אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26 במרץ 2020
מספרנו: 30/344
מספר בקשה: 2712-2019

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
גב' צביה רוזנשיין	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י יעקב לפיד, שמאי מקרקעין Lapid227@bezeqint.net	ע"י גלית אציל, שמאי מקרקעין galit@atsil.co.il

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת – רחוב ארלוזורוב 71, תל אביב-יפו

גוש 6214 חלקה 171 (חלק)

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה עקב מאישורה של תכנית תא/3616 בדרך של העברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 07/10/2020 שנערכה ע"י השמאית גב' גלית אציל ובתגובתה מיום 05/01/2020.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 29/12/2019 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר יעקב לפיד.

3. המועדים הקובעים:

- המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 3616/א הינו 24/01/2018.
- סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 27/02/2020.
- ביום 24/02/2020 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר ונתנה לצדדים זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6214
חלקה	:	171 (חלק)
שטח חלקה(רשום)	:	491 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב ארלוזורוב 71, תל אביב-יפו.
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים + גג.

5. המצב המשפטי:

5.1 נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 30/10/2019 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	6214/171
שטח חלקה:	491 מ״ר
בעלות:	'נחלת כוכבא בע״מ', בשלמות.
חכירות:	על הנכס רשומים חוכרים שונים.
הערות אזהרה:	על הבניין קיימות הערות אזהרה שונות. בין היתר שתי הערות אזהרה לפי ס' 126 על החכירה של רוזנשיין צביה ושמואל. הערת אזהרה לטובת אוטולנגי דבורה והערת אזהרה נוספת לטובת בנק ירושלים (תיאור הנכס: דירה, מבנה מס' 71, יחי' מס' 3).
הערות:	קיימות הערות שונות על משכנתא.

5.2 הסכם מכר:

בהתאם להסכם מכר מיום 16/07/2019 בין רוזנשיין צביה ושמואל (להלן 'המוכר') לבין אוטולנגי דבורה (להלן: 'הקונה') נמכרו מלוא הזכויות בדירה בתמורה ל - 2,800,000 ₪.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 27/02/2020 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הבנויה בגוש 6214 חלקה 171, ברחוב ארלוזורוב 71 בשכונת הצפון הישן בתל אביב, מחוץ לאזור 'הכרזת אונסקו'.

רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מרחוב הירקון ועד דרך נמיר. הרחוב מאופיין בבנייני מגורים בני 4-3 קומות על עמודים/קומה חלקית. החלקה הנדונה ממוקמת בקטע שבין רח' אבן גבירול ממזרח לרח' יהושע בן נון ממערב.

החלקה ששטחה הרשום 491 מ"ר, בעלת צורה דמוית מלבן עם חזית דרומית באורך של כ- 17 מ' הפונה לרח' ארלוזורוב ועומק של כ- 29 מ'. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע חלקית.

הדירות בבניין בנויות בקומות בחצאי מפלסים של 1 ו -2 יח"ד בהתאמה כאשר בקומת הקרקע קיימת יחידת דיור. סה"כ בבניין קיימות 12 יח"ד. הבניין ללא מעלית. גג הבניין אינו בנוי למעט חדר יציאה לגג.

הנכס כאמור מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע. הדירה בשלבי שיפוץ מלאים ושטחה כ- 62 מ"ר (מדידה גרפית). הדירה מרוצפת פרקט, וממוקמת בחזית הבניין בפינה הדרום מערבית. הדירה כוללת סלון עם יציאה למרפסת, מטבח פתוח לסלון, 2 חדרי שינה, חדר רחצה ושירותים.

בסביבה פיתוח עירוני מלא ותשתיות עירוניות מלאות.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכנית הבאות:

7.1 <u>מצב קודם:</u>

7.1.1 <u>תכנית מנדטורית 58:</u>

התכנית אושרה בתאריך 04/01/1940.

מטרות התכנית בין היתר: לקבוע יעודים שונים, זכויות בנייה, גודל מגרש מינימלי, דרכים ושטחים לצורכי ציבור.

עפ"י התכנית סווג הנכס כאזור דירות 1.

<u>להלן חלק מהוראות הבנייה:</u>

השימושים המותרים באזור זה יהיו מוגבלים לפי רשימת השימושים המותרים באזור דירות 1, בין היתר: מגורים, מבני ציבור, בתי מלון, משרדים, מסעדות, מסחר ומלאכה.

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר. אחוזי הבנייה באזור דירות 1 יהיו 35%.

גובה הבניינים באזורי הדירות, באזורי מסחר ובאזורי תעשיה לא יעלה בשום מקום על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ -10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.

קו בניין קדמי יהיה 4 מטר בכל האזורים. קו בניין אחורי לא יהיה פחות מ-5 מ'. קו צידי לא יהיה פחות מ-3 מ' ובמקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר, הקרוב לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מ'.

7.1.2 <u>תכנית מס' 286:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 216 בתאריך 28/02/1952.

מטרת התכנית בין היתר היא להחליף את תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.

להלן הוראה בנוגע לשטח מגרש:

א. שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר פרט למגרש קיים לפי איחוד וחלוקה מאושרת שבוצעה לפני תיקון 1938 לתוקף.

ב. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש קטן מהשטח המינימלי האמור.

7.1.3. **<u>תכנית מס' 756:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1189 בתאריך 03/06/1965.

מטרת התכנית בין היתר:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

ב. מתן סמכות לוועדה המקומית להקטנת קו בניה צדד ל-2.5 מ'.

ג. לתקן את התכנית בנין העיר המופרטת ◌ֹ◌ֹ(58) על תיקוניה.

7.1.4. **<u>תכנית מס' 1680:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981.

מטרת התכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

התכנית מתירה, חדרי יציאה על הגג מדירות הקומה העליונה בתנאים להלן:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

ב. השטח הבנוי של חדר היציאה על הגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות.

ג. חדרי היציאה לגג לא יעלו על גובה של 2.5 מ'.

ד. לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בנוי מיוחד. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.1.5. **<u>תכנית "מ":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 21/06/1982.

מטרת התכנית בין היתר, הינה לקבוע אחוזי בניה, מס' קומות, צפיפות וקווי בניין.

התכנית קובעת, שתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית.

בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.

התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

אחוזי הבנייה לא יעלו על 40% בקומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

התכנית מתירה באזור דירות 1- 2 ע"פ תכנית מס' 58 כדלקמן:

גודל מגרש	רוחב הרחוב	גודל מגרש מינימלי	מקדם צפיפות במ"ר	אחוזי בנייה כוללים	מס' קומות מרבי	קווי בניין	
						צידי	אחורי
מגרשים בשטח למטה מ- 500 מ"ר	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	350-500	55	146%	ק.ע"מ + 4	3	5
	רחובות צרים מ- 10 מטר	350-500	75	120%	ק.ע"מ + 3		

7.1.6. **<u>תכנית "ע":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים בתכנית.

<u>להלן חלק מהוראות התכנית/ אזורי מגורים:</u>

שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור לדירות מרובות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף/ים. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

7.1.7. **<u>תכנית "ג":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680. התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בין היתר, בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. היקף הבניה המותרת בקומת הגג הינה עד 50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת ע"פ תכנית השימור.

7.1.8. **<u>תכנית מס' 2710:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997.

