גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

19 באפריל 2020

תיק מס': 1886-2019

לכבוד

מר רפאל רפאלי

ע"י שגב תורג'מן - שמאי מקרקעין

segev@segev-t.co.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

ע"י אוולין דודזון - שמאית מקרקעין

evelyn.davidson19@gmail.com

בענין רפאל רפאלי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

<u>ברח' ארלוזורוב 66 פינת אד"ם כהן 26, תל אביב</u>

<u>חלק מחלקה 243 בגוש 6215</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 30.12.2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 7.1.2020.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי שגב תורג'מן מיום 22.9.2019.
- נסח רישום מקרקעין.
- היתרי בניה.
- הסכם מכר.
- פרוטוקול ועדת משנה לתו"ב ת"א מיום 20.7.2017.
- כתבה מ- YNET.
- תב"ע להתחדשות רחוב ארלוזורוב – מצגת שיתוף הציבור.

מטעם המשיבה:

- שומתה של השמאית אוולין דודזון מיום 19.6.2019.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 31.10.2019.
- חוו"ד משפטית לעניין תחולת תמ"א 38 במצב הקודם – נכס ברח' גולי קניה 8.
- הצעת חוק התו"ב (תיקון מס' 118) מיום 19.7.2017.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6215
חלקה:	243 (חלק)
שטח:	570 מ"ר
כתובת:	ארלוזורוב 66 פינת אד"ם כהן 26, תל אביב
סוג הנכס:	דירת מגורים בבנין משותף
זכויות:	חכירה מחברה פרטית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה הראשונה בבנין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חלקית, ברח' ארלוזורוב 66 פינת אד"ם כהן 26, בשכונת הצפון הישן – החלק הצפוני בתל אביב.

הנכס ידוע כחלק מחלקה 243 בגוש 6215, שטח הדירה הינו 63.5 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית מהיתר הבניה המקורי).

החלקה ממוקמת בחלק הדרומי של שכונת הצפון הישן – החלק הצפוני, אשר מיקומה במרכז העיר ת"א. החלקה ממוקמת בפינה הדרום מזרחית של צומת הרחובות ארלוזורוב ואד"ם כהן.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומשרדים לצד מבני ציבור. בסביבה מבנים ותיקים בני 3 – 4 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למגורים ומסחר.

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב דו סטרי דו מסלולי המהווה עורק תחבורה ראשי החוצה את העיר תל אביב ממזרח למערב ומחבר בין רח' פרשת דרכים, דרך נמיר ונתיבי אילון ממזרח אל רח' הירקון ממערב (הסמוך לחוף הים).

רחוב אד"ם כהן הינו רחוב חד סטרי המחבר את שד' בן גוריון מדרום לרח' ארלוזורוב מצפון.

לחלקה הנדונה ששטחה הרשום 570 מ"ר, צורה רגולרית דמוית מלבן. לחלקה חזית צפונית באורך של כ- 19 מ' לרח' ארלוזורוב וחזית מערבית באורך של כ- 30 מ' לרח' אד"ם כהן.

על החלקה בנוי בנין ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חלקית המשמשת למקלט. הבנין נבנה בשנות ה- 50 ואינו כולל מעלית. הדירה הנדונה בשטח של כ- 63.5 מ"ר (מתוכם כ- 7.5 מ"ר מרפסות מקורות) וכוללת 2 חדרים וממוקמת בקומה הראשונה ופונה לכיוון דרום ומערב.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית מס' **58 "גדס",** שפורסמה ביום 4.1.1940, החלקה מסומנת בייעוד **אזור דירות I**.

השימושים המותרים באזור דירות I: כבאזור דירות II מלבד העסקים המפורטים ברשימת המלאכות והתעשיות אשר ידרשו הסכמה מיוחדת מהועדה המקומית. וגם בתי דירות ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים לאספות ציבוריות, סדור גינות ומשתלות, גנים ציבוריים, מגרשים ציבוריים ומגרשי ספורט, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרג'ים פרטיים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות, עסקים ושימושים הנזכרים ברשימת השימושים לאזור זה יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם יקבעו ע"י הועדה המקומית לתו"ב.

להלן הוראות הבנייה:

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ"ר
מס' יח"ד:	9
תכסית:	35%
גובה הבניין:	3 קומות ואינו כולל את קומת הביניים ואת קומת המרתף

- עפ"י תכנית מס' **76,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 140 מיום 2.8.1951, תותר תוספת בניה על גגות של בתים בני 2-3 קומות לצרכי מגורים כדלהלן:

מרחק בין קווי בנין חוקיים	מס' קומות	שטח בניה מותר על הגג
24 מ' ומעלה	3	54 מ"ר או 33% לפי הגדול מביניהם
24 מ' – 16 מ'	3	עד 54 מ"ר
16 מ' ומעלה	2	54 מ"ר או 33% לפי הגדול מביניהם

תוספת בניה כזאת תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.
שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב ה- 33% ו- 54 מ"ר.
שום מבנה לא יוקם על גג של תוספת בנין כזאת.
הערה: מאחר ובבנין קיימת קומת עמודים, אין תוספת זכויות מכח התכנית.

- עפ"י תכנית **286**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 216 מיום 28.2.1952, נקבע שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **637**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 783 מיום 11.8.1960, בוצעו שינויים לתכנית 76 כדלקמן:
  - תוספת הבניה תהיה לצרכי מגורים בלבד.
  - תוספת הבניה תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.
  - לא תורשה תוספת בניה בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשיה או משרדים.

היתרי בניה

- ביום 24.5.1950 ניתן היתר מס' 151 להקמת בנין בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט במרתף וגדר. המכיל: בקומת העמודים - 4.5 חדרים עם ח"ש ושטח פתוח, בקומות א', ב' ו- ג' - 7.5 חדרים עם ח"ש בכל קומה ובקומה ד' – 2 חדרים עם ח"ש וחדר כביסה.

- ביום 18.4.1980 ניתן היתר מס' 2/15 לסידור משרד לייעוץ כלכלי בדירת מגורים בקומת הקרקע לתקופה של 3 שנים (ההיתר לא ניתן לדירה נשוא השומה).

מצב חדש

- עפ"י תכנית **1680**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2770 מיום 10.12.1981, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניית חדרי יציאה לגג, בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות שאליהן מצמידים את שטח הגג. שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לחדר. גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

- עפ"י תכנית **מ'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2829 מיום 24.06.1982, נקבעו הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

באזור דירות I (ללא קיר משותף) במגרשים מעל 500 מ"ר ברח' ברוחב 10 מ' ויותר הינן: 168% ב – 5 קומות + קומת עמודים (42% בקומה כולל מרפסות).
קווי בניין בבניינים חדשים: קדמי – 4 מ', צידי – 3.6 מ' ואחורי 6.2 מ'.

לא תותר כל תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.

- עפ"י תכנית **ע'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, הותרה הקמת קומת מרתף בהיקף קונטור קומת הקרקע.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שימושים מותרים בבתי דירות:
חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

השימושים המותרים במרתף – מעליות, מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתר השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה.

מותר לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה במידה והטופוגרפיה של השטח מאפשרת, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צורכי החנייה. על אף זאת לא תותר קומת מרתף נוספת בבנין בודד.
גובה קומת המרתף העליונה 2.2 מ' והתחתונה 2.4 מ'. לא יורשו מגורים במרתף.
יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

- עפ"י תכנית **"ס"**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3672 מיום 25.06.1989, נקבעו הוראות בנייה לדירות על הגג.

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

בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.
הבנין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים.
הבנין אינו כלול באזור מגורים מיוחד.

עפ"י תנאים אלו, הותרו לבניה דירות הגג הבאות:

- בבניין מגורים מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד, ובמקום שקיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בנייה לשם הגדלתה בלבד.
- בבניין מגורים אשר קיימות בו יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.
- בבניין מגורים שבו קיימות יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר תוספת בנייה בהתאם להוראות תכנית זו ללא שינוי במס' הדירות.
- בכל בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים בנויה, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.

שטח דירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות תכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

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

השטח המותר לבנייה על הגג עפ"י תכנית זו הינו תוספת לאחוזי הבנייה עפ"י תכנית שבתוקף. לא יותר לחלק את זכויות הבנייה על הגג לקומות שמתחתיו.

תנאים להיתר בנייה: ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין כולו ע"י בוני דירת הגג עפ"י הוראות התכנית.

הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים המיועדים או שיועדו בתכנית לשימור.

לא תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה במקביל לדירת הגג המותרת עפ"י תכנית זו.

הערה: התכנית חלה על הנכס הנדון מאחר והוא כולל 3 קומות +ודירת גג בהיתר משנת 1950 ומעל קומת עמודים.

- עפ"י תכנית **מ'1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3810 מיום 1.11.1990, תוקן סעיף 32 לתכנית מ' אשר הגביל מתן הקלות באחוזי בניה, ע"י הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית: למרות כל האמור לעיל תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מתן הקלות בהתאם לתכנית מתאר מקומית מ'1.

- עפ"י תכנית **ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, תותר בניית חדרי יציאה לגג, היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות שאליהן הוצמדו החדרים ולא ממגדל המדרגות. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

  גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים בתכנית, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4 מ' מפני רצפת הגג.

  חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.

  לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה שמתחת. בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

- עפ"י תכנית **2710**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4540 מיום 3.7.1997, נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בנין קיים, וכן לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת המעלית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **ע'1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, נקבעו הוראות לבניית מרתפים ושימושם. תותר בניית שתי קומות מרתף. תכסית מקסימלית לבנית המרתף 80%.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו, ובמס' שאינו עולה על מס' יחידות הדיור בבנין.

