בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 16.06.2022
מס' מינוי: 2885-2021
מספרנו: 799

לכבוד המבקשת,
חב' הבניין ברחוב ארלוזורוב 26 בע"מ
המיוצג ע"י מר דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין
במייל: drorgolden@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י גב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
במייל: Galit@atsil.co.il

שומה מכרעת - גוש 6902 חלקה 146

רח' ארלוזורוב 26, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 21.12.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, בקשה למידע מוקדם.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 19.09.2021, שנערכה ע"י השמאית גלית אציל, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 03.01.2022.

2.2. שומת המבקשת חב' הבניין ברחוב ארלוזורוב 26 בע"מ, מיום 26.12.2021, שנערכה ע"י השמאי דרור גולדנברג.

2.3. בתאריך 23.02.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM (לאור נגיף קורונה) בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 18.05.2022.

4. מועד קובע לשומה

תכנית	מועד קובע
תא/3616א'	24.01.2018

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6902
חלקה	146
שטח חלקה רשום	644 מ"ר
מהות	בנין מגורים בן 3 קומות
כתובת	רח' ארלוזורוב 26, תל אביב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה בניין מגורים וותיק בן שלוש קומות על הקרקע, הבנוי על חלקה 146 בגוש 6902, כתובתו רחוב ארלוזורוב 26, מרכז העיר תל אביב.

6.2. רחוב ארלוזורוב מחבר בין דרך מנחם בגין במזרח ורחוב הירקון במערב, הבניין הנדון מצוי בחלקו המערבי של הרחוב בסמוך לרחוב דיזינגוף, ומעברו הדרומי של הרחוב.

6.3. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה בני 3-5 קומות מעל קומת קרקע/עמודים, ותיקים לצד בניה חדשה, ופרויקטים של תמ"א/38.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי עתיקים, תאורת רחוב וכד'.

6.5. ברחוב ניכרת מצוקת חניה.

6.6. חלקה 146, בשטח רשום של 644 מ"ר, צורתה מלבן עם חזית באורך של כ-16.5 מ' לרחוב ארלוזורוב, עומקה כ-40 מ'.

6.7. החלקה מבונה במבנה מגורים ותיק משנות השלושים של המאה הקודמת, בבניין 2 אגפים עם חדר מדרגות נפרד ובו 12 יח"ד (4 יח"ד בקומה), הבניין מחופה טיח, גגו בטון, אינו כולל מעלית נוסעים.

6.8. מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו.

6.9. מושא השומה מהווה את החלקה בשלמות.

7. <u>המצב **תכנוני (תכניות רלוונטיות)</u>**

7.1. תכנית 58 פורסמה למתן תוקף ביום 04.01.1940 (ע.ר. 976).

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות I.

זכויות הבניה 35% בשלוש קומות וסה"כ 105%, הצפיפות 3 יח"ד לקומה.

7.2. תכנית 76 פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.1951 (י.פ. 976).

התכנית מתירה להקים תוספת לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות ברחובות אשר בהם המרחק בין קוי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ', ועל גג בית בן שתי קומות ברחובות בהם המרחק בין קוי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 16 מ'.

תוספת תורשה אך ורק על גגות בתים בהם אינה קיימת קומת עמודים.

שטח התוספת על הגג לא תעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, הגדול מבניהם, שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב השטח המותר.

תוספת בנין על גג בית בן 3 קומות ברחובות אשר בהם המרחק בין קוי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ- 24 מ' לא תעלה על 54 מ"ר.

שום מבנה לא יוקם על הגג של תוספת בנין עפ"י התכנית.

7.3. תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ 2770).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה, בתנאים שבתכנית.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.4. תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829).

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית.

7.5. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים. יותר מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.

7.6. תכנית ס' פורסמה למתן תוקף ביום 25.06.1989 (י.פ. 3672)

התכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת בנייה של דירות גג, בבניינים קיימים.

הוראות בדבר התרת דירות גג:

הוראות התכנית יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים בתחום התכנית, בתנאי שהם אחד מאלה:

בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכנית הראשית 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.

בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.

בניין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים שבתכנית.

שטח דירה לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף לנסיגה בחזית.

בבניין בו קיימת יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, מותר להקים על הגג דירת גג לכל חדר מדרגות בשטח של 100 מ"ר לכל דירה בתנאים שבתכנית.

לא יותר שום מבנה מעל דירת הגג ולא תותר כל יציאה לגג מדירות הגג.

תנאי להיתר בניה יהיה שיפוץ הבניין בחלקיו החיצוניים.

7.7. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה ופרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה. לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה, גובה חדרי היציאה לגג 2.5 מ'.

7.8. תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1997 (י.פ. 4540).

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניין קיים, וכן לאפשר חריגה מקווי בניין להקמת מעלית.

7.9. תכנית ע/1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

7.10. תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ 5397)

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.

7.11. תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית:

שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.12. תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.13. תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים. תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בניין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.14. תמ"א 38 על, תיקון אחרון - 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול שך הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזור , לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטח קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

3. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.15. תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, הנכס מסווג במתחם 301 (רובע 3), אזור מגורים בבניה עירונית.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.16. תכנית תא/3616א פורסמה למתן תוקף ביום 09.01.2018 (י.פ. 7668).

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.

יעוד הקרקע - "מגורים א", **בתחום הכרזת אונסק"ו.**

<u>מטרות התכנית:</u>

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

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

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

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

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר, זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול במסגרת ההוראות מבוטלות.

מחוץ להכרזת אונסק"ו - מצפון לרחוב ארלוזורוב:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית כולל קומה מסחרית.

ב. בשאר הרחובות תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או קומת עמודים.

בתחום אזור הכרזת אונסקו - מדרום לרחוב ארלוזורוב:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית.

ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, במגרשים בייעוד מסחרי תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית.

ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכל המגרשים ברחוב ארלוזורוב והירקון תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או עמודים.

ד. במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות קומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או קומת עמודים.

<u>לבניינים קיימים:</u>

קביעת זכויות בניה והוראות בנייה 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.

1. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
- בתחום אזור ההכרזת אונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

- מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקי, בבניינים בגובה 7 קומות ומעלה תותר תוספת עד 2 קומות וקומת גג חלקית.
- בתחום הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית, לבניינים בגובה 5 קומות ומעלה תותר תוספת קומת גג חלקית בלבד.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים:</u>

זכויות הבניה והוראות הבניה ייקבעו עפ"י סוגי הרחובות, מיקומם וגודלם. שטחי הבניה כוללים שטח עיקרי ושירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת) לא כולל שטח מרפסות ויציעים.

זכויות והוראות בניה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.

זכויות בניה שלא ניתן לנצל, מבוטלות.

גובה בניינים בהתאם לטבלה שבתכנית, מספר הקומות כולל גם קומת קרקע ועמודים ובנוסף קומת גג.

צפיפות בהתאם להוראות בטבלה שבתכנית, שארית מעוגלת כלפי מעלה מעל 0.5.

מרפסות בנוסף לשטחי הבניה שבתכנית, עד 14 מ"ר עבור מרפסות בולטות מקירות הבניין... עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע בבניין. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.

בקומת קרקע יותר בינוי מלא או חלקי ובלבד שתשמר נסיגה בחזית של 3 מ' מקו הבניין.

בניה בקיר משותף מותרת עפ"י הוראות התכנית.

בניה על הגג בהתאם לנסיגות שבתכנית, יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות, הגובה המרבי של הבניה על הגג 4.5 מ', תותר בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון....

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

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
2. תוספת קומות על פי התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
4. שטחי הבניה - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. שטח בניה קיימת על הגג, מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית (27.06.2011), יחולו ההוראות הבאות:

- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.

- במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.

6. מס' קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

8. נסיגות בקומות התוספת - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות קיימות.

מחוץ לאזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

9. הוראות לקומת הגג - מחוץ לתחום ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה שטח הגג התחום בין הנסיגות. יותרו יח"ד נפרדות. תותר הקמת בריכת שחיה. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.

10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.

11. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה. בתחום ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחוו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.

12. תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, מחוץ לאזור ההכרזה:

- לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.

- לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.

13. הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980: הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבנין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

- הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, מרחבים מוגנים כלולים במסגרת שטח ההרחבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד במגבלות קווי הבניין וברצף אנכי, באותו מספר קומות.
- בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.
- בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבה תהווה סטייה ניכרת.

14. בניה בקיר משותף: הוועדה תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה קיימת לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה גובלת, פרסום לפי סעיף 149.
15. סגירת קומה מפולשת: תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית.
16. תוספת מרפסות: מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליח"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד (חדשות וקיימות). מרפסות שאינן בולטות מקווי החזיתות לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות כאמור.
17. תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים.
18. מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.
19. שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.
20. חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.
21. בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ביניהם, חיזוק בפני רעידת אדמה, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, שימור עצים, בנייה ירוקה ועוד..

8. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב נמצא:

- רישיון בנייה מס' 2018 מתאריך 06.12.1934, לבניין 3 קומות, 11 חדרים, 4 מטבחים, 4 חדרי אמבטיה ו-ב"כ בכל קומה.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6902
חלקה:	146
שטח רשום:	644 מ"ר
בעלים:	הבניין ברחוב ארלוזורוב 26
הערות:	רשומה הערה - צו הריסה על כל הבעלים
	רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס מושא השומה:

תכנית	המועד קובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
תא/3616א	24.01.2018	₪ 5,860,432	אין השבחה

11. עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, והכרעה:

תכנית תא/3616א' (מועד קובע 24.01.2018):

שמאית המשיבה:

מטרת התכנית - קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספת בניה, אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38.

הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הגג ולא הריסה ובניה מחדש.

בהתחשב במאפייני הדירות בבניין, לא ניתן להרחיבן, לפיכך לא חושבה השבחה בגין רכיב זה.