מטרת התכנית בין היתר, לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספות בנייה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית. בכל מקרה גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על קו גובה הבניין אליו הוא מוצמד.

7.1.9. **<u>תכנית "ע1":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ע'.

התכנית מחליפה את תכנית מתאר "ע". התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א-יפו, למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור. התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בבניינים עם דירות צמודות קרקע, יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999

דוא"ל: celi1@012.net.il

7.1.10. **<u>תכנית מס' 3440:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

מטרת התכנית בין היתר:

א. לקבוע הוראות בנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.

ב. לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה.

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

7.1.11. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה *זכויות מותנות* כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>**

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2. **<u>מצב חדש:</u>**

7.2.1. **<u>תכנית תא/5000:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה.

הנכס הנדון מסווג בייעוד של **אזור מגורים בבניה עירונית של 8 קומות בו יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.3.2.**

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **301 - הצפון הישן ומרכז העיר** – אשר בו יחולו ההוראות כדלקמן:

- **יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5.**
- **נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה - בין אם בדרך של הנחיות או בדרך של הוראות בתכנית.**
- **היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/תא/3616/א לתכנית תא/5000:**

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

ד. תכנית רובע תא/3616/א' גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

שומה זו אינה דנה בהשלכות תא/5000.

7.2.2. **<u>תכנית מס' 3616/א:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7668 בתאריך 09/01/2018.

תכנית רובע 3 מטמיעה את המדיניות העירונית בנוגע לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן את עקרונות הכרזת אונסקו הרלבנטיים.

התכנית חלה על השטח שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול במזרח (לא כולל החלקות לאורך אבל גבירול ולא כולל בניינים שהוגדרו לשימור).

מטרות התכנית בין היתר:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים וזאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.

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

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

ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה, אשר יחליף תכניות נשואיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירות גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה לתוספות בבניה קיימת. ההוראות הרלבנטיות לנכס הנדון (מחוץ להכרזת אונסקו):

א. בבניינים חדשים:

התכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות). מימוש זכויות אלה מותנה בעמידה בקווי בנין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת זו – מבוטלות.

בחלקה הנדונה (מחוץ לתחום הכרזת אונסקו מצפון לרחוב ארלוזרוב) תותר בניה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית[1].

ב. בניינים קיימים:

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לתוספת בבניינים קיימים בהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה – תוספות על גגות, הרחבות, סגירת קומת עמודים ושטח למרפסות. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות צבע וטיח וכד', לפי הנחיות הועדה המקומית ולאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.

[1] הוראות נוספות ראה פרק 4.1.2 להוראות התכנית.

הנכס הנדון נכלל מחוץ לאזור ההכרזה ונבנה לפני 01/01/1980.

עיקר ההוראות הרלבנטיות לבניין הנדון:

תוספת קומות:	בבניינים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1/1/1980 ואשר הינם מחוץ לאזור הכרזת אונסקו וגובהם 2 - 6 קומות, תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית. במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בניה מכוח תכניות מפורטות וששההיתר להקמתה ניתן לפני 27/6/2011 (הפקדת תכנית זו) – תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
שטח קומות התוספת:	למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות, שטח הגג יחושב עם הכללת ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטח המרפסות הללו.
שטחי הבניה:	בשטחי הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות, מרחבים מוגנים. שטחי המרפסות בנוסף לשטחים אלה עד 12 מ״ר ליח״ד בממוצע. בבניינים קיימים בהיתר לפני 1/1/1980 תותר הרחבת דירות קיימות במלוא הרצף האנכי בקווי הבנין המותרים בהיקף של 25 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד.
שטח בניה קיימת על הגג:	במקרה של בניה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) בהיתר שניתן לפני החלטת הפקדת התכנית (27/6/2011) תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
גובה קומת התוספת:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ׳ מרצפה לרצפה.

נסיגות:	קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים – נסיגה של 1.2 מ' מהחזית הנותרת. שאר החזיתות בהתאם לקונטור הקיים כולל ההרחבה בצידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות אחרות.
הוראות לקומת הגג:	תכסית הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגה הנ"ל. יותרו יח"ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת. גובה מירבי של הבניה כולל מעקה עליון – 4.5 מ' (ומתקנים עד 5 מ'). במרפסת הגג יותרו בריכות שחיה.
ממ"דים:	בקווי בנין ובמקרה שלא ניתן – תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ו- 3 מ' מגבול מגרש אחורי.
צפיפות:	מספר יחידות דיור בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית בהיתר. בקומת הגג תקבע הצפיפות על פי חלוקת סה"כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית.
תוספת מרפסות:	מותרת הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי ואחורי של עד 1.6 מ'. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר והשטח הממוצע על 12 מ"ר ליח"ד. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. המרפסות יבנו בחפיפה מלאה.
חניה:	ע"פ התקן התקף. תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים.
הרחבות בבניינים עם היתר לפני 1/1/1980:	הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבנין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

<u>לסיכום:</u>

הנכס הנדון נכלל מחוץ ל'אזור ההכרזה' ונבנה לפני 01/01/1980.

הנכס מהווה בניין מגורים בן 3 קומות + גג מעל קומת קרקע הבנויה חלקית. בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(2)(א)(1) נקבע כי בבניינים מחוץ לאזור ההכרזה במסלול של תוספת בניה: "לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית".

7.2.3. **<u>תיק בניה/רישיון בנייה מס' 602 מתאריך 23/02/1950:</u>**

רישיון לבניית בית בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט במרתף, קומת קרקע חלקית וגדר המכיל בקומת עמודים 4 חדרים וח"ש ושטח פתוח ובקומות א', ב', ג' 6 חדרים וחצי וח"ש בכל קומה ובקומה ד' 2 חדרים וח"ש וסככה לכביסה.

8. <u>עמדות הצדדים:</u>

8.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

8.1.1. **<u>כללי:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו תוספת על בניין הקיים ע"י תוספת קומה מלאה + קומת גג חלקית בנסיגות + מרפסת גג. שטחים אלו נובעים מתכנית תא/3616/א.

<u>שטחי הבניה בשומת המשיבה</u>: שטח קומה טיפוסית – 192.85 מ"ר בניכוי מדרגות (17 מ"ר) מתקבלת קומה בשטח של 175.85 מ"ר.

שטח קומת גג חלקית כפוף לנסיגה של 3 מ' מקו חזית הבניין – 142.85 מ"ר. שטח מרפסת גג – 33 מ"ר.

8.1.2. **<u>זכויות בניה מתוקף תמ"א 38:</u>**

עמדת המשיבה הינה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב קודם.

לטענת שמאית המשיבה, לאור לפס"ד אליק רון הזכויות מכח תמ"א 38 מתגבשות רק בעת הוצאת היתר הבניה. לטענתה, הפטור בחוק נקבע למימוש בדרך של היתר בניה בלבד ולא בדרך של מכר. המימוש הנדון הינו בגין הבקשה להעברת זכויות.

עוד נטען, כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות שכן הן כפופות להליך של הקלה לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה וכן לשיקול דעתה הנרחב של הועדה המקומית. כתמיכה לעמדתה מפנה לס' 27+22 להוראות התמ"א.

בשונה מתמ"א 38, זכויות הבניה במצב חדש הינן זכויות מוקנות ואין צורך בפרסום לפי ס' 149.