בבנין בו שימושים מעורבים יהיה סוג והיקף התכליות המותרות בקומות המרתף על פי היחס המותר בין השימושים בבנין.

- עפ"י **תמ"א 38** על תיקוניה שאושרה בהחלטות הממשלה כדלקמן:

	החלטת ממשלה		**י.פ.**	
	מס' החלטה	**תאריך**	**מס'**	**תאריך**
תמ"א 38	3537	14.4.2005	5397	18.5.2005
תיקון 1	1953	12.7.2007	5704	16.8.2007
תיקון 2	1334	4.2.2010	6069	10.3.2010
תיקון 3	4737	7.6.2012	6430	11.6.2012
תיקון 3א	2138	8.12.2016	7400	13.12.2016

להלן עיקרי התכנית בנוסח המשולב:

<u>מטרות התכנית</u>

לקבוע הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור וחיזוק מבנים לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה, לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

<u>תוספת זכויות בניה בחיזוק מבנים</u>

הועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות או לתוספת יח"ד חדשות למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תוספת הבניה תינתן באפשרויות הבאות, כולן או חלקן (במצטבר):

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. שטח שתי קומות ע"ג קומות עליונות או הקמת אגף נוסף או שילוב ביניהן.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ג. הקמת קומה חלקית על הגג (עד מחצית הקומה מתחתיה או לפי תכנית גגות בכפוף לשיקול הועדה).

ד. הרחבת קומות קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד, לצורך הרחבת יח"ד קיימות בלבד.

התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה או מורחבת, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

<u>תיקון 3א - הריסה ובניה מחדש</u>

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל.

חלה במקום תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות המפורטות בתמ"א. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות.

השטח הכולל המותר לבניה יחושב כך:

תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק, תוספת שטח בניה עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

מס' קומות קיימות (עילי)	**מס' קומות לתוספת**
1	1.5
2	2.5
3	3
4 ומעלה	3.5

<u>ס' 23 - תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

- עפ"י תכנית מתאר **תא/5000,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, נקבעו הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב.

התכנית פילחה את העיר למתחמים ולאזורי ייעוד וכן הגדירה שימושים ונפחי בנייה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן:

- **אזור מגורים בניה מרקמית.**
- **אזור תכנון 301.**
- **מרקם בנוי לשימור.**
- **אזור מגורים עד 8 קומות.**
- **ציר מעורב.**
- **אזור העדפת הולכי רגל.**

להלן הוראות מיוחדות **<u>לאזור 301 – הצפון הישן ומרכז העיר:</u>**

- מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות ברחובות רחבים מ – 8 מ' ועד 6 קומות ברחובות צרים יותר.
- לאורך צירים מעורבים גובה הבניה יהיה עד 7 קומות.
- יותר איחוד 2 חלקות בחלקות הפונות אל אותו רחוב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תא/3616/א.
- ההוראות ביחס למתחם ר 31 אבן גבירול (שבתוך אזור 301) – הבינוי יכלול קולונדת עמודים המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב.

להלן הוראות בניה **באזור מגורים בבניה מרקמית**:

- השימושים המותרים הינם:
  - כמפורט במקבץ השימושים למגורים: דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים.
  - שימושים המותרים באזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה.
  - מגורים.
  - שימוש למשרד, בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בבניינים הניצבים על רחוב עירוני – שימוש למשרד בקומת הקרקע.
  - שימוש ממקבץ השימושים למשרדים (משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח), במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- שטחי בנייה מרביים:

גודל המגרש 1.5 – 0.5 דונם רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 3.

צפיפות הבנייה לא תפחת מ 12 יח"ד לדונם נטו.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של דירות.

הוראות התכנית ביחס **<u>למרקם בנוי לשימור</u>**:

מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת וכן וועדת השימור העירונית במסגרת חוות דעתם, יידרשו, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור המסומן בתשריט העיצוב העירוני, הכנת מסמך מדיניות, אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בניה בהיקף שאינו עולה על 0.5 רח"ק, או אם התכנית תואמת מתאר מפורטת אשר התייחסה לנושאים המפורטים כדלקמן:

- מסמך המדיניות יתייחס לשטח שהיקפו ייקבע ע"י מהנדס העיר או וועדת השימור העירונית לפי העניין.
- מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: המרחב הציבורי והבינוי האופייניים למרקם, לרבות היחס והקשרים שבין המבנים לבין השטחים הפתוחים; אופי חזיתות; קווי בניין; מוקדים ציבוריים בנויים ופתוחים, סקר מבנה לשימור, עצים וצמחיה קיימים והיסטוריים, חומרי בניה ופרטים טיפוסיים, התאמה בין בניה חדשה לבנייה קיימת וכדומה.
- הוועדה המקומית רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה מגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. היקפי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכים לשימור.

<u>ציר מעורב</u>

על מגרש שמיועד לשימושים סחירים, בשטח המסומן בתשריט כציר מעורב, יחולו ההוראות הבאות:

- שימושים - בבניין הממוקם בשורת הבניינים הראשונה הפונה לציר המעורב ניתן לקבוע שימושים הכלולים באחד או יותר ממקבצי השימושים הבאים:
  - מקבצי שימוש ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה.
  - מקבצי שימוש ייחודיים המפורטים בפרק 5 לתכנית בהוראות לאזור התכנון בו מצוי המגרש.
  - קומת הקרקע תקבע כחזית מסחרית
  - השימושים בלא פחות מ 40% משטחי הבניה בתכנית יקבעו למגורים, ובנוסף השימושים בלא פחות 40% משטחי הבניה בתכנית יקבעו לאחד או יותר מהשימושים שאינם מגורים.
  - ניתן לקבוע שימושים ביחס שונה מהאמור לעיל, ובלבד שהיקף השטחים לשימוש המבוקש (מגורים או שימושים שאינם מגורים) באזור תכנון לא צפוי לעלות על 60% מסך כל שטחי

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הבניה לשימושים סחירים המאושרים בו. החישוב כאמור ייעשה בהנחה שבכל המגרשים בהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 60% משטחי הבניה לאותו השימוש המבוקש.

- עפ"י **תת"ל/70א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7456 מיום 18.7.2017, נקבעו הוראות להתוויה, סלילה והקמה של מסילת הרכבת הקלה – הקו הסגול ומתקנים נוספים.

התכנית קובעת שטח לרצועת מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים), הוראות לעניין הקמת תחנות נוסעים, הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח, הוראות לשמירה על הסביבה, יעוד קרקע לדרך או להרחבת דרכים, הוראת לעניין הפקעת קרקעות, הוראות לעניין הריסת מבנים ועוד.

עפ"י תשריט התכנית החלקה הנדונה גובלת בגבול התכנית (איננה בתחום הקו הכחול), מלבד רצועה בחלק הצפוני של החלקה בשטח 49.55 מ"ר (עפ"י מידע תכנוני בעירייה) המיועדת להפקעה לטובת הרחבת רחוב ארלוזורוב.

- עפ"י תכנית **תא/3616/א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7668 מיום 9.1.2018, נקבעו הוראות לתוספות בנייה ובנייה חדשה בתחום רובע מס' 3.

מטרות התכנית:

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

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

ג. חיזוק מבנים בפני 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 בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד',) ס' (תוספת דירת גג) ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

החלקה כלולה בתחום הכרזת אונסקו.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן עיקרי זכויות הבניה ביחס לנכס הנדון:

הוראת בניה	זכויות בניה לבניינים חדשים	זכויות בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבניתם עד ליום 1.1.1980
כללי		כל תוספת בניה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבנין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידות מבנים ברעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבנין בהתאם לתקן.
זכויות בניה	זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבנין ומס' הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.	שטח קומות התוספת – לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית הקטן מביניהם, לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. **שטח בניה קיימת בהיתר על הגג בתחום אזור ההכרזה** (לפי תכניות ג', ס', 76, 74) **ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו** וניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו.
הרחבת הקומות הקיימות		הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר לעניין הרחבות לבנינים קיימים בכפוף להשתלבות בבנין הקיים, שיפוץ הבנין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לרעידות אדמה. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבנין, במסגרת קווי הבנין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. מותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק.
מספר קומות	בתחום הכרזת אונסקו מגרשים מ – 500 מ"ר ומעלה – **6 קומות + קומת גג חלקית**	בתחום הכרזת אונסקו לבנינים בני 2-4 קומות (כולל גם קומת קרקע מלאה/ חלקית/

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הוראת בניה	זכויות בניה לבניינים חדשים	זכויות בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבניתם עד ליום 1.1.1980
	(כולל קומת עמודים, קרקע וקומת עמודים או קומה מסחרית)	מפולשת) **תותר תוספת קומה מלאה + קומת גג חלקית**.
גובה קומות	גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' מרצפת הקומה ועד לרצפת הקומה שמעליה. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ'. הגובה המרבי של קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.	גובה קומה (כולל גובה קומת הגג) לא יעלה על 3.40 מ' מרצפת הקומה ועד לרצפת הקומה שמעליה. הגובה המרבי של קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
בניה על הגג	קומת הגג תבנה בנסיגות הבאות: קדמי - 3.0 מ', אחורי – 2.0 מ' אך אם תתקבל תכסית נמוכה מ- 50% משטח הגג או מימדי קומת הגג קטנים מ - 5 מ', יותר לבטל את הנסיגה בחזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת. בתחום אזור ההכרזה תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית. (השטח יכלול שטח עיקרי ושירות)	שטחי הבניה בהתאם לתכניות תקפות ותמ"א 38. שטח התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית. קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית. **במגרשים פינתיים** קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. **בתחום אזור ההכרזה תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית**. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.
צפיפות	מספר יח"ד לא יפחת מסה"כ יח"ד במסלול של תוספת בניה לבניינים קיימים. לפי סה"כ שטחי הבניה מעל הקרקע חלקי 65.	ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי - מס' יח"ד בקומה/קומות החדשות יחושב לפי סה"כ שטחי התוספת[1] חלקי 65 מ"ר. בחלוקה מחודשת של יח"ד בחלק מהבניין הקיים או בכולו יחושב מס' יח"ד לפי סה"כ השטח המבוקש לחלוקה (עיקרי + שירות[2]) חלקי 65 מ"ר. שטח מינימאלי של יח"ד יהיה 47 מ"ר (כולל