בהתחשב בבינוי הקיים ומיקום הבניין באזור הכרזה לא חושבה השבחה בגין שינוי קו בניין למרפסת.

הבניין הקיים הינו בן 3 קומות, התכנית מאפשרת תוספת בניה כדלקמן:

תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית אשר תבנה בנסיגה שלא תפחת מ -3 מ' מקו החזית הקדמית ושטחה לא יעלה על 65% משטח הגג.

הובא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו ותותר בה בריכת שחיה.

הובא בחשבון דחיה למימוש וכי התוספת הינה לבניין קיים.

הובא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

הובא בחשבון כי במצב קודם זיכוי בהתאם לתכנית ס' לדירה בשטח 150 מ"ר.

הובא בחשבון כי עפ"י מסמך מדיניות במגרשים הגובלים בתוואי רכבת קלה, לא יגבה תשלום קרן חניה.

שווי מ"ר מבונה 23,000 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

נתונים לתחשיב:

שטח קומה טיפוסית ללא חדר מדרגות ומרפסות:	313.81 מ"ר
תוספת קומת גג - 65%:	203.98 מ"ר
מקדם דחייה למושע:	0.9
מקדם התאמה לקיים:	0.8
מקדם דירת גג:	1.2
מקדם מרפסת גג:	0.3
שווי מ"ר מבונה:	₪ 23,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב חדש			
	שטח מ"ר	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
תוספת קומה	[1]263.9	1	263.9
תוספת קומת גג חלקית	203.98	1.2	244.8
מרפסת גג	59.9	0.3	18
סה"כ			526.7
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
מקדם התאמה לקיים			0.8
מקדם דחיה למימוש			0.9
שווי הזכויות			₪ 8,721,736
זיכוי תכנית ס'			
זכויות תכנית ס'	150	1	150
מרפסת גג	113.92	0.2	22.8
סה"כ			172.8
מקדם התאמה לקיים			0.8
מקדם דחיה למימוש			0.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
סה"כ לזיכוי			(₪ 2,861,303)
השבחה בשלמות			₪ **5,860,432**

<u>שמאי המבקשת:</u>

ההשבחה לתכנית תא/3616א' נבחנה הן בחלופת תוספת בניה והן בחלופת הריסה ובניה מחדש.

הובא בחשבון, כי הוועדה המקומית אוסרת הקמת מרתפי חניה במיקום הנוכחי ברחוב ארלוזורוב, לאור הקמת הרכבת הקלה ותחנת הנוסעים הסמוכה המתוכננת, ככל והכניסה אל המרתפים הינה מרחוב ארלוזורוב.

<u>זכויות בניה במצב קודם:</u>

בהתאם לתמ"א/38 על תיקוניה ניתן היה בבניין הקיים להוסיף 2.5 קומות ולהרחיב את הדירות הקיימות בעד 25 מ"ר ליח"ד. לאור מדיניות הוועדה המקומית, בבניין הנדון ניתן היה מכוח תמ"א/38 להוסיף קומה ומעליה לבנות קומת גג חלקית בקונטור של 65% מהקומה שמתחתיה ולהרחיב דירות קיימות.

יש להוסיף לשווי המצב הקודם את זכויות הבניה מתוקף תמ"א/ 38 מהטעמים הבאים:

- החלטת ועדת ערר 85143/13 רון צין נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ר"ג. בהחלטה זו נקבע ע"י יו"ר ועדת ערר הגב' גילת איל, כי אין להתעלם מזכויות מכוח תמ"א/38.
- החלטת ועדת ערר 8515/16 דן הוד נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א, בהחלטה זו נקבע ע"י יו"ר ועדת ערר הגב' גילת איל, כי יש לבחון במצב הקודם את זכויות הבניה בהתאם לתמ"א/38.
- זכויות הבנייה מכוח תמ"א/38 הינן ברמת ודאות מלאה לניצולן במבנה בן 3 קומות, אשר נבנה בשנות ה-30, זמן רב לפני ה-1.1.1980. אכן לוועדה המקומית שמורה הזכות לקבוע זאת, אך כל בקשה להיתר לבנייה

[1] כך במקור

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מכח תמ"א 38, שהוגשה ברובע 3, טרום אישור תכנית 3616א', אושרה והוצא היתר בניה. זאת, כל עוד התוכנית לא חרגה מהזכויות שתמ"א 38 העניקה.

במסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38, החלטה מספר 12-0028 ב-1 מיום 07/11/2012, נקבע כי ברובע 3, בבניינים עד 5 קומות (כולל קומת קרקע), תותר תוספת של קומה ומעליה קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרבעים.

יתרה מזו, בפרוטוקול לקביעת מדיניות תמ"א/38 בעיריית תל אביב מתאריך 22.11.2017, ברובע 4, נכתב במפרש כי ניצול תמ"א/38 יהיה בהתאם לתוכנית רובע 4 (שעדיין לא היתה כלל מאושרת) ומדיניות זו זהה למדיניות הקודמת שהייתה בתוקף.

בהתאם לכך, כל זכויות הבנייה שטוענת המשיבה שניתנו לנכס מושא השומה מכוח התכנית, ניתנו מכוח תמ"א/38 על תיקוניה, ולא הייתה כל מניעה תכנונית להוציא היתר בניה.

שמאי המבקשת מפנה לדוגמאות להיתרי בנייה מכוח תמ"א/38 ברובע 3 שהוסיפו זכויות בניה בדומה לזכויות הניתנות לניצול בנכס מושא השומה.

- תכנית תא/3616א' מבחינה בין 2 סוגי נכסים - אלו שנבנו לפני התאריך 01.01.1980 וזכאים לזכויות מכוחה ואלו שנבנו לאחר התאריך 01.01.1980 הזכאים לזכויות מוגבלות בלבד.

הבחנה זו מלמדת כי לאור העובדה כי תכנית תא/3616א' הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א/38, כי הועדה מכירה בכך שכל בניין שנבנה לפני התאריך 01.01.1980 זכאי לזכויות מכוח תמ"א/38 (סך הזכויות יהיה בהתאמה לבנוי בפועל בהתאם להוראות תמ"א38 תיקון 3א'). בהתאם לכך, זכויות מכוח תכנית תא/3616א', החופפות זכויות מכוח תמ"א/38, פטורות מתשלום היטל השבחה.

- מפנה להכרעות שמאים מכריעים בהם נקבע כי יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכוח תמ"א/38, ביניהם של החתום מטה ברחוב רות 8 גו"ח 6903/83.

<u>מצב חדש - במקרה של תוספת לקיים:</u>

תכנית 3616א' הינה תכנית אשר "נולדה" מכח סעיף 23 לתמ"א/38. התוכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38.

בפועל, התכנית 3616א' אינה מוסיפה במקרה הנדון זכויות בנייה לאור מגבלות קווי הבניין ואף מפחיתה זכויות בניה.

בהתאם לשומת המשיבה, תכנית 3616א' מאפשרת תוספת קומה בקונטור הקיים ועוד תוספת קומת גג חלקית בשיעור של 65%. זכויות בניה אלו ניתנו מכח תמ"א/38 על תיקוניה (זכויות בניה מצומצמות אלו ניתנו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בעוד שתמ"א/38 העניקה אף 2.5 קומות) ואין בתכנית כל חידוש. יתרה מזאת, תמ"א/38 אפשרה הרחבת דירות קיימות מעבר לקווי הבניין התקפים (עד 2 מ' ו-3 מ'). לאור כל זאת ניתן לראות כי התכנית לא הוסיפה זכויות בניה אל מול תמ"א/38 ואף הפחיתה.

בריכת שחיה:

לטענת שמאי המבקשת מדובר באלמנט שולי וזניח ועם זאת סובייקטיבי לטעמם של היזמים, אשר ברוב הפרויקטים אינו מנוצל בפועל. מפנה לשומות מכריעות אשר אינם מחייבים בגין רכיב זה בשומות מכריעות במימוש במכר של דירות.

לסיכום התכנית לא הוסיפה זכויות בניה מעבר למותר בתמ"א/38 על תיקוניה בנכס מושא השומה, ולא העלתה את שוויו.

לאור כל האמור התכנית אינה משביחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>בחינת השבחה במקרה של הריסה ובניה מחדש:</u>

<u>מצב קודם:</u>

זכויות הבנייה במצב קודם, באופציית הריסה ובנייה, בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה:

<u>זכויות על פי השטחים הבנויים ובתוספת זכויות מכח תכנית ס':</u>

בהתאם להוראות תכנית ס' ניתן לבנות דירה בשטח של עד 150 מ"ר עבור כל חדר מדרגות שקיים במבנה. נדרשת נסיגה של 2.5 מ' בחזית, כלומר במקרה הנדון 2.5*10 מ'=25 מ"ר. קונטור הקומה 341 מ"ר ובניכוי 22 מ"ר חד"מ ו-25 מ"ר מרפסת גג קדמית, נקבל שטח דירות בסך של 294 מ"ר (דירה קדמית עם מרפסת גג ועוד דירה עורפית ללא מרפסת).

זכויות לפי שטח בנוי ללא חד"מ:	957 מ"ר = 319 מ"ר * 3 קומות
זכויות מכח תכנית ס':	294 מ"ר
סה"כ	**1,251 מ"ר**

<u>תוספת מכוח תמ"א/38 3א':</u>

תוספת 13 מ"ר הרחבה לכל יחידה:	156 מ"ר= 13 מ"ר * 12 דירות
שטח קומה מורחבת:	371 מ"ר =319 מ"ר +13 מ"ר * 4 דירות קיימות בקומה
תוספת 3 קומות (עיקרי):	1,113 מ"ר = 371 מ"ר * 3
תוספת ממ"דים:	288 מ"ר= 12 מ"ר * 24 יח"ד אפשריות בפרויקט כולו
סה"כ מכוח תמ"א:	**1,557 מ"ר**

סה"כ זכויות בניה שטח עילי "פלדלת" (עיקרי וממ"דים) מכוח תמ"א38 3/א' וזכויות מכח תכניות קודמות לפי שטח בנוי + ס'-מצב תכנוני קודם: **2,808 מ"ר**

<u>מצב חדש:</u>

<u>זכויות מכח תא/3616א' בחלופת הריסה ובנייה מחדש:</u>

<u>נתונים לפרוגראמת הריסה ובניה:</u>

5 קומות טיפוסיות:

מידות המגרש בשטח 644 מ"ר הינן - צלע צידית מערבית 39.4 מ' * צלע לרח' ארלוזורוב 16.0 מ' * צלע צידית מזרחית 39.3 מ' * צלע עורפית דרומית 16.8 מ'. קווי בניין: 4 מ' לחזית לרח' ארלוזורוב, 4.5 מ' לעורף ו-2.5 מ' לצידיים.