לחיזוק עמדתה, מפנה שמאית המשיבה מפנה לשומות מכריעות בהן נקבע כי זכויות תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ולפיכך, לשיטתה אין להביאן בחשבון במצב קודם.

בנוסף נטען על ידה בדיון המקצועי, כי ככל ומדובר בזכויות מוקנות המשפיעות על השווי (לשיטת המבקשת), הרי שיש לקבוע השבחה בגין זכויות התמ"א וזאת לצורך שמירה על עקרון רציפות המס.

לאור האמור לעיל, לא הובאו בחשבון בשומת הועדה זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 במצב קודם.

8.1.3. **<u>השימוש המיטבי / מקדם דחיה:</u>**

בשומת המשיבה הונח כי השימוש המיטבי הינו בניית תוספת על הקיים. יחד עם זאת נקבע כי מימוש הזכויות הינו בדחייה בשל העובדה כי מדובר בתוספת בניה על גג משותף. כתמיכה לעמדתה מפנה לשומות מכריעות בהן נקבעה תקופת דחיה של 6-1 שנים ובשיעור הוון של 5%-6%.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם דחיה ומושע של 0.65.

8.1.4. **<u>מקדם גובה קומת הגג:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי הגבהת קומת הגג מגובה של 2.5 מ׳ במצב קודם לגובה של 3.4 מ׳ (ועד 4.5 מ׳ כולל מתקנים) במצב חדש מהווה שיפור תכנוני. עוד נטען, כי התכנית המשביחה מאפשרת בניית בריכת שחיה על הגג העליון בעוד שבמצב הקודם ניתן היה לבנות בריכה בכפוף לאישור הקלה. עמדה זו נתמכת לדעתה במספר שומות מכריעות בסוגיה זו.

לעניין גובה קומת הגג - מפנה **לערר 85046/17 ענת עופרים נ׳ הומ״ק לתו״ב ת״א**, שם נקבע כי גובה קומת הגג לפי הוראות תכנית ג׳ הינו 2.5 מ׳ ולצורך הגבהתה נדרשת הקלה.

בנוסף נטען, כי בהתאם לחוק התכנון והבניה גובה קומת הגג הינו 2.5 מ׳ ובהתאם להוראות תמ״א 38 גובה הגג יהיה בהתאם לתכנית מפורטת. במקרה הנדון לטענתה, התכנית המפורטת הינה תכנית ג׳ שקבעה גובה של 2.5 מ׳ לקומת הגג.

לחיזוק טענתה, מפנה להיתרים לקומות גג בהתאם לתמ״א 38 לפי גובה קומה של 2.5 מ׳ – 2.7 מ׳ נטו. וכן להיתרים בהם הותרה בניית קומת הגג מעל 2.5 מ׳ בכפוף לאישורה של להקלה.

בנוסף, מפנה לשומות מכריעות בהן נקבעה השבחה בגין הגבהת קומת הגג מעל 2.5 מ׳.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם שווי של 1.2 לקומת הגג.

8.1.5. **<u>התקנת מעלית:</u>**

בהתייחס לטענת המבקשת כי התקנת מעלית בבניין תפגע בשווי הדירות הקיימות בבניין, נטען ע״י המשיבה כי קיימים פתרונות יצירתיים להתקנת מעלית ומעיון בבקשות להיתר בניה נמצאו חלופות שונות להתקנת מעלית. בנוגע לחניה נטען כי תוספת החניה הינה לדירות החדשות בלבד.

8.1.6. **<u>מקדמי שווי:</u>**

בשומת המשיבה הובאו בחשבון בין היתר מקדמי השווי הבאים:

מקדם התאמה למבנה קיים:	80%
מקדם דחיה למושע:	65%
מקדם שווי למרפסת הגג:	30%
מקדם שווי למרפסת גג במצב קודם:	20%

8.1.7. **<u>ערכי השווי:</u>**

בשומת המשיבה הובאו בחשבון ערכי השווי הבאים:

- שומות מכריעות בגושים 6214-5+6903+6952-3, בהן נקבעו ערכי שווי לקרקע בטווח של 24,000 ₪ – 27,000 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.
- 8 עסקאות לדירות בבניינים חדשים ממערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים, מגושים 6214, 6955-7. בהתאם לממוצע הנתונים מתקבל שווי של כ- 53,118 ₪/מ״ר בנוי. בחילוץ השווי לקרקע ובניכוי מע״מ (17%), יזמות (20%) והפחתת עלות בניה של 10,000 ₪/מ״ר, מתקבל שווי של 27,800 ₪/מ״ר מבונה.
- 4 עסקות מכר בקרקע מהשנים 2015 – 2017 למגרשים בשטח 300 – 541 מ״ר, בהן צוינו הזכויות הרלוונטיות בכל חלקה אך לא הוצגה בהן מחיר המכירה ואופן ניתוחן.

לנוכח הנתונים שהוצגו לעיל הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של **24,000** ₪/**מ״ר מבונה.**

8.1.8. **<u>לעניין שכר טרחת השמאי המכריע:</u>**

לטענת שמאית המשיבה יש לדחות את בקשת המבקשת להשית את שכר השמאי המכריע על המשיבה. לטענתה, מדובר במחלוקת שטרם הוכרעה, הוגשו ע״י המשיה עררים רבים. בנוסף, קיימות הכרעות שלאורה מצדדות בעמדת המשיבה.

לאור זאת, יש לדחות את בקשת המבקשת ולקבוע תשלום בחלקים שווים בין הצדדים.

8.1.9. **<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>**

מצב חדש- תוספת על בניין קיים	שטח	מקדם	סה"כ מר"מ
תוספת קומה טיפוסית	175.85	1	175.85
תוספת קומת גג חלקית	142.85	1.2	171.42
מרפסת גג	33	0.3	9.9
סה"כ תוספת מר"א מצב חדש			357.17
שווי מר"מ			24,000
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			8,572,080
מקדם דחיה למימוש ומושע		0.65	5,571,852
מקדם התאמה לבנייה בבניין קיים		0.8	4,457,482
חלק יחסי ברכוש המשותף			7.47%
השבחה בש"ח			**332,977**

8.2. **<u>עמדת שמאי המבקשת:</u>**

8.2.1. **<u>כללי:</u>**

בשומת המבקשת נקבע כי התכנית אינה משביחה. לטענת שמאי המבקשת, בערר 'צור מעוף' נקבע כי יש לבטל את דרישות היטל השבחה בגין מימוש בדרך של העברת זכויות עקב אישור תמ"א 38. לטענתו, דרישת השבחה בגין זכויות הנובעות מתכנית שהינה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 הינן בניגוד לכוונת המחוקק.

בנוסף נטען כי לא הוכחה כל עליית שווי לאור אישורה של התכנית. לשיטתו, כאמור בפרק ו' בשומתו ובהתאם לשומת נדם בגו"ח 6214/348 בניתוח עסקאות השוואה נמצא כי אין שוני בשווי למ"ר בנוי עקב אישורה של התכנית. לאור זאת, נקבע על ידו כי לא חלה התעשרות ולפיכך, לא חלה השבחה.

לחילופין, נטען כי בעת בחינת ההשבחה יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכח תמ"א 38 כתמריץ לחיזוק הבניין וכן ניצול מלוא ההטבות בהתאם להוראות התמ"א ובין היתר פטור מהיטל השבחה, פטור ממס שבח, פטור ממע"מ דיירים וקבלת היתר (80%).

