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

30 בספטמבר 2020
מספרנו: 30/404

מספר בקשה: 1106-2020

לכבוד

המבקש:	**המשיבה:**
מר ירון ויזנברג	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין Office@btrvalue.co.il	ע"י מיכאל עין דור, שמאי מקרקעין miki@eindorm.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב ארלוזורוב 32, תל אביב-יפו

גוש 6954 חלקה 4 תת חלקה 4

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3616/א לאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 11/02/2020 אשר נערכה ע"י השמאי מיכאל עין דור ובתגובתו מיום 26/07/2020.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 29/06/2020 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי דניאל רובינזון.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית "תא/3616/א" הינו 24/1/2018.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 04/08/2020.
3. לאור מגפת הקורונה, הנחיות משרד הבריאות ובהסכמת הצדדים נתקיים ביום 11/08/2020 דיון באמצעות יישומון הZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

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

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	6954
חלקה	:	4
תת חלקה	:	4 בשטח רשום של 55 מ״ר
שטח חלקה (רשום)	:	277 מ״ר
שטח נטו	:	259 מ״ר[1]
כתובת הנכס	:	רחוב ארלוזורוב 32 תל אביב-יפו
תיאור הנכס	:	דירה בקומה ראשונה בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים/קרקע בנויה חלקית ומרתף חלקי.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 08/01/2020 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 4, חלקה 4 בגוש 6954 המתוארת כדירה בקומה ראשונה בשטח של 55 מ״ר ולה 55/340 חלקים ברכוש המשותף.

זכות הבעלות בנכס רשומה ע״ש ויזנברג ירון – 1/2, ויזנברג אורנית - 1/2.

על הנכס קיימת הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת בוקאי גלעד ובוגנה נועה, על כל הבעלים וכן הערת אזהרה לטובת בניק מזרחי, על כל הבעלים.

5.2. <u>חוזה מכר:</u>

הוצג בפני חוזה מכר מיום 04/12/2019 שנערך בין ה״ה ויזנברג ירון וויזנברג אורנית (להלן: ״המוכרים״) לבין גלעד בוקאי ונעה בוגנה (להלן: ״הקונים״) ולפיו נמכר הנכס הנדון בתמורה ל-2,850,000 ₪.

[1] לאחר הפקעה של 18 מ״ר לפי תכנית תתל/70/א׳. השטחים בהתאם לפרסום לפי ס׳ 5 לפקודת הקרקעות בי.פ 7629 מיום 28/11/2017.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחת חלקה 4 בגו"ח 6954/4 המהווה דירה בקומה ראשונה בבניין מגורים ברחוב ארלוזורוב 32 תל אביב.

הנכס הנדון ממוקם ברובע 3 בחלק הדרומי של אזור 'הצפון הישן' של תל אביב. הסביבה מאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות, חלקם בנויים מעל קומת עמודים מפולשת וחלקם מעל לקומת קרקע למגורים ו/או למסחר.

רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מרחוב הירקון ועד דרך נמיר. הרחוב מאופיין בבנייני מגורים בני 3-4 קומות על עמודים/קומה חלקית. החלקה הנדונה ממוקמת בקטע שבין אד"ם הכהן ממזרח לרח' דיזינגוף ממערב.

הנכס הנדון נמצא בתחום אזור 'הכרזת אונסקו'.

החלקה הנדונה ממוקמת בגדה הדרומית של רח' ארלוזורוב ושטחה הרשום 277 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם חזית צפונית באורך כ- 10.7 מ' ועומק ממוצע של כ- 28 מ'. על החלקה בנוי בניין מגורים וותיק הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע הבנויה חלקית + קומת מרתף חלקית. קומת המרתף כוללת מקלט ומחסן. בקומת הקרקע 2 יח"ד ובקומות העליונות 6 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד בבניין. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין הצמוד ממזרח. בבניין אין מעלית וחניה.

הנכס מהווה כאמור דירה צפונית בקומה ראשונה עם חזית לרח' ארלוזורוב ושטחה הרשום הינו 55 מ"ר.

הדירה משופצת באופן מלא ומחולקת לשתי יחידות ולה 3 כיווני אוויר.

הפיתוח הסביבתי מלא.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תכנית מנדטורית 58:

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.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

השימושים המותרים באזור זה יהיו מוגבלים לפי רשימת השימושים המותרים באזור מסחרי, 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. תכנית מס' 286:

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

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

להלן חלק מהוראות התכנית, שטח מגרש:

א. שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ 500 מ"ר פרט למגרש קיים לפי איחוד וחלוקה מאושרת שבוצעה לפני כניסת תיקון 1938 לתוקף.
ב. הועדה המקומית תהיה 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 צידי ל- 2.5 מ'.
ג. לתקן את תכנית בנין עיר מופרטת (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:

ד. 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.
ה. השטח הבנוי של חדר היציאה על הגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות.
ו. חדרי היציאה לגג לא יעלו על גובה של 2.5 מ'.
ז. 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 מתחת לשטח של 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		
	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	מתחת ל 350-	55	146%	ק.ע.מ + 4		
	רחובות צרים מ- 10 מטר	מתחת ל 350-	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.