בהתאם לקווי בניין אלו, סך קונטור קומה טיפוסית ברוטו אפשרי הינו כ-351 מ"ר. לאור צורת החלקה נדרשים 2 חדרי מדרגות - הובא בחשבון שטח לובי קומתי וחדרי מדרגות בסך של 50 מ"ר סה"כ לקומה טיפוסית.

לפיכך, שטח סחיר לקומה הינו 301 מ"ר וב-5 קומות טיפוסיות= **1,505 מ"ר**.

קומת גג:

לאור הנסיגות הנדרשות, 3 מ' מקו החזית הקדמית ועוד 2 מ' מקו החזית האחורית ולא יותר מ-65% מקונטור הקומה, ניתן יהיה לבנות קומת גג בשטח של 228 מ"ר ברוטו ועוד מרפסות גג. הונח כאמור בסעיף הקודם לובי קומתי וחדרי מדרגות בשטח של 50 מ"ר וסך השטח הסחיר הינו **178 מ"ר**.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קומת קרקע:

בהתאם לתב"ע 3616א', תידרש רצועה מפולשת ברוחב 3 מ' בחזית הקדמית. כלומר מתכסית אפשרית של 351 מ"ר ברוטו יש לנכות 33 מ"ר עבור רצועה מפולשת, אשר מותיר תכסית קומת קרקע ברוטו בשטח של 318 מ"ר. בנוסף, לאור העובדה כי תכסית קומת הקרקע אמורה לכלול את כל שטחי השירות האפשריים כחדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות ואופניים, לובי כניסה, חדרי מדרגות ומעליות ועוד, הבאתי בחשבון יחס ברוטו נטו של כ-50% ולפיכך, שטח סחיר יעמוד על סך של **כ-160 מ"ר**.

מרתפים:

מרתפים צמודים וגינות (ללא חניה בשל הרכבת הקלה) - בשני המצבים, הן לפי תמ"א/38 והן לפי תא/3616א' ניתן ליצור דירות גן ובהתאם, להצמיד להן גינות ומרתפים כ"חדר משחקים" בהתאם להוראות תכנית ע1. לפיכך רכיב זה מתקזז בשני המצבים ולא הובא בחשבון בתחשיב.

<u>סך זכויות הבנייה הסחירות מכח תכנית 3616א':</u>

קומה	שטח "פלדלת" במ"ר
קרקע	160
5 טיפוסיות	1,505
קומת גג	178
סה"כ	1,843

לפיכך ניתן לראות את הפרש השטחים הסחירים בין 2 המצבים:

שטחי הבנייה הסחירים האפשריים בהתאם למצב הקודם כולל זכויות מכח תמ"א/38 (2,808 מ"ר) אל מול אלו האפשריים בהתאם לתכנית תא/3616א' (1,843 מ"ר).

בהתאם להוראות התמ"א, על הבעלים לא לעבור את סל הזכויות בנייה (2,808 מ"ר) וסל הקומות האפשריות מכח התוכניות הקודמות + תמ"א/38/3א' (3 קומות ועוד קומת גג חלקית + 3 קומות מכח תמ"א/38 = 6 קומות ועוד קומת גג חלקית, בדומה למותר בהתאם לתכנית 3616א').

מכאן כי תכנית תא/3616א' לא הוסיפה זכויות בניה מעבר למותר בתמ"א/38 על תיקוניה בנכס הנדון ואף הפחיתה אותן באופן משמעותי.

בהתאם אין לגבות בגין התכנית היטל השבחה.

<u>תגובת שמאית המשיבה, לטענות המבקש:</u>

תכנית תא/3616א' הינה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, שעניינה תוספת זכויות משמעותית.

בבסיס המתודולוגיה עומדת בחינת תרומת התועלת לשווי, שהינה הדרך היחידה האפשרית לנטרול השפעת הכנת התכנית המשביחה על התמורה בעסקאות השוואה.

<u>תמ"א/38:</u>

- אין להביא בחשבון במצב קודם את זכויות תמ"א/38, מאחר ומדובר בזכויות מותנות באישור הוועדה המקומית (בדומה להקלה ושימוש חורג).
- עפ"י הפסיקה (אליק רון), הזכויות מכוח תמ"א/38 מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה, מימוש זכויות מכוח התמ"א דורש פרסום לפי סעיף 149 לחוק. במצב חדש הזכויות מוקנות ללא צורך בפרסום.
- מסמך המדיניות קובע כי ברובע 3 הבניה תהיה עפ"י תכנית, הפטור בחוק נקבע למימוש בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר. קיימת הפניה להכרעות שמאים מכריעים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- שמאית המשיבה מפנה להכרעות שמאים מכריעים, החלטות וועדות ערר ופס"ד.
- עפ"י סעיף 29 להוראות תמ"א/38 התכנית בתוקף ל- 5 שנים. מינהל התכנון הודיעה על ביטול התמ"א בשנת 2023.
- שמאית המשיבה מפנה להתייחסות של מח' משפטית בעיריית תל אביב בנושא תמ"א/38 במצב קודם.
- הוועדה המקומית הגישה עררים בגין שומות מכריעות שפסקו לעניין התכנית, לגביהם טרם נתנה החלטה.
- במסמך החוקרת, סעיף ג' עמ' 7 נקבע כדלקמן "חשוב מאד ל ציין כי זכויות הבניה בתמ"א/38 אינן מוקנות, ולכן טענות המתנגדים על פגיעה בזכויותיהם נדחות על הסף". כמו כן יודגש כי שמאי הוועדה המחוזית איננו הגורם המוסמך לדון בגובה היטלי ההשבחה.
- אין מחלוקת שניתנו היתרי בניה. עפ"י הוראות החוק הפטור מהיטל השבחה ניתן רק בהיתר בניה ולא במימוש בדרך מכירה. כמו כן עפ"י הפסיקה זכויות מכח תמ"א/38 מתגבשות בהיתר בניה.
- וודאות - תכנית תא/3616א' הינה תכנית עצמאית אשר הזכויות שנקבעו בה הינן זכויות מוקנות ואינן מותנות. התכנית שונה מתוכניות שנערכו ברשויות אחרות כדוגמת הרצליה שבהן הזכויות הן מותנות בדומה לתמ"א/38. לעניין זה מפנה לעמדת מנהל התכנון אשר קבע כי תכנית 3616א' תמשיך להתקיים גם לאחר ביטולה של תמ"א/38, וזאת בשונה מהתכנית בהרצליה אשר נקבע כי היא מתבטלת.
- מקדם קומת הגג הינו לגובה 3.4 מ' נטו (2.5 מ' במצב קודם), והאפשרות לבריכת שחיה (גם על קומת הגג ולא רק במרפסת) שלא הותרה במצב קודם. מפנה לשומות מכריעות לעניין השבחה לבריכה בקומת הגג. בהחלטת וועדת ערר מס' 85046/17 נקבע כי גובה קומת הגג הינו 2.5 מ' ונדרשה הקלה לאישור הגבהת הקומה, המהווה אירוע משביח שיש לחייב בגינו השבחה. מפנה להיתרי בניה לבניה בגג מכוח תמ"א/38 בגובה של 2.5 מ'.
- הזכויות מכוח תמ"א/38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון במצב קודם.
- תכנית תא/3616א' הוסיפה כ- 465 מ"ר שטח עיקרי בבניין הנדון, דבר אשר גרם להתעשרות בעלי הזכויות.

<u>הכרעה:</u>

מהות המחלוקת בין הצדדים הינה הכללת זכויות הבניה מכוח תמ"א/38 במצב קודם.

מושא השומה מהווה את חלקה 146 בגוש 6902 המבונה במבנה וותיק בן 3 קומות על הקרקע בשלמות, רחוב ארלוזורוב 26, באזור ההכרזה בתחום רובע 3 (תכנית תא/3616א').

<u>השונה והדומה בין תמ"א/38 ובין תכנית תא/3616א':</u>

הבניין מושא השומה עומד בתנאים לחיזוק עפ"י הוראות תמ"א/38 על תיקוניה (להלן: "התמ"א"), וכי במקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר בין אם מתוקף הוראותיה של התמ"א או של תכנית תא/3616א' (להלן: "התכנית"), היה מתקבל פטור מהשבחה לזכויות הנוספות מכוח התמ"א.

עוד יש לציין כי במקרה של מכר, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התמ"א לאור העובדה שההשבחה, ככל שישנה, מתגבשת רק במועד הוצאת היתר בניה מכוחה (עפ"י הלכת אליק רון[2]) ואין לגבות היטל השבחה מתוקף התמ"א גם בעת מכר (עפ"י הלכת צ.ו.ר. מעוף[3]).

מהות המחלוקת בין הצדדים הינה, האם במימוש בדרך של מכר שמתרחש החל ממועד אישורה של התכנית, יש להכיר בזכויות הבניה מכוח התמ"א כמצב קודם לתכנית?

לגישת שמאית המשיבה, התשובה היא: לא!

לגישת שמאי המבקשת התשובה היא: כן! ומה שנותר לברר, מה משקל הזכויות לתרומת השווי במצב קודם? אם בכלל.

[2] רעא 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, נבו, 15/07/2014.
[3] בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

על מנת לברר את יסוד המחלוקת יש לבחון את מהות התכנית.