<u>במצב חדש</u>: מאחר והמימוש המיטבי הינו בניה על הקיים יש להביא בחשבון תוספת זכויות כדלקמן:

תכסית גג קיים (ללא מרפסות בולטות, גזוזטרות וקירות חוץ):	204 מ"ר
הפחתת שטח חדר מדרגות:	(16.3 מ"ר)
סה"כ שטח סחיר בקומה טיפוסית:	187.7 מ"ר
תכסית קומת גג חלקית (במגבלת נסיגה):	154.7 מ"ר
מרפסת גג:	33 מ"ר.

8.2.2. **<u>זכויות בניה מתוקף תמ"א 38:</u>**

בשומת המבקשת נטען כי אין להתעלם מזכויות הבניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה וכי יש להתייחס אליה כחלק מהמצב התכנוני הקודם. כתמיכה לעמדתה, מפנה למס' פסיקות בהן נקבע לטענתה כי אין להתעלם מהוראות תמ"א 38 במצב קודם ובין היתר: ערר תא/85151/16 'דן הוד נ' הומ"ק לתו"ב ת"א', ערר 85143/13 'ציון נ' הומ"ק לתו"ב ר"ג, ערר 075/15/49 אביבה אליסיאן נ' הומ"ק לתו"ב פתח תקוה'.

בשומתו הפנה שמאי המבקשת לערר 85025/09 צ.ו.ר מעוף נ' הומ"ק לתו"ב ת"א ובו נקבע בין היתר כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק הן במימוש של קבלת היתר בניה והן במימוש בדרך של מכר. עוד נטען כי בהתאם לפס"ד רע"א 300/12 'הומ"ק לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון' לא ניתן לגבות היטל השבחה בעת מכר בגין תכנית תמ"א 38 עקב מעמדה כתכנית מתאר ארצית.

בנוסף נטען, כי לנוכח מאפייניו ההנדסיים של הבניין הנדון קיימת וודאות גבוהה למימוש פרוייקט עפ"י תמ"א 38 ולכן יש להביא בחשבון במצב קודם את זכויות הבניה שמכוחה. כ"כ נטען כי אין להתעלם מציפיות השוק. לשיטתו, כל קונה סביר היה רואה לנגד עיניו ערב אישורה של התכנית הנדונה וודאות למימוש בניה בהתאם לתמ"א 38. כתמיכה לעמדתה מפנה לערר תא/85212/15 'הומ"ק לתו"ב ת"א נ' דייניש בע"מ'.

בנוסף, מפנה שמאי המבקשת לשומות מכריעות בהן נקבע כי יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה מתוקף תמ"א 38. בנוסף נקבע כי אין לחייב השבחה בגין תכנית מפורטת אשר נערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א.

8.2.3. **<u>השימוש המיטבי / מקדם דחיה:</u>**

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בחלופת השבחה הינו תוספת בניה על הקיים.

לעניין מושע - לשיטתו, יש להביא בחשבון מקדם נפרד למושע ודחיה שכן מעבר לריבוי הבעלים קיימת דחייה עד למימוש הזכויות המחייבת הסכמה של 100% מבעלי הזכויות בחלקה, וזאת בניגוד להוראות תמ"א 38 המתנות מימוש הזכויות בהסכמה של 75% מהדיירים בלבד.
לעניין דחייה - בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.417 המשקף לטענתו דחיה עד למימוש יתרת הזכויות בשל מאפייני הנכס. כתמיכה לעמדתו מפנה לשומות מכריעות ובין היתר לשומות שנערכו ע"י החי"מ לנכסים ברח' שלמה המלך 49, יהודה המכבי 14 וברח' קולונימוס 12.

8.2.4. **<u>מקדמי שווי:</u>**

מקדם התאמה למבנה קיים:	80%
מקדם דחיה למושע:	80%
מקדם מרפסת גג:	30%
מקדם תוספת מצב חדש (הסכמת 100%)	75%

8.2.5. **<u>התקנת מעלית:</u>**

בדיון המקצועי שהתקיים במשרדי ביום 19/02/2020 נטען ע"י שמאי המבקש כי בבניין הנדון אין מעלית ואין אפשרות להתקנת מעלית חיצונית אלא לכל היותר מעלית פרטית לדירת הפנטהאוז.

לטענתו, התקנת מעלית תתאפשר רק בכפוף לגריעת שטחי מגורים בקומת הכניסה.

8.2.6. **<u>ערכי השווי:</u>**

בשומת המבקשת הוצגו עסקאות השוואה לנכסים בבניינים ותיקים לדירות בשטח של 82-50 מ"ר נכון למועד 2017 – 2018 ומהן מתקבל שווי ממוצע של כ- 38,000 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה של 8,000 ₪/מ"ר, מתקבל בשומתו שווי של 19,066 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי של 19,000 ₪ / מ"ר מבונה.

8.2.7. **<u>לעניין שכר טרחת השמאי המכריע:</u>**

לטענת שמאי המבקשת הואיל ומדובר בתכנית שאינה משביחה הרי שיש להשית את מלוא שכר טרחת השמאי המכריע על המשיבה.

8.2.8. **<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>**

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
מצב חדש			
שטח קונטור גג קיים (ללא מרפסות ובליטות)	204		
שטחים שאינם סחירים (מדרגות)	16.3		
שטח קומה סחיר	187.7		
שטח נסיגה	33		
שטח בנוי בגג עפ"י היתר בניה	62.26		
שטח השלמה בקומת הגג	125.44	0.75	94.08
שטח קומה נוספת בנסיגה	187.7	1	187.7
שטח קומת גג חלקית בנסיגה	154.7	1.05	162.44
שטח מרפסת גג	33	0.3	9.9
סה"כ שטח			**454.115**
מצב קודם			
שטח השלמה בקומת הגג	125.44	1	125.4
שטח קומה נוספת	187.7	1	187.7
שטח קומת גג חלקית בנסיגה	93.85	1	93.9
שטח מרפסת גג	93.85	0.3	28.155
סה"כ שטח			**435.145**
תוספת מר"א			18.97
מקדם בינוי חדש על ישן			0.8
דחיה			41.73%
חלק יחסי			7.47%
מקדם מושע			0.8
שווי מ"ר מבונה אקו'			19,000
השבחה בש"ח			**7,190**

8.3. **<u>סיכום עמדות הצדדים:</u>**

מהות	שמאי הועדה	שמאי הבעלים
תא/3616/א	332,977 ₪	אין השבחה או 7,190 ש"ח

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי – בשומה זו הובאו בין היתר השיקולים והעקרונות כדלקמן:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב 71 בעיר תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית תא/3616/א' הינו 24/01/2018.

9.2. נקודות שבהסכמה:

המועד הקובע.

פרטי הנכס.

השימוש המיטבי בנכס.

מקדם בינוי חדש על ישן – 0.8.

מקדם שווי למרפסת גג – 0.3.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 זכויות בניה מתוקף תמ"א 38:

עמדת המשיבה הינה כי אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 בשל העובדה כי מדובר בזכויות מותנות ולאור העובדה כי המימוש המוצע הינו בדרך של העברת זכויות. לטענתה, זכויות תמ"א 38 מתגבשות במועד היתר הבניה בלבד. כראיה לעמדתה, מפנה לשומות מכרעות ופסיקות רבות.