[1] שטח חדרי היציאה לגג לא יכלל במניין השטחים לחישוב מס' יח"ד
[2] שטח חדרי היציאה לגג לא יכלל במניין השטחים לחישוב מס' יח"ד

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הוראת בניה	זכויות בניה לבניינים חדשים	זכויות בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבניתם עד ליום 1.1.1980
		ממ"ד)
קווי בניין	קדמי – עפ"י תכנית תקפה. צידי – 2.5 מ' ואחורי 4.5 מ' לאורך הרחובות המסחריים השטח שבתחום קו הבניין הקדמי יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור ולא תותר בשטח זה כל בניה.	לפי התכניות הראשיות (תותר חריגה מקוי בנין לרכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעלית ומרפסות בהתאם להוראות התכנית)
מרפסות	תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות בשטח עד 14 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ - 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. לא תותר סגירת המרפסות ולא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן **הבלטת מרפסות בחזית הקדמית לא תעלה על 1.2 מ'.**	תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות בשטח עד 14 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ - 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. בתחום אזור ההכרזה: בקומות הקיימות - לא תותר בניית מרפסות בחזית קדמית. בקומות הנוספות – תותר הקמת מרפסות בדומה למרפסות הקיימות בקומות הקיימות. תותר הבלטת מרפסות פתוחות מעבר לקו בנין קדמי לא תעלה על 1.6 מ'
מרתף	זכויות והוראות הבניה לפי תכנית ע'1. שימושים: עיקרי - לפי היתר בניה לפני הריסת המבנה שטח בניה: יותר שחזור השימוש העיקרי בהיקף הבניה ובמס' היחידות והשימושים המקוריים של המבנה שנהרס.	זכויות, שימושים והוראות הבניה לפי תכנית ע'1.
ממ"ד		ממ"דים יבנו בתוך קווי הבניין המותרים בתכנית הראשית. במידה ולא ניתן למקם בתחום קווי הבניין תותר בליטה בתנאים המפורטים בתכנית.
סגירת קומת עמודים	יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבנין הפונה לרחוב	תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ – 3

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הוראת בניה	זכויות בניה לבניינים חדשים	זכויות בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבניתם עד ליום 1.1.1980
(מפולשת או חלקית)	רצועה מפולשת שלא תפחת מ – 3 מ' מקו הבניין.	מ' מקו חזית הבניין, למטרת מגורים, שטחי רווחה לדיירים ומחסנים. שימוש למטרת חניה יעשה בתנאים.

<u>חנייה</u>

כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותתוכנן בהתאמה למדיניות והנחיות הוועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות:

- החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- בבנייה חדשה תהיה חנייה תת קרקעית ולא תותר חנייה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת קרקעית בשל צורתו וגודלו של המגרש.
- מחוץ לאזור ההכרזה תותרנה עד 2 כניסות במקרים הבאים: במגרשים פינתיים, במקרים בהם מוצע חניון תת קרקעי עם גישה באמצעות רמפה, במקרים בהם קיימת חניה בהיתר.
- בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח הצידי של המגרש יפותח כשטח מגונן. לא תותר חנייה עילית במרווח הקדמי של המגרש.
- תותר הקמת מתקן חניה בכפוף לתנאים.

<u>תנאים להיתר בנייה</u>

- תנאי להגשת בקשה להיתר לתוספת בניה לבנין קיים יהיה הגשת חוו"ד מהנדס מוסמך בדבר עמידתו של המבנה בתקן 413. במידה ונקבע כי קיים צורך בחיזוק המבנה תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על עדכוניו, הנחיות מנהל התכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבניה.
- עיצוב והתאמה לסביבה – חוו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית.
- התחייבות לשיפוץ – התחייבות מבקש היתר הבניה לביצוע שיפוץ.
- בנייה ירוקה – בניה חדשה תידרש בעמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

- <u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מיום 18.3.2019, רשומות הזכויות בחלקה 243 בגוש 6215 בבעלות: בית ארלוזורוב פינת אדם הכהן בע"מ.

רשומות חכירות לחוכרים שונים וביניהם:

רפאלי גאולה	-	1/3
רפאלי דניאל	-	1/3
רפאלי רפאל	-	1/3

החכירה הנ"ל מהווה חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי מס' 3134/1957/0 לתקופה של 999 שנים, אין הגבלה בהעברה ובירושה, החלק בנכס – חלק במקרקעין.

- <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפני הסכם מכר מיום 8.4.2019, בין המוכרים – רפאלי גאולה, דניאל ורפאל לבין הקונה – אורית קפלן, לפיו נמכרו הזכויות בנכס הנדון שהינו דירה בקומה א' (מס' 6) בתמורה ל- 2,750,000 ₪.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

- אישור התכניות כדלקמן:

תכנית 1680	-	למועד הקובע 25.12.1981.
תכנית מ'	-	למועד הקובע 9.7.1982.
תכנית ע'	-	למועד הקובע 13.12.1985.
תכנית ס'	-	למועד הקובע 30.6.1989.
תכנית ג'	-	למועד הקובע 6.5.1994.
תכנית 2710	-	למועד הקובע 18.7.1997.
תכנית ע'1	-	למועד הקובע 2.4.2003.
תכנית תא/5000	-	למועד הקובע 6.1.2017.
תכנית תת"ל/70א	-	למועד הקובע 2.8.2017.
תכנית תא/3616א'	-	למועד הקובע 24.1.2018.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
תא/3616א'	אין השבחה	255,890 ₪

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכניות 1680, מ', ע', ג', 2710, ע'1 ו- תת"ל/70א'</u>**

התכניות אינן משביחות את המקרקעין.

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית ס' (30.6.1989)</u>**

התכנית חלה על המקרקעין עפ"י הקריטריון בס' 3.א.7 לתכנית:

"בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

א. בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967. "

לפיכך, התכנית מאפשרת את הרחבת דירות הגג הקיימות עד לשטח של 150 מ"ר בכפוף לנסיגות.

עפ"י סעיף 11 ב' לתוספת השלישית לחוק התו"ב (תיקון מס' 126), ההשבחה בגין הרחבת דירות הגג לפי תכנית ס' מיוחסת לדירות הגג בלבד, לפיכך התכנית **איננה משביחה את הדירה הנדונה.**

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית תא/5000 (6.1.2017)</u>**

לפי סעיפים 1(א), 4 ו- 11 לתוספת השלישית לחוק התו"ב (תיקון מס' 126) לא תחושב השבחה בגין תא/5000.

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית תא/3616א' (24.1.2018)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

<u>במצב הקודם – זכויות מכח תמ"א 38</u>

אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה, וזאת מאחר וזכויות בניה מכח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, אלא מותנות בתנאים.

לענין זה שמאית המשיבה הציגה חוות דעת משפטית מטעם עירית תל אביב מיום 28.3.2018, בנוגע לנכס ברח' גולי קניה 8 (6638/498) שנערך לגבי תחולת תמ"א 38 במצב הקודם במסגרת הליך שמאות מכרעת. בחוו"ד נקבע כי אין להתחשב בזכויות מכח תמ"א במצב הקודם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שמאית המשיבה הציגה החלטות ועדת ערר ופסקי דין כדלקמן:

- **עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' קוזניץ בוריס**, ממנו עולה כי אין להתחשב בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם. באותו מקרה דובר בזכויות בתכנית הכפופות לאישורה של הקלה, ביהמ"ש קבע כי ההשבחה בגין זכויות מותנות מתגבשות בעת הוצאת היתר הבניה ואין לייחס כל השבחה בשלב המכר.

- **ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדלן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב,** ממנו עולה כי: *"ההשבחה מכח תכנית תמ"א 38 נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר הבניה, עד אז מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויה גם בשיקול דעת הוועדה המקומית".*

- **ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון**: *"תמ"א 38 משולה למעין תכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה... התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה".*

בנוסף, שמאית המשיבה הציגה הכרעות של הח"מ מהעיר ת"א, בהן לא הביאה בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם. להלן ההכרעות:

גוש / חלקה	כתובת
7091/160	בוגרשוב 35
6213/1280	פרופסור שור 21
6961/72	בן יהודה 242
6214/170	ארלוזורוב 79

בתגובה לטענתו החליפית של שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את הזכויות מכח תמ"א 38 במקדם 0.9 לאור הוודאות הרבה לקבלתן, שמאית המשיבה הפנתה לשומה מכרעת של הח"מ מיום 26.5.2019, לנכס בבוגרשוב 35 ת"א (7091/160), בה נקבע כי *"אי הוודאות קיימת אך ורק ביחס להרחבות של הדירות הקיימות ולא בתוספת קומות (יש להבחין בין שני המונחים). מהאמור עולה כי אני סבורה שהתכנית יוצרת וודאות גבוהה ביחס להיקף זכויות הבניה"*

משכך יש לייחס את זכויות תכנית תא/3616א' במלואן, ללא מקדם כזה או אחר שישקף את תוספת הוודאות ביחס לתמ"א 38 במצב הקודם.

