אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

10 בספטמבר 2023
מספר מינוי: 1051-2023
מספרנו: 1164

לכבוד
המבקש, מר מרדכי ג'ילברט דהן
באמצעות השמאי
חיים רינגבירץ
hrzadv@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
רונן פריימן
ronen@499.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 3 בגוש 6217 חלקה 584, רחוב ארלוזורוב 152, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות תא/5000 ותא/3729א'.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
תא/5000	06/01/2017
תא/3729א'	16/06/2018

2.2 סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 16/08/2023.

2.3 ביום 07/08/2023 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בהתאם להסכם מכר מיום 01/01/2023 נמכרו הזכויות תמורת 3,200,000 ₪. שטחה של הדירה במדידה גרפית הוא כ- 65 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומת הקרקע
גוש	6217
חלקה	584
שטח רשום של החלקה	625 מ"ר
תת חלקה	3
שטח רשום של תת החלקה	49.50 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	50/756
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב ארלוזורוב 152, הצפון החדש החלק הדרומי, תל אביב יפו

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ארלוזורוב, בשכונת הצפון החדש – החלק הדרומי בעיר תל אביב יפו. השכונה מצויה מצפון לשדרות שאול המלך, ממערב לדרך נמיר, ממזרח לרחוב אבן גבירול ומדרום לרחוב ארלוזורוב. רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי דו סטרי המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הנכס ממוקם בחלק הדרומי של הרחוב בקטע שבין רחוב וייצמן לרחוב דוד בלוך. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה, משרדים, קופת חולים וגני ילדים. בעת הביקור, נתיב אחד של רחוב ארלוזורוב חסום לתנועה עקב עבודות הרכבת הקלה. הפיתוח הסביבתי מלא.

שטחה הרשום של חלקה 584 בגוש 6217 הוא 625 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן ולה חזית צפונית לרחוב ארלוזורוב באורך של כ- 19 מ' ועומקה הממוצע באורך של כ- 33 מ'.

על החלקה בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף. בקומת הקרקע 3 יח"ד ובכל קומה 4 יח"ד, סה"כ 15 יח"ד וכן יחידה במרתף. בבניין אין מעלית ואין חניות.

הדירה הנדונה מהווה את תת חלקה 3 המצויה בקומת הקרקע בעורף החלקה. שטחה הרשום של הדירה הוא 49.5 מ"ר ושטחה במדידה גראפית הוא כ- 65 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני הרלוונטי

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית 50

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי חוברת מס' 1064 מיום 19/12/1940. התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2. שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר. תותר בניה בשיעור 25% בשלוש קומות ומגדל גג. קווי בניין: קדמי- 6 מ', אחורי- 6 מ' וצידי- 4 מ'. גזוזטראות הפונות לחצר האחורית ובולטות מקו הבניין, תורשינה בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על 1 מ' ואורכן לא יעלה על מחצית רוחבו של הבניין.

5.1.2 תכנית 246

דבר אישורה של התכנית פורסם ביום 06/12/1951.

מטרת התכנית הרחבת רחוב ארלוזורוב מ- 26 מ' ל- 29 מ'. התכנית קובעת כי קו הבניין הקדמי יהיה 5 מ'.

5.1.3 תכנית 763

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 995 מיום 14/02/1963. מטרת התכנית להוסיף קומה עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

5.1.4 תכנית 1680

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981. בהתאם להוראות התכנית הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי ששטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

5.1.5 תכנית מ'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982. התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי במרווחים ובצפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. הנספח לתכנית מ' מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח. כל סתירה בין הוראות התכנית לבין ההוראות בנספח, תחול ההוראה בנספח לאזורים הנזכרים בו. להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם לנספח[2]:

שטח מגרש מינימלי-	750 מ"ר
אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות-	32%
אחוזי בניה כוללים-	128%

[2] למגרש בשטח 500 מ"ר ויותר; באזור דירות 2 לפי תכנית 50.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מס' קומות מירבי-	5+ עמודים
קווי בניין-	קדמי- 5 מ' בהתאם לתכניות תקפות, אחורי- 7.2 מ', צידי- 4.6 מ'

אחוזי הבניה כוללים מרפסות וחדרי מדרגות עד 48 מ"ר. לא תותר הבלטת מרפסות וכל הוראת הבלטה מבוטלת. בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסת שירות. ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר- 2.5 מ"ר וביח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר- 3 מ"ר.

5.1.6 <u>תכנית ע'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985. התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבית דירות: תותר הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים בקומת המרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד (כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו'; ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף). יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

5.1.7 <u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994. התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי שהשטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל ההיטל של המדרגות הפנימיות. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת. התכנית מתירה הקמת פרגולות (בתנאים).

5.1.8 <u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997. מטרת התכנית, לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.

5.1.9 <u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003. מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בלבד (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בבניינים מגורים: לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

5.1.10 <u>תמ"א 38</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

תמצית הוראות התמ"א:

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 22-21[3], ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, חלקן או כולן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת – יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות הדיור החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת. תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

[3] אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה נימוקים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה. הועדה תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה – תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.
- בנוסף תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
- חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.