תכנית מס' תא/3616א' חלה על שני סוגים של בניינים:

1. בניינים שקיבלו היתר בניה לאחר המועד הקובע 01.01.1980, קרי, בניינים שתמ"א 38 אינה חלה עליהם. לבניינים אלה ההתייחסות של התכנית היא כתכנית "רגילה", המוסיפה זכויות לבניינים שנבנו לאחר התאריך הנ"ל. הוועדה המקומית גובה היטל השבחה כדין לסוג זה של בניינים בעת מימוש הן בדרך של בקשה להיתר והן בדרך של מימוש במכר.
2. בניינים שקיבלו היתר בניה לפני המועד הקובע 01.01.1980, מועד בו לא היה קיים תקן 413 לרעידות אדמה. על בניינים אלה חלה התמ"א. בשונה מסוג הבניינים הראשון, כאן הוועדה המקומית פוטרת מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של בקשה להיתר, אך מחייבת בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר, ומכאן מהות המחלוקת.

בדברי ההסבר לתכנית תא/3616א נכתב, בין היתר: "התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו...".

במטרות התכנית נכתב, בין יתר מטרות התכנית: "חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38".

בחנתי את הוראות התכנית בהשוואה להוראות התמ"א. מצאתי, כי קיימת זהות גבוהה בעקרונות, במטרות התכניות, בסמכות הוועדה לסרב למתן היתר, בתנאים למתן היתר ועוד מרכיבי התכניות.

היטיב לתאר זאת חברי השמאי המכריע מר אלי כהן בפסיקתו ברחוב הירקון 148, תל-אביב. השמאי אלי כהן ערך טבלת השוואה המתארת את קווי ההשקה שבין התמ"א ובין התכנית ועמד על לא פחות מ-8 סעיפים להשוואה כדלקמן:

1. מטרת התכנית - חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
2. שיקול דעת מהנדס לאישור תוספת בניה בכפוף לחיזוק.
3. זכות סירוב לוועדה לאישור בקשה לעומת הנחיות למגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסק"ו.
4. תנאים להיתר בניה (זכות הוועדה להתנות לפי מילוי דרישות).
5. סגירת קומת עמודים מפולשת.
6. תוספת עד 2 קומות בתמ"א ובתכנית תוספת קומות מקומת גג חלקית ועד תוספת של קומה וקומה חלקית.
7. שטח קומת גג חלקית עד חצי קומה בתמ"א ועד 65% בתכנית.
8. הרחבת דירה קיימת עד 25 מ"ר.

יודגש ויובהר כי ככלל, מקובלת עלי הקביעה וכפי שהובאה בפסיקה, כי זכויות מתוקף התמ"א אינן זכויות מוקנות בהגדרה ולמעשה הן נחשבות כעין זכויות "מרחפות". קביעה זו נכונה בעיקר לטענות שנשמעות חדשות לבקרים שכביכול יש לקחת בחשבון במצב הקודם את זכויות התמ"א כאילו הן מוקנות וללא כל בחינה אחרת.

אלא, שדווקא בעיריית תל אביב נעשו פעולות משלימות על מנת להגדיר באופן ברור יותר מהן הזכויות המקובלות למימוש במסגרת התמ"א במרחב התכנון של העיר. בדרך כלל ההגדרות, פרי מסמכיה השונים של העירייה, הינן מתן זכויות פחותות מאלו שניתנו במסגרת התמ"א.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במועד הקובע לתכנית (24.01.2018), חל תיקון 3א' לתמ"א/38 לפיו לנכסים העומדים בתנאי התמ"א:

- במקרה של תוספת בנייה - הזכויות באזור רובע 3 (וגם רובע 4) על פי תכנית רובע 3 ו- 4.
- במקרה של הריסה ובניה חדשה - הזכויות באזור רובע 3 (וגם רובע 4) על פי תכנית רובע 3 ו- 4. עפ"י סעיף 3.1.3, במקרה של בניין בן 4 קומות או יותר, תוספת השטח 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

זכויות מכוח התמ"א בהתאם למסמכי עיריית תל-אביב:

במסמך הנחיות לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א/38 (כולל שינוי מספר 3 שאושר בישיבה מספר 12-0028ב מיום 07.11.2012), בתחום הרובעים נקבע כדלקמן:

- תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת של 3 מ'.
- תותר הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד, בתנאים של קווי בניין.
- שטח הקומות הנוספות יהיה עפ"י קונטור הקומה ....
- תוספת לבניין קיים ברובע 3:
  - בבניינים עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה קומה חלקית בתכסית של 65%, בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה ובנוסף תוספת קומה מתוקף תמ"א/38, תותר קומת גג חלקית בשיעור של 50% בנסיגות (בהערת שולים נרשם כי "לאחר אישור תכנית רובע 3 ניתן יהיה לבנות קומה חלקית בתכסית עד 65% בכפוף לנסיגות).
  - בבניינים בני 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) תותר תוספת קומה בנסיגה, בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכניות הרובעים.
- בהריסה ובניה חדשה, הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות, תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות.

במסמך הנחיות לבניה מתוקף תמ"א תיקון 3 (משנת 2015):

באזור רובע 3 הותרה תוספת קומה אחת וקומת גג חלקית בשטח של 65% משטח קומה וכן, יותרו יחידות נפרדות בתנאים. בבניה חדשה מספר הקומות וקווי הבניין עפ"י תכנית מופקדת, הבניה על הגג כפופה לנסיגות בהתאם להוראות תכנית רובע 3 המופקדת.

בהריסה ובניה מחדש:

תכנון מבנה עד מקסימום זכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכניות חלות על המגרש + מילוי קומת עמודים מפולשת + תוספת עד 25 מ"ר לדירה + תוספת עד 2 קומות טיפוסיות + תוספת קומה חלקית על הגג.

באזור רובע 3 הותרה תוספת קומה אחת וקומת גג חלקית בשטח של 65% משטח קומה וכן, יותרו יחידות נפרדות בתנאים בקומת הקרקע רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית.

בבניה חדשה מספר הקומות וקווי הבניין עפ"י תכנית מופקדת, הבניה על הגג כפופה לנסיגות בהתאם להוראות תכנית רובע 3 המופקדת.

בהתאם למסמך מדיניות של עיריית תל אביב 9086, מתאריך 22.11.2017, לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א':

- במקרה של תוספת בנייה - הזכויות באזור רובע 3 (וגם רובע 4) על פי תכנית רובע 3 ו- 4.
- במקרה של הריסה ובניה חדשה - הזכויות באזור רובע 3 (וגם רובע 4) על פי תכנית רובע 3 ו- 4. עפ"י סעיף 3.1.3, במקרה של בניין בן 4 קומות או יותר, תוספת השטח 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

כבר עתה ניתן לקבוע, כי בעיריית תל אביב הוגדרו זכויות לתוספת בניה על הקיים (וכן זכויות במקרה של הריסה ובניה מחדש) אותן ראתה הוועדה המקומית ככאלה הניתנות למימוש מידי מכוח תמ"א/38 בהתאם למסמכי המדיניות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לחיזוק הדברים, בחנתי תיקי בניין בעיר תל אביב בסביבת נשוא השומה (רובע 3), בהם התבקשו היתרי בניה לחיזוק קודם לאישור תכנית תא/3616א, ולהלן דוגמאות:

1. רחוב בר כוכבא 31, נמצא תיק מידע להיתר מתאריך 10.06.2013 לבקשה לתוספת בניה כולל תמ"א/38. בסעיף 5.3.4 תמ"א/38 נרשם לעניין תוספת קומות "תותר תוספת קומה ומעליה קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית רובע 3".
2. רחוב השופטים 2, גו"ח 6951/31, בהחלטת ועדת הרישוי מיום 11.11.2015, הוחלט לאשר הארכת תוקף החלטה קודמת בשנה, בהחלטה המקורית לחיזוק ותוספות מכוח תמ"א 38 מיום 28.10.2014 אושרה קומת גג חלקית בשיעור של עד 65%. יצוין כי תב"ע 3616א הינה חלק מהתכנית.
3. רחוב שטנד 16, גו"ח 6903/161, בקשה לחיזוק תוספת קומה וקומת גג חלקית במסגרת תמ"א/38, בפירוט הדראפט לעניין זכויות הבניה המותרות מכוח תמ"א/38 נרשם קומה מלאה כ- 237 מ"ר וקומה חלקית כ- 154 מ"ר (65%). בהחלטת ועדת הרישוי מיום 04.02.2015 נרשם "....לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38: תוספת קומה מורחבת וקומת גג חלקית (תכסית 65%) מכוח תמ"א 38".
4. רחוב שלמה המלך 87, גו"ח 6215/199, בהחלטת ועדת הרישוי מיום 12.01.2016, אושרה הארכת תוקף להחלטה מיום 06.08.2014 לתוספת 2 קומות (מתוכן הקומה העליונה חלקית, במסגרת תמ"א/38). בהחלטת ועדת המשנה נרשם כי הבקשה אינה נוגדת הוראות התכנית המופקדת ותואמת הוראות התכנית המאושרת ע"י הוועדה המחוזית (טרם ניתן תוקף). במסגרת הבקשה אושרה בין היתר תוספת 2 קומות, מתוכן הקומה העליונה עד 65% משטח הקומה.
5. רחוב שלמה המלך 91, נבחנה בקשה לתוספת בניה לפי תמ"א/38, בדראפט הוועדה לעניין ממצאי תיק בניין מיום 06.10.2016, נרשם "התאמה לתב"ע 3616א' המאושרת (רובע 3 - רחוב לא ראשי בתחום אזור הכרזה) לאור קבלת החלטה של המועצה הארצית לרובעים 3-4 הבקשה נבדקה בהתאמה לתכנית המאושרת ולהחלטה המוזכרת לעיל". בפירוט זכויות בניה מותרות, בנייה על הגג; שטח 65% משטח הגג בקונטור המותר. יצויין כי הבקשה לא אושרה בין היתר, לאור סטייה מהוראות תכנית 3616א'.
6. רחוב בר כוכבא 49-47, גו"ח 7091/181, בהחלטת ועדת הרישוי מיום 12.07.2017 לא אושרה בקשה להיתר, לאור סטייה מהוראות תכנית תא/3616א'. לעניין בניה על הגג נקבע כי הבניה חריגה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתחת.