מנגד, עמדת שמאי המבקשת הינה כי יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות תמ"א 38. לטענתו, התכנית אינה משביחה הואיל וזכויות הבניה הקבועות בה הינן ברמת וודאות התואמת לתמ"א 38. מעבר לכך, נטען כי לא הוכחה כל עליית שווי הנובעת מאישורה של התכנית. לטענתו, יש להכיר בזכויות הבניה הנובעות מהוראות תמ"א 38 במצב קודם כך שהתכנית במצב חדש אינה משביחה כלל את המקרקעין נשוא השומה. כראיה לעמדתו, מפנה שמאי המבקשת לשומות מכריעות.

כחלופה, חושבה ההשבחה בגין שטחי הבניה בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

ככלל, סוגיה זו עמדה לפתחי במספר הכרעות שוכן לפתחם של שמאים מכריעים נוספים. כרקע כללי, אבקש בשומה זו להציג את עיקריה של המסכת המשפטית, השמאית והתכנונית המהווים בסיס להכרעתי.

אקדים ואומר - לעניין הכרת זכויות תמ"א 38 במצב קודם, קיבלתי באופן חלקי את עמדת שמאי המבקשת.

במישור העקרוני וכמפורט להלן התכנית בחלקים נכבדים אינה יוצרת השבחה בשל לכאורה העדר תוספת על סל הזכויות הקיים כולל מתוקף הוראות תמ"א 38. יחד עם זאת, אני סבור כי אין להכיר בכל הזכויות המפורטות בהוראות תמ"א 38 כמפורט להלן.

ככלל, אני סבור כי מקור כוחה של התכנית הנדונה הינו כאמור בסעיף 23 לתמ"א 38 לגביה קיים פטור מתשלום היטל השבחה. דהיינו, ככל ומדובר בזכויות הזהות לזכויות התמ"א, הרי שיש להכיר בזכויות אלו כזכויות שהותרו גם במצב הקודם ופטורות מתשלום היטל השבחה.

לעניין הטענה כי מדובר בזכויות מותנות שאינן מוקנות – ככל והטענה נכונה, הרי שהשוואת סעיפי התוכניות מצביעה על זהות מובהקת בין הוראות התכנית המשביחה ובין הוראות תמ"א 38. נכון הדבר שבעתיים בכל הקשור לאישור הועדה המקומית, לחיזוק המבנה ויתר ההתניות הקבועות בהן.

עיון מעמיק בהוראות התמ"א ובמקביל בהוראות תכנית 3616/א מצביע על זהות גבוהה בכל העקרונות והרכיבים העיקריים בתכניות ובמיוחד בכל הנוגע לשיקול הדעת הקיים למוסד התכנון בטרם תאושר הבקשה להיתר. בשתי התכניות מקבל המושג "רשאית לאשר" משנה תוקף.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בשונה מתכנית בניין עיר, תכנית 3616/א הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38. אין מדובר בתכנית בניין עיר במתכונת "רגילה" שמטרתה שינוי ייעוד/הרחבת שימושים/תוספת בניה, **אלא תכנית שמקורה החוקי נובע מהוראות תמ"א 38. משכך, תכנית 3616/א אינה תכנית נפרדת אלא מהווה המשך ישיר לתמ"א לצורך יישומה והתאמתה למרחב התכנון המקומי.** תמ"א 38 הינה תכנית ארצית וראוי שכל מרחב תכנון עירוני ובאמצעות קברניטיו יקבעו מדיניות תכנונית המתאימה לצרכי העיר. אולם העקרונות הבסיסיים בתמ"א נשמרים גם בתכניות שמתוקף סעיף 23 לתמ"א.

לעת הזו, אני סבור כי לאור העובדה שתכנית תא/3616/א הינה תכנית הנובעת מכח סעיף 23 לתמ"א הרי שחלים עליה הוראות החוק הרלוונטיים לגביה.

לפיכך, ככל ומדובר בזכויות הנובעות מהוראות תמ"א 38 (סעיף 23) וככל והמחוקק מצא לנכון לקבוע פטור מיוחד מתשלום השבחה בגינה, הרי שמימוש על פיה יהא אף הוא פטור מהשבחה.

למען הסר ספק, הכוונה הינה כי הפטור יחול אך ורק לגבי הזכויות הנובעות מהתמ"א, ולכן בגין יתרת הזכויות שמעבר לאמור בהוראות תמ"א 38 תיבחן ההשבחה עפ"י הקבוע בחוק וכמקובל.

בטרם אדון בשטחי הבניה הנוספים עפ"י תכנית זו, ולצורך השלמת התמונה אבקש לסקור חלק מהמסכת המשפטית כפי שצוטטה על ידי בשומותי הקודמות כדלקמן:

<u>בערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן</u> נקבע 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"* **(ד.ש.).**

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".* (ד.ש.)*

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". (ד.ש.)

<u>בנוסף, ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' סוניה אברמוביץ נקבע בין היתר:</u>

*7.1.1. "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".*

7.1.2. 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".

<u>ערר (תא) 85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א:</u>

הערר נסוב סביב דרישת השבחה בגין תמ"א 38 בעת מכר. לאחר פירוט נרחב נקבע כי: "***סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38".***

בהמשך צוין כי: "*החשש של הוועדה המקומית על כי לא תוכל לגבות היטל השבחה בגין תכנית תמ"א 38 עם הוצאת ההיתר, שכן אז הבעלים או החוכר לדורות לא יהיה הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 ראשית – מתאיין, נוכח קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת לעניין היטל השבחה עם מתן ההיתר, ושנית – לגופו של החשש – אין לו מקום, נוכח הפטור שקבע המחוקק מהיטל השבחה בעת הוצאת היתר על פי תמ"א 38".*

"סופו של דבר שכל דרישות ההשבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב תמ"א 38 בטלות".

בערר תא/85026/17 נקבע בין היתר כי: "*,,אנו קובעים כי לצורך שומת היטל השבחה יש להביא בחשבון את שווי השוק האובייקטיבי של הנכס במצב הקודם, ואין לנטרל ממנו את השפעתן של זכויות הכלולות בתכניות תקפות, שלשם מימושן נדרשת הקלה".*

<u>סיכום ביניים:</u>

תכנית 3616/א הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38. הוראות התכנית כוללות זכויות בניה שחלקן מתוקף תמ"א 38 וחלקן זכויות שנוספו מתוקף התכנית המשביחה.

אני סבור כי אותן הזכויות המפורטות בתכנית 3616/א ואשר הוענקו מתוקף תמ"א 38 פטורות עפ"י הקבוע בחוק. כפי שטענתי זה מכבר, **אני סבור כי גביית השבחה בגין זכויות מתוקף סעיף 23 להוראות התמ"א כמוה כיצירת "ציר עוקף" לגביית השבחה**.

יחד עם זאת, ולמרות ויש ויטענו כי ככל שיש להכיר בזכויות התמ"א במצב קודם יש להכיר במלוא זכויות תמ"א 38, אני סבור כי הוראות תמ"א 38 מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב המקנה

לה סמכות לצמצם את זכויות הבניה המותרות.

לוועדה קיים שיקול דעת נרחב המהווה משקל משמעותי במתן היתרי בניה והכל לאור הוראות תמ"א 38. לפיכך, זכויות הבניה הפטורות הן אותן הזכויות אשר מצאה לנכון הוועדה המקומית לאשר במסגרת מימוש עפ"י תמ"א בלבד ולא את כלל הזכויות המותרות בתמ"א.