השטח הכולל המותר לבניה, המרבי שרשאית הוועדה להתיר מכוח תכנית זו יהיה:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים[4]. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.
- תוספת שטחי בניה בקומה מפולשת בשיעור של שטח קומה טיפוסית מורחבת בניכוי השטח הבנוי בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות- חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים.
- הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין חריגה מקווי הבניין, יחולו על המבנה החדש.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

[4] קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50%. קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית תא/5000

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 401.

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

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729א'.
2. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 4, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

5.2.2 תת"ל 70א' - רכבת קלה במטרופולין ת"א- "הקו הסגול"- מקטע מערבי

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7546 מיום 18/07/2017. מטרת התכנית היא התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב. בהתאם לתשריט התכנית מסומן תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.3 <u>תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7818 מיום 30/05/2018.

בין מטרות התכנית:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב- יפו.

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב- יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו- מבוטלות.

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

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה.

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן.

ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ו- G על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הוראות בניה לבניינים חדשים:

בבניינים חדשים ברחוב ארלוזורוב, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).

שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

גובה קומה

גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות.

גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה.

צפיפות

מס' יח"ד מירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלה.

שטחי שירות

שטחי השירות המינימליים הם 20%.

קווי בניין

קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות. קו בניין צידי 3 מ' וקו בניין אחורי 5 מ'.

תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים.

מרפסות

בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח העולה על שטח זה יחשב כשטח עיקרי. לא יותרו מרפסות לסירוגין.

מרתף

זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>בינוי בקומת הקרקע</u>

יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין.

תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים מסוימים.

בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

<u>בניה על הגג</u>

שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות.

בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הקומה החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית והקומה החלקית העליונה תיבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית.

במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

בבניינים בהם קיימת קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מחזית האחורית.

במגרשים בהם מתקבלת תכסית בניה קטנה מ- 50% משטח הגג, או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ- 5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.

<u>קיר משותף</u>

במקרה של בניה חדשה של בניין שערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.

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

למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, ברחוב ארלוזורוב, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

מחוץ לאזור ההכרזה במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג, שההיתר ניתן לפני הפקדת תכנית זו (27/6/2011): תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ומעליה קומת גג חלקית. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים על פי הגדרות תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שטח קומות התוספת

שטח קומות התוספת יהיו לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. אם יורחבו הדירות הקיימות, שטח קומה טיפוסית יהיה של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

גובה הקומות

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

נסיגות

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.

הוראות לקומת הגג

מחוץ לתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור.

הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.

סגירת קומת עמודים

תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית), למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.

5.2.4 תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 7/11/2012. לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לענייננו, בהתאם לתכנית תא/3729א' המופקדת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.5 <u>תכנית תא/4474- תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב – מופקדת</u>
ביום 11/08/2021 פורסמה להפקדה תכנית להתחדשות רחוב ארלוזורוב. בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת בייעוד למסחר תעסוקה ומגורים וכן, מסומנת הפקעה לדרך בחזית החלקה. בצידה המזרחי של החלקה מסומן שביל.
בהתאם להוראות, בתחום רובע 4, במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות (כולל קומת הקרע). במגרשים עורפיים, לאורך שבילי הקישוריות, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות (כולל קומת הקרקע).

5.3 <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב ת"א, נמצאו ההיתרים הבאים:

5.3.1 <u>רישיון מס' 516 מיום 13/11/1956</u>
הרישיון לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף. הבניין מכיל: בקומת עמודים- 2 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש. בקומות א'-ג'- 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש. חדר כביסה על הגג.

5.3.2 <u>רישיון מס' 277 מיום 12/08/1957</u>
הרישיון ניתן להוספת ארכיון במרתף.

5.3.3 <u>רישיון מס' 489 מיום 25/10/1959</u>
הרישיון ניתן להקמת גג בטון מעל למרפסת בקומת העמודים.

5.3.4 בשנת 1986 ניתן היתר לסגירת מרפסת ושימוש של דירה בקומת קרקע כמשרד למקצוע חופשי לתקופה של 5 שנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תא/3729א'	16/06/2018	750,910 ₪	אין השבחה

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

השימוש היעיל והטוב בבניין הנדון הוא בחלופת חיזוק ותוספת בניה. בהתאם להוראות תכנית תא/3729א', מותרת השלמת הבניה עד ל- 7 קומות וקומת גג חלקית.

הובאו בחשבון עלויות התאמת הבניה החדשה לבינוי הקיים בסך של 1,400 ₪ למ"ר בהסתמך על שומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 6906/108 ושומה מכרעת של רמה מאור בגו"ח 6961/52.

בהתאם להוראות תא/3729א' הותרה הקמת מרפסות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין.

תא/3729א' התירה הגבהת קומת הגג עד 4.5 מ' לעומת הגובה במצב הקודם לפי תכנית ג' שהוא 2.5 מ'. הגבהה זו מאפשרת חלל מגורים גבוה וגדול יותר ותורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה. בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת בריכת שחיה בגג הבניין. בהתאם לכך, מקדם השווי לקומת הגג שהובא בחשבון הוא 1.2 ולמרפסת הגג הובא בחשבון מקדם 0.3.

הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום לקרן חניה עבור 14 חניות לפי תעריף של 50,045 ₪.