אציין כי היתרי בנייה נוספים מכוח תמ"א/38, בתחום רובע 3, ובעיר תל אביב בכלל, הוצגו בפני בשומות נגדיות של מבקשים בתיקים אחרים שנדונו בפני לעניין השבחה מתכנית תא/3616א' ותכנית תא/3729א'.

<u>לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי עובר לאישורה של התכנית, מדיניות הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה מכוח התמ"א, הייתה הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד בתנאי של קווי בניין, תוספת בקומת העמודים למעט רצועה מפולשת של 3 מ', תוספת קומה טיפוסית אחת או השלמת קומת הגג במקרה של בניה על הגג ובנוסף קומה חלקית בשיעור של עד 65% משטח הקומה שמתחת בכפוף לנסיגות שבתכנית תא/3616א', וזאת בהתאם למסמכי המדיניות לתכנית שהופקדה בתאריך 14.11.2012.</u>

מכל האמור לעיל, לטעמי ניתן לקבוע כי רוכש סביר של נכס המתאים לחיזוק מבחינת התכונות הבסיסיות של הבניין, לא היה עושה הבחנה האם זכויות החיזוק (בהן טמון גם רווח כלכלי מסוים לעתיד) הינן מתוקף התמ"א? או שהינן מתוקף התכנית? ניתן לקבוע בוודאות, כי אותו רוכש לא היה מוכן לשלם ולו שקל אחד על יתרון, כביכול, שיש כעת מתוקף התכנית דווקא (כזכויות "מוקנות") לעומת אותן זכויות המכונות "זכויות מותנות" ומכאן, ששווין של המקרקעין לא עלה!

יתרה מכך, ככל שהוועדה המקומית מבחינה בין התמ"א לבין התכנית כך שבעת מכר יחול היטל השבחה ובכך מוחרגת התכנית מהתמ"א, יתכן אף שאותו רוכש יחשוש שמא "חוק החיזוק[4]" המותאם להוראות התמ"א לא יחול על הנכס הראוי לחיזוק. מצב דברים זה יחייב הסכמה של 100% מהבעלים לביצוע חיזוק בניה בבניין, לעומת חיזוק ובניה מתוקף התמ"א בלבד שדי בהסכמתם של שני שלישים מבעלי זכויות הבעלות על מנת להתקדם לביצוע.

[4] חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

זאת ועוד, ניתן להבחין כי התכנית הגבילה בניה במספר פרמטרים כגון במגבלות קווי הבניין. התכנית מקבלת את קווי הבניין לחזית בהתאם לתכנית שבתוקף. התכנית התקפה, הינה תכנית מ' שקבעה קו בניין לחזית של 4 מ' וזאת לעומת קו הבניין לחזית של 2 מ' מתוקף תמ"א 38. כך גם בקו בניין לממ"ד לצדדים בתכנית עד 2 מ' לעומת אפשרות לקו בניין 0 בתמ"א.

דוגמה נוספת להבדל בין מתן היתר בניה במסגרת התמ"א על פי מסמכי העקרונות של הוועדה המקומית ובין הזכויות מתוקף התכנית: יתכן מצב שיזם יהיה מעוניין לבצע פרויקט חיזוק לבניין מסוים, אך על מנת לבסס רווח יזמי נאות, יבקש להוסיף בניה מעבר לזכויות הידועות, קרי, קומה וקומה חלקית בשיעור של 65%. ככל שהיה היזם מצליח לשכנע את הוועדה המקומית לחרוג ממסמך המדיניות ולבקש תוספת זכויות, הוועדה הייתה יכולה לאחר שיקול דעת מושכל לאשר את החריגה המבוקשת על אף שהיא חורגת מהמדיניות שאותה היא התוותה. במקרה כזה לא היה נדרש הליך תכנוני אחר או שונה וכן לא היה נדרש תשלום היטל השבחה מהיזם, שכן, הבקשה איננה חורגת מהמסגרת הכללית של זכויות התמ"א.

לעומת זאת, באותה סיטואציה אך לאחר אישורה של התכנית, סביר להניח כי ככל שגם כאן הייתה משתכנעת הוועדה המקומית שיש מקום לאשר את התוספת המבוקשת על מנת לשפר את הרווחיות של היזם ובכך לגרום לפרויקט לקרום עור וגידים, אישור הוועדה לא היה יכול להתקבל ללא הליך תכנוני/רישויי נוסף, קרי, אישור "הקלה". ובהינתן הקלה קמה חבות בהיטל השבחה, ומכאן עלויות נוספות ליזם.

עקרונות השמאות מחייבות אותנו לבחון את עליית שווין של המקרקעין בהתאם להגדרת המונח "שווי שוק" המקובל בעולם שמאות המקרקעין:

> ***"הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר, בתאריך נתון, במזומן או במונחים אקוויולנטים למזומן, אשר בו תימכרנה זכויות בנכס מסוים, לאחר חשיפה סבירה בשוק תחרותי, תחת כל התנאים הדרושים לעסקה הוגנת, כאשר הקונה והמוכר פועלים בהגינות, בידיעה, למען אינטרס אישי וללא לחץ"***

לעניין בחינת עליית שווין של מקרקעין, אצטט מהכרעת ועדת ערר תא/85026/17, תא/85215/15, תא/85349/17:

> ***" על רקע זה, כיצד זה מצופה מהשמאית המכריעה - כשיטת הוועדה המקומית - להתעלם מתרומתן של זכויות אלה לשווי? השמאית המכריעה מחוייבת היתה לנהוג כפי שנהגה, ולו היתה נוהגת בהתאם לעמדת הוועדה המקומית ומעריכה את שווי הנכס בהתעלם משווי השוק האובייקטיבי האמיתי שלו, היה בכך כדי לחייב את העוררת בהיטל השבחה על השבחה שלא באה לעולם. או אז היו נופלים בשומתה פגם מהותי ודופי חמור המחייבים התערבות."***

לעניין זה ראיתי לנכון לצטט מספר פסקי דין כפי שציין בפסיקתו חברי השמאי המכריע אלי כהן בעניין הירקון 148::

> ***ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן:***
>
> ***"בערר נפסק 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".***
>
> ***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".***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

"ודוק: אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו. לנוכח טענת העוררים דלעיל, אותה קיבלנו, לפיה מן הראוי לבחון את שווי הנכס בכללותו ערב אישורה של התכנית ולאחריה, ממילא בחינת ערך הנכס במצב שלפני אישור התכנית צריכה לשקף את תרומת התמ"א לשווי ככל שהייתה כזו.

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".

ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' סוניה אברמוביץ נקבע בין היתר:

"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."

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."

כמובן שפסיקות אלו הינן דומות במשמעותן ובעקרונותיהם לפסיקות ותיקות יותר.

אזכיר את פס"ד מנור[5] בו נקבע ע"י כב' השופט ד"ר קלינג כי בשומת היטל השבחה...

"אם הבסיס לחישוב יהיה על בסיס הציפיות בשל התכנית, הרי שהשבח יהיה זעום ויבטא לכל היותר את הפיכת התכנית לזמינה לביצוע". בנוסף נקבע "ערב תחילתה של תכנית ניתן במחיר ביטוי כמעט מלא לציפיות. מתן התוקף לתכנית אף הפך את הציפיות למציאות".

כך גם בפרשת "לוסטרניק" בפסק דין בית המשפט העליון[6]:

שווי השוק של מקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, כמו מיקומם, טיבם ושטחם, אך לעתים נודעת השפעה לגורמים נוספים, כמו גורמים חברתיים, כלכליים, פוליטיים, מדיניים, דתיים ורבים אחרים. עם זאת נדמה כי לגורמי התכנון השפעה מכרעת, באשר אלה קובעים את פוטנציאל המקרקעין ואת אפשרויות הניצול הגלומות בהם. שווייה של קרקע המיועדת לבנייה אינו כשווייה של קרקע חקלאית, ושווייה של זו אינו כשווייה של קרקע המיועדת לצורכי ציבור. עם זאת עשוי שוויים של מקרקעין להשתנות בתגובה לציפיות לשינוי תכנוני, ולאו דווקא לשנוי התכנוני - סטטוטורי עצמו. ובמלים אחרות, עצם הידיעה על אפשרות הכנתה של תכנית עשויה להשפיע על ערך המקרקעין, והשאלה היא אפוא אם נכון לייחס משקל לציפיות מסוג זה, ולאילו מהן, ודוק: ציפיות לשינוי ייעוד תכנוני יכולות לצמוח ממספר רב של גורמים, ולאו דווקא מתקווה לאישורה של תכנית מסוימת".

[5] ע"א 1231/93 דורי מנור וברכה טנא נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"
[6] ע"א 4487/01

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לביסוס עקרונות התייחסות לציפיות מתכנית חדשה העומדת להתאשר הובאו וצוטטו בפס"ד זה אמרותיו של המלומד הנריק רוסטוביץ בספרו היטל השבחה [9], בעמ' 272 וכן התייחסותו של הנשיא שמגר בע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו [5], שם נדונה תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

לטעמי, רמת הוודאות במצב הקודם אצל אותו רוכש הייתה אולי אף עולה על הוודאות הנטענת על ידי המשיבה מתוקפה של תכנית תא/3616א' וזאת על אף הגדרת הזכויות מתוקף תמ"א/38 כ"זכויות מותנות" ולא "זכויות מוקנות".

ואדגיש שוב, כי היקף זכויות הבניה מתוקף התמ"א במקרה של תוספת בניה, היה גדול יותר מהיקף זכויות הבניה מתוקף התכנית, ואילו במקרה של הריסה ובניה מחדש, הרי שזכויות הבניה היו בדומה לתכנית (ראה מסמך מדיניות 9086 מתאריך 22.11.2017). אלא שהוועדה המקומית החליטה מטעמיה האובייקטיביים ואולי אף מטעמים נכונים וראויים להגביל ולצמצם את היקף הזכויות "הנדיבות" במקרה של תוספת בניה על הקיים, שהעניקה התמ"א.