<u>זכויות מכח תכנית ס'</u>

בבניין הנדון קיימות זכויות להשלמת הבינוי בגג עד 150 מ"ר. עפ"י תיקון 126, הזכויות הנ"ל משוייכות לבעלי דירות הגג וכשיממשו את זכויותיהם בדרך של מכר בעתיד, יזכו עבור זכויות אלו.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במידה ויוחלט כי הזכויות מכח תכנית ס' משוייכות לכלל הדיירים בבניין, הרי שיש לחייב את הנישום בגין תכנית זו בהיטל השבחה.

<u>מצב חדש</u>

הזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א' הינן זכויות מוקנות.

תכנית תא/3616א' הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.
שמאית המשיבה הפנתה לסעיף 19 ב (10) לתוספת השלישית:
סעיף קטן א' לסעיף מתייחס לזכויות מכח תמ"א 38 הפטורות הן במימוש בדרך של היתר בניה והן במימוש בדרך של מכר.
סעיף קטן ב' מתייחס לזכויות מכח תכנית שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, בסעיף אין התייחסות להבדל בין דרכי המימוש, אלא רק צוין כי הפטור חל בהיתר בניה.
הווה אומר שהפטור מהיטל השבחה יחול בעת מימוש עפ"י היתר בניה ואילו במקרה הנדון מדובר במימוש עפ"י מכר החייב בהיטל השבחה.

לעניין זה הציגה שמאית המשיבה שומה מכרעת של הח"מ מיום 26.5.2019 בגוש 6213 חלקה 1280 (רובע 4), ממנה עולה כי: *"מאחר ומדובר במכר ולא בבקשה להיתר בניה, אין גם פטור בגין הזכויות שהוקנו בתכנית תא/3729א' מתוקף היותה תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 בתמ"א 38"*.

כמו כן, עפ"י הצעה לתיקון 126 לחוק התו"ב מיום 19.7.2017, מדברי ההסבר עולה כי קיים הבדל בין תמ"א 38 שלה קיים פטור מהיטל השבחה גם בהיתר בניה וגם במכר לעומת תכנית מכח סעיף 23, בה הפטור הינו במימוש בדרך של היתר בניה בלבד.
הצעת החוק נועדה לתקן בין היתר את החוק הקיים ולאשר פטור גם במימוש בדרך של מכר לתכניות מכח סעיף 23, אך לבסוף הצעת החוק לא אושרה ולפיכך, כל עוד אין הוראות החוק קובעות פטור במכר, יש צורך בתשלום בהיטל השבחה.

בנוסף לעניין ההבדלים בין התכנית הנ"ל, טענה שמאית המשיבה כי סף ההסכמה המינימלי בתכנית תא/3616א' הינו 100% לעומת תמ"א 38 שבו נדרשת הסכמה של 66% או 80%, תלוי בסוג הפרויקט.

לעניין טענות שמאי המבקש כי יש להחיל פטור בגין הזכויות שהתווספו מכח תכנית תא/3616א' הינן טענות לעניין עצם החיוב בהיטל השבחה. סוגיות אלו נידונות בערכאות שונות ולכן יש לדון בהן במסגרת ועדת ערר ולא בפני שמאי מכריע.

לאור כל האמור לעיל, יש לחייב בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תכנית תא/3616א' מתירה תוספת זכויות בנייה בשתי חלופות. לאחר בחינת שתי החלופות האפשריות, החלופה המיטבית הינה תוספת בניה על הבניין הקיים.

בחלופה זו ניתן להוסיף קומה מלאה וקומת גג חלקית בתכסית מקסימלית של 65% וכן השלמת הבניה בקומת הקרקע החלקית, לצורך תוספת יחידות דיור חדשות במסגרת חיזוק הבנין כנגד רעידות אדמה.

קומת העמודים – הדירה הנישומה ממוקמת בקומה אמצעית ולפיכך השלמת הבניה בקומת הקרקע אינה רלוונטית.

שטח קומה טיפוסית - הרחבת הדירות הקיימות אינה מתאפשרת במבנה הנדון ולפיכך שטח קומה טיפוסית חדשה יחושב בהתאם לשטח הקומה הטיפוסית הקיימת.
עפ"י מדידה גראפית מהיתר הבניה משנת 1950, שטח קומה טיפוסית כולל מרפסות מקורות (בשטח 18 מ"ר) וחדר מדרגות (15 מ"ר) הינו כ- 263 מ"ר.

קומת הגג – בקומת הגג קיימות 2 דירות בשטח של כ- 67 מ"ר ולהן זכויות משותפות להרחבות דירותיהן עד שטח כולל של 150 מ"ר מכח תכנית ס' (סה"כ 83 מ"ר).
השטח לחישוב ההשבחה הינו שאר שטח הגג הפנוי המהווה כ- 98[3] מ"ר ומשוייך לרכוש המשותף.
מושע – הובאה בחשבון הפחתה למושע במקדם 0.7.

דחיה – אין להביא בחשבון הפחתה נוספת לדחיה (מעבר להפחתה למושע).

בינוי חדש על ישן – הובאה בחשבון הפחתה עבור התאמת הבינוי החדש אל המבנה הקיים במקדם 0.8, וזאת על סמך הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי	גוש / חלקה	כתובת	מקדם בינוי חדש על ישן
אלי כהן	6968/13	בוגרשוב 35	80%
דנה שיחור	30070/108	חפץ חיים 55 ירושלים	80%
אמנון נזרי	6627/288	עמרי 32 תל אביב	80%
שושי שרביט	30026/60	ירושלים	80%

עלויות חיזוק הבנין – אין להביא בחשבון הפחתה עבור עלויות חיזוק לבנין הנדון מאחר וחיזוק הבנין תורם לשוויו לא פחות מעלותו.

[3] במסמך התגובה מיום 31.10.2019, שמאית המשיבה ציינה כי חלה טעות בשומתה, וכי תכנית תא/3616א' מבטלת את תכנית ס' ולפיכך כל הזכויות להשלמת הקומה (מלבד 67 מ"ר של הדירות הקיימות) משוייכות לתכנית תא/3616א'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

חלק יחסי ברכוש המשותף – מאחר ובנסח רישום המקרקעין לא קיים החלק ברכוש המשותף, החלק היחסי חושב לפי שטח הדירה המדוד מהיתר הבניה המקורי (כ- 61 מ"ר) חלקי סך שטחי הבנין לא כולל חדרי מדרגות ומקלט (995 מ"ר).

ערכי שווי

עסקאות השוואה לדירות בבניה חדשה (הריסה ובניה) מאתר רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	שוליות	שווי מ"ר בנוי
22.3.2017	6213/297	אפשטיין 9	₪ 3,583,000	2017	63	1	₪ 56,900
12.6.2017	6954/18	חולדה 1	₪ 3,600,000	2017	73		₪ 49,315
12.6.2017			₪ 3,600,000		68	1	₪ 52,941
1.9.2016			₪ 3,200,000		62		₪ 51,613
17.7.2017	6952/119	מסריק 15	₪ 3,642,000	2017	70	1	₪ 52,029
17.7.2017			₪ 6,787,887		120	0.95	₪ 53,737
29.11.2017	6212/935	ברנדיס 4	₪ 2,300,000	2018	48	1	₪ 47,917
20.8.2017			₪ 2,600,000	2017	58		₪ 44,828
שווי מ"ר בנוי ממוצע							**₪ 51,160**

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 51,160
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 43,726
בניכוי רווח יזמי (25%)	₪ 34,981
עלויות בניה	₪ 8,000
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	₪ 27,000
התאמה למיקום	0.85
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	**₪ 23,000**

להלן הכרעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס הנדון:

תאריך	שמאי	גוש / חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
17.1.2019	אייל כהן	6954/134	ארלוזורוב 40	₪ 23,000
15.11.2018	אלי כהן	6953/3	שלמה המלך 86	₪ 27,000
13.11.2018	אלי כהן	6214/137	עזריה מן האדומים 3	₪ 27,000

בתגובה לסקר מחירים שערך שמאי המבקש, שמאית המשיבה ציינה מס' סיבות לפיהן לא ניתן להתייחס לסקר הנ"ל:

1. בסקר שערך שמאי המבקש לא נוטרלו העסקאות מרובע 4 (רח' ארלוזורוב משתרע הן על רובע 3 והן על רובע 4) וכ"כ יש לנטרל את העסקאות מצדו הצפוני של רח' ארלוזורוב שהינו מחוץ לתחום ההכרזת אונסקו.
2. הזכויות המוקנות עפ"י תכנית הרובעים והשפעתם על השווי למ"ר תלויות בקווי בנין, תכסית הגג הקיים, מס' הקומות הקיים, מצבו הפיזי של המבנה ועוד. לפיכך, השוואה פשטנית ללא התייחסות למאפיינים הספציפיים אינה נכונה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. ברחוב הנדון עובר קו הרכבת הקלה, אשר התכנית לגביו פורסמה בתאריך 18.7.2017, הסמוך למועד פרסום תכנית תא/3616א'. על מנת לבחון את ההשבחה, יש לנטרל את השפעת תכנית הרכבת הקלה מעסקאות ההשוואה.
4. בחינת ההשבחה בדרך של עסקאות "לפני" ו"אחרי", צריכה להיות בנטרול פוטנציאל המשוייך לתכנית תא/3616א'.