לעניין זה יצויין **עת"מ (תא) 2905/08 באור השקעות בע"מ** נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ת"א בעניין שיקול דעת הוועדה המקומית ובו נקבע בין היתר כי:

" הנה כי כן, סמכותה של הוועדה המקומית מנוסחת באופן ברור כסמכות שבשיקול דעת, שכן הוועדה המקומית "רשאית" להתיר תוספת בנייה. יתרה על כן, על הוועדה המקומית מוטלת שורה של הגבלות הכובלות את שיקול דעתה אף אם החליטה להתיר תוספת בנייה כאמור לעיל. באי כוח המשיבים טענו לפניי כי נקיטת המונח "רשאי" בכל הנוגע לסמכותה של רשות מנהלית יכולה להתפרש גם באופן מחייב, דהיינו כסמכות שבחובה לעומת סמכות שברשות ובייסה טענותיה על פסיקה וספרות בנושא (ראו למשל את האמור בבג"צ 3094/93 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' ממשלת ישראל, מז(59), 404). אלא שבמקרה הנדון אני סבורה כי הניסיון לפרש את המונח "רשאי " מיותר במילא, שהרי תמ"א 38 עצמה לא הסתפקה בקביעה ערטילאית זו אלא הרחיבה וקבעה פרק שלם שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הוועדה המקומית בנושא. משכך, היקף סמכותה של הוועדה המקומית צריך להתפרש ולהיגזר מהקבוע בלשונו של פרק ג' לתמ"א 38 הוא הפרק הרלוונטי ".

ובהמשך: ***"עינינו הרואות- כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה אינן זכויות מוקנות כנטען על ידי העותרת אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית" (ד.ש.).***

לענייננו, המסקנה הינה, כי יש לוועדה המקומית שיקול דעת ובסמכותה שלא ליתן היתר למימוש עפ"י תמ"א 38 למלוא הזכויות המפורטות בה.

כהערת אגב יצויין כי,

במספר וועדות לתכנון ובניה אושרו תכניות מתוקף סעיף 23 לתמ"א, אולם אין הן גובות השבחה בגין מימוש זכויות הנובע מאישורן של תכניות אלו. אמת הדבר כי לכל ועדה קיימת זכות פרשנות בלעדית כל עוד לא נפסקה הלכה ברורה אולם ראוי לבחון כיצד נוהגות יתר הוועדות לתכנון ובניה.

בעניין זה יפים דבריה של יו"ר ועדת הערר בערר צ.ו.ר מעוף ובו צוין כי: " **(נעיר אגב, כי למיטב ידיעתנו באף אחת מהוועדות המקומיות – לא במחוז ת"א (11 ועדות מקומיות) ולא במחוז מרכז (33 ועדות מקומיות) – לא נעשתה עד כה גביה של היטל השבחה בגין מכר עקב אישור תמ"א 38".**

ככל הידוע לי, רובן המכריע של הוועדות המקומיות, אם לא כולן, אינן גובות השבחה בגין תכנית אשר הוכנה מתוקף סעיף 23 להוראות תמ"א 38.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין יתרת הזכויות בתכנית ככל שקיימות, שהינן מעבר למותר בתמ"א 38 בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית והכל כמפורט להלן.

ולענייננו,

לעניין תוספת שטחי בניה - במצב הקודם אושרה על ידי הועדה המקומית כדבר שבשגרה, תוספת של קומה וחצי במימוש בדרך של בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38 וכן השלמת קומה קיימת. לפיכך, בגין הקומה הנוספת לא נוצרה השבחה.

לעניין קומת הגג החלקית - התכנית אפשרה הגדלת הקומה מעבר לשטח של מחיצת קומה וכן אלמנטים משביחים נוספים כגון הגבהת הקומה והקמת בריכת שחיה.

לעניין תוספת שטחי בניה בקומת הקרקע ובהרחבת הדירות הקיימות – מדובר בהרחבות הניתנות אף מתוקף תכניות קיימות ומאושרות.

לאור זאת, ההשבחה תיבחן בעיקר לאור תוספת שטח בקומת הגג ובשל הגבהתה.

<u>לעניין היתרי בניה בתחום תכנית זו:</u>

לצורך בחינת התכנות בניה במצב הקודם עיינתי במספר תיקי בניה כדלקמן:

<u>קליי 18</u> – מדובר בהיתר מספר 18-1056 בגו"ח 6108/358 המתיר הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במקומו.

מעיון במפרט הבקשה עולה כי מדובר ב: "**בניה חדשה עפ"י תמ"א 38**". כ"כ, בטבלת הזכויות נקבע כי כל ההקלות וזכויות הבניה הינן מתוקף תמ"א 38.

<u>בלוך 37</u> – גו"ח 6217/383. מדובר בבקשה להיתר להריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע. הבקשה אושרה בוועדות רישוי/משנה מיום 03/08/2016 ומיום, 09/08/2017,27/06/2018.

עיון במפרט הבקשה מעלה כי הבניין נבנה עפ"י **תכנית מ** + **תמ"א 38**. יצויין כי ההיתר ניתן ביום 10/02/2019.

<u>הזוהר 15</u> – גו"ח 6107/283. מדובר בבקשה לתוספת לבניין קיים. התוספת הינה לתוספת קומה טיפוסית + קומה חלקי בגג + הרחבת קומת עמודים. סה"כ 7 קומות מעל קומת מרתף חלקית. ההיתר מיום 23/03/2016.

עיון במפרט הבקשה להיתר מעלה כי הבניין נבנה עפ"י תכנית **2543** + **תמ"א 38.**

<u>לואי מרשל 30</u> – גו"ח 6212/342. מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש הכולל 6 קומות + קומת גג חלקית. עפ"י המפרט נוספו 2.5 קומות **והכל עפ"י תמ"א 38**. ההיתר מיום 03/05/2017.

<u>פייבל 16</u> - מדובר בהיתר לתוספת לבניין קיים. אושרה תוספת קומה + קומת גג חלקית + הרחבת קומת העמודים + הרחבת הדירות הקיימות. הבקשה אושרה עפ"י **תכניות מ** + **תמ"א 38.** ההיתר ניתן ביום 27/03/2016.

יצוין, כי בנוסף לנכסים שצויינו לעיל קיימים היתרי בניה רבים ונוספים אשר נבנו על בסיס תמ"א 38. סקירה זו בעיקרה הינה למימוש בדרך של הריסה ובניה מחדש הגם וזה לא המימוש המיטבי.

אין חולק כי במרחב העיר תל אביב אושרה הקמתם של בניינים רבים הן בבניה חדשה והן כתוספת על הקיים, אולם רובם ככולם אושרו על בסיס תכניות תקפות + תמ"א 38.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי לא היתה מניעה לתוספת בניה ללא תשלום השבחה על בסיס תכניות תקפות + תמ"א 38 כדבר שבשגרה. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון במצב קודם זכויות הבניה כפי שאושרו מעת לעת.

בנוסף לאמור לעיל ומעבר לנדרש,

השבחה מוגדרת כעליית שווי מקרקעין. הגם ואני סבור כי לעיתים קשה לצפות שינוי בשווי המקרקעין בהצגת עסקאות השוואה במועד שבסמוך לאישורה של תכנית ולאחריה, מצאתי לנכון על הצד הזהיר לבחון את שווי המקרקעין לאור אישורה של התכנית.