שטח המרתף יהיה לפי שטח קומה טיפוסית.

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

יתרת השטח תותר להקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשה שימוש מגורים בקומת המרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק לצרכי חנייה.

7.1.7. <u>תכנית ס':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3672 בתאריך 25/06/1989.

מטרת התכנית בין היתר הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג.

התכנית מאפשרת בניית דירת גג בבניין מגורים שגובהו המרבי הינו 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה או קומת ביניים לפי התנאים הבאים:

הוראות התכנית חלה על בנייני מגורים קיימים שנבנו עפ"י התכניות הראשיות בתנאי שהם אחד מאלה:

(1) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

(2) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

(3) בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

(א) הוקמה בו דירה אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.

(ב) הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בניין או קבוצת בניינים.

(ג) הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

שטח הדירה שתוגדל או תוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים. תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.

הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתות הבניין עפ"י דרישות מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הועדה המקומית.

7.1.8. <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 המותר בקומת הגג הינו 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.

7.1.9. <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.

להלן חלק מהוראות התכנית:

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

7.1.10. <u>תכנית ח':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4978 בתאריך 16/04/2001.

התכנית קובעת כי תקן החניה למגורים לדירות בשטח של עד 120 מ"ר הינו מקום חניה לכל 3/4 דירה עד דירה 1. לדירות בשטח העולה על 120 מ"ר תקן החניה הינו מקום חניה לכל חצי דירה עד 3/4 דירה. האמור לעיל הינו בהתאם לשיקול הועדה המקומית.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <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.

7.2.2. <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 היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

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

4. לקבוע 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.

7.2.3. <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

שומה זו אינה דנה בהשלכות תא/5000.

7.2.4. <u>תכנית תת"ל/70/א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7546 בתאריך 18/07/2017.

התכנית מהווה את תכנית הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב – "הקו הסגול". התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.
בהתאם לתשריט התכנית מסומנת בחזית החלקה רצועה להרחבת דרך- לרחוב ארלוזורוב[2].

7.2.5. <u>תכנית מס' תא/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).

מטרת התכנית לעודד התחדשות מבני המגורים תוך שמירה על אופי המרקם האורבני.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.

להלן ההוראות הרלבנטיות לנכס הנדון (בתחום הכרזת אונסקו):

א. בניינים חדשים:

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

בחלקה הנדונה (בתחום הכרזת אונסקו) במגרשים 500 מ"ר ומעלה תותר בניה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים)..

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 מותנית בשיפוץ הבנין.

להלן עיקרי ההוראות הרלבנטיות לתוספות בבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1/1/1980, בתחום אזור הכרזת אונסקו (מדרום לרחוב ארלוזרוב):

[2] בהתאם לפרסום לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות בי.פ 7629 מיום 28/11/2017 מסומנת רצועה של 18 מ"ר להפקעה.

תוספת קומות:	לבניינים בגובה 2 - 4 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר קומת גג חלקית בלבד.
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:	בתחום אזור ההכרזה - במקרה של בניה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) בהיתר מתוקף תכניות קיימות – יכלל השטח בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.
גובה קומת תוספת:	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. שאר החזיתות בהתאם לקונטור הקיים כולל ההרחבה בצידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות אחרות.
הוראות לקומת הגג:	בתחום אזור ההכרזה – תכסית הגג לא תעלה 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. 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. במקרה שלא ניתן, תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול מגרש צידי ו- 3 מ׳ מגבול מגרש אחורי, בתנאים.

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:	בקומות הקיימות בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת הומ"ק.
חניה:	ע"פ התקן התקף. תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים.
הרחבות בבניינים בעלי היתר קודם ל- 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 בתחום 'אזור ההכרזה' ונבנה לפני 01/01/1980.

הנכס מהווה בניין מגורים בן 3 קומות + קומת קרקע בנויה חלקית. בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(2)(ב)(1) נקבע כי בבניינים בתחום ההכרזה במסלול של תוספת בניה: "לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית."

7.3. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבנין נמצאו היתרי הבניה כדלקמן:

7.3.1. <u>היתר בניה מס' 1248 מיום 26/03/1963:</u>

היתר להקמת בנין מגורים בן 3 קומות וקומת קרקע חלקית מעל לקומת מרתף חלקית.

7.3.2. <u>היתר בניה מס' 358 מיום 20/07/1964:</u>

היתר לשינויים בקומה א' מ- 2 דירות בנות חדר וח"ש לדירה בת 1.5 חדרים וח"ש ודירה בת חדר וח"ש.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת שמאי המשיבה:

8.1.1. כללי:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין האפשרות לתוספת זכויות בניה על גג המבנה המהווה רכוש משותף. לשיטת המשיבה לא חלה השבחה בגין הרחבת הדירות בבניין ככל והיא אפשרית.