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה הינו **23,000 ₪.**

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה</u>

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי
השלמת קומת הגג	97.86	1	97.86
קומת גג חלקית (65%)	155.86	1.2	187.03
מרפסת גג	92	0.3	27.60
סה"כ שטח אקווויולנטי			**312.49**

בינוי חדש על ישן		0.8	
מושע		0.7	
שווי מ"ר מבונה		23,000	₪
חלק ברכוש המשותף	61/965	6.3578%	
השבחה מיוחסת לנישומים		**255,890**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

<u>מצב קודם</u>

במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות הבניה שאושרו במסמך המדיניות של העיר, שעל פיו בוצעו תוספות בניה בעיר.

<u>תמ"א 38</u>

לטענת שמאי המבקש הזכויות מכח תמ"א 38 הינן זכויות מוקנות ויש להביאן בחשבון במצב הקודם.

לעניין זה, שמאי המבקש הציג עררים כדקלמן:

- **ערר ת"א/85151/16 דן הוד נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב**.
- **ערר מרכז 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה**, "*מקובלת עלינו מסקנתו השמאית של השמאי המייעץ, שעובר למועד הקובע ניתן היה לצפות לאישור זכויות בניה לפי תמ"א 38, וממילא יש להביא בחשבון השפעה זו בקביעת שווי השוק של נכסי העוררים*".
- **ערר ת"א/85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן**, "*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*".

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- **ערר ת"א/85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א**, *"הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת מכר ובין אם בעת מתן היתר בניה".*

שמאי המבקש הציג מס' היתרי בניה של פרויקטים בעיר שניצלו זכויות מכח תמ"א 38 ולא שילמו היטל השבחה (אם שולם היטל השבחה זה מאחר והתבקשו הקלות):

כתובת	גוש / חלקה
בן גוריון 6	6968/38
בן גוריון 18	6968/74
יהושוע בן נון 47	6957/157
שד' ח"ן 30	6951/89

בנוסף, שמאי המבקש הפנה לתיקון 96 לחוק התו"ב (פטור היטל השבחה בשל חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה) התשע"א 2011 (הצעת חוק), מטרתו הינה לעגן בחוק מתן פטור מלא מהיטל השבחה, מהשבחה שנגרמה למקרקעין בעת ביצוע חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38.

לאור כל האמור לעיל, יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם.
זאת ועוד, כיום קיים פטור מתשלום היטל השבחה בגין הזכויות מכח תמ"א 38 ואם ברצון הוועדה לגבות תשלום היטל השבחה, עליה לשנות את החוק.
לחילופין, יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במקדם 90% מהשווי במצב החדש.

<u>מצב חדש</u>
תכנית תא/3616א' הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38, אי לכך, התכנית פטורה מתשלום היטל השבחה עד לגובה של 2.5 קומות, וחיוב בגין תכנית זו יוצר עיוות של החוק וכוונת המחוקק.
התכנית אינה מחדשת דבר, הזכויות אושרו בשנת 2012, ע"י הוועדה המקומית לתו"ב במסגרת מסמך מדיניות. הזכויות שאושרו במסמך המדיניות הינן נמוכות מקיבולת הבניה הניתנת לניצול מכח תמ"א 38.

לטענת שמאי המבקש תכנית תא/3616א' איננה משביחה את המקרקעין מהסיבות כדלקמן:
* בסעיף 19 (ב) ב, נקבע כי תכנית מפורטת שהוכנה עפ"י הוראות תכנית המתאר הארצית תהיה פטורה מהיטל השבחה.
* בדברי הרקע לתכנית תא/3616א' צוין כי התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
* בחוברת ההנחיות לבניה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3א', בוועדה המקומית ת"א מופיע נספח ב' המפרט את זכויות הבניה ברובע 3, בטבלת הזכויות מצוין כי היא תואמת הוראות תכנית מפוקדת תא/3616א'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעות שמאים מכריעים שקבעו כי תכנית תא/3616א' איננה משביחה את המקרקעין:

תאריך	שמאי	גוש / חלקה	כתובת
12.12.2018	בועז קוט	6903/83	רות 8
15.11.2018	אלי כהן	6953/3 6215/358	שלמה המלך 86
7.10.2018	דורית פריאל	6214/356	סוקולוב 40
30.12.2018	גד נתן	6904/36	חיסין 6
29.10.2018	אלי כהן	6968/13	הירקון 148

<u>להלן סיבות נוספות שמאיינות את כדאיות הפרויקט:</u>

א. התמורה שמקבלים בפועל בעלי הזכויות (בחלופה של תוספת בניה) הינה פחותה וזניחה ביחס לרווחי היזם. התמורה הינה מעלית, שיפוץ הלובי והמבנה וחיזוק (לא מתווסף שטח לדירה, לא מתווספת מרפסת, חניה מחסן וכו').

ב. בחלקה הנדונה פורסמה הודעה לפי סעיף 5 ו- 7 בדבר הפקעה לטובת הרכבת הקלה בשטח של 59 מ"ר. הדירות החזיתיות לרחוב ייפגעו כתוצאה מהקרבה לרחוב ולרכבת הקלה, בנוסף הכדאיות הכלכלית הינה בספק מאחר וקיימת אי וודאות תכנונית לגבי הרחוב.
לחילופין, יש להביא בחשבון דחייה ארוכה עד לסיום העבודות ברחוב.

ג. בגג המבנה קיימות 2 יח"ד. יתרת השטחים לניצול ע"י היזם הינו קטן ביחס לגג פנוי וריק.

ד. קיימת תכנית בהכנה (4474) – תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב.
באתר העירייה נמצא פרוטוקול לבקשה מס' 17-0690 לנכס ברחוב ארלוזורוב 4, לפיו לא ניתן חידוש של היתר בניה מאחר והנכס נמצא בתחום חלותה העתידי של תכנית 4474, שפורסמה לפי סעיפים 77 ו- 78, דבר היוצר אי וודאות לגבי אישור תוספת בניה בשאר הבניינים בחזית לרחוב ארלוזורוב.

ה. שמאי המבקש הציג מצגת לשיתוף הציבור בדבר תב"ע להתחדשות לרחוב ארלוזורוב. מטרת התכנית הינה ליצור קו בנין אחורי וקו הבנין הקיים באמצעות תגבור בזכויות הבניה. תכנית תא/3616א' (במסגרת של תוספת בניה) אינה עולה בקנה אחד עם התכנון של התכנית הנ"ל.

לאור האמור לעיל, תכנית תא/3616א' **איננה משביחה את המקרקעין**.

<u>סקר מחירים</u>

עפ"י **פס"ד 3768/98 קרית בית הכרם בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, *"לחיובו של אדם בהיטל השבחה, עליית שווי המקרקעין חייבת שתעמוד בקשר סיבתי ישיר לשינוי תכנון שנעשה לפי חוק התו"ב"*.

לפיכך, נדרש לבחון את עליית ערך המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית תא/3616א'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שמאי המבקש הציג עסקאות מכר מרחוב ארלוזורוב לפי שנים, להלן מסקנות הסקר שערך:

שנה	מחיר ממוצע למ"ר ברוטו	מחיר ממוצע למ"ר נטו	אחוז השינוי משנה קודמת	
			מ"ר ברוטו	מ"ר נטו
2018	₪ 40,284	₪ 44,263	97%	102%
2017	₪ 41,506	₪ 43,241	101%	103%
2016	₪ 41,183	₪ 42,087	107%	106%
2015	₪ 38,559	₪ 39,803	104%	101%
2014	₪ 38,101	₪ 38,101		

מנתונים אלה עולה כי **לא קיימת עליית ערך למקרקעין כתוצאה מאישור תכנית תא/3616א'**.
בנוסף, לא ניתן לקבוע על ציר הזמן כי קיימת השבחה במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית מסוימת, אלא עלייה ריאלית של שווי הנכסים בתל אביב.

לחילופי חילופין, להלן טענות שמאי המבקש ביחס לשומת הוועדה:

שטח לחישוב ההשבחה

שטח קומה טיפוסית:	245 מ"ר
שטח חדר מדרגות:	20 מ"ר
שטח קומה לשיווק:	225 מ"ר
שטח קומת הגג (65%):	146.25 מ"ר
שטח מרפסת גג:	78.75 מ"ר

<u>טענות למצב קודם</u>

מרפסת הגג במצב הקודם – לטענת שמאי המבקש קיימת מרפסת גג פנויה של 40 מ"ר בלבד, יתרת שטח המרפסת גג תפוס ע"י דירות הגג הקיימות, לפיכך, מקדם המרפסת הפנויה הובאה במקדם 0.3 ומקדם המרפסת התפוסה הובאה במקדם 0.6.

זכויות מכח תכנית ס' – עפ"י תכנית ס' קיימות זכויות להרחבת הדירות הקיימות בשטח כולל של עד 150 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

שמאי המבקש ערך תחשיב השבחה זהה לתחשיבה של הח"מ בהכרעתה מיום 19.2.2019, באלכסנדר ינאי 6 (6212/405).
הח"מ ציינה כי מאחר והסוגייה המשפטית לעניין הזכויות מכח תמ"א 38 טרם הוכרעה, במידה וייקבע כי יש להביא בחשבון פוטנציאל נובע מתמ"א 38 – השווי במצב הקודם הינו בשיעור 90% מהשווי במצב החדש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לחילופין, שמאי המבקש הציג תחשיב חלופי כדלקמן:

מושע – הובא בחשבון מקדם מושע בגובה 70%.

דחיה – הובאה בחשבון הפחתה לדחיה במקדם 56% (10 שנים בשיעור היוון 6%).

עלויות התאמה – הובאה בחשבון הפחתה במקדם 80%.