הובאה בחשבון דחיה בת 8 שנים למימוש הזכויות.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי לא חלה השבחה בגין תא/3729א' על סמך סקר מחירים, טען שמאי המשיבה כי על מנת לערוך סקר ראוי יש להביא בחשבון מספר גדול של עסקאות וכן לנטרל את השפעת תמ"א 38. בהיעדר נתוני השוואה אמינים, יש לערוך את תחשיב ההשבחה בגישת התועלת. בשומות מכריעות רבות נדחתה גישה זו. בנוסף, מחירי הדירות ערב אישורה של התכנית מגלמים את הפוטנציאל הנובע מהתכנית. מאחר שאישורה של התכנית ארך מספר שנים, העסקאות מושפעות מהתכנית עצמה ולכן לא ניתן להתבסס עליהן. כמו כן, קיימת שונות בין הדירות והבניינים ולכן יש לדחות גישה זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עמדת המשיבה היא כי אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעת הועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. לעניין זה הגיש שמאי המשיבה חו"ד ממשרד הררי טויסטר ושות'.

ערכי שווי

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה.

תחשיב המשיבה

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
3 קומות טיפוסיות	684.00 מ"ר	1	684.0 מ"ר
קומת גג	174.00 מ"ר	1.2	208.8 מ"ר
מרפסת גג	54.00 מ"ר	0.3	16.2 מ"ר
סה"כ לבניין			909.0 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			22,000 ₪
שווי הזכויות			19,998,000 ₪
הפחתת קרן חניה	14 חניות	50,045 ₪	-700,630 ₪
הפחתת עלויות התאמה	858.00 מ"ר	1,400 ₪	-1,201,200 ₪
סה"כ			18,096,170 ₪
מקדם דחיה למימוש (8 שנים, 6%)			0.6274
שווי הזכויות בדחיה			11,353,761 ₪
החלק ברכוש המשותף			6.61%
השבחה לנכס הנדון			**750,910 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 <u>עמדת המבקש</u>

תכנית תא/3729א' אינה מוסיפה זכויות בניה אלא מסכמת זכויות בנייה קיימות, לפיכך בהגדרה היא איננה תכנית משביחה. יתרה מזאת, אם עורכים חישוב השבחה לתכנית הרי שבפועל מדובר בחישוב בשיטת "המקפצה" בין כל התוכניות הנושאיות, ושיטה זו הינה בסתירה להלכת "פמיני " ולכן החישוב בצורה זו איננו מתקבל.

התכנית יצרה מצב שבו מבחינה משפטית יכולה הועדה המקומית לגבות היטל השבחה בגין זכויות שניתנו בתמ"א 38 ולכן ניתן לקבוע כי התכנית היא תכנית פוגעת. יישום כזה מוביל לקביעה שהועדה צריכה לשלם פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מפני שברור שהשווי של אותן זכויות בניה, כאשר במצב קודם לא היו חייבות בהיטל השבחה ובמצב החדש חייבות בהיטל השבחה, יורד.

לצורך חישוב ההשבחה יש לקבוע את השווי במצב הקודם ואת השווי במצב החדש. עקרון זה לא בוצע בשומת המשיבה. תחשיב המשיבה, בגישת התועלת, מביא למצב שתמיד תהיה השבחה ולכן אינו נכון.

את ההשבחה מהתכנית יש לבחון על פי השפעת התכנית על שווי השוק של הנכס הנדון. שווי זה מגלם את כל ההשפעות של התכניות החלות. לצורך כך, יש לבחון מחירים לפני ואחרי התכנית וכן לנטרל עליות מחירים הנובעים מתנודות השוק אשר אינן קשורות לתוכניות.

בדיון טען שמאי המבקש כי בהתייחס לתחשיב המשיבה, ברחוב ארלוזורוב לא ניתן להקים חניות בתחום החלקה לאור הרכבת הקלה ולכן מרכיב זה פוגע בשווי הדירות בכ-800,000 ₪ לדירה.

שמאי המבקש הפנה לסקר מחירים שערך ממנו עולה כי לא חלה השבחה כיוון שאין השפעה על השוק לאחר אישורה של תא/3729א'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

תכנית תא/5000

לאור הוראות היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729א' לתכנית תא/5000 הקבועות בתכנית תא/5000 אני קובע כי תכנית תא/5000 אינה משביחה את הנכס הנדון.

תכנית תא/3729א'

8.1 חיוב בגין תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38

בתחומי רובע 3 (תכנית תא/3616א') ורובע 4 (תכנית תא/3729א') ערכתי עשרות שומות מכריעות. בשומות אלה הבאתי בחשבון כי התכניות הוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן אין לחייב בגינן בהיטל השבחה (עד להיקף הזכויות החופף לתמ"א 38) גם במכר. כיוון שמדובר בהכרעה משפטית, הבאתי בחשבון כי אפשר שועדת הערר תקבע כי יש לחייב בהיטל השבחה במכר ולכן ערכתי גם תחשיב השבחה שמאי.

ביום 18/08/2022 ניתנה על ידי ועדת הערר החלטה ברוב דעות ערר/תא/8290/1118 **לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (יחד עם 9 עררים נוספים) – (להלן: "**החלטת ועדת הערר בתל אביב**"). ועדת הערר בתל אביב קבעה כי הזכויות לפי תמ"א 38 מותנות בעוד שהזכויות בתכנית תא/3616א' (הדומה לתכנית תא/3729א') מוקנות, אינן מחייבות הליך פרסום ולכן יש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר.