לאור כך, הרי שיש לראות <u>בזכויות "המצומצמות"</u> אותן אישרה הוועדה המקומית, כזכויות בעלות רמת וודאות מרבית ושוב, זאת למרות שלא ניתן להגדיר את הזכויות כ"מוקנות".

בדיונים **אחרים**, שנערכו במשרדי הועלה על ידי שמאי צד המבקש/ת עניין דו"ח החוקרת והתייחסות שמאית/כלכלית שעמדה בפניה וזאת לצורך ההמחשה להלך הרוחות עוד בטרם אושרה התכנית והעמדה כביכול של הוועדה המקומית לעניין היטל ההשבחה.

מצאתי 4 מסמכים לעניין דו"ח החוקרת להתנגדויות בגין התכנית:

1. בתאריך 23.05.2013 התקיימה ישיבת שמיעת התנגדויות לתכנית רובע 3 בראשות אדר' שרי קלאוס.

   בין יתר המשתתפים, השתתפה גם הגב' לריסה קאופמן - נציגת הוועדה המקומית תל-אביב.

   בעמוד 131 לפרוטוקול הישיבה מצאתי את קביעתה של הגב' קאופמן לעניין שאלות שנוגעות לעניין תשלום היטל השבחה מתוקף התכנית וכך נאמר על ידה:

   "לא יהיה להם היטל השבחה כי זה דירות... לא יודעת ימצאו פתרון".

2. בתאריך 11.06.2013 התקיים דיון בעניין תכנית תא/3616א בפני החוקרת אדר' שרי קלאוס.

   בין יתר המשתתפים, השתתפה גם הגב' לריסה קאופמן - נציגת הוועדה המקומית תל-אביב.

   בעמוד 33 לפרוטוקול הישיבה מצאתי את קביעתה של הגב' קאופמן לעניין שאלות שנוגעות לעניין תשלום היטל השבחה מתוקף התכנית וכך נאמר על ידה:

   "היטלי השבחה, עוד פעם אני אגיד בצורה מסודרת שכל הזכויות שמוספות פה מתוקף תמ"א/38, הן כפופות לחוק, מה שהחוק אומר על היטל השבחה לזכויות בתמ"א/38".

   פעם נוספת שקובעת הגב' קאופמן פטור מהיטל השבחה נאמר על ידיה בעמוד 92:

   "..להיכנס ישירות לדירה. אז הנה, פטרתי אותך מהיטל השבחה עכשיו".

3. בתאריך 28.11.2013 ניתנה התייחסות שמאית/כלכלית להתנגדויות לתכנית תא/3616א של שמאית המקרקעין הגב' לילך בן פורת.

   בסעיף 3.1 לחוות דעתה כותבת השמאית בן פורת כך:

   "לטענת המתנגדים מאחר והתכנית המופקדת הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יש לקבוע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התכנית המופקדת.

   באופן כללי - טענת המתנגדים הינה טענה משפטית ויש להתייעץ עם הגורם המוסמך בשאלה משפטית זו.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לדעתי, יש מקום לקבל את הטענה הנ"ל באופן חלקי.

מחוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה והן מהחלטת ועדת ערר מחוזית תל-אביב, עולה כי אין לגבות היטל השבחה מתמ"א 38, לא בעת הוצאת היתר בניה ולא בעת מכר.

לכן לדעתי, יש להגביל את מתן הפטור עד לשטח בניה שניתן היה למימוש ע"פ תמ"א 38. כלומר יש לבחון כל מקרה לגופו, במקרים בהם זכויות הבניה ע"פ התכנית המופקדת נמוכות מזכויות הבניה שניתן היה לממש ע"פ תמ"א 38 - יש לפטור מהיטל השבחה, אולם במקרים בהם זכויות הבניה הניתנות ע"פ התכנית המופקדת גבוהות מזכויות הבניה שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 יש לגבות היטל השבחה עבור ההפרשים.

בהזדמנות זו אבקש לציין כי חשוב שתהיה הקבלה בין "השבחה" ובין "ירידת ערך" בכל הקשור לזכויות הבניה ע"פ תמ"א 38. כלומר, כפי שלא ניתן לגבות היטל השבחה בגין זכויות שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38, גם לא ניתן לקבל טענה לירידת ערך ותביעה לפי סעיף 197 בגין הזכויות שלא ניתן למצל ע"פ תמ"א 38 בעקבות אישורה של התוכנית המופקדת".

4. בחודש אפריל 2014 הוגש דו"ח חקירת התנגדויות לתכנית תא/3616 על ידי החוקרת אדר' שרי קלאוס.

   בסעיף 10 מקבלת החוקרת את חוות דעתה של השמאית בן פורת ככתבה וכלשונה לשאלת החבות בהיטל השבחה מתוקף התכנית.

   לשאלה, האם מתוקף אותן אמירות, תשובות, קביעות ומסקנות שעלו בכל אותן הישיבות והדיונים ובסופו של דבר מוצו בדו"ח החוקרת, ניתן לקבוע בוודאות שלא ייגבה היטל השבחה? אני לא בטוח!

   לשאלה, האם לכל הפחות ניתן לראות כאן מחשבה או אולי הלך רוח של תשובות לשאלות שנשאלו בזמן אמת הקשורות בהיטל ההשבחה מתוקף התכנית? **בהחלט כן**!

   ניתן לקבל תחושה שהלך הרוח היה שלא ייגבה היטל השבחה בדיוק כמו שלא מוטל ההיטל מתוקף תמ"א/38. הדבר מקבל משנה תוקף מתשובותיה החוזרות של נציגת הוועדה המקומית הגב' לריסה קאופמן.

   אמנם, השמאית בן פורת הסתייגה וציינה בחוות דעתה, כי ראוי היה כבר בשלב זה לתת תשובה משפטית מגורם משפטי מוסמך, אך לעניות דעתי, תשובה כזאת בזמן הליך ההתנגדויות לא ניתנה.

<u>השאלה המשפטית:</u>

שמאית המשיבה מפנה לחוות דעת משפטית מיום 01.01.2019, לפיהן אין להתחשב בהוראות תמ"א/38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב קודם לתכנית תא/3616.

גם בתיקים אחרים שנדונו בפני, הפנו שמאי המשיבה להתייחסות של המחלקה המשפטית בעיריית תל אביב בנושא תמ"א/38 במצב קודם.

ואכן, הסוגיה המונחת לפתחנו הינה סוגיה משפטית לא פחות ואולי אף יותר מסוגיה שמאית.

במסגרת הדיונים בהליכי שומה מכרעת שחברי השמאים המכריעים ואנוכי מנהלים מאז יצא החיוב הראשון לתכנית תא/3616, מונחים לפתחנו טיעונים משפטיים רבים השזורים לא אחת במסמכי יועצים משפטיים של הצדדים ובעיקר מצד המשיבה, אך לא רק. מובאות בפנינו, אמרות וציטוטים רבים של פסקי דין שונים החל מהחלטות של ועדות הערר השונות, ממשיך בפסיקות של בתי משפט מחוזיים בשיבתם כבתי משפט לענייני מנהליים ועד פסקי דין של בית משפט עליון.

מטבע הדברים, כל צד מסתמך ונשען על החלטה או פסיקה כזו או אחרת, אותה הוא מפרש כתומכת בעמדתו.

לטעמי, לעניין התייחסות לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם ניתן למצוא תשובות ישירות יותר בהחלטות ועדות הערר ופחות בפסיקה של בתי המשפט, בינתיים. כאמור, מפסיקות בתי המשפט השונים ניתן לנסות ולערוך אנלוגיות שונות ממקרים שונים ואולי אף דומים למקרה בו אנו דנים ובעיקר לטענה שיש להתחשב בזכויות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תמ"א 38 במצב הקודם אל מול המצב החדש בו אושרה תכנית שלמעשה מתירה את אותן זכויות (מוקנות) וזאת לעומת הזכויות "המותנות" במצב הקודם.

כאמור, החלטות ועדות הערר מרובות לעניין ההתייחסות לתמ"א 38 במצב קודם.

יחד עם זאת וכאמור, הפסיקה מתקדמת, ולאחרונה בתאריך 10.05.2020 ניתן פס"ד בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב על ידי כב' השופטת יעל בלכר בעניין כהנוביץ[7] ולהלן אחת המסקנות הראשיות (סע' 112):

> ***" למוסד התכנון שיקול דעת תכנוני רחב שעל הפעלתו חל מתווה סעיף 22 לתמ"א 38 שמצוי גם בסעיף 6.8 לתוכנית, והפסיקה הרלבנטית. אישור סל הזכויות האפשרי המרבי אינו אוטומטי ועל מוסד התכנון לבחון במסגרת הליך הרישוי מהו סל הזכויות שיש לאשר במקרקעין הנדונים".***

מסקנת בית המשפט עונה בדיוק לטענות שמאי המשיבה בכל התיקים שדנתי בהם והיא שבאישור התכנית **יש וודאות** שלא הייתה בהוראות תמ"א/38 כתכנית "מרחפת" וניתן <u>רק עתה</u> להיות סמוכים ובטוחים כי כל הזכויות תאושרנה ככל שיתבקשו על ידי הבעלים.

הנה כי כן, דן בית המשפט בסוגיה שהובאה בפניו בבקשה לניצול <u>כל הזכויות</u> והתמודד עם הטענה שכביכול אין "שיקול דעת" לוועדה לסרב לבקשה וכי היא חייבת לאשר את כל הזכויות המבוקשות.

ומכאן ניתן לחזור להשוואה שערך חברי השמאי אלי כהן שעמד על הדמיון בין שתי התכניות.

זאת ועוד, בתיק שהתנהל בפני ועדת הערר לתכנון ולבניה, פיצויים והיטל השבחה מחוז תל-אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד גילת אייל בעניין דן הוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, (תא/85151/16), מוניתי כשמאי מייעץ.