לשם כך, בחנתי עסקאות בגוש שנבחר באופן אקראי שנערכו לפני מועד אישורה של התכנית ולאחר מועד אישורה.

<u>להלן עסקאות לפני מועד אישורה של התכנית:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה/ מתוך	תמורה	שטח במ"ר	שווי מ"ר
10/04/2016	6213/1153	ז'בוטינסקי 138	1/4	2,750,000	68	40,441
07/07/2016	6213/1200	ארלוזורוב 135	3/4	2,775,000	67	41,418
08/03/2017	6213/1164	פנקס 12	1/4	2,650,000	56	47,321
05/05/2017	6213/1172	ליפסקי 24	2/7	3,600,000	89	40,449
04/04/2017	6213/1105	וייצמן 52	3/4	4,200,000	60	70,000
01/05/2017	6213/1140	חנקין 5	1/3	3,120,000	60	52,000
12/01/2018	6213/1185	מוסינזון 2	1/3	3,850,000	78	49,359
ממוצע						48,874

<u>לאחר מועד אישורה של התכנית:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה/ מתוך	תמורה	שטח במ"ר	שווי מ"ר
14/04/2019	6213/1141	חנקין 3	2/4	3,200,000	70	45,714
05/02/2019	6213/1171	ליפסקי 20	2/4	3,300,000	89	37,079
05/06/2018	6213/1141	חנקין 3	3/4	3,381,500	72	46,965
30/07/2018	6213/1200	ארלוזורוב 135	3/4	2,680,000	68	39,412
08/02/2019	6213/117	שד' הציונות 8	4/4	5,000,000	96	52,083
ממוצע						44,251

מהנתונים דלעיל ניתן לראות כי לא חלה כל עליית שווי עקב אישורה של התכנית ואף ניכרת ירידה.
למרות זאת, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין יתרת שטחי הבניה ככל וקיימים וזאת על הצד הזהיר.

10.2. **<u>השימוש המיטבי:</u>**

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו בדרך של תוספת בנייה על המבנה הקיים.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לאמור בשומות הצדדים ובהתאם לבינוי הקיים בפועל נראה כי בבניין הנדון נוצלו זכויות הבניה בהתאם למגבלות קווי בניין. לפיכך, עולה לא קיימת התכנות להרחבת שטחי הדירות בקומות הקיימות.

בנוסף, היקף הזכויות במסלול של הריסה ובניה מחדש עולים על מימוש בדרך של תוספת בניה על הקיים. אלא, שמבחן המציאות מוכיח כי המימוש השכיח הינו בדרך של תוספת לבניין הקיים וזאת כפי שהרחבתי בשומותיי הרבות.

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה השימוש המיטבי הינו תוספת בנייה על המבנה הקיים.

10.3. **<u>מקדם בינוי חדש על קיים + מקדם דחיה ומושע:</u>**

בשומת הצדדים הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן בשיעור של 0.8.

<u>הכרעה:</u>

<u>מקדם בינוי חדש על קיים:</u>

כאמור לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים. לפיכך, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה נדרש יש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על הקיים. הואיל ולא נמסרו אומדנים לעלות ההתאמה לבניין הקיין מצאתי לנכון לבחון מקדם התאמה כפי שנקבע בהכרעות שונות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם
דוד טיגרמן	6624/796	פינקל שמעון 5	0.8
נורית ג'רבי	6110/153	הרימון 6	0.8
שושי שרביט	30026/60	ירושלים	0.8
אמנון נזרי	6627/288	עמרי 32	0.8
גבע בלטר	7103/10	יהודה הלוי 64	0.8
דנה שיחור	30070/108	חפץ חיים 55 י-ם	0.8

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם התאמה בשיעור של 0.8 בהתאם לעמדת הצדדים.

<u>מקדם דחיה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה למימוש ומושע של 0.65. ובשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.4173 (15 ש', 6%) + מקדם מושע בשיעור של 80%.

הכרעה:

קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מדובר בזכויות שאינן זמינות שכן נדרשת תקופת דחיה למימוש הזכויות הנוספות. הנכס הנדון כאמור לעיל, מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה כחלק מבניין בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת עמודים חלקית, הכולל בסה"כ 13 יח"ד.

בשל הוראות התכנית ובשל ריבוי הבעלים אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם נפרד של מושע ומקדם דחיה . בשל ריבוי הבעלות בבניין הנדון הובא בחשבון מקדם מושע בשיעור של 0.9 .

לעניין מקדם הדחייה – בשל הבינוי הקיים וכן מיכולת מימוש תוספת בנייה בנכס הנדון הובא בחשבון בשומה זו מקדם דחיה של 0.417 המשקף דחיה של 15 שנים.

יצויין כי עמדה זו תואמת להכרעת השמאי יצחקי בנכס ברחוב רופין 26 בגו"ח 6968/83.

10.4. **שטחי בניה:**

10.4.1. **שטח הקומה הנוספת:**

בשומת המשיבה הובאה בחשבון קומה טיפוסית בשטח של 192.85 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות (17 מ"ר) מתקבלת קומה בשטח של 175.85 מ"ר.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון תכסית גג קיים (ללא מרפסות בולטות, גזוזטראות וקירות חוץ) בשטח של 204 מ"ר ובהפחתת שטח מדרגות של 16.3 מ"ר מתקבלת קומה בשטח סחיר של 187.7 מ"ר.

הכרעה:

לאחר שעיינתי בתשריט היתר הבניה שמספרו 602, מיום 23/02/1950, וכן לאחר מדידה גרפית מתוך תיק הבניין, נמצא כי שטח קומה טיפוסית הינו בגבולות של 202 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות (כ- 13 מ"ר) מתקבל שטח של כ – 189 מ"ר.

יצויין כי כאמור בסעיף 10.1 דלעיל, שטח זה הותר לבניה גם במצב הקודם.

10.4.2. **שטח קומת גג חלקית:**

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת בניה בקומת הגג בכפוף לנסיגות (עפ"י תכנית 3616/א) בשטח של 142.85 מ"ר לפי מקדם שווי של 1.2 + מרפסת גג בשטח של 33 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.3.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון תוספת בניה לקומה חלקית בשטח של 154.7 מ"ר (בכפוף לנסיגה בשטח של 33 מ"ר) במקדם שווי של 1.05 בלבד + מרפסת גג בשטח של 33 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.3.

הכרעה:

עפ"י הוראות תכנית 3616/א, שטח הקומה החלקית באזור שמחוץ לתחום ההכרזה לא יעלה על שטח הגג התחום בנסיגות של 3 מ' בחזית.

מעיון בתשריט ההיתר וכאמור בסעיף 10.4.1 דלעיל מתקבל כי שטח הקומה שמתחת לקומה הגג הינו כ -189 מ"ר. בהתחשב בשטח הנסיגות ובמקרה הנדון כ - 33 מ"ר (11 מ' * 3 מ'), מתקבלת קומת גג חלקית בשטח של כ- 156 מ"ר. יתרת השטח (33 מ"ר) תשמש כמרפסת.