ביום 05/09/2022 ניתנה ע"י ועדת הערר במחוז ירושלים החלטה 403/17 **אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (יחד עם עררים נוספים) (להלן: "**החלטת ועדת הערר בירושלים**"). ועדת הערר בירושלים קבעה כי הזכויות בתכנית 9988, כמו תמ"א 38, אינן בגדר "זכויות מוקנות" ומימושן מחייב פרסום בדומה להליך הקלה ולכן אין לחייב בגינה בהיטל השבחה בעת מימוש במכר.

ביום 01/12/2022 הופץ על ידי המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי), עו"ד כרמית יוליס (להלן: "**עמדת היועמ"ש**"), סיכום דיון אשר מסקנתו לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות לפי סעיף 23 היא כי אם התכנית מאפשרת הוצאת היתר בניה ללא צורך בהליך פרסום דמוי הקלה, אירוע המס מתגבש עם אישור התכנית, ויש לגבות בגינה היטל השבחה בעת מימוש במכר[5].

[5] כיוון שמדובר בתכנית לפי סעיף 23 המחייבת חיזוק (בדרך של תוספת או הריסה) יחול בעת מימוש בהיתר הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לאור השוני בין תוכניות הרובעים בתל אביב לבין תוכנית 9988 בירושלים, עמדת היועמ"ש תואמת את שתי ההחלטות. אני מקבל עמדה משפטית זו ולכן יש לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית תא/3729א' בעת מימוש במכר.

8.2 <u>התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם</u>

לאחר שקיבלתי שיש לחייב בגין ההשבחה הנובעת מתכנית תא/3729א', יש לבחון האם בעת חישוב השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על השווי.

ועדת הערר בתל אביב קבעה, כי בעת חישוב השווי במצב קודם לתכנית תא/3616א' יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי.

ועדת הערר בירושלים קבעה, כי בעת חישוב השווי במצב הקודם, יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי.

לפי עמדת היועמ"ש, מבחינה משפטית יש לנטרל במצב הקודם את השפעת תמ"א 38. לאחר הקביעה המשפטית כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 הוצגה דרך היישום השמאית לנטרול זה, אליה אתייחס בהמשך.

כאמור, בתחום תכניות הרובעים ערכתי עשרות שומות ובהן נימקתי בהרחבה את עמדתי מדוע אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 מהשווי במצב הקודם. עמדה זו הובעה על ידי גם בשומות אחרות בהן מצאתי כי תמ"א 38 משפיעה על השווי במצב הקודם. לאחר שקראתי את עמדת היועמ"ש (ואף שאיני מסכים עם כל הנאמר בה) הגעתי למסקנה שיש לשנות את עמדתי וכי נכון לנטרל את השפעת תמ"א 38 מהשווי במצב קודם.

תמ"א 38 היא תכנית ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה[6]. כיוון שהוראות התכנית הינן כשל תכנית מפורטת הרי שהיא חייבת בהיטל השבחה. בהתאם לפסיקה ענפה, הצתת החיוב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 מתרחשת רק בעת קבלת החלטה לתת היתר. בהתאם לכך, במימוש במכר המתרחש לפני קבלת החלטה לתת היתר, לא חל חיוב בהיטל השבחה[7]. ניתן לומר כי החיוב בהיטל השבחה נדחה עד מועד ההחלטה לתת היתר. סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית מעניק פטור לזכויות מכח תמ"א 38 בעת מימוש בהיתר. כך מתקבלת הרמוניה לפיה במכר אין חיוב בהיטל השבחה ובעת קבלת היתר חל חיוב, אך ניתן פטור. <u>כיוון שמדובר בתכנית משביחה החבה בהיטל השבחה היא שייכת כל העת למצב התכנוני החדש וממתינה להצתת החיוב בשלב ההיתר</u>. ככל שמאושרת תכנית מפורטת כלשהי בטרם החלטה

[6] אני סבור כי הזכויות קונקרטיות (זכויות בניה מוגדרות, קווי בניין, מספר קומות) אך אינן מוקנות. במקרים רבים ניתן לומר שרמת הודאות למימושה גבוה, ודאי בתחום הרובעים בתל אביב.
[7] בהתאם לדעת המיעוט בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, בחוק לא נקבע פטור בעת מימוש במכר, משום שהמחוקק מודע לכך שלא יחול חיוב במכר בשל העדר מסוימות של התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לתת היתר לפי תמ"א 38, יחול בגינה חיוב בהיטל השבחה. בחישוב ההשבחה לא תובא בחשבון תמ"א 38 כלל, כיוון שהשבחתה טרם הוצתה[8]. כך, אם התכנית שאושרה משנה ייעוד של בניין מגורים למשרדים או שהתכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור המותר, וכך, אם התכנית שאושרה מקנה זכויות בדומה לזכויות שנקבעו בתמ"א 38. אישורה של תכנית המעניקה זכויות מוקנות ודאיות ומסוימות בדומה לזכויות שנקבעו בתמ"א 38 מביאה עימה חיוב בהיטל השבחה אשר לא היה חל אלמלא אישורה, בעוד שגם ללא אישורה ניתן היה לממש את אותן זכויות בניה עצמן לפי תמ"א 38[9]. ניתן לומר שתכנית שכזו "עוקפת" את דחיית תשלום היטל ההשבחה בגין תמ"א 38 שנקבעה בפסיקה אך נראה ש"עקיפה", זו תואמת את הדין[10].