להלן התייחסות ועדת הערר לעניין המצב הקודם שיש לבחון, קרי, תמ"א 38 וביקורת מרומזת על הוועדה המקומית שלא בחנה זאת בשומתה:

> ***"תמ"א/ 38***
>
> ***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. איננו סבורים כי אפשרות הבניה מכח תמ"א/ 38 מאיינת א-priori 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.***
>
> ***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***

[7] עת"מ 18151-10-19 כהנוביץ ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה-מחוז תל אביב ואח'
עת"מ 18940-10-19 אזורים בנין (1965) בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה-מחוז ת"א

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

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.

על רקע האמור לעיל, אנו מורים על מינויו של שמאי מייעץ, לשם בחינת ההשבחה מכוחה של תכנית ג/ 2.

בהתאם להחלטתנו הנ"ל, יתבקש השמאי המייעץ להתייחס במסגרת הערכת ההשבחה הן להוראת סעיף 3.1.3 הנ"ל בדבר אפשרות בניה בו זמנית, על רקע נתוני הבניין והיתרים לחדרי יציאה אל הגג שכבר ניתנו בו, והן להשלכות קיומה של תמ"א/ 38 בנוסחה במועד הקובע".

זאת ועוד. לאור העובדה שהתכנית הוכנה ואושרה בהתאם לסעיף 23 ולעקרונות התמ"א, וכן סעיפי זכויות הבניה והמגבלות בתמ"א שזורים בתכנית, הרי שברור שמקורה החוקי נובע מהוראות התמ"א והתכנית למעשה הינה "ידא אריכתא" של התמ"א ויש לראות בה כהמשך ישיר לה.

לאור האמור בחוק, הטלת חובת תשלום היטל השבחה בגין התכנית המאפשרת אף ניצול זכויות פחות מאלו הניתנות מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה, נחזית כציר עוקף לתמ"א ועומדת בניגוד לכוונת המחוקק. ומכאן אני בדעה כי יש לבחון את זכויות הבניה מכוח התכנית ביחס לזכויות אותן ניתן היה לקבל מכוח הוראות התמ"א. רמת הוודאות לקבלת זכויות דומות מתוקף התמ"א הינן לפחות ברמת הוודאות של התכנית כפי שנאמר לעיל.

שלא במסגרת נימוקי לשלילת החבות בהיטל השבחה מתוקף התכנית במימוש בדרך של מכר, אוסיף ואומר כי אני סבור, שבדרישת תשלום היטל השבחה במימוש בדרך של מכר על ידי הוועדה המקומית, יש מעין "פריצת גדר" העלולה בהמשך לפעול נגד מטרות התמ"א והדרך להגשמתה. ובמה דברים אמורים?

תמ"א 38 אושרה לראשונה בשנת 2005, לפני כ-17 שנים. בשנים הראשונות, ראתה הממשלה כי התמריצים שניתנו כזכויות בניה לחיזוק בניינים העומדים בתנאים מוקדמים לחיזוק אינם מספיקים. במהלך השנים אושרו תיקונים שונים לתמ"א עד לתיקון האחרון תיקון 3א'. התיקונים השונים רק הוסיפו זכויות ותמריצים, על מנת לקדם את חיזוקם של מבנים שאינם עומדים בתקן 413 לרעידות אדמה.

אך לא די בכך. הקלות נכנסו למעגלים נוספים כגון: בחוק מס שבח ולאופן החיוב במס שבח בעסקאות תמ"א 38 ופטורים שונים. כמו כן חלו הקלות בהוראות הדיווח למס שבח בעסקאות בפרויקטים של תמ"א ובמועד החיוב.

כפי שהוזכר לעיל, ניתנו פתרונות גם לאותם דיירים סרבנים שסיכלו לא אחת את ביצוע החיזוק במסגרת תמ"א/38. גם ב"חוק החיזוק" חלו תמורות והקלות, כמו למשל, פניה למפקח על רישום המקרקעין לפי סעיף 5 ו-5 א' כבר מעת קבלת "היתר בתנאים" ולא רק לאחר קבלת היתר בניה כפי שהיה נהוג בתחילת הדרך. כמובן גם הרוב הנדרש להסכמת הבעלים לחיזוק עומד על שני שלישים ולא 100% מהבעלים בבניין.

עינינו הרואות כי שורה של תיקונים, חוקים ותקנות חוקקו ותוקנו על מנת להניע את היתכנות ביצוע הפרויקטים לחיזוק בניינים מתוקף תמ"א/38.

החשש הוא, כי ככל שהוועדה המקומית קובעת באופן נחרץ כי יש להבחין בין מימוש בדרך של מכר למימוש בדרך של בניה לעניין היטל השבחה, ייתכן שגם גורמים אחרים ימצאו בכך פתח לסיכול הקלות לפרויקטים. כמו למשל, רשויות מס שבח שיבואו ויטענו היות והוועדה המקומית לא רואה אחד לאחד את התכנית כתמ"א/38 (שהרי גובים השבחה במכר) יגיעו למסקנה שבתחום העיר תל-אביב יש לגבות מס שבח רגיל בעסקאות מתוקף התכנית וכך גם לעניין הדיווח על עסקת תמ"א.

כמו כן וכפי שהוזכר לעיל, יתכן שגם המפקחים על הרישום המקרקעין לא יקבלו פניות של בעלים הנתקלים בדיירים סרבנים מתוקף סעיף 5 ל"חוק החיזוק" ויבקשו הסכמה של 100% מבעלי הזכויות בבניין על מנת לקדם את הפרויקט המבוקש.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור כל האמור, לעיל אני סבור כי בבחינת השבחה לתכנית תא/3616/א, יש להביא בחשבון במצב קודם את זכויות הבנייה מכוח תמ"א/38, וזאת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לפיה במקרה של תוספת בניה זכויות הבניה הינם עפ"י מסמכי המדיניות הקודמים לתכנית רובע 3.

בחינת תוספת שווי עפ"י עסקאות בדירות וותיקות עליהן חלה תכנית תא/3616א' :

בחנתי עסקאות מכר בדירות וותיקות[8] בשטח מדווח 60 מ"ר - 80 מ"ר, בגוש 6214 המצוי מצפון מזרח לגוש 6902 בו ממוקם הבניין מושא השומה בשנים 2016-2019 בנתוני רשות המיסים. מנתוני העסקאות המדווחות עולה כי עפ"י 35 עסקאות בשנים 2016 ו-2017 שווי מ"ר בנוי 43,847 ₪, ועפ"י נתוני 43 עסקאות בשנים 2018 ו-2019 שווי מ"ר בנוי 42,910 ₪.

עוד אציין כי בבחינת עסקאות בדירות וותיקות באותם בניינים לא ניתן לקבוע כי קיימת עליית מחירים אותה ניתן לייחס רק לאישור תכנית תא/3616א'.

להלן התייחסותי לבחינת ההשבחה בשומות הצדדים, למושא השומה :

הבניין מושא השומה מצוי בתחום אזור ההכרזה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו בדרך של תוספת בניה על הקיים, במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בניה מכוח תכנית ס' לתוספת דירה בשטח 150 מ"ר. במצב חדש הובאו בחשבון זכויות בניה לתוספת קומה טיפוסית, קומת גג חלקית ומרפסת גג, נלקח בחשבון מקדם הפחתה לדחיה למימוש 0.9 ומקדם הפחתה 0.8 כתוספת על הקיים.

בשומת המבקש נטען תכנית תא/3616א' לא הוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות מכוח תמ"א/38 ואינה משביחה הן במקרה של תוספת בניה על הקיים והן במקרה של הריסה ובניה מחדש.

כאמור לעיל, דעתי הינה כי יש להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א/38, הן בפרויקט של הריסה ובניה מחדש והן בפרויקט של תוספת בניה לקיים.

בחינת ההשבחה במקרה של תוספת בניה על הקיים :

הבניין מצוי באזור ההכרזה.

מצב קודם :

כמפורט לעיל בהתאם למסמכי מדיניות העירייה משנת 2012, בבניינים בנויים עד 4 קומות ברובע 3, הותרה מכוח תמ"א/38 תוספת קומה טיפוסית וקומה חלקית בשיעור של 65%.

מצב חדש :

תכנית תא/3616א' קובעת כי תוספת הבניה לבניינים באזור ההכרזה הינה קומה טיפוסית וקומה חלקית בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחת עפ"י סעיף 4.1.3ב (9) ובכפוף לנסיגות.

לאור כל האמור לעיל, במקרה של תוספת בניה על הקיים למבנה המצוי באזור ההכרזה תכנית תא/3616א' לא הוסיפה זכויות בניה או וודאות מעבר לשטחי הבניה מכוח תמ"א/38.

לפיכך לא חלה השבחה בגין תכנית תא/3616א' במקרה של תוספת בניה לקיים.

[8] ראה נספח א לשומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>בחינת ההשבחה במקרה של הריסה ובניה מחדש:</u>

בשומת המשיבה לא נבחנה ההשבחה בחלופה זו.

בשומת המבקשת הוצג תחשיב סל זכויות בשני מצבי התכנון, ממנו עולה כי סה"כ השטח המחושב עפ"י הבניין הקיים בחלופה של תמ"א/38 גדול מהשטח המחושב מכוח תכנית תא/3616א' במקרה של מגרש פנוי.

אני מקבל במקרה הנדון את אופן בחינת השטחים בשומת המבקשת לבחינת השבחה במקרה של הריסה ובניה מחדש של הבניין הנדון.

<u>סל זכויות בזיקה לבניין הקיים מכוח תמ"א/38:</u>

תחשיב ההשבחה הכולל חישוב זכויות תמ"א/38 לבניין הקיים בהתאם לכללים שפורטו לעיל וביחס לבינוי הקיים ובזיקה ברורה אליו (שטח סחיר למגורים כולל ממ"דים):

<u>נתוני הבניין:</u>

במקרה הנדון בבניין בו 2 חדרי מדרגות תכנית ס' מתירה הקמת 2 דירות גג[9].