ערכי שווי

שמאי המבקש הציג הכרעות של הח"מ כדלקמן:

תאריך	גוש / חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
25.6.2019	6106/452	הזוהר 36	14.6.2018	₪ 20,000
23.5.2019	6214/519	ז'בוטינסקי 80	24.1.2018	₪ 20,000
26.6.2019	6213/1280	פרופ' שור 21	14.6.2018	₪ 23,500
19.2.2019	6212/405	אלכסנדר ינאי 6	19.1.2018	₪ 23,500

שווי למ"ר בנוי		₪ 40,284
שווי בניכוי מע"מ	1.17	₪ 34,431
שווי בניכוי יזמות	1.2	₪ 28,692
עלויות בניה		₪ 8,500
שווי למ"ר מבונה		₪ 20,192

שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה בשומת שמאי המבקש הינו **20,000 ₪.**

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש

חלופה I (תואם את תחשיבה של הח"מ באלכסנדר ינאי)

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי
השלמת קומת הגג	40	1	40
קומת גג חלקית (65%)	146.25	1.2	176
מרפסת גג	78.75	0.3	24
סה"כ שטח אקווויולנטי			**239**

בינוי חדש על ישן	0.8
מושע	0.7
תמ"א 38 במצב הקודם	0.1
שווי מ"ר מבונה	₪ 20,000
חלק ברכוש המשותף	6.321%
השבחה מיוחסת לנישומים	**₪ 16,930**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

חלופה II

מצב קודם:

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי
קומת גג בנוי - תכנית ס'	150	1.2	180
מרפסת גג תפוסה	75	0.6	45
מרפסת גג פנויה	40	0.3	12
סה"כ שטח אקווויולנטי			**237**

מצב חדש:

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי
השלמת הקומה	75	1	75
קומת גג	146.25	1.2	176
מרפסת גג פנויה	78.75	0.3	24
סה"כ שטח אקווויולנטי			**274**

הפרש	37	
עלויות התאמה	0.8	
מושע	0.7	
דחיה	0.56	
חלק יחסי	6.32%	
שווי מ"ר מבונה	20,000	₪
השבחה	**14,677**	**₪**

הכרעה

<u>המצב התכנוני הקודם</u>

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה ראשונה בבנין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת מרתף חלקית.

אני סבורה כי במצב הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס במצבו הנוכחי בתוספת יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת לפי תכנית ס'.

קיימת מחלוקת האם ניתן לנצל את הזכויות לפי תמ"א 38 במצב הקודם.

<u>תמ"א 38</u>

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון במצב הקודם את האפשרות לתוספת קומות במסגרת תמ"א 38.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהחלטת ועדת ערר **(ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב,** נקבע כי אין לגבות היטל השבחה במכר בגין תמ"א 38. בין היתר נימקה הועדה את החלטתה כהיא לישנא:

"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה. לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתיעשה, הינה למעשה שומה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38.

משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכח תכנית מיתאר ארצית, רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין – מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה, ואז גם יחוייב בהיטל השבחה מי שאכן יהנה מהיטל ההשבחה."

פס"ד **רע"א 3002/12, הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** מתייחס אף הוא לסוגיית ההשבחה בגין תמ"א 38:

"תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שונה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן, דומה כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעין תכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים, כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה (ראו עניין באר טוביה בפסקה 114). לכן, מקובלת עליי עמדת המלומד נמדר כי לגבי תמ"א 38, המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבניה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה (נמדר, עמ' 601), ולא את מועד אישור התכנית. לפיכך, ומאחר שממילא לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה במועד המכירה נצרך המחוקק לקבוע פטור מפורש לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38.

לסיכום נושא זה, מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין. לכן, אין מקום להקיש מההוראות הנוגעות לתמ"א 38 לגבי הזכויות המותנות, ולהיפך, אין גם להסיק ממסקנתנו בנוגע לזכויות המותנות לגביה".(שם בפסקאות 57-56 לפסק דינו של כב' השופט י' עמית).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

פס"ד בענין אליק רון קבע אף הוא כי מאחר ותמ"א 38 הינה תכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ההשבחה בגינה מתגבשת במועד הוצאת היתר הבניה. דהיינו לא ניתן לייחס במצב הקודם שווי הנובע מתמ"א 38 כל עוד אין היתר בניה באותו בנין. יצויין, כי ההחלטה בענין אליק רון קובעת כי הזכויות אינן מוקנות באופן מוחלט ולא שהן מותנות עם הסתברות כלשהי (בניגוד לזכויות מוקנות מותנות).

לאור האמור לעיל, אני סבורה כי מאחר ותמ"א 38 הינה כללית וחלה על הנכסים בארץ, כל עוד לא אושר היתר בניה בנכס הנדון לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה לפי תמ"א 38.

בערר **(ת"א) 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן** הביעה הועדה עמדתה בסוגייה זו וקבעה:

"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 2/38, והוכח כי תמ"א 2/38 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."

אני סבורה, כי עמדת ועדת ערר שהכלילה הלכה למעשה את הזכויות מכח תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם, סותרת פסיקה עניפה הקובעת כי השווי במצב הקודם לצורך חישוב היטל ההשבחה איננו בהכרח שווי השוק של הנכס ערב המועד הקובע, אלא שווי שהוא במקרים רבים תיאורטי, ואיננו כולל פוטנציאל הנובע מתכניות בהכנה או מציפיה להקלות או לתוספת זכויות עתידיות שטרם התגבשו.

כמו כן עמדה זו סותרת את פס"ד בענין אליק רון הקובע כי הזכויות לפי תמ"א אינן מוקנות כלל ואינן מגובשות באופן מוחלט (ואף לא מותנות עם הסתברות כלשהי).
אני מתבססת בענין זה על העקרונות שנקבעו בפס"ד **עמנ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** ביחס לנטרול השווי הנובע מציפיה לאישור הקלה המאושרת דבר שבשגרה באותו אזור.

"על רקע האמור לעיל מתבהרת השאלה שבמחלוקת, והיא האם נכון לראות בעובדה שבאזור בו ממוקמת החלקה מאשרת המשיבה, כעניין שבשגרה, הקלות דוגמת אלה שאושרו למערערת, כ"הליך תכנוני במובן הרחב", אשר את השלכותיו על שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם יש לנטרל. ובמילים אחרות, האם נתקיים "קשר סיבתי ישיר" בין הליכים קודמים במסגרתם אושרו הקלות דומות באזור בו מצויה החלקה (או בירושלים בכלל), לבין ההקלות שאושרו למערערת.

עמדתי היא, כי הדין עם המשיבה, ובצדק הגיעה ועדת הערר למסקנה אליה הגיעה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ברי, כי השאלה מתעוררת רק מקום שלציפייה לקבלת הקלה יש השפעה על שווי השוק של המקרקעין. ציפייה כזו נוצרת כתוצאה מהליכים תכנוניים קודמים. אכן, אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה לגבי מקרקעין מסוימים הוא אחד - אישור בקשה ספציפית להקלה, אולם האישור נשוא דיוננו אינו אישור ספורדי, והוא לא נולד בחלל ריק. העילה לאישורו נעוצה באישורן של בקשות קודמות, זהות או דומות באופיין, עד כדי כך שנוצרה ציפייה לאישור שיש בכוחה להשפיע על שווי השוק. הציפייה נובעת מחובתה של הרשות המנהלית לנהוג בהגינות ובלא משוא פנים, ולכן לא תוכל לדחות בקשה הדומה במכלול נסיבותיה לקודמתה. משמעות הדבר, שעליית שווים של המקרקעין קשורה בקשר סיבתי ישיר להליכי תכנון קודמים: אישור הקלות זהות או דומות. וכפי שבעת עריכת השוואה בין מצב תכנוני קודם לבין מצב תכנוני חדש על רקע אישור תכנית, מנוטרלים מהערכת השווי במצב התכנוני הקודם הליכי התכנון שקדמו לאישור התכנית, כך יש לראות את הליכי התכנון שקדמו לאישור ההקלה, קרי אותם אישורים שהתקבלו והיה בהם כדי להשפיע על השווי במצב הקודם, כהליכי תכנון שאפשרו את קבלת האישור כאן, ואשר כל כן יש לנטרל את השפעתם. שאם לא כן - יעוקר היטל ההשבחה מתוכן, (הדגשה לא במקור) משום שהמקרקעין מבטאים, בשווי השוק שלהם במצב התכנוני הקודם, את הציפייה - הכמעט ודאית - להקלה, ציפייה הנשענת על הליכי תכנון המצמיחים "השבחת תכנון" (כלשון כב' השופט מ' חשין בהלכת קרית בית הכרם). והלא המערערת היא שמבקשת לשכנע כי בעקבות הליכי התכנון הללו נוצרה ציפייה, כמעט מתחייבת, לקבלת הקלה. ואם כך הוא - יש לנטרלה."

יצויין, כי בפס"ד סי.בי.די. סטאר נסקרת כל הפסיקה העוסקת במאפייני השווי לצורך היטל השבחה כגון:

ע"א 8736/04; 447/05 אורה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה

רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ

ואת העמדה כי במצב הקודם **שווי השוק איננו בהכרח השווי לצורך חישוב היטל השבחה**. (ולכן אינני מוצאת לנכון לחזור עליה כאן)

אני סבורה כי כל עוד קבעו הערכאות בערר צור מעוף ופס"ד אליק רון כי אין לקבוע היטל השבחה בגין תמ"א 38 מאחר והזכויות טרם התגבשו והן אינן מוקנות, לא ניתן לייחס את הזכויות או לחילופין את השווי שמקנות הזכויות לפי תמ"א 38 למצב הקודם, כל עוד לא הושלם ההליך התכנוני ואושרו זכויות ביחס לנכס בפועל בהיתר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהתחשב בעמדה כי הזכויות אינן מוקנות (באופן מוחלט) במצב הקודם הרי שאין לייחס אותן לנכס במצב הקודם ויש לנטרל מהשווי את השווי הנובע מהציפיה לאישור הזכויות אף אם הוא משתקף בשווי השוק.