לטענת שמאי המשיבה השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו בניית תוספת על המבנה הקיים.

לעניין שטח קומה טיפוסית:

לשיטת שמאי המשיבה ניתן להוסיף על גג הבניין קומה טיפוסית בשטח של 110 מ״ר ברוטו ובניכוי חדר מדרגות בשטח של 10 מ״ר מתקבלת קומה בשטח סחיר של 100 מ״ר.

לעניין שטח קומת הגג החלקית:

לטענת שמאי המשיבה ניתן להוסיף קומת גג חלקית בשיעור שלא יעלה על 65% משטח של 110 מ״ר בקומה שמתחתיה דהיינו 71 מ״ר. בהפחתת ח״מ (10 מ״ר) מתקבל סה״כ שטח סחיר של 61 מ״ר + 39 מ״ר מרפסת גג.

8.1.2. זכויות בניה מתוקף תמ״א 38:

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

בתגובת המשיבה נטען כי בהתאם לפס״ד 'אליק רוו' זכויות הבניה מכח תמ״א 38 מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה בלבד. לטענתה, הפטור בחוק נקבע למימוש בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר ובמקרה הנדון המימוש הינו בדרך של מכר ולכן אין להביא בחשבון זכויות מתוקף תמ״א 38. כתמיכה לעמדתו מפנה לערר תא/85064/10 'צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל״ן בע״מ'.

בנוסף, נטען כי אין לראות בזכויות תמ״א 38 כזכויות מוקנות ולכן אין להביאן בחשבון במצב קודם. כחיזוק לעמדתו מפנה להחלטות שמאים מכריעים, לחוו״ד משפטית מטעם עת״א מיום 01/01/2019 ולמסמך מדניות לתמ״א 38.

עוד נטען כי לא הוכח הצורך בחיזוק הבניין בהתאם לפרוצדורה לפי תמ״א 38 ורק מבחינה זו אין להעניק זכויות מתוקף תמ״א 38 במימוש הנדון.

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. לשיטת המשיבה הדחיה צריכה להיות בגין יחסי השיתוף המגלמת מושע. כ"כ, לשיטתה לאור השימוש המיטבי והכדאיות בניצול זכויות הבניה ההנחה היא כי התארגנות הבעלים תהיה בפרק זמן קצר יותר.
לאור האמור לעיל הובאה בחשבון בשומת המשיבה מקדם דחיה בשיעור של 0.7 בהתחשב במס' דירות מצומצם בחלקה.

8.1.4. <u>מקדם גובה קומת הגג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במצב הקודם בהתאם לתכנית ג' ואף בהתאם להוראות תמ"א 38 גובה הבניה בגג לא יעלה על 2.5 מ'. לשיטתה, הגבהת קומת הגג מהווה שיפור תכנוני ותורמת רבות לתחושת הרווחה בנכס הנדון.

לטענת שמאי המשיבה, טרם תכנית 3616א' התירה הומ"ק את הגבהת הבניה בגג מעבר ל – 2.5 מ' בהליך של הקלה בלבד. כתמיכה לעמדתה מפנה לבקשות להיתר בהן הגבהת הבניה בגג מעבר לגובה של 2.5 מ' אושרה בהקלה. כ"כ, מפנה לשומות מכריעות בהן נקבע כי גובה קומת הגג במצב קודם לפי תכנית ג' הינו 2.5 מ' ולכן עבור מרכיב הגבהת הגג הובא בחשבון מקדם תוספת שווי בשיעור של 10%.

בנוסף נטען כי הגבהת קומת הגג תורמת לשווי יותר מאשר הגבהת חדרי יציאה לגג וזאת לאור מהות השטחים, השימוש וההנאה מהם.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם שווי לקומת גג מוגבהת בשיעור של 1.15 ומקדם שווי של 0.3 למרפסת הגג.

לעניין הזכויות לבריכת השחיה - בשומת המשיבה הובא בחשבון כי לאור היקף התוספות המצומצם יחסית למבנה הרי שבמקרה הנדון לא חלה השבחה מבריכות שחיה.

8.1.5. <u>מקדם בניה חדש מעל ישן:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם התאמה למבנה קיים בשיעור של 90%. כתמיכה לעמדתו מפנה לשומת עומר סרחאן ברח' בן יהודה ולשומת תמיר שדה ברח' מלצ'ט ולפיהן נקבעה הפחתה של 10% בגין מרכיב זה. לשיטת המשיבה הפחתה של 10% כפי שחושבה בשומות המכריעות משקפת 420,000 ₪ והינה על הצד הגבוה ואין לעלות ממנה.

כ"כ, לשיטת המשיבה עלויות חיזוק המבנה תורמות לשווי הבנוי לפחות בגובה עלותן ואין לקזזן מההשבחה.

בנוסף נטען כי עלויות ההתאמה המצוינות בשומת המבקש קיימות בשני מצבי בתכנון ולכן אין להן השפעה על ההשבחה.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם הפחתה לתוספת בניה על הקיים בשיעור של 0.9.