שטח בנוי בקומה טיפוסית:	341 מ"ר ברוטו, 320 מ"ר נטו
מספר דירות בקומה טיפוסית:	4
סה"כ דירות:	12
שטח דירות גג תכנית ס':	294 בהתחשב בנסיגות בתכנית וחדרי מדרגות

<u>תחשיב:</u>

תוספת לדירות קיימות:	156 מ"ר = 13 מ"ר * 12 יח"ד
שטח קומה מורחבת ברוטו:	372 מ"ר = 52 מ"ר + 320 מ"ר שטח קומה טיפוסית
תוספת 2.5 קומות לבניין:	930 מ"ר = 2.5 קומות * 372 מ"ר
תוספת שטח ממ"ד:	288 מ"ר = 12 מ"ר * 24 יח"ד
סה"כ תוספת שטח תמ"א:	**1,374 מ"ר**
שטח נטו למגורים בהיתר:	**960 מ"ר** (בניכוי שטח לחדרי מדרגות)
שטח מכוח תכנית ס':	**294 מ"ר**
סה"כ סל זכויות:	**2,628 מ"ר**

<u>זכויות בניה מכוח תכנית תא/3616א':</u>

אני מקבל את השטח למגורים בקומה טיפוסית, קומת הקרקע בשומת המבקשת בהתחשב במאפייני החלקה והוראות התכנית לעניין קווי בניין וחדרי מדרגות.

קומת קרקע:	160 מ"ר
5 קומות טיפוסיות:	1,505 מ"ר = 5 קומות * 301 מ"ר
קומת גג (עד 65% מקומה עליונה):	196 מ"ר
סה"כ:	**1,760 מ"ר**

<u>התכנית אינה מוסיפה שטח בניה מעבר לסל הזכויות מכוח תמ"א/38 ואינה משביחה במקרה הנדון[10].</u>

[9] כך הובא בחשבון בשומת המבקשת ושמאית המשיבה קיבלה טענה זו (בתגובתה לדיון).
[10] יודגש כי בכל מקרה של בקשה להיתר, תיבחן השבחה ככל שחלה ואין בהכרעתי לקבוע כי לא חלה השבחה במקרה של בקשה להיתר בניה.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב ארלוזורוב 26, תל אביב.

12.4. המועד הקובע להערכה זו הינן מועד אישור תכנית תא/3616א' כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.5. הבעלות בחלקת מושא השומה.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש במועד הקובע כמפורט לתכנית תא/3616א'.

12.7. הבאתי בחשבון תוספת שטחי בניה בהתחשב בבניין הבנוי בקומות חדשות הן במקרה של תוספת בניה לקיים והן במקרה של הריסה ובניה מחדש.

12.8. בבחינת ההשבחה לתכנית תא/3616/א', נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות תמ"א/38 על תיקוניה, בהתחשב במדיניות עיריית תל אביב לעניין זכויות הבנייה מתוקף תמ"א/38, ואפשרות ניצול זכויות הבנייה בהתאם להוראות תכנית תא/3616א', בהתחשב במיקום הנכס באזור ההכרזה.

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי לא חלה השבחה בגין תכנית תא/3616א' במקרה הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נספח א':

עסקאות מכר בדירות וותיקות בשנים 2016-2017 :

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	למ"ר ₪
006214-0548-045-00	08/03/2016	1950	65	2	3,085,000	47,462
006214-0178-010-00	05/12/2018	1950	70	3	2,010,000	28,714
006214-0201-011-00	09/04/2017	1950	70	3	2,500,000	35,714
006214-0575-006-00	14/08/2017	1950	65	3	3,048,780	46,904
006214-0573-008-00	07/02/2016	1950	70	2	2,880,000	41,143
006214-0148-007-00	09/03/2016	1960	76	3	2,950,000	38,816
006214-0611-011-00	15/02/2016	1960	64	3	3,122,494	48,789
006214-0638-003-00	06/03/2016	1960	70	3	2,800,000	40,000
006214-0358-000-00	18/02/2016	1950	80	3	3,000,000	37,500
006214-0212-003-00	14/03/2016	1970	70	3	2,750,000	39,286
006214-0638-003-00	04/04/2016	1970	70	3	3,450,000	49,286
006214-0209-005-00	21/03/2016	1953	70	2.5	2,600,000	37,143
006214-0548-064-00	17/05/2016	1950	70	2.5	2,890,000	41,286
006214-0634-090-00	19/05/2016	1960	70	3	2,950,000	42,143
006214-0205-008-00	01/06/2016	1970	80	3	3,500,000	43,750
006214-0252-004-00	08/06/2016	1970	78	3	3,310,000	42,436
006214-0344-013-00	21/07/2016	1969	70	3	4,000,000	57,143
006214-0196-009-00	12/07/2016	1970	67	2.5	2,500,000	37,313
006214-0638-004-00	02/08/2016	1960	65	2.5	3,500,000	53,846
006214-0267-000-00	13/10/2016	1970	75	3	3,670,000	48,933
006214-0489-007-00	03/05/2016	1955	63	2	1,750,000	27,778
006214-0188-000-00	30/06/2016	1970	75	4	3,505,005	46,733
006214-0037-011-00	15/09/2016	1960	60	3	2,785,000	46,417
006214-0468-000-00	02/11/2016	1950	60	2	2,760,000	46,000
006214-0621-005-00	15/11/2016	1960	79	3	4,307,500	54,525
006214-0572-009-00	12/12/2016	1955	60	2	2,250,000	37,500
006214-0268-013-00	21/11/2016	1950	62	3	3,225,000	52,016
006214-0141-000-00	08/03/2017	1970	75	3	3,950,000	52,667
006214-0450-009-00	10/10/2016	1950	70	2	2,400,000	34,286
006214-0131-008-00	14/02/2017	1950	60	2	2,721,774	45,363
006214-0634-076-00	07/11/2016	1960	71	3.5	3,900,000	54,930
006214-0357-000-00	21/11/2016	1960	60	2.5	2,481,630	41,361
006214-0383-000-00	18/09/2017	1970	75	3	2,700,000	36,000
006214-0546-015-00	04/12/2017	1950	78	4	3,700,000	47,436
006214-0621-011-00	26/11/2017	1960	62	3	3,350,000	54,032

43,847

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עסקאות מכר בדירות וותיקות בשנים 2018-2019 :

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה	למ"ר ₪
006214-0294-000-00	03/01/2018	1950	60	2.5	3,200,000	53,333
006214-0572-009-00	05/01/2018	1950	79	3	3,000,000	37,975
006214-0677-006-00	25/01/2018	1970	63	3	2,900,000	46,032
006214-0182-016-00	10/05/2018	1960	73	2.5	2,675,000	36,644
006214-0256-008-00	29/05/2018	1970	78	3.5	4,200,000	53,846
006214-0298-010-00	10/01/2018	1960	63	2.5	2,808,000	44,571
006214-0060-000-00	05/07/2018	1950	60	2	2,520,000	42,000
006214-0370-017-00	10/06/2019	1950	78	2	3,082,331	39,517
006214-0288-015-00	16/08/2018	1950	74	3	3,050,000	41,216
006214-0573-004-00	13/07/2018	1960	70	3	3,269,231	46,703
006214-0174-007-00	13/09/2018	1950	79	2.5	2,300,000	29,114
006214-0485-031-00	27/05/2018	1970	73	2.5	2,650,000	36,301
006214-0131-000-00	09/08/2018	1960	64	2.5	2,580,000	40,313
006214-0454-010-00	03/09/2018	1970	64	2.5	3,150,000	49,219
006214-0370-000-00	07/06/2018	1950	79	2.5	3,689,650	46,704
006214-0069-008-00	15/11/2018	1950	75	2	3,615,000	48,200
006214-0221-003-00	17/09/2018	1950	65	2	2,790,000	42,923
006214-0232-011-00	24/06/2018	1960	60	2	2,298,851	38,314
006214-0519-010-00	22/10/2018	1950	60	2	2,720,000	45,333
006214-0259-000-00	23/10/2018	1960	60	3	3,050,000	50,833
006214-0069-004-00	10/07/2018	1950	67	2.5	2,700,000	40,299
006214-0489-013-00	07/10/2018	1950	79	2.5	2,500,000	31,646
006214-0487-016-00	18/11/2018	1970	60	2	2,250,000	37,500
006214-0575-007-00	23/01/2019	1950	68	3	3,150,000	46,324
006214-0468-000-00	21/02/2019	1950	66	3	3,800,000	57,576
006214-0385-000-00	12/02/2019	1950	80	2	2,525,000	31,563
006214-0545-000-00	17/04/2019	1950	60	3	2,708,000	45,133
006214-0051-006-00	15/05/2019	1970	80	3	3,412,000	42,650
006214-0173-010-00	03/12/2018	1950	68	2.5	2,552,133	37,531
006214-0370-013-00	05/06/2019	1950	78	2.5	3,162,651	40,547
006214-0201-011-00	16/07/2019	1950	74	3	3,180,000	42,973
006214-0171-000-00	16/07/2019	1950	72	3	2,800,000	38,889
006214-0206-013-00	27/06/2019	1950	62	3	3,370,000	54,355
006214-0524-000-00	07/08/2019	1950	65	2	3,009,284	46,297
006214-0069-010-00	20/08/2019	1950	66	2	3,150,000	47,727
006214-0450-008-00	15/09/2019	1950	80	3	3,030,000	37,875
006214-0210-000-00	16/09/2019	1950	67	2.5	2,750,000	41,045
006214-0575-008-00	22/09/2019	1950	68	3	3,000,000	44,118
006214-0206-000-00	08/07/2019	1960	60	2	2,700,000	45,000
006214-0063-007-00	19/11/2019	1950	60	2.5	2,770,000	46,167
006214-0370-013-00	24/12/2019	1950	78	2.5	3,153,153	40,425
006214-0370-017-00	24/12/2019	1950	78	2	3,073,075	39,398
006214-0572-000-00	31/12/2019	1950	61	2	2,500,000	40,984
						42,910