נכון להזכיר גם את פס"ד בענין קוזניץ **עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס,** בו נקבע כי כאשר הזכויות אינן מוקנות מועד התגבשות הזכויות וארוע המס הינו אישור הזכויות בהקלה, ואין לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.
גם במקרה שלפנינו, כל עוד לא אושרו הזכויות בהיתר ולא הוקנו זכויות לפי תמ"א 38 הזכויות הינן מותנות בלבד והינן "שקופות", ולא ניתן לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.
יצויין, כי בענין קוזניץ, פרשה ועדת ערר באופן שגוי את פס"ד אליק רון כמו בהחלטה בענין רון ציון.

מעבר לענין השמאי והמשפטי ברצוני לציין למעלה מן הצורך, כי אני מבינה את הקושי בקביעת היטל השבחה בגין זכויות שהוקנו במסגרת תמ"א 38 וזאת לאור כוונת המחוקק והמדינה בכלל לעודד חיזוק בנינים מפני רעידת אדמה, עם זאת אני סבורה כי <u>אין פגיעה בעקרון הצדק</u> בגביית היטל השבחה בעת מכר מהסיבות כדלקמן:

1. סעיף 19 (ב) (10) מקנה פטור מהיטל השבחה "**השבחה במקרקעין בשל <u>קבלת היתר לבנייה</u> או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:**
   א. **תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) ..**
   ב. **תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. "**

כוונת המחוקק היתה לעודד חיזוק בפועל של בנינים, דהיינו כל עוד אין חיזוק בפועל בהיתר אין זכות לפטור.
בנוסף, מאחר ומדובר במכר ולא בבקשה להיתר בניה אין גם פטור בגין הזכויות שהוקנו בתכנית תא/3616א' מתוקף היותה תכנית מפורטת על פי ס' 23 בתמ"א 38. (גם סעיף ב' לעיל לא מקנה פטור).

דומה הדבר לפטור הניתן בגין ממ"דים, לפי החלטת ועדת ערר (ים) מס': **ים – 11/ 417- 8 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים** אין זכאות לפטור במכר כל עוד אין מימוש בהיתר. גם במקרה של ממ"דים המחוקק רצה לעודד בניה בפועל של ממ"דים ולכן התנה את הפטור רק בביצוע בפועל של בנית ממ"ד ולא בעת מימוש של הזכויות במכר.
2. באישור תמ"א 38 יכול ונוצרה התעשרות למוכרים אשר ממומשת במכר והם נהנים מההתעשרות תוך שהם אינם ממלאים את חלקם בביצוע הבניה בפועל.
3. כל עוד לא עומדים המוכרים בתנאי הפטור כאמור לעיל, אין להקנות את הפטור בעקיפין ע"י זקיפת השווי הנובע מתמ"א 38 במצב הקודם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

4. פס"ד אליק רון קבע למעשה כי אין לקבוע השבחה במכר מאחר והזכויות אינן מוקנות (ולא משום שפטר את המוכרים מסיבה אחרת), לא ניתן לייחס זכויות שבית המשפט קבע כי הן אינן מוקנות במצב הקודם ובכך לדלג למעשה על מדרגת השבחה מבלי להיות זכאים לפטור.

<u>מסמכי מדיניות והשפעתם על השווי במצב הקודם</u>

ביום 7.11.2012 אושר מסמך מדיניות הקובע את מדיניות הוועדה בנוגע ליישום תמ"א 38 ברחבי העיר. ביחס לרובע 3 נקבע כי תותר תוספת קומה אחת וקומת גג בהיקף 65%. בבניה חדשה מס' הקומות וקוי בניה יהיו לפי תכנית מופקדת במגבלת גובה של 5 או 6 קומות + קומת גג חלקית.
מאחר ומדובר במסמכי מדיניות בלבד, ולא במסמך סטטוטורי, אני סבורה כי מסמכים אלה אינם מקנים זכויות בניה. לפיכך אני סבורה כי אין להביא בחשבון את הפוטנציאל הנובע ממסמך המדיניות.
כאמור, אני סבורה כי התגבשות השווי והקניית הזכויות בתמ"א 38 הינו בהיתר בניה בלבד.

יצויין, כי לאחרונה התקבל בבית המשפט פס"ד בבית המשפט המחוזי בענין ב. דייניש **עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח'** בערעור על החלטת וועדת ערר, אשר שינתה את אופן חישוב ההשבחה במקרה של הקלה היוצרת זמינות לזכויות, אולם תומכת בעקרון כי שווי לצורך חישוב היטל ההשבחה איננו בהכרח שווי השוק.

לפיכך אני סבורה כי מועד התגבשות הזכויות וההשבחה של תכנית תמ"א 38 מתרחש בשני מצבים לפי המוקדם:

א. מתן היתר בניה.
ב. אישורה של תכנית החלה באזור ספציפי לדוגמא תכנית הרובעים הקובעת את אופן יישום הזכויות.

ומכאן שיש לנטרל את השפעתה של תכנית המתאר הארצית במצב הקודם ולייחס את מלוא השווי למצב החדש.

לסיכום אני סבורה כי מאחר ותכנית תמ"א 38 הינה כללית וחלה על הנכסים בארץ, כל עוד לא אושר היתר בניה בנכס הנדון לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה לפי תמ"א 38, כל עוד לא הוגדרו הכללים לפיתוח המתחם במסגרת תכנית 3616א', קונה מרצון לא יכול היה להביא בחשבון בשווי הנכס כלל פוטנציאל לאישור תוספות בניה מכח תמ"א 38.

<u>זכויות להרחבת דירות הגג מכח תכנית ס'</u>

מאחר וההשבחה מתייחסת לכלל הזכויות של הדיירים בנכס, יש להביא במצב הקודם את הזכויות מכח תכנית ס' להרחבת דירות הגג הקיימות. (אחרת המשמעות היא כי קיים כפל חיוב בהיטל ההשבחה בגין הזכויות להרחבת דירות הגג, על בעלי דירות הגג ועל בעלי יתר הדירות).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>המצב החדש</u>

תכנית 3616א' קובעת סל זכויות לבנינים חדשים או לתוספות לבנינים קיימים.

התכנית קובעת את היקף זכויות הבניה בשתי חלופות:

- במקרה של הריסה ובניה מחדש תותר במקרה הנדון בניה בגובה של 6 קומות וקומת גג חלקית, שטח כל קומה (עיקרי + שירות) הינו עפ"י התכסית המתקבלת בתחום קוי הבנין.
- במקרה של תוספת בניה נקבע כי ביחס לבנינים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.80 בתחום ההכרזה שגובהם 2-4 קומות (כולל קומת קרקע מפולשת/חלקית) תותר תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית בכפוף לנסיגות ובמגבלת שטח של 65% משטח קומת הגג שמתחתיה. כמו כן תותר הרחבת הדירות.

התכנית כוללת התניות למתן היתר בניה כדלקמן:

1. הגשת חוות דעת מהנדס מוסמך כי המבנה עומד בתקן 413 ובמידה והמבנה אינו עומד בתקן התנאי הוא הגשת תכנית לחיזוק.
2. חוות דעת מהנדס העיר להתאמה לסביבה בהתאם לכללים שנקבעו בתכנית.
3. התחייבות מבקש ההיתר לביצוע שיפוץ של חזיתות הבנין והחצר.
4. התניות שונות כגון שימור עצים, בניה ירוקה וכיו"ב.

עם זאת, להבנתי במידה והמבקש עומד בכללים ובהתניות שקובעת הועדה לא ניתן לשלול מהמבקש את האפשרות לבצע תוספת קומות על המבנה הקיים. להבנתי, מהוראות התכנית אין לועדה המקומית סמכות לשלול ניצול של הזכויות הללו.

אני סבורה כי בנסיבות הענין ההתניות אינן חורגות מהמקובל ומטרתן לאפשר לועדה להגדיר את אופן ביצוע ההרחבה מהבחינה התכנונית והעיצובית בלבד.

ההתניה כי הוועדה **רשאית לאשר** וכיו"ב (ס. 4.1.3 ו בתכנית 3616א') **נוגעת אך ורק להרחבות בניה** של הדירות הקיימות, לגביהן התירה הועדה בידיה את האפשרות שלא לאשר וזאת להערכתי מאחר ולא בכל מקרה ובכל בנין קיימת היתכנות פיזית לביצוע הרחבות של הדירות הקיימות בהיקף מלא או אף חלקי. הוראה זו איננה מתייחסת ליתר תוספות הבניה שמאפשרת התכנית כגון תוספת קומות שאליה מתייחס סעיף 4.1.3.ג' וכו'.

ובמילים אחרות אי הוודאות קיימת אך ורק ביחס ל<u>הרחבות</u> של הדירות הקיימות ולא ב<u>תוספת</u> קומות. (יש להבחין בין שני המונחים).

מהאמור עולה, כי התכנית יוצרת וודאות גבוהה ביחס להיקף זכויות הבניה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תחולת הפטור על תכנית מכח ס' 23</u>

נטען כי על תכנית מכח ס' 23 לתמ"א 38 חל הפטור במכר מהיטל השבחה מכח פס"ד אליק רון, על פי כל המפורט לעיל, אני סבורה כי <u>ככל והתכנית מכח ס' 23 הינה קונקרטית ונקודתית ואינה מחייבת שיקול דעת הועדה המקומית הרי שפס"ד אליק רון איננו חל לגביה והיא איננה פטורה מהיטל השבחה במכר.</u>

<u>שיוך הזכויות בקומת הגג הקיימת</u>

בקומת הגג קיימות 2 דירות, כאמור עפ"י התכנית ניתן להשלים את קומת הגג הקיימת.
בהתחשב בצורת הבינוי על הגג, לא ניתן להוסיף בניה בגג מבלי לפגוע בכיווני האויר של דירות הגג הקיימות, ולפיכך סביר כי השטחים הנוספים יתווספו לדירות הגג. אני סבורה כי בהתאם לתיקון 126, הזכויות להשלמת קומה זו משויכות לדירות הגג הקיימות.