לאור האמור, ובהתאמה להחלטת ועדת הערר בתל אביב, בתחשיב ההשבחה יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם.

8.3 <u>גישות השומה לחישוב ההשבחה</u>

בשומותיי המכריעות (המאוחרות) ברובעים בחנתי את ההשבחה תוך בחינת ערכי שווי רלוונטיים לקביעת השווי במצב קודם למול ערכי שווי רלוונטיים למצב החדש. בהחלטת ועדת הערר בתל אביב קבע חבר ועדת הערר, זהר עירון, בדעת המיעוט כי יש לבחון את ההשבחה על ידי ניתוח עסקאות השוואה. דעת הרוב בוועדת הערר לא התייחסה כלל לגישת שומה זו אלא רק לאופן קביעת מקדמי ההתאמה לבחינת ההשבחה בגישה בה נוקטת המשיבה – "גישת התועלת". כיוון שוועדת הערר לא שללה את גישת שומת ההשבחה לפי ניתוח עסקאות השוואה אציג בשומתי תחשיבים בשתי הגישות.

8.3.1 <u>חישוב ההשבחה בגישת ההשוואה</u>

עסקאות למכר דירות המתבצעות בתחום הרובעים לאחר המועד הקובע משקפות בהכרח את השפעת התכנית ומשקפות באופן מיטבי את השווי במצב חדש[11]. לצורך אומדן שווי במצב קודם, לא ניתן להתבסס על ערכי שווי דירות דומות בסביבה לפני המועד הקובע, שכן גם לפני אישורה של תכנית, ניכרת השפעתה, לפחות החל ממועד הפקדתה. כאמור, השווי במצב הקודם אמור לנטרל את השפעתה של תמ"א 38.

בעמדת היועמ"ש, הוצגה דרך היישום השמאית לנטרול השפעת תמ"א 38. לפי העמדה, יש לנטרל רק פוטנציאל קונקרטי למימוש התמ"א כלומר, אין להביא

[8] בדומה להתייחסות לתכנית כוללנית כפי שנקבעה בתיקון 126 לחוק התו"ב.
[9] עצם אישורה של תא/3729א' המקנה זכויות באופן כמעט גורף מצביע על הסבירות לאשר היתרים לפי תמ"א 38. כלומר, מבחינה תכנונית וכושר נשיאה של תשתיות הסביבה הנדונה יכולה להכיל את אותה תוספת בניה שאושרה, בתא/3729א'. לפיכך, נראה שלו הייתה הועדה המקומית מפעילה שיקול דעת, בטרם אישור תכנית תא/3729א', הייתה מאשרת את אותן זכויות.
[10] ככל שהמחוקק יבקש ליצור אחידות בין מימוש בהיתר למימוש במכר של זכויות לפי תמ"א 38 ותכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, יידרש תיקון חקיקה שיעניק פטור גם במכר או ביטול הפטור בהיתר.
[11] גם ללא אישור תכנית תא/3729א' היה מתקבל שווי דומה לאור השפעת תמ"א 38.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בחשבון עסקאות השוואה בדירות המצויות בבניין אשר החלו בו הליכי ייזום או שקיימת אינדיקציה להליכי רישוי או שהועדה המקומית אימצה מדיניות המגבשת פוטנציאל קונקרטי. לעומת זאת, אין לנטרל את מרכיב השווי המושפע באופן כללי מתמ"א 38. אני סבור כי הגישה השמאית המוצעת אינה ניתנת ליישום בתחום הרובעים. התוכניות מתפרשות על פני שטח נרחב ואין בסמוך לשטח זה אזורים בעלי מאפיינים דומים אשר לא מושפעים מתכנית דומה. בכל מקרה, הגישה המוצעת אינה מנטרלת את השפעת תמ"א 38 בניגוד לעמדה המשפטית שהוצגה.

בשומות מכריעות קודמות שלי הצגתי מודל לקביעת השווי במצב קודם המנטרל את השפעת תמ"א 38 ותוכנית הרובע. נבחנו נתוני שווי של דירות בסביבה אשר אינן מושפעות מתכניות הרובעים או תמ"א 38. אין מחלוקת, כי הסבירות לממש את תמ"א 38 או את תכנית הרובע בבניינים גבוהים בני 8-12 קומות נמוכה מאוד[12]. בהתאם לכך, ככלל, מחירי דירות בבניינים אלה אינם מגלמים פוטנציאל מתכניות אלה. הבחינה תיערך לדירות בבניינים גבוהים (ללא מגדלי יוקרה) אשר נבנו בשנות ה- 60-90 או לדירות בבניינים שנבנו אחרי 1980. יש לנטרל תרומת מעלית וחניה כדי להביא את הנתונים למכנה משותף. אין צורך לבצע התאמה בגין איכויות בינוי, עמידות בפני רעידות אדמה או נוף מסוים כי אלה מתקזזים מול הבינוי בצפיפות נמוכה בבניינים הותיקים עליהם חלה תכנית הרובע. הנכס הנדון מצוי ברחוב ארלוזורוב בעוד שחלק מעסקאות ההשוואה הן לדירות ברחובות פנימיים ושקטים ללא קומת מסחר. לאחר בחינת עסקאות מרחוב ארלוזורוב ומהרחובות הפנימיים התקבל מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.85.