במצב הקודם הותרה בהתאם להוראות תמ"א 38, הקמת קומת גג חלקית בשטח של מחצית הקומה שמתחתיה. במקרה הנדון, שטח הקומה (סחיר) שמתחתיה הינו 189 מ"ר ולפיכך, במצב הקודם הובאה בחשבון קומת גג חלקית בשטח של 94.5 מ"ר + יתרת השטח של 94.5 מ"ר כמרפסת.

לעניין מקדמי השווי: לעניין השטח העיקרי – בשל הוראות התכנית המשביחה ובין היתר גובה קומה, תרומת בריכת שחיה בגג עליון, הובא בחשבון בשומה זו מקדם קומה של 1.05 במצב חדש.

במצב קודם הובא בחשבון מקדם שווי 1.

לעניין המרפסת – לצורך בחינת מקדם ראוי עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם מרפסת
ארז כהן	שדרות נורדאו 101	6212/430	0.3
ארז כהן	אוסישקין 100	6212/473	0.3
גבע בלטר	אלכסנדר ינאי 6	6212/405	0.3
דוד טיגרמן	אלכסנדר ינאי 23	6212/1254	0.3

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי למרפסת של 0.3.

10.4.3. **<u>לעניין התקנת מעלית:</u>**

לטענת שמאי המבקשת, בבניין הנדון אין מעלית, אין אפשרות להתקנת מעלית חיצונית אלא לכל היותר מעלית פרטית לדירת הפנטהאוז. לטענת, התקנת מעלית תתאפשר רק בכפוף לפגיעה בשטח חלק מהדירות הקיימות.

בשומת המשיבה נטען כי קיימים פתרונות יצירתיים להתקנת מעלית. מעיון בבקשות להיתר בניה ניתן לראות אפשרויות שונות לפתרון התקנת מעלית בבניין.

הכרעה:

כאמור לעיל וכן בהתאם לשומת המבקשת, תוספת בניה הותרה גם במצב הקודם. לפיכך, ככל וקיימת פגיעה/העדר פתרון הרי שטענה זו נכונה לשני מצבי התכנון.

לאור זאת, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה ולפיה אין להביא בחשבון עלויות/פגיעה בקיים.

10.5. **<u>ערכי שווי:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 24,000 ₪/מ״ר מבונה.

בשומת המבקשת בחלופת ההשבחה הובא בחשבון שווי של 19,000 ₪/מ״ר מבונה.

<u>הכרעה:</u>

- <u>עסקאות מכר לדירות חדשות בגוש 6214 למועד הקובע כדלקמן:</u>

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח בנוי	מחיר מכירה בש״ח	מחיר/מ״ר בנוי בש״ח
25/03/2018	6214/681	ז׳בוטינסקי 62	3	2017	120	5,500,000	45,833
12/12/2017	6214/681	ז׳בוטינסקי	4	2017	75	4,200,000	56,000
16/08/2017	6214/34	עזריה 9	1	2015	32	1,396,347	43,636
09/08/2017	6214/256	בן נון והושע 10	4	2017[2]	110	5,170,000	47,000
11/05/2017	6214/520	שד עמנואל 23	1	2017	90	4,550,000	50,556

מהאמור לעיל מתקבל שווי ממוצע של 44,400 ₪/מ״ר בנוי. בניכוי מע״מ (17%), יזמות (20%) וכן עלות בניה של כ – 8,500 ₪, מתקבל שווי בגבולות של כ- 23,000 ₪/מ״ר מבונה.

- <u>שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:</u>

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מר״מ
א. אריאל	6215/263	ארלוזורוב 88	22,000
נ. ג׳רבי	6214/173	ארלוזורוב 67	24,000
ד. טיגרמן	6215/266	ארלוזורוב 94	23,000
ג. בלטר	6214/179	ארלוזורוב 79	20,000
ר. וייס	6214/314	ארבע ארצות 9	25,000
א. יצחקי	6214/51	ז׳בוטינסקי 48	24,000
ג.הרצברג	6214/36	יהושוע בן נון 54	25,000
ג. בלטר	6214/519	ז׳בוטינסקי 80	20,000
א. יצחקי	6214/375	אשתורי הפרחי	24,000

- בשומות מכריעות שערכתי בנכסים ברח׳ ארלוזורוב 110, 40 ו- 136 נקבע שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה.

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיקום הנכס ברח׳ ארלוזורוב הנחשב לעורק תנועה ראשי, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה.

[2] דירה בקומה חדשה שנוספה בבניין ששופץ וחוזק במסגרת תמ״א 38 בשנת 2017.

10.6. **<u>שכר השמאי המכריע:</u>**

לטענת שמאי המבקשת, מדובר במקרה מיוחד בו מבוקש מהשמאי המכריע להפעיל סמכותו ולהשית את מלוא שכר השמאי המכריע על המשיבה.

לטענת שמאית המשיבה יש לדחות את בקשת המבקשת. מדובר לשיטתה, בסוגיות מהותיות שבמחלוקת. המשיבה הגישה עררים רבים, השומה נערכה עפ"י עמדת המשיבה ובנוסף, עמדת המשיבה תואמת אף הכרעות רבות.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009, שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע הינו כדלקמן

"(א) המבקשת והמשיבה יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקשת לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקשת להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993."

מהאמור לעיל עולה כי הכלל המקובל הינו חלוקת שכר הטרחה באופן שווה בין הצדדים. אמנם התקנות מאפשרות לשמאי המכריע להטיל את תשלום מלוא שכר הטרחה על צד אחד בלבד אולם זאת בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

במקרה הנדון שומת המשיבה נערכה בהתאם לכללים שמאיים מקובלים, עקרונות השומה תואמים לעמדתה המשפטית של המשיבה ואף נתמכת בפס"ד, עררים והכרעות שונות.

יצוין כי הדעות בקרב שמאים מכריעים חלוקות לעניין אופן חישוב היטל ההשבחה לנכסים הכלולים בתחום תכנית הרובעים בהתייחס לתמ"א 38 במצב קודם. סוגיה זו עומדת כיום לפתחה של ועדת ערר אליה הוגשו עררים רבים הממתינים להכרעה שעשויה להוות 'אבן דרך' במחלוקת הנדונה.

לאור האמור לעיל אני דוחה את בקשת שמאי המבקשת. לפיכך, בשומה זו ישולם שכר השמאי המכריע בחלקים שווים ע"י שני הצדדים.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב חדש			
תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה טיפוסית	202		
שטח קומה חדשה סחיר	189		
שטח נסיגה	33		
שטח קומה נוספת	189	1	189.0
שטח קומה חלקית לאחר נסיגה	156	1.05	163.8
שטח מרפסת גג	33	0.3	9.9
סה"כ מצב חדש			**362.7**

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה נוספת	189	1.0	189
שטח קומה חלקית	94.5	1.0	95
שטח מרפסת גג	94.5	0.3	28.4
סה"כ מצב קודם			**311.9**

השבחה	**מקדם**	**שטח/שווי**
תוספת שטח		50.85
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8	
מקדם דחייה	0.417	
מקדם מושע	0.9	
חלק יחסי ברכוש המשותף	0.0747	
שווי מ"ר מבונה ב - ₪		23,000
השבחה במעוגל ב - ₪		**26,300**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישורה של תכנית תא/3616/א הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 3616/א'	24/01/2018	₪ 26,300	₪ 13,150

היטל ההשבחה הינו צמוד כקבוע בחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני, לא יישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים ככל וחל.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999

דוא"ל: celi1@012.net.il