<u>כדאיות כלכלית לביצוע תוספת בניה</u>

הדירה הנדונה ממוקמת בבנין במצב פיזי טוב שנבנה בשנות ה- 50 שאינו כולל מעלית. עם זאת, בבנין הצטברו פחתים וככל הנראה נדרש חיזוק בפני רעידות אדמה. כמו כן, הבנין נמצא במיקום מבוקש בעיר וזכויות הבניה הינן בעלות ערך כלכלי רב, מהאמור לעיל עולה, כי על פניו יש כדאיות כלכלית לניצול תוספת הזכויות.

לראיה, לאורך הרחוב בוצעו לא מעט פרויקטים של שיפוץ והרחבת בניינים קיימים, דבר המראה על כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט. עם זאת, בחישוב השווי יובא בחשבון הרכב הבעלות בנכס (מושע) ודחיה למימוש הזכויות.

לא מצאתי כי במקרה הנדון קיימות נסיבות מיוחדות המונעות את ביצוע ההרחבה ביחס לנכסים אחרים, להלן התייחסות לטיעוני המבקש ביחס להיתכנות:

אני סבורה כי בחישוב ההשבחה יש לחשבה מנקודת מבטם של בעלי הזכויות ולא מנק' מבטו של יזם ספציפי.
אני סבורה כי לכל דיירי הבנין קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט מאחר בסיומו מתקבל בנין משופץ מבחוץ ומבפנים שכולל מעלית, דבר המעלה את ערכן של כלל הדירות.

הפקעה מכח תת"ל/70א – ההשבחה מתייחסת לתכנית תא/3616א', ככל שתכנית תת"ל 70א' פוגעת במקרקעין, הרי שהיא מהווה חלק מהמצב הקודם והמקום לדון בכך איננו בהליך זה.
יצויין, כי מאחר וההשבחה מתייחסת אך ורק לתוספת קומות אין להפקעה המתוכננת השפעה על היקף הזכויות המוערכות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תכנית תא/מק/4474 פורסמה להכנה בילקוט פרסומים מס' 7757 ביום 11.4.2018, הפרסום בוצע לאחר המועד הקובע ולפיכך אין להביא בחשבון את ההשפעה של תכנית זו על ההשבחה בגין תכנית תא/3616א'.
לענין המצגת לשיתוף הציבור שהציג שמאי המבקש, המתארת את התכנון האדריכלי של הרחוב בעיקר לענין הרכבת הקלה, לא נראה כי יש לה השפעה על היקף זכויות הבניה בסביבה ובוודאי שאין כוונה להפחית את הזכויות שהוקנו במסגרת תכנית תא/3616א' ובכל מקרה בחישוב ההשבחה תובא בחשבון דחיה עד למימוש הזכויות.

אין מחלוקת כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה לבנין הקיים.
כאמור לעיל, תובא בחשבון תוספת השטח בקומת הגג הקיימת (ללא השטח להרחבת דירות הגג) ובנוסף קומת גג חלקית (65%), בשל אי הוודאות לא יובאו בחשבון זכויות להרחבת הדירות.

הפחתה בגין דחיה וסיכון – אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחיה וסיכון בהתחשב במורכבות התכנונית והפיזית של כל פרויקט וההתניות הכלולות בתכנית. ובהתחשב בקושי במימוש הפרויקט בשל קיומה של דירות הגג. במקרה הנדון תובא בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה.

הפחתה למושע – מאחר ומדובר בבית משותף ולצורך מימוש הזכויות יש להגיע להסכמה עם יתר הדיירים, אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 30%. (בנוסף להפחתות האחרות).

עלויות חיזוק והתאמה בחלופה של תוספת בניה למבנה הקיים - אני מקבלת את עמדת המשיבה, כי החיזוק והשיפוץ תורמים לשווי הדירות והינו חלק מהביסוס של תוספות הבניה, עם זאת, יובאו בחשבון עלויות התאמה בגין העלויות להתאמת המבנה הקיים לתוספת הקומות. תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין עלויות התאמה.

<u>סקר מחירים</u>
שמאי המבקש ערך ניתוח לעסקאות מכר ברחוב ארלוזורוב לפי שנים.
בניתוחו לא ערך השמאי הפרדה בין עסקאות שבתחום רובע 3 (בחלק המערבי של הרחוב) ולבין רובע 4 (בחלק המזרחי של הרחוב) וכמו כן לא ערך הפרדה בין עסקאות שבתחום ההכרזת אונסקו לבין עסקאות שמחוצה לו, לפיכך אני סבורה כי אין להתבסס על מסקנות הסקר שערך.
יתרה מכך, תכנית תא/3616א' פורסמה להפקדה בתאריך 14.11.2012, לפיכך מחירי העסקאות שהציג מגלמים את עליית השווי בגין הפוטנציאל הנובע מאישורה של התכנית, ובכדי להגיע למסקנה כלשהיא, יש לנטרל את עליית השווי שנובעת מהציפיות לאישור התכנית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>שטחים לחישוב ההשבחה וחלק יחסי</u>

בהתאם לסעיף 4.1.3.ב (3) בתכנית תא/3616א' נקבע כי *"שטח קומות התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית..... במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה".*

בשתי החזיתות (לרח' ארלוזורוב ואד"ם הכהן) המרפסת אינה לכל אורך החזית ולפיכך שטחי המרפסות המקורות לא יובאו בחשבון בחישוב ההשבחה.

השטחים בחישוב ההשבחה נמדדו גראפית מהיתר הבניה המקורי משנת 1950.

חלק יחסי ברכוש המשותף – היות ובנסח המקרקעין לא מופיע חלקה היחסי של הדירה בבנין, ובאין רישום בית משותף, אין מחלוקת כי יש לחשב את החלק היחסי ברכוש המשותף עפ"י שטח הדירה ביחס לכלל השטחים בבנין.

עפ"י סעיף 57 לחוק המקרקעין:

(א) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור אחר; בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה.

(ב) בחישוב שטח הרצפה לענין סעיף קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחם של גזוטראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.

עפ"י מדידה גראפית מהיתר הבניה המקורי שטח הדירה הנדונה (ללא המרפסת המקורה) הינו 56 מ"ר וכלל השטחים בבנין (ללא חדרי המדרגות) מהווים 890 מ"ר, לפיכך החלק היחסי בחישוב ההשבחה הינו 6.292%.

<u>ערכי שווי</u>

להלן עסקאות השוואה מסביבת הנכס הנדון:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר בנוי
18.12.2017	6215	150	ארלוזורוב 74	1950	71 מ"ר	₪ 2,700,000	₪ 38,028
1.12.2018	6215	263	ארלוזורוב 88	1950	52 מ"ר	₪ 2,515,000	₪ 48,365
5.7.2018	6215	436	ארלוזורוב 98	1950	52 מ"ר	₪ 2,370,000	₪ 45,577
21.10.2018	6215	630	ארלוזורוב 88	1950	58 מ"ר	₪ 2,340,000	₪ 40,345
22.8.2017	6954	52	ארלוזורוב 56	1950	54 מ"ר	₪ 2,250,000	₪ 41,667
12.11.2018	6954	134	ארלוזורוב 40	1960	50 מ"ר	₪ 2,895,000	₪ 57,900
31.10.2018	6954	130	ארלוזורוב 50	1990	62 מ"ר	₪ 2,020,000	₪ 32,581
2.7.2017	6214	171	ארלוזורוב 71	1950	52 מ"ר	₪ 2,305,000	₪ 44,327

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר בנוי
10.1.2018	6214	298	ארלוזורוב 47	1960	56 מ"ר	₪ 2,808,000	₪ 50,143
15.1.2018	6214	174	ארלוזורוב 65	1950	38 מ"ר	₪ 1,950,000	₪ 51,316
3.12.208	6214	173	ארלוזורוב 67	1950	66 מ"ר	₪ 2,565,000	₪ 38,864
					שווי מ"ר בנוי ממוצע		**₪ 44,465**

בהתחשב בעסקאות שהציג שמאי המשיבה והעסקאות דלעיל ובהתאמה למיקום הנכס, אני סבורה כי שווי מ"ר בנוי בדירות בסביבה הינו 44,500 ₪, ובהפחתת הפוטנציאל בגין התכנית המוערך בגבולות 10% שווי מ"ר בנוי בגבולות 40,000 ₪.

חילוץ למ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	40,018	₪
מע"מ (17%)	34,204	₪
רווח יזמי 20%	28,503	₪
עלויות בניה	8,500	₪
שווי מ"ר מבונה	**20,003**	**₪**

לאור המוצג לעיל, שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה הינו **20,000 ₪**.

<u>להלן תחשיב ההשבחה:</u>

מהות השטח	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקוויוולנטי	
קומת גג בשיעור 65% (ללא ח"מ)	141	1.3	183.18	
מרפסת גג	84	0.3	25.35	
סה"כ תוספת זכויות			**208.53**	
שווי מ"ר מבונה			20,000	₪
עלויות התאמה			80%	
סיכון ודחיה			70%	
מושע			70%	
סה"כ			**1,634,875**	**₪**
חלק יחסי			6.292%	
השבחה בגין חלק יחסי			**102,866**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה		היטל השבחה	
תא/3616א'	24.1.2018	₪	102,866	₪	51,433

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com