8.1.6. <u>ערכי השווי :</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון נתוני השוואה כדלקמן:

- שומות מכריעות בסביבה בהן נקבע שווי בטווח של 25,000 ₪ – 30,000 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.
- 3 עסקאות מכר בקרקע בסביבה הנדונה, מהשנים 2015 – 2016 למגרשים בשטח כ- 280 – 420 מ״ר, המשקפות תמורה בגבולות של 14 – 21 מלש״ח. בניתוח העסקאות מתקבל ע״י שמאי המשיבה שווי הנע בין 18 אלש״ח ל- 27 אלש״ח / מ״ר מבונה.

לנוכח הנתונים שהוצגו לעיל הובא בחשבון בתחשיב המשיבה שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה.

8.1.7. <u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה :</u>

תחשיב ההשבחה			
מהות / מיקום	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
השלמת קומה קיימת	0	1	0
קומות נוספות	100	1	100
קומת גג	61.5	1.15	70.725
מרפסת גג	38.5	0.3	11.55
בריכה	0	0.3	0
סה״כ			**182.28**
מקדם הפחתה יחסי שיתוף			0.7
מקדם הפחתה לתוספת בניה על קיים			0.9
חלק מיוחס לדירה			0.1618
סה״כ תוספת מר״א			18.58
שווי מ״ר מבונה			23,000
סה״כ השבחה בש״ח			**427,247**

8.2. <u>עמדת שמאי המבקש:</u>

8.2.1. <u>כללי:</u>

בשומת המבקש נטען כי תכנית 3616/א אינה משביחה את הנכס שבנדון.

בחלופת השבחה נבחנו זכויות הבניה בהתאם לתמ"א 38 על שינוייה לעומת המותר בתא/3616/א'.

<u>לעניין שטח קומה טיפוסית</u>:

בשומת המבקש הובא בחשבון כי שטח קומה טיפוסית בהתאם למסמכי הרישוי הינו 126 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות קיים (9 מ"ר) ומעלית (5 מ"ר) מתקבלת קומה טיפוסית בשטח של 112 מ"ר נטו.

<u>לעניין שטח קומת הגג החלקית</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב קודם שטח קומת גג חלקית בשיעור של 50% משטח קומה טיפוסית ברוטו, דהיינו 63 מ"ר. בהפחתת חדר מדרגות קיים (9 מ"ר) ומעלית (5 מ"ר) מתקבלת קומת גג חלקית בשטח של 49.04 מ"ר + 63.06 מ"ר מרפסת גג.

במצב חדש הובאה בחשבון קומת גג חלקית בשטח של 65% משטח קומה טיפוסית ברוטו, דהיינו 81.9 מ"ר. בהפחתת חדר מדרגות קיים (9 מ"ר) ומעלית (5 מ"ר) מתקבלת קומת גג חלקית בשטח של 67.95 מ"ר + 44.14 מ"ר מרפסת גג.

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

לשיטת המבקש בבחינת השפעת השווי מכח תכנית 3616/א' המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לס' 23 לתמ"א 38, יש לתת התייחסות הכוללת את בחינת התכנות והשפעת התמ"א. לשיטתו, נטרולה מהמצב הסטטוטורי במצב קודם אינו משקף את שווי השוק בבחינת ההשבחה בנכס. כתמיכה לעמדתו מפנה להיתרים ברובע 3 שאושרו לפי תמ"א 38 בטרם אושרה תכנית הרובע. כ"כ מפנה להחלטת ו. ערר 85143/13 'רון ציון' לפיה נקבע לשיטתו כי יש להביא בחשבון במצב קודם את תרומתה של התמ"א.

בנוסף נטען בשומת המבקש כי בביצוע עסקת מכר בין קונה מרצון למוכר מרצון, קונה סביר יביא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות לצורך חיזוק ושיפוץ הבניין בהתאם לתמ"א ללא קשר לתכנית הרובעים. לשיטתו יש לתת ביטוי לצפייה של השוק לאישור היתר בניה מכח תמ"א 38. כחיזוק לעמדתו מפנה לשומת בועז קוט ברח' רחל 5 ת"א.

עוד נטען כי במסלול תוספת בניה במסגרת תמ"א 38 מתאפשר בינוי של 2.5 קומות ואילו לפי תכנית 3616/א' בחלקו הדרומי של רח' ארלוזורוב בתחום ההכרזה מתאפשר בינוי של קומה אחת בתוספת קומת גג חלקית בשיעור של 65% מתכסית קומה טיפוסית. מכאן שתכנית 3616/א' אינה מוסיפה זכויות מעבר למותר על פי תמ"א 38 על תיקוניה.

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

8.2.3. <u>השימוש המיטבי / מקדם דחייה:</u>

בהתאם לשומת המבקש הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 10%. כ"כ הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש זכויות בניה בשיעור של 0.417 המשקף דחיה של 15 שנה בשיעור הוון של 6%. כתמיכה לעמדתו מפנה לשומת החי"מ לנכס ברח' ארלוזורוב 40 בגו"ח 6954/134.