לצורך קביעת שווי במצב קודם להלן ניתוח שווי מ"ר בנוי בבניינים שאינם מושפעים מתמ"א 38 ומתכנית הרובע אך כוללים מעלית וחניה:

גו"ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר מוערך	מחיר ללא חניה	מחיר בנטרול מעלית	שטח מדוד	קומה	מספר קומות	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמת זמן למועד הקובע	מקדם התאמה למיקום	שווי למ"ר מתואם
6110-341-028	9/1/2019	בארי 38	₪ 4,080,000	₪ 3,680,000	₪ 3,312,000	78	7	11	₪ 42,462	102.0%	0.85	₪ 36,830
6110-341-005	20/9/2019	בארי 38	₪ 3,400,000	₪ 3,000,000	₪ 2,850,000	78	2	11	₪ 36,538	99.1%	0.85	₪ 30,780
6110-341-131	28/1/2018	בארי 36	₪ 4,000,000	₪ 3,600,000	₪ 3,240,000	97	7	11	₪ 33,402	99.7%	0.85	₪ 28,316
6110-341-136	3/11/2019	בארי 36	₪ 4,500,000	₪ 4,100,000	₪ 3,690,000	97	8	11	₪ 38,041	97.6%	0.85	₪ 31,572
6110-341-003	2/7/2019	בארי 38	₪ 3,670,000	₪ 3,270,000	₪ 3,204,600	78	1	11	₪ 41,085	98.7%	0.85	₪ 34,476
6111-738-006	11/8/2017	בארי 23	₪ 4,000,000	₪ 3,600,000	₪ 3,420,000	84	2	9	₪ 40,714	98.7%	0.85	₪ 34,158
6111-738-035	17/9/2017	בארי 21	₪ 4,100,000	₪ 3,700,000	₪ 3,330,000	84	3	9	₪ 39,643	99.0%	0.85	₪ 33,363
6111-738-046	6/3/2016	בארי 21	₪ 3,800,000	₪ 3,400,000	₪ 3,060,000	83	6	9	₪ 36,867	105.5%	0.85	₪ 33,061
6217-643-022	16/2/2017	נהרדעא 12	₪ 5,400,000	₪ 5,000,000	₪ 4,500,000	115.6	5	7	₪ 38,927	101.4%	0.85	₪ 33,546
6217-643-011	8/7/2018	נהרדעא 12	₪ 5,450,000	₪ 5,050,000	₪ 4,797,500	115.6	2	7	₪ 41,501	101.5%	0.85	₪ 35,809
6217-643-025	17/12/2020	נהרדעא 12	₪ 5,575,000	₪ 5,175,000	₪ 4,657,500	115.6	6	7	₪ 40,290	92.9%	0.85	₪ 31,822
6111-735-10	7/12/2020	ארלוזורוב 160	₪ 3,400,000	₪ 3,000,000	₪ 2,700,000	72	3	10	₪ 37,500	92.9%	1.00	₪ 34,846
6111-735-036	28/3/2019	ארלוזורוב 160	₪ 2,900,000	₪ 2,500,000	₪ 2,250,000	65	9	10	₪ 34,615	101.3%	1.00	₪ 35,078
ממוצע ללא חריגים (במעוגל)												**₪ 33,300**

[12] במקרים של מימוש במכר של דירות בבניינים גבוהים הסכימה המשיבה כי לא חלה השבחה מתכנית הרובע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הובאה בחשבון הפחתה בסך 400,000 ₪ בכדי לנטרל את השפעת החניה על השווי. ניטרול השפעת מעלית בדירות ההשוואה בוצע ע"י הפחתה באחוזים ממחיר המכירה כדלקמן: קומת הקרקע ללא השפעה, קומה 1 הפחתה של 2%, קומה 2 הפחתה בשיעור 5% ומקומה 3 ומעלה הפחתה של 10%.

ההתאמה למועד הקובע של תא/3729א' (יוני 2018) חושבה בהתאם למדד מחירים ממוצעים משוק הדירות של הלמ"ס למחוז תל אביב מלבד העסקאות שנערכו לפני אוקטובר 2017 להם בוצעה התאמה לפי המדד הארצי.

לצורך קביעת שווי במצב חדש נערך ניתוח שווי מ"ר בנוי בדירות ישנות בסביבה[13] לאחר המועד הקובע המשקפות את השווי במצב חדש:

גו"ח	תאריך עסקה	כתובת	מחיר	מחיר בניכוי חניה	מחיר בנטרול השפעת מעלית	שטח מדוד	קומה	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמת זמן	שווי למ"ר בנוי מתואם
6215-266-005	28/2/2019	ארלוזורוב 94	₪ 2,650,000	₪ 2,650,000	₪ 2,650,000	65.0 מ"ר	1	₪ 40,769	101.91%	₪ 41,548
6215-266-002	20/11/2019	ארלוזורוב 94	₪ 2,300,000	₪ 2,300,000	₪ 2,300,000	68.0 מ"ר	קרקע	₪ 33,824	97.90%	₪ 33,114
6217-584-011	19/6/2019	ארלוזורוב 152	₪ 2,705,000	₪ 2,705,000	₪ 2,705,000	70.0 מ"ר	2	₪ 38,643	99.22%	₪ 38,343
6217-611-016	11/6/2019	ארלוזורוב 140	₪ 2,800,000	₪ 2,800,000	₪ 2,800,000	75.0 מ"ר	3	₪ 37,333	99.22%	₪ 37,044
6217-655-008	26/6/2018	ארלוזורוב 136	₪ 2,200,000	₪ 2,200,000	₪ 2,200,000	66.0 מ"ר	2	₪ 33,333	100.00%	₪ 33,333
6217-648-008	4/9/2019	ארלוזורוב 120	₪ 2,780,000	₪ 2,780,000	₪ 2,502,000	74.0 מ"ר	3	₪ 33,811	99.10%	₪ 33,508
6217-574-001	21/10/2021	ארלוזורוב 130	₪ 2,850,000	₪ 2,850,000	₪ 2,850,000	55.0 מ"ר	קרקע	₪ 51,818	85.17%	₪ 44,135
6217-579	7/11/2021	ארלוזורוב 134	₪ 3,050,000	₪ 3,050,000	₪ 3,050,000	62.0 מ"ר	2	₪ 49,194	84.42%	₪ 41,529
ממוצע בנטרול ערכים חריגים, במעוגל										**₪ 38,400**

בהתאם לנתוני השווי שהוצגו לעיל שווי מ"ר ממוצע בדירות המושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט לפי תכנית הרובע או לפי תמ"א 38 הוא 38,400 ₪ ושווי מ"ר ממוצע בדירות שאינן מושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט הוא 33,000 ₪. מכאן שההשבחה למ"ר ממוצע ללא התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם במקרה זה היא 5,100 ₪ למ"ר, כ- 13% משווי מצב חדש. סכום זה משקף את תוספת השווי הממוצעת שמצפה לקבל הרוכש בגין כל מ"ר כתוצאה מפרויקט עתידי. ההשבחה משקפת הן את תוספת הזכויות לבניין והן את התוספת ככל שקיימת בדירות, לרבות מרפסות ובריכות בקומת הגג.

[13] ישנה חשיבות לבחון את שטחי הדירות על פי מכנה משותף. שטחים רשומים, בעיקר בדירות ישנות, אינם משקפים את גודלו האמיתי של הנכס כיוון שאינם כוללים שטחי מרפסות. היחס בין שטחים רשומים לשטחים בפועל אינו אחיד ולכן לא ניתן לערוך ההשוואה לפי שטחים רשומים. בהתאם לכך, נעשה ניסיון לאתר את הדירות ואת שטחן בהתאם להיתרי הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.3.2 תחשיב ההשבחה בגישת התועלת

מצב קודם	
שטח הדירה	65 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	33,300 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**2,164,500 ₪**
מצב חדש	
שטח הדירה	65 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	38,400 ₪
שווי מצב חדש	**2,496,000 ₪**
השבחה	**331,500 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.4 חישוב ההשבחה בגישת התועלת

בהתאם להחלטת ועדת הערר בתל אביב ימונה שמאי מייעץ אשר יקבע את המקדמים הרלוונטיים בהתאם להנחיות שבנספח א' להחלטה. כל עוד לא ניתנה החלטת השמאי המייעץ אערוך את התחשיב בהתאם למקדמים מקובלים ובהתאמה להכרעות קודמות שלי.

8.4.1 השימוש היעיל והטוב

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השימוש היעיל והטוב במקרה הנדון הוא תוספת לקיים. התכנית מתירה השלמת הבניה עד ל- 7 קומות וקומת גג חלקית בכפוף לנסיגות.

8.4.2 שטחי הקומות

שטח קומה טיפוסית כולל חדר מדרגות ומרפסות שאינן זיזיות הוא 240 מ"ר ושטח חדר המדרגות הוא כ- 12 מ"ר. מכאן כי שטח כל קומה טיפוסית הוא כ- 228 מ"ר. שטח קומת הגג בהתחשב בנסיגה הנדרשת לחזית הוא 196 מ"ר (לא כולל חדרי מדרגות) ומרפסת גג בשטח של 31.8 מ"ר. בשומה המכרעת של מוטי דיאמנט בבניין הנדון הובאה בחשבון קומת גג בשטח של 174 מ"ר שחושבה לפי נסיגות של 54 מ"ר. הנסיגה הנדרשת לחזית (10.6 מ') היא 3 מ' ולכן הינה בשטח של 31.8 מ"ר בלבד.

8.4.3 השלמת קומת הקרקע

תא/3729א' מתירה את סגירת קומת העמודים אך בכפוף לנסיגה בת 3 מ' בחזית. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי לא ניתן מבחינה פיזית להרחיב את הדירה הנדונה.

8.4.4 גובה קומת הגג

תכנית תא/3729א' קובעת כי גובה הקומות לרבות קומת הגג[14], לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (ברוטו). לגבי קומת הגג, נקבע כי הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. אם נניח כי גובה המעקה הוא לפחות 1.2 מ' אזי גובה קומת הגג ברוטו אינו חורג מהגובה המותר של קומה טיפוסית.
המקדם האקוויוולנטי לשטח בנוי בדירת גג הוא 1.2 ולמרפסת גג 0.3 בשל היוקרתיות המאפיינת דירות גג לרבות האפשרות להקמת בריכה וגובה הקומה.