8.2.4. <u>מקדם גובה קומת הגג :</u>

לשיטת המבקש נתוני ההשוואה מגלמים בין היתר את תוספת הגובה והשימושים בקומת הגג לצד מרפסת הגג. לשיטתו, בבנייה על הקיים וללא פתרון חניה בתחום החלקה, קיים קושי בשווק דירות הגג המתבטא במקרים רבים בתמורות נמוכות ביחס לפרוייקטים שונים הכוללים פתרונות חניה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקש מקדם שווי 1 לקומת הגג בשני מצבי התכנון.

8.2.5. <u>מקדם בינוי חדש על ישן:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי לשם מימוש תוספת בניה על הקיים נדרש לשפר את עמידות המבנה הקיים ע"י תוספת ממ"דים, עמודים נוספים בצמוד למבנה והקמת מעין 'שולחן' מעל המבנה הקיים. לשיטת המבקש אין ספק כי מדובר בעלות עודפת ביחס לפרוייקט בניה חדש בקרקע ריקה. כתמיכה לעמדתו מפנה לסקירת שומות מכריעות ברח' ארלוזורוב לפיהן נקבע מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 0.8. כ"כ מפנה למכרעת טיגרמן ברח' ארלוזורוב לפיה נקבעה הפחתה נומינלית לעלות חיזוק בגובה של כ- 1.2 מלש"ח.

עוד נטען בשומת המבקש כי בחלופת תוספת בניה על הקיים נוצרת פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות בתקופת הבניה והגבלות שונות על הבניה בין היתר בחדירה לשטחי הדירות בשעות העבודה וכד', מרכיבים המגדילים לשיטתו, את עלות הבניה בנכס ומקטינים את כדאיות המימוש בדרך זו.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון בשומת המבקש מקדם הפחתה בשיעור של 30% להתאמת בניה חדשה על הקיים המשקף לשיטתו הפחתה של כ- 1.2 מלש"ח.

8.2.6. <u>ערכי השווי:</u>

בשומת המבקש הובאו בחשבון שומות מכריעות ברח' ארלוזורוב ולפיהן נקבע שווי של 20,000 ש"ח – 23,000 ₪/מ"ר מבונה. לשיטת המבקש לאור מיקום החלקה בתחום ההכרזה, ההפקעה המסומנת בחלקה במסגרת תת"ל/70/א' ובהתחשב בהעדר פתרונות חניה, יש לערוך התאמה לנכס הנדון.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון בשומת המבקש שווי של 20,000 ₪/מ"ר מבונה.

8.2.7. <u>תחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקש:</u>

תחשיב ההשבחה			
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח קומה חלקית	67.95	1	68
שטח מרפסת גג	44.14	0.3	13.2
סה"כ שטח במצב חדש			**81.2**
זכויות פטורות מהשבחה			
שטח קומה חלקית	49.04	1	49.04
שטח מרפסת גג	63.06	0.3	18.9
סה"כ זכויות פטורות			**67.958**
תוספת שטח			13.23
מקדם בינוי חדש על ישן			0.7
מקדם דחיה			0.417
מקדם מושע			0.9
חלק יחסי			0.1618
שווי מ"ר מבונה			20,000
סה"כ השבחה			**11,262**

8.3. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	**שמאי הועדה**	**שמאי הבעלים**
תא/ 3616/א'	427,247 ₪	חלופה א' – אין השבחה חלופה ב' – 11,262 ₪

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 32 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.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. תמ"א 38/מצב קודם:

עמדת המשיבה הינה כי אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 ובין היתר בשל העובדה כי מדובר בזכויות מותנות ולאור העובדה כי המימוש המוצע הינו בדרך של העברת זכויות בו לא מתקיים הפטור. לטענתה, זכויות תמ"א 38 מתגבשות במועד היתר הבניה בלבד. כראיה לעמדתה, מפנה לחו"ד, להכרעות ולפסיקות רבות.

לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכח תמ"א 38. לטענתו, שטחי הבנייה לפי הוראות תכנית 3616א' הינם תולדה של הוראות ועקרונות תמ"א 38. בשומתו מפנה להיתרים ברובע 3 אשר אושרו לאור תמ"א 38 וזאת בטרם אושרה התכנית המשביחה. כ"כ, מפנה לערר 85143/13 'רון ציון' ובו נקבע כי יש להביא בחשבון במצב קודם את תרומתה של תמ"א 38.

עוד נטען כי במסלול תוספת בניה במסגרת תמ"א 38 מתאפשר בינוי של 2.5 קומות ואילו לפי תכנית 3616/א' בחלקו הדרומי של רח' ארלוזורוב בתחום ההכרזה מתאפשר בינוי של קומה אחת בתוספת קומת גג חלקית בשיעור של 65% מתכסית קומה טיפוסית. מכאן שתכנית 3616/א' אינה מוסיפה זכויות מעבר למותר על פי תמ"א 38 על תיקוניה.

<u>הכרעה:</u>

ככלל, סוגיה זו הובאה לפתחי במספר נכסים. בשומה זו אבקש 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 המבקש.

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.** תכנית זו אף תואמת את מסמכי המדיניות שנקבעו עוד בטרם אושרה התכנית המשביחה.

כידוע, תמ"א 38 הינה תכנית ארצית ולכן ראוי שבכל מרחב תכנון עירוני באמצעות קברניטיו תיקבע מדיניות תכנונית המתאימה לצרכי העיר. אלא שבסיס המדיניות והתוכניות תואם לעקרונות הבסיסיים בתמ"א הנשמרים גם בהוראות תכניות 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 התמ"א וכן 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 בשומותיי הקודמות כדלקמן:

<u>בערר (ת"א) 85143/13 רון צין 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>כ"כ בעררו85151/16 'דן הוד נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א' נקבע בין היתר כי:</u>

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

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

בטענתה זו נתפסה הוועדה המקומית לכלל טעות.

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

<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 ובמצב קודם חלות זכויות התמ"א הרי שיש להכיר במלוא זכויות תמ"א 38, אני סבור כי הוראות תמ"א 38 מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב המקנה לה גם את הסמכות 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 יצוין **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 וביססה 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.).***

לפיכך, במקרה הנדון במועד שקדם לאישורה של תכנית 3616/א וכן כעולה ממסמכי מדיניות העיריה וכעולה מעיון בתיקי בניה רבים מתקבלת תמונה ולפיה ההיתכנות התכנונית לבניית תוספת של קומה וחצי לפחות הינה ברמת וודאות גבוהה מאד.

מסמכי המדיניות שפורסמו עובר לתכנית 3616/א פירשו את זכויות התמ"א כתוספת של לפחות קומה + קומה חלקית למעט אזורים מסוימים בהם התאפשרה בניה אף בהיקף גדול יותר ובין היתר אזור שיכוני יפו וכן נווה שרת, רמת החייל, הדר יוסף.

לעניין זה ניתן לראות בין היתר את **החלטת ועדה מספר 1 בישיבה מס' 0026 – 12ב מיום 31/10/2012** ולפיה כל בניין יקבל תוספת של קומה + קומה חלקית בשיעור של 65% משטח הגג עם נסיגה מהחזית בלבד.

בהערת 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. אמנם, לכל ועדה קיימת זכות פרשנות בלעדית כל עוד לא נפסקה הלכה ברורה אולם ראוי לבחון כיצד נוהגות יתר הוועדות לתו"ב.

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.

ולעצם שטחי הבניה,

לעניין תוספת קומה – בהתאם לתכנית המשביחה הותרה תוספת קומה מעבר למותר במצב קיים. יצויין כי במצב הקודם אושרה על ידי הועדה המקומית כדבר שבשגרה, תוספת של קומה וחצי במימוש בדרך של בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38. לפיכך, ככל וקיימת היתכנות לבניית תוספת קומה הרי שמדובר בתוספת שהותרה גם במצב הקודם לאור תמ"א 38/תכניות תקפות.

לעניין קומת הגג החלקית - התכנית אפשרה הגדלת שטח הקומה מעבר למחצית הקומה המותרת במצב קודם. בנוסף, הוסיפה אלמנטים משביחים נוספים כגון הגבהת הקומה והקמת בריכת שחיה.

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

לאור זאת, ההשבחה תיבחן בעיקר לאור תוספת שטח בקומת הגג ומאפייניה כמפורט בהמשך.

<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. מעיון בבקשה להיתר עולה 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.

יצויין 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 בהכרח 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 בהצגת עסקאות השוואה במועד שבסמוך לאישורה של תכנית ולאחריה קשה לצפות שינוי בשווי המקרקעין, 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.

בנוסף ומעבר לנדרש,

סוגיית רמת תוקפן של זכויות הנובעות מתכנית שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א נדונה לאחרונה בערר **הר/9502/0918 'סגלוביץ ואח' נ' הומ"ק לתו"ב הרצליה'** ולפיו השבחה מתגבשת במועד ההיתר בלבד.

הערר דן בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין תכנית שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. ועדת הערר קבעה כי לא ניתן לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך עפ"י ס' 197 שכן טרם התגבש מימוש הזכויות עפ"י תכנית זו כדלקמן:

"צודקת המשיבה בטענתה כי אישור התכנית לכשעצמו אינו מהווה פגיעה, שכן התכנית אינה קובעת זכויות מוקנות, ועל כן עילת תביעה יכול ותתגבש רק לאחר הוצאת היתר בניה על פי התכנית ולא עם אישורה של התכנית. טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שאינן בבחינת זכויות מוקנות. בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות זכויות מוקנות לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קניה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות.

כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות".