[14] בסעיף 4.1.2ב בבנייה חדשה לא יעלה על 3.3 מ' וסעיף 4.1.3ב בתוספת בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.4.5 <u>מקדם דחיה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה בת 8 שנים ושמאי המבקש לא ערך תחשיב בגישת התועלת.

בתחשיב השווי תובא בחשבון דחיה המשקפת את הצורך בהסדרת הזכויות עם בעלי הדירות הנוספות. בהתחשב בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם דחיה המגלם את מאפייני הבניין הנדון ברחוב ארלוזורוב וגם את מקדם פוטנציאל המימוש אליו התייחסה ההחלטה. בשומה המכרעת של מוטי דיאמנט בבניין הנדון הובאה בחשבון דחיה בת 8 שנים וכן הפחתה נוספת בשיעור 20% בגין התכנית המופקדת ברחוב ארלוזורוב.

תובא בחשבון דחיה בת 15 שנים לאפשרות מימוש פרויקט לפי תא/3729א' ולא תובא הפחתה נוספת בגין התכנית המופקדת.

8.4.6 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה. בשומות מכריעות אחרות שלי ברחוב ארלוזורוב (בתחום רובע 3) קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪.

בינוי של תוספת בניה על מבנה קיים יוצר ייקור בעלויות הבניה ואינו מושפע משווי מ"ר מבונה. לפיכך, ראוי להביא בחשבון סכום קבוע המשקף את ייקור הבניה למ"ר ולא מקדם משווי הקרקע. שמאי המשיבה טען כי העלות הראויה היא 1,400 ₪ למ"ר. בשומות מכריעות אחרות בתחום רובע 3 הוגשו לי חוות דעת של המהנדס ישראל דוד שנערכו לבניין ברחוב דיזנגוף 228, רחוב ארבע ארצות 9 ולבניין ברחוב סוקולוב 97, לפיהן העלות העודפת למ"ר היא לכל היותר 339 ₪ בלבד.

לא מצאתי לנכון להסתמך על חוות הדעת האמורות כיוון שאינן כוללות את מלוא העלויות ואינן מביאות בחשבון את העובדה שמדובר בבנייה בבניין מאוכלס. כמו כן, חוות הדעת הוצגו ע"י צד להליך וטרם נבחנו ע"י ועדת הערר. לפיכך, בהתאם לעלויות הבניה שהובאו בחשבון בגישת החילוץ ובהתחשב בקושי המיוחד לביצוע פרויקט ברחוב ארלוזורוב, מוערכת תוספת העלות לבינוי על קיים בסך של 2,500 ₪ למ"ר.

בשומה מכרעת של מוטי דיאמנט בבניין הנדון נקבע שווי של 20,000 ₪ למ"ר מבונה לאחר התחשבות בבינוי על קיים. בהתאם לכך, יובא בחשבון שווי של 20,000 ₪ למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.4.7 <u>עלויות חיזוק</u>

עלות החיזוק מהווה עלות עודפת מעבר לתרומתה לשווי. אילו לא הייתה נגרמת עלות עודפת, לא היו נדרשים כלל תמריצים למימוש תמ"א 38. כאמור, תא/3729א' מחייבת את אותו החיזוק אשר נדרש לפי תמ"א 38 ולכן יובאו בחשבון עלויות חיזוק (ללא מרכיבי שיפוץ) בהתאם למחירון "דקל" לתמ"א 38 ובהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף.

8.4.8 <u>קרן חניה</u>

תובא בחשבון ההשתתפות בקרן חניה עבור הדירות הנוספות. בקומה הטיפוסית הנוספת יוקמו 4 יחידות דיור כפי שקיים בקומות הטיפוסיות ובקומת הגג החדשה הובא בחשבון כי יוקמו 2 דירות גג. בהתאם, צפוי לחול תשלום לקרן חניה עבור 14 דירות נוספות. עלות ההשתתפות בקרן חניה במועד הקובע היא 50,045 ₪ למקום.

8.4.9 <u>תחשיב בגישת התועלת</u>

מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
תוספת 3 קומות טיפוסיות	684.06 מ"ר	1.0	684.06 מ"ר
קומת גג בכפוף לנסיגה	196.22 מ"ר	1.2	235.46 מ"ר
מרפסת גג	31.80 מ"ר	0.3	9.54 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'			**929.06 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה מתואם לבינוי על מבנה קיים			20,000 ₪
החלק ברכוש המשותף			6.614%
ההשבחה הגולמית			1,228,921 ₪
חלק יחסי בעלויות חיזוק			-35,000 ₪
חלק יחסי בתשלום לקרן חניה עבור 14 מקומות			-46,338 ₪
מקדם דחייה לאי וודאות ולמושע	15 שנים	6%	0.417
השבחה			**478,846 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>בחירת חלופת התחשיב לאור החלטת ועדת הערר</u>

כאמור, נערך תחשיב בשתי חלופות, האחת לפי גישת ההשוואה והשנייה בגישת התועלת. בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, דעת הרוב לא התייחסה לשומה בגישת ההשוואה אלא התייחסה לתחשיב בגישת התועלת בלבד. בהתאם לכך, אף שהוצג תחשיב בגישת ההשוואה סיכום השומה הוא בהתאם לתחשיב בגישת התועלת.

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות החלות היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/5000	06/01/2017	אין השבחה	
תא/3729א'	16/06/2018	₪ 478,846	₪ 239,423

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il