לענייננו, ניתן לומר כי כשם שלא ניתן לתבוע ירידת ערך בגין תכנית שהוכנה מתוקף סעיף 23 להוראות תמ"א 38 הרי שאין מקום לדרוש השבחה בגין אותה תכנית עד להתגבשות ההשבחה דהיינו עד למועד היתר הבניה.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין יתרת שטחי הבניה שמעבר לאמור בתמ"א 38.

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 לתשריט היתר מס' 1248 מיום 26/03/1963 ולבינוי הקיים בבניין הנדון, נראה כי נוצלו זכויות הבניה בהתאם למגבלות קווי בניין בתכניות תקפות. כ"כ נראה, כי לא קיימת התכנות להרחבת שטחי הדירות בקומות הקיימות.

ככלל, היקף הזכויות במקרה של הריסה ובניה מחדש עולים על תוספת הזכויות במימוש ע"י תוספת לקיים, אלא שמבחן המציאות מוכיח כי המימוש השכיח יותר 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>לעניין שטחי הבניה:</u>

10.3.1. <u>לעניין שטח הקומה הטיפוסית:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון קומה טיפוסית בשטח של 110 מ"ר ובקיזוז ח"מ בשטח של 10 מ"ר מתקבלת תוספת קומה בשטח סחיר של 100 מ"ר לקומה.

בשומת המבקש הובאה בחשבון קומה טיפוסית בשטח של 126 מ"ר כולל מרפסות מקורות שנסגרו. בניכוי חדר מדרגות קיים (9 מ"ר) ולאחר הרחבה לתוספת מעלית (5 מ"ר), מתקבלת קומה טיפוסית בשטח נטו של 112 מ"ר.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים.

בהתאם להיתר מס' 1248 מיום 26/03/1963 עולה כי שטח הקומה הטיפוסית הינו כ - 118 מ"ר ובהפחתת שטח מדרגות (כ- 10 מ"ר) מתקבל שטח קומה סחיר כ- 108 מ"ר.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון תוספת קומה בשטח סחיר של 108 מ"ר לפי מקדם שווי 1. כאמור לעיל, במצב קודם הותרה בניית תוספת קומה בשטח זהה.

10.3.2. <u>שטח קומת הגג החלקית:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון קומת גג חלקית בשיעור של 65% משטח קומה טיפוסית ובמקרה הנדון 61 מ"ר (בניכוי שטח מדרגות). לשיטת המשיבה, קומת הגג החלקית חושבה במקדם שווי של 1.15 לנוכח הגבהת הקומה התורמת לשימוש וההנאה מהשטחים. כ"כ, הובאה בחשבון בשומת המשיבה יתרת שטח של 38.5 מ"ר למרפסת גג במקדם שווי בשיעור של 0.3.

בשומת המבקש הובאה בחשבון במצב חדש תוספת קומת גג חלקית בשטח של 67.95 מ״ר ויתרת שטח של 44.14 מ״ר למרפסת גג. במצב קודם הובא בחשבון שטח של 49.04 מ״ר קומה חלקית ויתרת שטח של 63.06 מ״ר למרפסת גג. לשיטתו שטח קומת הגג הובאה בחשבון במקדם שווי 1 ומרפסת הגג במקדם שווי בשיעור של 0.3.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לסעיף 4.1.3ב(9א׳) הדן בשטח קומת הגג החלקית נקבע כי בתחום אזור ההכרזה, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסע׳ 4.1.3ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסע׳ 4.1.3ב(8). לפיכך, במצב החדש מתקבלת במקרה הנדון קומת גג חלקית בשטח של כ- 70 מ״ר (לאחר ניכוי חדר מדרגות) + 38 מ״ר מרפסת גג.

לעניין מקדם גובה הקומה - במצב קודם בהתאם לתכנית ג׳ החלה על כל מרחב העיר תל אביב, ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בגובה מקסימלי של 2.5 מ׳.

במצב חדש במסלול של תוספת בניה ובהתאם להוראות תכנית תא/3616/א גובה קומת התוספת לא יעלה על 3.4 מ׳.

אין חולק כי הגבהת הגג בגובה של כ- 0.9 מ׳ מהווה פער משמעותי התורם לשיפור רווחת המגורים ואפשרויות ניצול השימוש בקומה וזאת בנוסף לתכליות נוספות בקומה.

<u>לעניין מקדמי השווי</u> – במצב חדש הובא בחשבון לשטח העיקרי מקדם השבחה של 1.05 המשקף תרומת הוראות התכנית לקומה הנוספת ומאפייניה וכן לאור התכליות המותרות בה.

לשטח המרפסת ניתן מקדם שווי של 0.3 המקובל על הצדדים.

ערכי שווי אלו תואמים את קביעתי הכרעותיי הקודמות[3] וכן הכרעות שמאים מכריעים ובין היתר בהכרעות הבאות:

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
דורית פריאל	שינקין 41	7429/69	0.3
שמואל רוזנברג	רוטשילד 84	6936/172	0.3
יצחק ברמן	יוסף הנשיא 3	7430/11	0.3

במצב הקודם הובאה בחשבון קומת גג חלקית בשטח של מחצית השטח הסחיר בקומה ובמקרה הנדון שטח של כ- 54 מ״ר + מרפסת גג בשטח של כ- 54 מ״ר.

[3] ברח׳ ארלוזורוב 40 גו״ח 6954/134,ברח׳ ארלוזורוב 136 גו״ח 6217/655 , ברח׳ נורדאו 36 גו״ח 6956/2 ועוד.

10.4. <u>מקדם דחיה/מושע:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה לפי מקדם שווי של 0.7 המגלם לשיטתה דחיה בגין מושע ובהתחשב במס' דירות מצומצם בחלקה.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.417 המשקף דחיה של 15 שנים בשיעור הוון של 6%.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, קיבלתי את עמדת המבקש לעניין זה.

לעניין מקדם מושע - הנכס הנדון מהווה דירה בקומה ראשונה, כחלק מבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע הבנויה חלקית הכולל בסה"כ 8 יח"ד. בשל הוראות התכנית ובשל ריבוי הבעלים בבנין הובא בחשבון בשומה זו מקדם נפרד בגין מושע של 0.9 .

לעניין מקדם הדחייה – מביקור בסביבה הקרובה לא נצפו התחלות בניה רבות הן כתוספת לקיים והן כבניה חדשה. במקרה הנדון, אני סבור כי נדרשת תקופה ארוכה למימוש הזכויות המוצעות בבקשה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון דחיה ארוכה למימוש של 15 שנים.

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

10.5. <u>מקדם בינוי חדש על ישן:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.9 בגין בניה כתוספת לקיים לעומת מקדם הפחתה של 0.7 בשומת המבקש.

<u>הכרעה:</u>

כאמור לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים.

יצויין כי לא הוצגו בפני אומדנים לעלויות התאמה. לאור זאת מצאתי לנכון לעיין במספר הכרעות 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
אמנון נזרי	6627/288	עמרי 32 א	0.8
גבע בלטר	7103/10	יהודה הלוי 64	0.8

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם בינוי חדש על ישן של 0.8.

10.6. <u>ערכי השווי</u>

בשומות המשיבה הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה לעומת שווי של 20,000 ₪/מ״ר מבונה בשומת המבקש.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת ערכי השווי מצאתי לנכון לבחון מספר נתוני השוואה:

- <u>עסקאות השוואה מדירות חדשות בסביבת הנכס הנדונה, בהתאם לדווח ברשות המיסים, כדלקמן:</u>

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח	שווי מכירה בש״ח	מ״ר בנוי
12/06/2017	006954-0018-008	חולדה 1	2017	73	3,600,000	49,315
12/06/2017	006954-0018-009	חולדה 1	2017	68	3,600,000	52,941
22/03/2018	006954-0018-006	חולדה 1	2017	75	3,700,000	49,333
01/07/2018	006954-0037-060	דיזינגוף 176	2018	80	3,000,000	37,500

בהתאם לעסקאות דלעיל מתקבל שווי ממוצע של כ- 47,000/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ ולאחר הפחתת רכיב המע״מ (17%), יזמות (20%) וכן עלות בניה של כ – 10,000 ₪/מ״ר מתקבל שווי בגבולות של כ- 23,600 ₪/מ״ר מבונה.

- <u>שומות מכריעות ברח׳ ארלוזורוב נכון למועד הקובע, 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
ש.שרביט	6215/262	ארלוזורוב 86	23,000
נ. ג׳רבי	6215/260	ארלוזורוב 82	23,000

- <u>שומותיי הקודמות ברח׳ ארלוזורוב נכון למועד הקובע, כדלקמן:</u>

גו״ח	כתובת	שווי מר״מ
6217/655	ארלוזורוב 136	23,000
6217/446	ארלוזורוב 110	23,000
6954/134	ארלוזורוב 40	23,000
6214/171	ארלוזורוב 71	23,000

לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב חדש			
תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה טיפוסית	118		
שטח קומה חדשה סחיר	108		
שטח קומה נוספת	108	1	108
שטח קומת גג חלקית (65%)	70	1.05	74
שטח מרפסת גג	38	0.3	11
סה"כ מצב חדש			**193.1**

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה נוספת	108	1	108
שטח קומה חלקית	54	1	54
שטח מרפסת גג	54	0.3	16
סה"כ מצב קודם			**178.2**

השבחה	**מקדם**	**שטח/שווי**
תוספת שטח		14.85
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8	
מקדם דחייה	0.417	
מקדם מושע	0.9	
חלק יחסי ברכוש המשותף	0.1618	
שווי מ"ר מבונה ב - ₪		23,000
השבחה במעוגל ב - ₪		**16,600**

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

דוא"ל: celi1@012.net.il

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין הבקשה להעברת זכויות לאור אישורה של תכנית תא/3616/א' הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	השבחה	היטל ההשבחה
תכנית תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 16,600	₪ 8,300

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה