משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין

1 יולי 2020
מספר מינוי: 2757-2019

בעניין: **גיטלמן יעקב** **<u>המבקש</u>**
השמאי עמוס מלר

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב **<u>המשיבה</u>**
גב' אילנית שגב לוזון
השמאי רונן פריימן

<u>שומה מכרעת לעניין היטל השבחה</u>

רחוב ארלוזורוב 139, תל אביב
חלקה 243 בגוש 6108
תת חלקה 2 (מחצית)

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 24/12/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תכנית ולאור מימוש זכויות במכר של מחצית מתת חלקה 2.

2. <u>המועד הקובע לשומה</u>

14/06/2018 – 15 יום ממועד אישורה של תכנית תא/3729א.

3. <u>מועד הדיון</u>

הדיון נערך במשרדי בתאריך 15/03/2020 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. <u>מסמכים שהוגשו</u>

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ערכתי ביקור חיצוני בנכס ביום 30/06/2020, ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	6108
חלקה	243
שטח החלקה	711 מ״ר.
שטח החלקה לחישוב זכויות[1]	724.15 מ״ר (יחד עם חלקה 611 בגוש 6213 מהוות מגרש אחד).
תת חלקה	2
שטח תת חלקה	58 מ״ר.
כתובת	רחוב ארלוזורוב 139, תל אביב.
תיאור	משרד בקומת מרתף כחלק מבית משותף.
זיהוי	בהתאם לתשריט היתר הבניה והפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה אזור כיכר המדינה, המאופיינת בבנייני מגורים ותיקים לצד חדישים. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי וסואן בעל תנועת כלי רכב דו סטרית מדרך נמיר במזרח ועד רחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בשימושים מעורבים למגורים, מסחר ומשרדים.

חלקה 243 בגוש 6108 בעלת צורה רגולרית כטרפז עם חזית דרומית לרחוב ארלוזורוב, עליה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומעל מרתף. סה״כ במבנה 15 יח״ד, 3 יח״ד בקומת הקרקע ו- 4 יח״ד בכל קומה טיפוסית ובנוסף משרדים במרתף.

הנכס מהווה את תת חלקה 2 המשמשת כמשרד במרתף.

מביקור חיצוני בנכס עולה, כי קיימות עבודות ברחוב להקמת דרך לרכבת הקלה.

8. רישוי

8.1 <u>היתר בניה מספר 164 מיום 15/05/1961</u>

לבניית בניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל: בקומת עמודים 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח״ש ודירה בת 2.5 חדרים וח״ש, שטח פתוח וגדר. בקומות א׳, ב׳ ו-ג׳ 3 דירות בנות 2.5 חדרים וח״ש ודירה בת 1.5 חדרים וח״ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.

[1] לפי דף המידע התכנוני מאתר הועדה המקומית.

8.2. <u>היתר בניה מספר 623 מיום 23/08/1961</u>
לשינויים במרתף, הגדלת המקלט וחדר ההסקה. גובה קומת מרתף 2.8 מ'.

8.3. <u>היתר בניה מספר 491 מיום 27/07/1962</u>
להרחבת מרפסת בקומת עמודים.

8.4. <u>היתר בניה מספר 492 מיום 27/07/1962</u>
לשינויים ולהקמת משרד טכני במרתף, המכיל: 2 משרדים וח"ש.

9. <u>מצב משפטי</u>

9.1. <u>פרטי רישום</u>
על פי העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 31/12/2019 עולה כי הזכויות בנכס רשומות, כדלקמן:

גוש	6108	
חלקה	243	
שטח החלקה	711 מ"ר.	
תתי חלקה	18	
תקנון	מצוי.	
_____		
תת חלקה	2	
שטח	58 מ"ר.	
קומה	מרתף	
החלק ברכוש המשותף	58/812	
בעלויות	גיטלמן מורן דובה,	1/2 מהזכויות.
	ג.ה.ש השקעות ויזמות נדל"ן בע"מ,	1/2 מהזכויות.

9.2. <u>הסכם מכר</u>
בהתאם להסכם מיום 28/05/2019, יעקב גיטלמן מכר את מלוא זכויותיו בנכס (מחצית מהזכויות בנכס).

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות:

10.1. <u>תכנית 50</u>

פורסמה למתן תוקף מיום 19/12/1940.

התכנית מסווגת את החלקה **באזור דירות 2**, כאשר זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	750 מ״ר.
צפיפות	2 יח״ד בקומה, למעט לבתי מגורים היכולים להכיל 6 דירות בשטח מגרש מינימלי, במקום שיאושרו.
אחוזי בניה	25%.
גובה	3 קומות ומגדל גג.
קווי בנין	קדמי 6 מ׳, אחורי 6 מ׳ וצידי 4 מ׳.
גזוזטראות	בקומות העליונות תורשנה בהתאם לתקנות הבנין, כפי שיקבע ע״י הועדה המחוזית ותותר הקמת גזוזטרה בלתי מכוסה בקומת הקרקע, או מדרגות כניסה הבולטות מקו הבנין, בכפוף לתנאים.
בנייני שירות	15 מ״ר.

10.2. <u>תכנית 136</u>

פורסמה למתן תוקף בע.ר 1064 מיום 11/06/1942.

התכנית מסווגת את החלקה **באזור דירות 2**.

10.3. <u>תכנית סי די</u>

פורסמה למתן תוקף מיום 01/02/1945.

התכנית מסווגת את החלקה **באזור דירות 2**.

10.4. <u>תכנית 247</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 194 מיום 18/10/1951.

התכנית מסמנת **הרחבת דרך** בחזית לרחוב ארלוזורוב, קובעת את רוחב הדרך מ- 25 מ׳ ל- 29 מ׳ וקובעת קו בניין קדמי של 5 מ׳.

10.5. <u>תכנית תא/1680</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

התכנית מתירה הקמת **חדרי יציאה לגג** בשטח 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה, בתנאי כי היציאה לחדר הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה העליונה אליה מוצמד חדר הגג. היציאות לגג יבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי, גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳. לא תתאפשר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית.

10.6. <u>תכנית מ'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 ביום 24/06/1982.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בנוגע לאחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. לזכויות בניה של עד 38% לקומה, יוספו 7% לכל קומה, כאשר התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. להלן תמצית זכויות הבניה:

שטח מינימלי	750 מ"ר.
מקדם צפיפות	75
אחוזי בניה בקומה	32% כולל מרפסות.
אחוזי בניה כוללים	128%
קומות	5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
קווי בנין	צידי – 4.6 מ', אחורי – 7.2 מ'.

שטחי הבניה כוללים 12 מ"ר חדר מדרגות לכל קומה (עד 4 קומות) ואינם כוללים 6 מ"ר מחסן בקומת העמודים המפולשת.

הוראות תכנית זו חלות לגבי העניינים הנדונים בה, ובמקרה של סתירה בין הוראות תכניות קיימות ותכנית זו, יקבעו הוראות תכנית זו.

10.7. <u>תכנית ע'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת **מרתפים** וחלה על כל התכניות שאינן כוללות הוראות מפורטות לגבי מרתפים, בין אם תכניות תקפות או תכניות שטרם אושרו למתן תוקף, בעת כניסת תכנית זו לתוקף.

בבנין מגורים מעורב עם חזית מסחרית, התכנית מתירה הקמת מרתף לפי גודל הקומה המסחרית והחזית, לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה. המרתף יכול לשמש לצורכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם עד 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

10.8. <u>תכנית מ'1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3810 ביום 01/11/1990.

מטרת התכנית הינה תיקון סעיף 32 בתכנית מ', כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול לגבי אחוזי הבניה בתכנית בלבד והוספת סעיף המתיר לוועדה המקומית לאשר מתן הקלות בהתאם לתכנית מ'1.

10.9. <u>תכנית ג'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21/04/1994.

התכנית קובעת הוראות לבנייה על **גגות** בתים ומתירה, בין היתר, חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של 23 מ"ר ובגובה מרבי של 2.5 מ' ובהתאם להתניות המפורטות בתקנון התכנית, כאשר לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, אשר שטחה פחות מ90% מהקומה שמתחת.

10.10. <u>תכנית תא/מק/2691</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

התכנית קובעת הוראות בדבר **הרחבות דיור**.

10.11. <u>תכנית תא/מק/2710</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 ביום 03/07/1997.

מאפשרת בניית **מעלית** חיצונית בבניינים קיימים עם או בלי תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע. כמו כן, נקבעו התנאים לבניית מעלית.

10.12. <u>תכנית ח'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 ביום 16/04/2001.

התכנית קובעת תקני **חניה** לשימושים שונים.

10.13. <u>תכנית ע'1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18/03/2003.

התכנית מאפשרת בניית 2 קומות **מרתף** בהיקף 80% משטח המגרש. בסמכות הועדה להתיר 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ושטח מרתף גדול יותר, בתנאים הקבועים בתכנית. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יעלה על 4 מטר. תותר בניית מחסנים בקומות המרתף בשטח של 12 מ"ר ליח"ד. בבנייני מגורים קיימים בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות לפי יום 28/11/1985 (תכנית ע'), רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתך אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית. היתר זה יינתן בהליך ע"פ סעיף 149 לחוק.

10.14. <u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספות בנייה, שהן בגדר עידוד לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. התכנית קובעת כי ככל שקיימות זכויות בנייה, שטרם מומשו הרי במימושן במסגרת תוספת למבנה קיים יחולו ההוראות בדבר חיזוק מבנים ולא יחולו תוספות הבנייה בגין תכנית זו (לפי סעיף 13 לתכנית).

10.15. <u>תכנית 3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10/05/2006.

התכנית קובעת הוראות בדבר הסדרת שטחי בניה בעת **איחוד** דירות.

10.16. <u>תמ"א 38/1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007.

התכנית נועדה להבהיר כי הזכויות המוענקות בתמ"א לא יבואו בנוסף להוראות תכניות מפורטות להרחבת מבנים.

10.17. <u>תמ"א 38/2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010.

התכנית מחילה את הוראות תמ"א 38 גם על הריסת מבנה בו נדרש חיזוק כנגד רעידות אדמה והקמת מחדש.

10.18. <u>תמ"א 38/3</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012.

התכנית קובעת כי במסגרת חיזוק מבנה ניתן יהיה להוסיף קומה חלקית על הגג בתנאים.

10.19. <u>תמ"א 38/3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית מפרטת את זכויות הבניה במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש.

10.20. <u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו, אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, קביעת אזורי ייעוד והגדרת שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, אשר אושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

החלקה נמצאת באזור תכנון מס' 401 (רובע 4) המסווג כאזור מגורים בבניה עירונית עם סימון חזית מסחרית. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729א. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (תא/3729א), לא תחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

10.21. <u>תת"ל 70/א</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 7546 ביום 18/07/2017.

מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרפולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תואי הקו הסגול בתמ"א.

10.22. <u>תכנית תא/3729א</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 8400 ביום 30/05/2018.

תכנית מפורטת הקובעת הוראות בנייה ומטרותיה:

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

ב .הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 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 4 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'.

הנכס מסווג <u>מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו</u> עם **סימון לרצועת מתע"ן (מערכת תנועה עתירת נוסעים)** והיתר לבניין ניתן לפני 1/1/80, כאשר הנכס ממוקם ברחוב ראשי ע"פ הגדרות התכנית, רחובות פנקס, ארלוזורוב, דרך נמיר, ז'בוטינסקי, ויצמן ורחובות בעלי חשיבות במבנה הפיסי העירוני – ציר מסחרי, ציר פעילות, ציר תנועה וכדומה.

התכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>

- <u>זכויות הבניה</u> - מוגדרות על פי נתונים נפחיים (למעט מגרשי הקוטג'ים, כהגדרתם בתכנית). שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע ע"פ התכנית. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכסית הבניה עד 50% משטח המגרש. שטחי הבנייה אינם כוללים מרפסות ושטחי יציעים. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

- <u>גובה</u> – ברחוב ארלוזורוב מספר הקומות המרבי הינו 7 קומות + קומת גג חלקית. הקומות כוללת גם את קומת הקרקע/ עמודים/ עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) עד 3.3 מ'. גובה קומת קרקע מסחרית עד 5 מ'. במגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית,

תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח של עד 30% משטחי המסחר, כאשר שטחי היציעים יכללו במניין השטחים המותרים לבניה. לא תותר הקמת קומת ביניים.

- צפיפות – מס' יח"ד המרבי במגרש מחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות 90. כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים לפי הוראות התכנית.

- שטחי שירות – כמשמעותם בחוק התו"ב והתקנות. שטחי שירות עיליים מינימליים בשיעור 20% מסך השטחים הכוללים (עיקרי + שירות).

- קווי בניין – קדמי לפי תכנית מאושרת אחרת, צדי – 3 מ' ואחורי – 5 מ'. תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בתנאים המפורטים בתכנית. ברחובות ראשיים כהגדרתם בתכנית זו, בהם הוגדרה חזית מסחרית בתכניות המאושרות, יצורף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור ולא תותר כל בניה בשטח זה.

- מרפסות – יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות ובלבד ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של עד 1.6 מ'. במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחוב ארלוזורוב הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'. שטח מרפסות מעבר לנקבע יחושב כשטח עיקרי מתוך סל השטחים המותרים, יוגדר למטרה זו בלבד ולא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם משטחים עיקריים במגרש. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מדלגות).

- מרתפים – זכויות והוראות הבניה יהיו לפי תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. במקרים בהם, ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע, יותר שחזורו בקומת המרתף בבנייה חדשה (בתנאים) ולחילופין, מחוץ לאזור ההכרזה ובתנאי שהבקשה להיתר לשימוש העיקרי הוגשה עד 29/11/2015, יותר ניוד השטח העיקרי אל מעל מפלס הקרקע (בתנאים).

- קומת הקרקע – יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתשמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. כמו כן, תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים המפורטים בתכנית.

- קומות גג חלקיות – שטחי הבניה המרביים על הגג ייקבעו ע"פ הנסיגות המפורטות בתכנית ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכדומה ולא כולל מצללות. בבניינים בהם שתי הקומות העליונות חלקיות, הנסיגות יהיו כדלקמן: הקומה החלקית התחתונה תבנה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית. הקומה החלקית העליונה אף היא בנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה של 2 מ' מקו החזית האחורית. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה של 3 מ' מאחת מהחזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש. גובה מרבי של קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפתה. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5 מ' ממפלס רצפתה אותה קומה.

הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים

- חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בנייה מכוח התכנית, מותנה בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

- שטח קומת התוספת (למעט קומות גג חלקיות) - לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית כולל הרחבות (ככל ותבוצענה), הקטן ביניהם. במקרים בהם החזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

- שטחי הבניה - תוספת הבניה כוללת שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

- שטח בנייה קיימת על הגג – מחוץ לתחום אזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בנייה מכוח תכניות כגון ג', ס', 76, 74, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.6.2011), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות התכנית. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב- 2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות התכנית. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים ע"פ הגדרות התכנית ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת ע"פ תכנית זו.

- קומות – במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.

- <u>גובה קומת התוספת (כולל גובה בקומת הגג)</u> – כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ׳ מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, למעט במקרים בהם ע״פ חוו״ד הנדסית תידרש רצפת מעבר.

- <u>נסיגות בקומות התוספת</u> – קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ׳ מקו חזית הבניין הקדמי ובמקרה של חזית נוספת בנסיגה של 1.2 מ׳. במגרשים בהם שלוש חזיתות קדמיות רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חוו״ד ממהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור. במקרים בהם בהיתר הבנייה המקורי קיימות 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 הרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות. מחוץ לתחום אזור ההכרזה רשאית הועדה המקומית לאחר קבלת חוו״ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב קיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

- <u>הוראות לקומת הגג</u> – מחוץ לתחום אזור ההכרזה - תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל. יותרו יח״ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח״ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מרבי לקומת הגג כולל מעקה גג עליון הינו 4.5 מ׳. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בתכנית.

- <u>בריכת שחייה</u> – תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות.

- <u>הוראות להקמת מרחבים מוגנים</u> - מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית הראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ׳ מהגבול המגרש הצידי, ועד 3 מ׳ מהגבול המגרש האחורי בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.

- לבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות בכפוף לתנאים הכתובים בתכנית.

- <u>הבלטת חדרי מדרגות ומעלית</u> – מחוץ לאזור ההכרזה - הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהא בהתאם להוראות תכנית תא/2710, למעט השינויים הבאים: קו הבניין הצדי המינימלי 2 מ׳ וחריגה מקו בניין קדמי, במידה ותותר ע״י הועדה, תהא בממדים מינימליים.

- <u>תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים</u> – מחוץ לתחום אזור ההכרזה - תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין, לצורך יצירת מפלס רציף. ההגבהה בחזית הבניין תותנה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.

- <u>קווי בניין</u> – בהתאם לתכנית הראשית, חריגה מקווי הבניין תהא רק במקרים המפורטים בתכנית.

- <u>תוספת קומות בבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1/1/1980</u> – מחוץ לתחום אזור ההכרזה ברחוב ארלוזורוב: תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית ע"פ הוראות תכנית זו.

- <u>צפיפות במגרשים ביעוד מגורים</u>

א. מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בניין.

ב. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד בחלוקת שטח קומת הגג ב 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית.

ג. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד בהתאם לתנאי התכנית.

ד. שטח חדרי יציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מספר יח"ד.

בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת ובמקרה בו לא ניתן לממש את מלוא יחידות הדיור, כפי שהתקבלו בחלוקת סך השטחים במקדם, לא תותר תוספת כלשהי לשם מימוש מלוא יח"ד.

- <u>הרחבות</u> (בניינים בהיתר לפני 1/1/1980) - הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. שטחי המרחבים המוגנים יכללו במסגרת שטחי ההרחבה כאמור. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהא ע"פ תכנית ההרחבות או תכנית זו, לפי הגדול מביניהם.

- <u>סגירת קומת עמודים מפולשת</u> - תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית בו יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת לא יפחת מ- 35 מ"ר, כולל ממ"ד.

- <u>תוספת מרפסות וסגירת מרפסות מקורות</u> – מחוץ לאזור ההכרזה - תותר הבלטת מרפסות וכן הוספת מרפסות בקומות הקיימות ובקומות התוספת בכפוף להוראות המפורטות בתכנית. בנוסף, יותר סגירת מרפסות מקורות בבניין בכפוף לאישור הועדה המקומית.

- <u>מרתפים</u> – זכויות והוראות הבנייה למרתפים לפי תכנית ע'1 על שינוייה.

10.23. <u>תכנית 507-0507764 (תא/מק/4474) – תכנית בהכנה</u>

פורסמה הודעה לפי סעיף 78-77 ביום 11/04/2018.

תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב ומטרותיה:

- התחדשות ופיתוח רחוב ארלוזורוב כרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית ותוואי רכבת קלה, ופיתוח מרחב ציבורי ראוי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך הרחבת זכות הדרך, ויצירת סל זכויות לבנייה חדשה בהתאם לכך.
- לקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק כדלקמן:

א. לא יוצאו כלל היתרי בנייה בתחום התכנית שבהכנה ,למעט לענייני הנגשה, בטיחות, עסק חי ורישיונות עסק.

ב. מגבלות אלו לא יחולו במקרים בהם קיימת החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי: 26/02/2018.

תוקף התנאים למשך שנה מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את תת חלקה 2, חלקה 243 בגוש 6108 ברחוב ארלוזורוב 139, תל אביב.

11.2. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני ורמת הפיתוח העירוני בסביבה.

11.3. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועד הקובע לשומה.

11.5. חוות הדעת נערכה להשבחה בגין אישור תכנית ולאור מימוש זכויות בדרך של מכר (מחצית מתת החלקה).

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

<u>תכניות ע' ו- ע'1</u>
שמאי הצדדים - לאור העובדה כי הנכס הינו למשרדים ע"פ היתר בניה משנת 1962 ובגובה 2.7 מ', כמו גם חוסר הכדאיות הכלכלית למרתפים במועדים הקובעים, לא קיימת השבחה בנכס הנדון.

<u>תכנית ג'</u>
שמאי המשיבה - לאור מיקום הנכס בקומת המרתף ובהתאם לפס"ד עמ"נ 59261-06-14 (ברגר) ותיקון 126 לחוק התו"ב, לא הובאה בחשבון השבחה בגין תכנית ג' - בניה בגג.

<u>תכנית תא/5000</u>
שמאי הצדדים – בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, שומה זו אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

<u>תכנית תא/3729א'</u>

12.1. <u>טענות המשיבה</u>
התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בבניין.

<u>הכללת זכויות תמ"א 38 במצב הקודם</u>

אין מחלוקת כי המשיבה אישרה בניה לפי תמ"א 38 בהתאם למסמך המדיניות שלה, אך במכר **אין** לכלול זכויות מתמ"א 38, מהסיבות הבאות:

1. בעבר המשיבה טענה להשבחה בגין תמ"א 38 ואין פטור במכר אך טענה זו נבלמה בהחלטה ועדת ערר צ.ו.ר מעוף תא/85064/10, לפיה נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה במימוש במכר, שכן זכויות התמ"א אינן מוקנות ואינן מתגבשות אלא בהיתר. ולכן אימצה המשיבה את ההחלטה. בעוד שאין חיוב לתוספת הזכויות בתמ"א, הרי שלא ניתן לזכות בגינן בבחינת ההשבחה לתכנית הרובע ואם תכללנה הזכויות מתמ"א 38 במצב הקודם לא תהיה שמירה על עיקרון רציפות המס.
2. החלטות ועדת ערר, שקבעו לכלול בשווי זכויות מתמ"א 38 סותרות את החלטת צ.ו.ר מעוף.
3. מסמך המדיניות של הועדה לבניה עפ"י תמ"א 38 כולל זכויות בניה נמוכות מהמאושר בתכנית תא/3729א'. בכל מקרה, המסמך אינו מהווה תכנית ועל כן אינו מקנה זכויות.
4. זכויות בניה מהתמ"א אינן מוקנות וכפופות לאישור הועדה המקומית (בדומה להקלה ושימוש חורג) בהתאם לסעיף 22 בהוראות התכנית. בנוסף, ע"פ סעיף 27 לתמ"א, מימוש הזכויות מהתמ"א כפוף לנקיטת הליך דומה להקלה לפי ס' 149 לחוק.
5. בהתאם להכרעות רבות, אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מתמ"א 38.
6. באתר האינטרנט של מנהל התכנון קיימים עררים רבים של הועדה המסרבת לתת היתרים לתמ"א 38 ולכן אין ודאות בקבלתם.

7. בהתאם לחוות דעת משפטית בנושא תחולת תמ״א 38 במצב הקודם, אשר הוצגו בה בין היתר, פס״ד של השופטת אגמון-גונן המהווה הלכה מנחה, אין להתחשב בזכויות מתמ״א 38 במצב הקודם.
8. תמ״א 38 בתוקף ל 5 שנים, על כן אין ודאות להמשך תוקפה. כיום מנהל התכנון מעדיף פרויקטים של פינוי בינוי על פני תמ״א 38.

<u>זכויות מכוח תכנית תא/3729א׳</u>

תכנית רובע 4 מאפשרת בנייה בשתי חלופות: בתוספת לקיים ובהריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה, כאשר בנכסים מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק״ו ברחוב ארלוזורוב תותר בניה של עד 7 קומות + קומת גג חלקית ע״פ הנסיגות המפורטות בתכנית.

לדירת הגג שתתקבל עם בניית התוספת קיימת עדיפות ביחס לקומות שמתחת לאור הפרטיות והיוקרתיות שלה, לפיכך נקבעה תוספת במקדם שיפור תכנוני 0.2 למקדם עיקרי רגיל (1.0).

התכנית מאפשרת בניית בריכת שחייה במרפסת דירת הגג או על גג הבניין, בעוד שבמצב הקודם זו התאפשרה בדרך של הקלה.

לעיתים, בתוספת על המבנה הקיים, לאור מגבלות קווי בנין ניתן להרחיב גם את הדירות הקיימות, ולכן בכל מכר דירה נבחנת אפשרות זו וככל שניתן להרחיבה נקבעת השבחה לתוספת הזכויות גם אם מדובר בממ״ד, שכן לא ניתן לקבל פטור במכר גם אם מדובר בתוספת ממ״ד.

במקרה הנדון, שימוש מיטבי בנכס לאור מצבו הפיסי, צורת הבינוי, שטח החלקה, העדר מעלית ומצוקת החניה שבאזור, מתקבל בהריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש ע״פ תכנית תא/3729א׳.

בהתאם לסעיף 19 (ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התו״ב על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בניה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע מההשבחה.

<u>מרכיבים נוספים להשבחה מכוח תכנית תא/3729א׳ (לא מיוחס בגינם השבחה בתחשיב המשיבה):</u>

- <u>ביטול החובה להקים מרפסות שירות</u>

בהתאם לסעיף 18 בתכנית מ׳ (מצב קודם), חובה להקים מרפסת שירות לכל יח״ד בבניין חדש בשטח 2.5 מ״ר ליח״ד בשטח עד 80 מ״ר ו- 3 מ״ר ליח״ד ששטחה מעל 80 מ״ר.

תכנית תא/3729א מסירה אילוץ תכנוני זה ועל כן מהווה השבחה בגין שיפור תכנון.

- <u>הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין</u>

ע"פ הוראות תכנית תא/3729א תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי של עד 1.6 מ', כאשר בהתאם לתקנות התכנון והבניה מתאפשרת חריגה של 1.2 מ' מעבר לקו בנין קדמי בלבד, על כן קיימת ההשבחה לתוספת זכויות מכוח תכנית תא/3729א בגין שטח מרפסות החורג מקו בניין אחורי ועד 1.6 מ' וחריגה מקו הבניין הקדמי שמעבר ל- 1.2 מ'. מדיניות הועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי ונמצאה סבירה בערר מספר תא/85002/14 מיום 30/12/2015, אמנם תמ"א 38 מאפשרת חריגה מקווי בניין, אך לצורך חיזוק או לצורך תוספת המתאפשרת מכוח התמ"א ולא לעניין גזוזטראות.

בהתאם לפסיקה (עמ"נ 23304-06-14 יצחק כהן ולאה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה) נקבע כי ככל וזכויות בניה אינן ניתנות למימוש בשל מגבלה הנובעת מקווי בניין, אין לייחס להן שווי, אלא בעת אישור ההקלה.

- <u>הגבהת גובה קומת הגג</u>

בהתאם לסעיף 18.2 להוראות התמ"א נקבע, כי אם תכנית מפורטת החלה בנכס קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג, יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת. טרם אישורה של תכנית תא/3729א, הגבהת קומת הגג ניתנה בהליך של הקלה.

תכנית ג' קבעה כי גובה קומת הגג הינו 2.5 מ' נטו ואילו הגובה המרבי המותר בתכנית תא/3729א הינו 4.5 מ'. לפיכך, קיימת תרומה לשווי בגין תוספת הגובה, כפי שנקבע בהכרעות בסביבה.

- <u>הצמדת מרתפים לדירות בקומת הקרקע והגדלת צפיפות</u>

תכנית תא/3729 א' מאפשרת הצמדת שטח מרתף לדירות קומת הקרקע והמתירה הגדלת צפיפות.

<u>שטח מגרש לחישוב זכויות</u>
שטח החלקה הינו 711 מ"ר ושטח המגרש מדוד גראפית לאחר סימון הפקעות הינו 661.5 מ"ר. השטח לחישוב הזכויות הינו 724.15 מ"ר מאחר וחלקה 243 וחלקה 611 בגוש 6213 (בשטח 63 מ"ר) מהוות מגרש תכנוני אחד.

<u>עלויות הריסה</u>
בהתאם להכרעת נדם לתכנית פינוי בינוי ברחוב טאגור 2 בתל אביב, עלויות ההריסה מתקזזות עם האגרות וההיטלים בעת בקשה להיתר בניה, לכן אין להפחיתן.

<u>העדר זמינות ומושע</u>

מימוש זכויות הבניה שנוספו מחייב תקופת זמן להתארגנות הדיירים ולכן בוצעה דחייה משווי זמין, תוך הבחנה בין גג מוצמד ולו שווי נמוך יותר לבין גג פנוי ושאינו מוצמד.

<u>חלק יחסי</u>

לאור העובדה כי הנכס מהווה משרד בקומת המרתף, ושימוש מיטבי במועד מימושה בחלופה של הריסה ובניה מחדש בהתאם להוראות התכנית הינה לדירות מגורים, ההשבחה במקרה הנדון תחושב לא מהחלק היחס ברכוש המשותף, אלא על פי החלק היחסי משווי היחידות במבנה בטרם הריסתו.

מגורים לשיווק בבניין (ע"פ היתר)	977.41	₪35,000	34,209,350	₪
משרדים במרתף	58.00	₪15,000	870,000	₪
סה"כ שווי הבנוי			35,079,350	₪
חלק יחסי של הנכס מהשווי			2.48%	

<u>שימוש ביניים</u>

היות וקיימת דחייה עד למימוש הזכויות כמפורט לעיל, הובא בחשבון במצב החדש הכנסות בנכס משימוש ביניים.

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם לניתוח דמ"ש משולמים בנכס ועסקאות השוואה בגישת החילוץ והכרעות בסביבה, נקבע ערכי השווי הבאים:

שווי מ"ר בנוי בנכס (משרד במרתף)	15,000 ₪
שווי מ"ר בנוי למגורים	35,000 ₪
שווי מ"ר אקו' למגורים (מגלם חניה, מחסן ומרפסת)	22,000 ₪
דמ"ש חודשיים בנכס (ללא מע"מ)	כ- 2,175 ₪

תחשיב השבחה – המשיבה

מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ	
משרד במרתף	58	1.00	58	
שווי מ"ר בנוי משרדים במרתף			15,000	₪
שווי מצב קודם			870,000	₪

מצב חדש					
נתונים:					
שטח חלקה לחישוב זכויות במ"ר		724			
תכסית בניה מקסימלית בחלקה		410			
מספר קומות בסיסיות (כולל ק"ק)		7			
קומות גג		1			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח עיקרי לשיווק	סה"כ	
קומת מרתף למגורים	353	0.5	0.66	116.49	
ק"ק במגבלת נסיגה - מגורים	353	1.2	0.66	279.58	
קומות טיפוסיות למגורים - 6 קומת * 410 מ"ר	2,460	1	0.8	1,968.00	
גג תחתון למגורים במגבלת נסיגה	324	1.2	0.8	311.04	
מרפסת גג	86	0.3		25.80	
סה"כ אקו'				2,701	
שווי מ"ר אקו' מגורים				22,000	₪
שווי - ביניים				59,419,932	₪
שווי - ביניים לנכס (לפי שווי יחסי ברכוש המשותף)			2.48%	1,473,669	₪
העדר זמינות (עד למימוש)	5 שנים	6%	0.75	1,101,211	₪
שווי שימוש ביניים לנכס כחנות (לפי 11,000 ₪ לחודש)	5 שנים	3%		119,530	₪
שווי הנכס במצב החדש				1,220,741	₪

השבחה	**350,741**	₪

12.2. <u>טענות שמאי המבקש</u>

אין השבחה. תכנית הרובע לא הרחיבה את זכויות הבניה בנכס.

<u>הכללת זכויות תמ"א 38 במצב הקודם</u>

קיימות דוגמאות רבות של מבנים, אשר קיבלו היתרי בניה לפי תמ"א 38 בטרם אושרה תכנית רובע 4 וזכויות הבניה זהות למותר בתכנית תא/3729א'. גם במכר, יש לכלול את תרומת זכויות מתמ"א 38 לשווי מהסיבות הבאות:

1. לאור החלטות ועדת ערר וההכרעות לתכנית, יש לכלול במצב הקודם את תרומת הזכויות מתכנית תמ"א 38.
2. בהתאם למסמך מדיניות מיום 22/11/2017, החליטה ועדת המשנה כי גובה הבנייה המותרת מכוח תמ"א 38 ברובע 4, בחלופה של הריסה ובניה מחדש ברחובות ראשיים, הינו 7 קומות וקומת גג חלקית. כך שבמצב הקודם אין מרכיב של חוסר וודאות לזכויות המותרות.
3. מבחן השוק, מלמד כי השווי של הנכס נותר ללא שינוי כך שתרומת הזכויות מתמ"א 38 זהה לאלו מתכנית הרובע.

קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת מכוח תכנית מ' בשיעור 128% בבינוי של 5 קומות ומרפסות שירות דירתיות בשטח 2.5 מ"ר ל- 13 יח"ד.

<u>זכויות מכוח תכנית תא/3729א'</u>

אין מחלוקת לזכויות שמעניקה תכנית הרובע כתוספת מעל המבנה הקיים או כהריסה ובניה מחדש, אך כאמור זו נכונה גם למצב הקודם ולכן אין השבחה.

בהתאם להוראות התכנית, במקרה של בניית שטח עיקרי בקומת המרתף, במסלול של הריסה ובניה מחדש ניתן לנייד שטח זה לקומות.

<u>חניון תת קרקעי</u>

בשטח המגרש לא ניתן להסדיר חניות בצורה יעילה עבור בניין בגובה 7.5 קומות עם כ- 25 יח"ד. לכן יש לנכות תשלום קרן חניה.

<u>העדר זמינות</u>

בהתחשב במספר הבניינים בהם מומשו הזכויות ברחוב ארלוזורוב (ובצירים ראשיים) ובמורכבות להסכמות בין הדיירים, הדחייה הראויה הינה כ- 15 שנים, כפי שזו נקבעה בהכרעות אלי כהן בגו"ח 6952/11 ואייל יצחקי בגו"ח 6108/462. בנוסף, בדו"ח שנערך עבור העירייה לעניין מימוש תכנית "לב ת"א" משנות ה- 90 נמצא כי המימוש הינו 1% לשנה בלבד ולכן נקבעה דחייה של 20 שנים לתכנית לב העיר.

<u>עלויות הריסה</u>

בתחשיב המשיבה שוקלל במצב החדש ערך נוכחי משימוש ביניים למשרד, ואילו מדובר בהנאות חופפות ולכן ראוי לנכות מהשווי עלויות הריסה.

<u>הצמדת מרתפים ליחידות בק"ק</u>

תכנית תא/3729א' אינה קובעת הוראות לנושא זה, אלא מפנה לתכנית ע'1, אשר כאמור אינה משביחה.

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם להכרעות ברחוב ארלוזורוב נקבע שווי למ"ר אקו' בסך של 20,000 ₪.

<u>תחשיב – שמאי המבקש</u>

התחשיב מבוסס על הכרעת ארז כהן ברחוב קליי 10 פינת נמיר, בגין בניין ותיק בן 4 קומות, רובע 4, מיום 25/09/2019 :

הריסה ובניה לפי תמ"א 38			
נתונים			מ"ר לבנייה
שטח חלקה			724
זכויות לפי תכנית מ'		1.28	927
מרפסות שירות לפי תכנית מ'	2.5	13	33
סה"כ מ"ר לפי תכניות קודמות			959
שטח קומה קיימת בהיתר			274
הרחבת דירות בקומה	3.71	25	93
סה"כ שטח קומה טיפוסית/ תכסית			305
תוספת לפי תמ"א 38	2.5	305	763
קומה נוספת לפי תיקון 3א' בניכוי השבחה		0.75	229
תוספת לדירות קיימות	13	25	325
סגירת ק"ק			-
סה"כ זכויות נוספות מתמ"א 38			1,316
סה"כ לפי תמ"א 38 ותכנית מ'			2,276
סה"כ זכויות ללא ק"ק			2,159
שטח קומה טיפוסית	7		308
קומה טיפוסית ללא ח"מ (20 מ"ר)			288
קומת גג ללא ח"מ			117
מרפסת גג			138

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח קומה טיפוסית לשיווק	288	7	2,019
שטח לשיווק בק"ק	212	1.0	212
חצר צמודה	100	0.25	25
מרתפים צמודים	212	0.5	106
שטח לשיווק בקומת הגג	117	1.2	140
מרפסת גג	138	0.3	41
סה"כ מצב קודם			2,544

הריסה ובניה לפי תא/3729 א'			
נתונים :			
שטח חלקה	724		
חזית חלקה במ'	23.5		
תכסית במגבלת קווי בניין	305		
שיעור שטחי שירות	0.2		
שטח שירות בלובי כניסה	125		
נסיגה בק"ק	64		
שטח חצר לדירות הגן	52		
שטח קומת גג	199		
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח קומה טיפוסית לשיווק	283	6	1,697
שטח לשיווק בק"ק	116	1.0	116
חצר צמודה	52	0.25	13
מרתפים צמודים	116	0.5	58
שטח לשיווק בקומת הגג	184	1.2	221
מרפסת גג	107	0.3	32
סה"כ מצב חדש			2,138

לפיכך, אין השבחה בגין התכנית.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון : 09-7400933 פקס : 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

13. <u>הכרעה לתכניות 1680 ו- ג'</u>

תכניות אלו מתירות בניה על הגג. בחינת ההשבחה בגין תכניות אלו נכונה לדירות אשר "נהנות" מהזכויות, לכן תכניות אלו אינן משביחות את הנכס בדומה לגישת הצדדים.

14. <u>הכרעה לתכניות ע' ו- ע'1</u>

תכניות אלה מתירות בניית מרתפים. לאור הבנוי בנכס בנין מגורים, הרי שבמועדים הקובעים לתכניות אלו אין כל כדאיות כלכלית בהרחבת המרתף מתחת למבנה הקיים וכמובן אין כדאיות בהריסת המבנה, לפיכך מתקבלת ההבנה השמאית, לפיה לתכניות אלו אין השפעה על השווי.

כמו כן, תכנית ע'1 מאפשרת שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, אך בחלקה קיים היתר בניה משנת 1962 לשימוש משרד במרתף, כך שגם בגין מרכיב זה לא קיימת השבחה, בדומה לגישת הצדדים.

15. <u>הכרעה לתכנית תא/5000</u>

בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, הכרעתי אינה כוללת את תכנית תא/5000, המהווה תכנית כוללנית ואינה מוגדרת כתכנית לבחינת השבחה: "תכנית" – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית".

16. <u>הכרעה לתכנית תא/3729 א' (רובע 4)</u>

ההשבחה בנכס, המהווה משרד במרתף הרשום כתת חלקה 2 בחלקה 243 בגוש 6108, נבחנת לאור אישורה של תכנית ובשל מימוש זכויות בדרך של מכר (מחצית מתת החלקה).

המשרד בקומת המרתף הינו כחלק מבניין מגורים, הכולל 3 קומות מעל קומה עמודים חלקית ומרתף. סה"כ במבנה 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בקומת הקרקע ו- 4 יח"ד בכל קומה טיפוסית, כאשר לבניין זכויות בנייה נוספות.

לאור אישורה של התכנית, נדרש על ידי המשיבה תשלום היטל בגין השבחה ובעקבות מחלוקת מוניתי כשמאי מכריע.

אין מחלוקת כי הבניין עומד בתנאי ס' 4 לתמ"א 38 על תיקוניה, המקנים תמריצי בניה בתמורה לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. לאחריה, אושרה תכנית תא/3729א' (רובע 4) המאמצת בחלקה את הוראות תמ"א 38. השפעת התכנית על השווי נגזרת ממאפייני הנכס השונים ועל כן בכל חלקה יש לבחון את השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון.

אישורה של תכנית תא/3729א' מעלה מספר מחלוקות מהותיות, כדלקמן:

א. <u>הכללת תמ"א 38 בשווי</u>
בעת מימוש במכר - האם יש לכלול בשווי הקודם גם את תרומת הזכויות מתמ"א 38, המהוות תמריץ לחיזוק המבנה?

ב. <u>תוספת זכויות מעבר לתמ"א 38</u>
ככל ויש לכלול בשווי הקודם זכויות מתמ"א 38, האם תוספת הזכויות מכוח תכנית תא/3729א' נרחבות מהתוספת מתמ"א 38, נכון למועד הקובע?

ג. <u>בחינת עליית השווי</u>
האם קיימת עדיפות לכלל הזכויות מתכנית תא/3729א' על פני תמ"א 38, לרבות בהיבט של שיפור בזמינות ובוודאות הזכויות? האם נוצרה השבחה במבחן השוק?

ד. <u>זכאות לפטור</u>
ככל וקיימת השבחה מכוח תכנית תא/3729א', האם זו פטורה מתשלום היטל גם בעת מכר?

16.1. **<u>הכללת תמ"א 38 בשווי</u>**

כאמור, הסוגיה המהותית עוסקת בשאלה האם בבחינת השווי הקודם נכון להכליל את הזכויות מתמ"א 38. לגישת המשיבה, יש לנטרל את כל הזכויות מתמ"א 38 מאחר וכשאושרו זכויות אלו לא התאפשרה גביית ההיטל לאור החלטת ועדת ערר 'צ.ו.ר מעוף', אשר קבעה כי זכויות אלה מתגבשות רק בשלב ההיתר. לאור החלטה זו המשיבה טוענת, כי במימוש בדרך של מכר נבלמת האפשרות לגביית ההיטל בגין הרחבת הזכויות ושמירה על עקרון זה בבחינת השבחה לתכנית תא/3729א', מחייבת שלא לכלול את הזכויות מתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. עוד לגישתה, ככל שיקבע שיש לכלול את הזכויות מתמ"א 38, אזי יש לשמור על העיקרון ולחייב בהיטל במועדי אישור תמ"א 38 על תיקוניה.

יחד עם זאת ובניגוד לגישת המשיבה, גישת ועדת הערר, אשר אומצה במספר רב של שומות מכריעות הנוגעות לתכניות הרובעים בתל אביב[2], קבעה כי יש לכלול בשווי את תרומת הזכויות מכוח תמ"א 38 ככל שזו קיימת.

בערר רג/13/85143 רון צין נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג, נקבע:

"....מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות, שבלעדיהן אין לצורך תחולתה 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 דורש חיזוק כנדרש סעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל וזו קיימת."

בערר (ת"א) 85151/16, דן הוד נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א, נמצא חיזוק לגישה זו, כדלקמן:

"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 מכוח תמ"א/ 38 מאיינת א-פריורי כל השבחה מכוחה של תכנית ג/ 2, אך למצער הדבר מחייב בחינה"

לאור האמור לעיל, גישת ועדות ערר הינה, כי אם במועד אישורה של תכנית קיימת התכנות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38, אזי יש לכלול אותה במסגרת קביעת השווי במצב הקודם לתכנית.

ברובע 3 ו- 4 פורסמו הכרעות רבות וברובן המכריע התקבלה ההחלטה, כי יש לכלול במצב הקודם גם את הזכויות מתמ"א 38 ואת ההשבחה יש לבחון כהפרש הזכויות בין תכנית הרובע במצב החדש לבין כלל הזכויות לרבות תמ"א 38 במצב הקודם (בחלק מההכרעות נקבע כי אלו אינן ודאיות / זמינות וניתן להן משקל נמוך יותר).

[2] בגו"ח 6212/152, 6217/412, 6213/1399 וכן ההכרעות המאוזכרות בהמשך ההכרעה.

ברובעים 3 ו 4 קיימות שלל דוגמאות לפיהן אושרו ונבנו מבנים רבים בהתאם למסמך המדיניות של המשיבה לניצול זכויות בניה מתמ"א 38. כך לדוגמא, ניתנו היתרי בניה לנכסים שברחובות ביירון 13, ישעיהו 60, סוקולוב 32, אבן גבירול 87, אבן גבירול 99, מאנה 6, נצח ישראל 9, נצח ישראל 7 ועוד.

לפיכך, אין חולק, כי טרם אישורן של תכניות רובע 3 ו-4 ניתנו שורה ארוכה של היתרי בניה, הכוללים זכויות לפי תמ"א 38. גישת המשיבה, כי אין להתחשב בזכויות אלה לצורך קביעת השווי במצב הקודם וכי יש לגרוע את תרומתן על מנת להגיע לשווי קודם המנטרל את השפעת תמ"א 38 לשווי. גישה זו יוצרת עיוות המנטרל באופן מלאכותי אלמנטים מהותיים משווי הנכס, וזאת בניגוד לגישת השוק הרווחת, בה קונה סביר רואה לנגד עיניו גם זכויות מכוח תמ"א 38. על כן, לא ניתן להתעלם מזכויות אלה לצורך קביעת השווי.

שווי שוק של נכסים, אשר תיתכן בהם בניה מכוח תמ"א 38, יתכן ומושפע מפוטנציאל זה, והיות והיטל ההשבחה מיוחס לעליית השווי בין מצבי התכנון, הרי שלא ניתן להתעלם מהתרומה לשווי הנכס, המתקבלת גם מזכויות מכוח תמ"א 38. אשר על כן, ובהתאם לקביעות ועדת הערר וההכרעות שבאו בעקבותיהן, אני בדעה כי נכון להתחשב בזכויות תמ"א 38, לצורך קביעת שווי הנכס במצב הקודם.

16.2. **<u>תוספת זכויות מעבר לתמ"א 38</u>**

עם ההבנה, כי יש לכלול את תרומת הזכויות שנוספו בתמ"א 38 בשווי הקודם (גם במימוש במכר), הרי שנדרשת בחינת היקפן ביחס לזכויות מתכנית תא/3729א'. דהיינו, האם נוספו זכויות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3729א- רובע 4.

16.2.1. <u>זכויות במצב הקודם מכוח תמ"א 38</u>

בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה, נקבע, בין היתר, כי במסגרת חיזוק בניין תותר בנייה בשתי חלופות, האחת, תוספת על הקיים של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות ואף סגירת קומת העמודים (בכפוף להסדרת חניות), כאשר תותר הרחבת הדירות הקיימות עד 25 מ"ר (13 מ"ר עיקרי ו- 12 מ"ר ממ"ד) והחלופה השנייה במסלול של הריסה ובניה מחדש (תיקון 3/א).

בכל חלקה יש לבחון את השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון, כאשר לאור הוראות תמ"א 38, הבקשה להיתר ולאור הקיים בנכס, השימוש המיטבי במקרה דנן מתקבל במסלול של <u>הריסת המבנה הקיים ובנית מבנה חדש</u>.

בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, נקבע כי במסגרת חיזוק בניין במסלול של הריסה ובניה מחדש (תיקון 3/א) תותר תוספת שטחי בניה באופן מדורג, כדלקמן:

- במבנה קיים בן קומה אחת - תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- במבנה קיים בן שתי קומות - תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- במבנה קיים בן שלוש קומות - תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות.
- במבנה קיים בן ארבע קומות - תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

עוד נקבע כי קומה קיימת במבנה הטעון חיזוק כולל גם את קומת הקרקע המפולשת ואת קומת הגג, המהוות מעל 50% משטח קומה טיפוסית קיימת בבניין. למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין 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, לא תינתן תוספת שטחי בניה בקומה המפולשת בנוסף.

בהתאם לסעיף 3 לדברי ההסבר לתיקון 3א לתמ"א 38 – אופן חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה ובניה מחדש הינה:

"חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה כפי שנקבע בסעיף 14א, מבוסס בעיקרו, על תוספות הבניה שניתן היה לאשר בבנין מכוח התמ"א במסלול חיזוק בהתאם לקבוע בסעיף 11, תוך קביעת מדרג חדש לגבי היקף הזכויות במסלול הריסה בהתאם למספר הקומות הבנויות בבנין הקיים הטעון חיזוק, והתאמות נוספות למסלול הריסה.
בהתאם לקבוע בסעיף 11, היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר במסלול חיזוק מכוח התמ"א, מורכב בעיקרו על האפשרות לשלב את תוספות הבניה הבאות –

א. הרחבת יחידות הדיור הקיימות ב 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בבנין.
ב. הוספת 2.5 קומות (5) בהיקף הקומה הקיימת, וככל שהדירות הקיימות הורחבו כאמור בס"ק א', בהיקף הקומה אחרי ההרחבה.
ג. סגירת הקומה המפולשת בהיקף הקומה הקיימת, וככל שהדירות הקיימות הורחבו כאמור בס"ק א', בהיקף הקומה אחרי ההרחבה."

"... כאמור, 'סל הזכויות' המרבי שהועדה המקומית רשאית לאשר מעל הקרקע מכח התמ"א במסלול הריסה, בנוגע למבנים שבהתאם לקבוע בסעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11 לתמ"א, הינו בשיעור שמתקבל מצירוף שטחי הבניה כפי שפורטו בפסקאות א'-ג' , שיחושבו על בסיס הבנין הקיים הטעון חיזוק ובזיקה ברורה אליו".

על החלקה בנוי מבנה בן 4 קומות, כולל קומת מסחר חלקית מעל 50% משטח קומה טיפוסית קיימת, כאשר תותר הרחבת הדירות הקיימות עד 25 מ"ר (13 מ"ר עיקרי ו- 12 מ"ר ממ"ד), תוספת 3.5 קומות ואף סגירת קומת העמודים (חלקית).

<u>זכויות בניה מעבר לזכויות מכוח תמ"א 38</u>

קיימת מחלוקת מהותית לעניין זכויות בניה מעבר לתמריצי תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש סעיף 14א (א1):

"על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11, 12, 14 לתמ"א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21."

קיימת טענה, לפיה זכויות הבניה במצב הקודם הינן ע"פ תכניות שבתוקף (תכניות מ' ו-ג') למבנה הקיים בנוסף לתמריצים מכוח תמ"א 38, בדומה להכרעות נזרי, ארז כהן ואריאל, ואילו המשיבה סבורה, כי המצב הקודם כולל את תמריצי תמ"א 38 ללא זכויות בלתי מנוצלות שכן לא ניתנות למימוש על המבנה הקיים, בדומה להכרעות אייל יצחקי ובועז קוט.

המחלוקת שלעיל, עוסקת באופן חישוב סל הזכויות מכוח תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה מחדש, כאשר בהתאם להוראותיה התמריצים הינם בנוסף לזכויות הבלתי מנוצלות מכוח תכניות מפורטות תקפות אחרות.

על פי הסעיף הראשון, לדברי ההסבר, לתיקון 3/א לתמ"א 38, תיקונים בסעיף 14א, ניתן הסבר כללי על התיקון, כדלקמן:

"סעיף 14א לתמ"א, קובע הוראות לעניין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (להלן" מסלול הריסה"). על מנת לעודד יותר את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, **ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש**, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש. כך במסלול הריסה, רשאית ועדה מקומית להתיר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש ובנוסף את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (להלן "כפל זכויות")(1), זאת לעומת מסלול חיזוק שבו בהתאם לקבוע בסעיף 13 אין כפל זכויות (2)" (הדגשה שלי מ.נ.).

ונרשמה הערת שוליים (1) לעניין כפל הזכויות באופן הבא:

"האפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה כאמור בסעיף 14 א, חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. אך ככל שהזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, הותנו בהריסת המבנה ובנייתו מחדש, אין אפשרות לאשר כפל זכויות כאמור. במקרים אלה, אין מדובר במצב שבו 'נותרו זכויות שלא מומשו' כהוראת הסעיף, שכן האפשרות לממשן מתקיימת רק אם וכאשר ייהרס המבנה הטעון חיזוק".

בהתאם למפורט מעלה, במסלול של הריסה ובניה מחדש ניתנת תוספת בניה של זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוח תכניות תקפות, אך זו לא מתקיימת כאשר יתרת הזכויות מותנת בהריסת המבנה.

<u>תכנית מ'</u>

תכנית מ' מאפשרת בנכס, בין היתר, זכויות בניה בשיעור כולל של 128% בבינוי של 5 קומות מעל קומת עמודים וסגירת מרפסות, כאשר בנכס דנן בנוי כ- 978 מ"ר ברוטו מדוד בהיתר (כ- 135%) בבינוי של 4 קומות, כולל קומת עמודים חלקית. לכן, לאור הבנוי לא קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת מכוח התכנית בנכס הנדון.

<u>תכנית ג'</u>

התכנית מאפשרת בחלקה בניית 4 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א. בהוראות תמ"א 38 (נוסח משולב) סעיף 11.1.3 נקבע, כי במקרה וקיימת תכנית גגות, תוספת זכויות הבניה מכוח התמ"א בקומת הגג תהא ע"פ ההיקף הגבוה יותר (תמ"א 38 - 50% ותכנית ג' - 23 מ"ר לכל יח"ד עליונה), כדלקמן:

" הקמת קומה חלקית על גג בתנאים הבאים:
א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ב. שטחה של קומה חלקית על גג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש רק לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.

ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.

ה. על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21...".

כפי שנקבע לעיל, הבניה מתאפשרת בהיקף של 50% לפי הוראות תמ"א 38, שכן בנייה בהיקף המותר מכוח תכנית ג' (כ- 25% שטח קומה מורחבת = 23 מ"ר * 4 יח"ד) הינה נמוכה יותר.

סיכום זכויות בניה במצב הקודם

זכויות הבניה במצב הקודם חושבו בהתאם לזכויות מכוח תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה מחדש, כדלקמן:

חישוב תוספת הזכויות מכוח תמ"א 38:			
שטח קומה טיפוסית קיימת (לפי היתר)		267.70	
תוספת שטח לכל יח"ד (כולל ממ"ד)		25	
יח"ד בקומה		4	
סה"כ תוספת שטח ליח"ד בקומה		100	
שטח קומה טיפוסית מורחבת		367.70	
תמ"א 38 - תוספת 3.5 קומות בהריסה ובניה	3.5		1,286.95
סה"כ יח"ד בקומות העליונות		15	
תוספת שטח לכל יחידות הדיור הקיימות			375.00
קומת קרקע קיימת (לפי היתר)		174.51	
השלמת ק"ק לתכסית קומה מורחבת טיפוסית			193.19
תוספת זכויות בניה לפי תמ"א 38/3 א		A	1,855.14

זכויות מכוח תכנית מ'			
זכויות בניה ב- 5 קומות מעל ק"ע	128%		926.91

בנוי בנכס	B	977.61

סה"כ זכויות בניה בנכס		A+B	2,832.75
בניכוי תרומת מופחתת (25%) לקומה מורחבת מעבר ל- 2.5 קומות פטורות	367.70	0.50	-183.9
סה"כ זכויות מותרות ברוטו במצב הקודם			**2,649**

זכויות אלה מהוות אפוא, חלק משווי המצב הקודם.

לאור אישורה של תת"ל 70/א, אשר מטרת התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים, ייתכן שלא תתאפשר גישה לכלי רכב למגרש זה או שיהיו הגבלות שונות, אך מרכיב זה נכון לשני מצבי התכנון ואין בו משום השפעה על ההשבחה בגין תכנית רובע 4.

16.2.2. <u>זכויות במצב החדש תא/3729א'</u>

תכנית תא/3729א' מסווגת את הנכס מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, ברחוב ארלוזורוב ע"פ הגדרות התכנית, כאשר היתר לבניין ניתן לפני 1/1/1980. התכנית מבחינה בין הוראות בניה לבניין חדש לבין הוראות בניה לתוספת לבניין קיים.

בהתאם להוראות תכנית תא/3729א' מתאפשרת הריסה ובניה מחדש, כאשר זכויות הבניה יהיו ע"פ התכסית במגבלות קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה בקומת הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע. מספר הקומות המרבי ברחוב ארלוזורוב הינו 7 קומות + קומת גג חלקית, כולל קומת הקרקע/עמודים/עמודים חלקית, כאשר במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכסית הבניה הינה עד 50% משטח המגרש.

קומת גג חלקית תבנה בנסיגה של 3 מ' מהחזית הקדמית ו- 2 מ' מהחזית האחורית.

<u>סיכום המצב החדש</u>

לסיכום פרק זה, בהתאם לזכויות הבניה הקבועות בתכנית תא/3729א' - רובע 4, היקף השטחים המותר לבניה הינו כדלקמן:

תכסית קומה			363.12
קומת קרקע בנסיגות	1		309.72
קומות מלאות	6	363.12	2,179
קומה גג חלקית בנסיגות	1		274.12
סה"כ זכויות מותרות ברוטו לפי תכנית תא/3729א			**2,763**

בנכס הנדון, כלל שטחי הבניה ע"פ המצב התכנוני הקודם, לרבות זכויות מכוח תמ"א 38, דומים לסל שטחי הבניה המוקנים בתכנית תא/3729א' (ואף נמוכים במעט) מכאן שממבחן זכויות זה לא ניתן לדעת בוודאות על תרומת התכנית לשווי הנכס ומבחן עליית השווי מתמקד בניתוח השווי המבוסס על עסקאות השוואה כמפורט בהמשך.

בהכרעתי ברחוב פנקס 31 ו- 33, גו"ח 6212/941, אמנם תוספת הזכויות מכוח תמ"א גבוהה מהמותר ע"פ תכנית הרובע תא/3729א' ולא קבעתי השבחה בגין התכנית, אך יחד עם זאת, מסקנה זו התקבלה בשל הבנוי בנכס (בניה רחבה) ואפשרויות הבניה הנוספת, מקרה מיוחד המעמיד בספק כל בניה בדרך של התחדשות עירונית ובוודאי במסלול של הריסה ובניה מחדש.

16.3. **<u>בחינת עליית השווי</u>**

הבחינה השמאית מחייבת בחינת עליית השווי (התעשרות) כתוצאה מאישור התכנית, כאשר לצורך בחינה זו, בחנתי דירות אשר נמכרו לאחר אישורה של תכנית הרובע תוך ביצוע אבחנה בין דירות אשר בתחום הרובע לדירות בהן לא חלה תכנית הרובע (או כל רובע אחר). כל הדירות שבחנתי גם אלו שמחוץ לתחום התכנית, עומדות בתנאים לבניה עפ"י תמ"א 38 וניתן להוסיף להן בניה, ובכפוף להוראותיה, מגבלות קווי בנין ומסמך המדיניות של המשיבה.

תכנית רובע 3 ורובע 4 אינן חלות על רצועה צרה ברחוב אבן גבירול וחלקים גם ברחובות שכנים, כגון, רחוב מלכי ישראל (כיכר רבין). בבחינת השווי מחוץ לתחום התכנית, בחנתי עסקאות מכר של דירות ברצועה זו, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום וקיומו של מסחר בקומת הקרקע, ובהתחשב בהצמדות כגון, גגות וחניה. העסקאות שנבחנו מצויות בשני צדיו של רחוב אבן גבירול, המשיקים ממערב לתכנית רובע 3 וממזרח לתכנית רובע 4.

עסקאות אלה מסווגות בתכנית תא/5000 באזור מגורים בבנייה עירונית עד 8 קומות בדומה לנכסים בתוך תחום התכנית.

עסקאות ההשוואה שבחנתי בתוך תחום התכנית מתייחסות לדירות במיקום קרוב ככל הניתן למיקום העסקאות שמחוץ לתחום התכנית.

לצורך קביעת שטחי הדירות, נעזרתי בנתוני היתר הבניה ו/או ותשריט הבית המשותף וכן ע"פ בשטח הגבוה המופיע בנתוני מס שבח, שטח ארנונה או רשום, הגבוה מבין השניים. היות והשווי נבחן באמצעות עסקאות השוואה רבות, ככל וקיימים אי דיוקים בנתונים המופיעים במס שבח, הרי שהסטייה מהממוצע תהא קטנה ומינורית.

א. ניתוח עסקאות למצב קודם - מחוץ לתחום תכנית תא/3729א- רובע 4

מועד העסקה	כתובת	גו"ח	קומה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר	התאמה ממגורים מעל מסחר	התאמה למיקום	מחיר מתואם
22/10/2019	אבן גבירול 48	6111/572/17	3	99	₪ 3,690,000	₪ 37,273	1.05	1.10	₪ 43,050
31/05/2019	אבן גבירול 165	6212/427/09	1	39	₪ 1,670,000	₪ 42,821	1.05	1.10	₪ 49,458
27/05/2019	אבן גבירול 75 א'	6953/42	4	85	₪ 2,630,000	₪ 30,941	1.05	1.10	₪ 35,737
18/04/2019	אבן גבירול 75	6217/255	2	80	₪ 2,824,999	₪ 35,312	1.05	1.10	₪ 40,786
20/03/2019	רמברנדט 2	6217/38	קרקע	64	₪ 2,500,000	₪ 39,063	1.05	1.05	₪ 43,066
18/11/2018	אבן גבירול 129	6214/487/16	3	60	₪ 2,250,000	₪ 37,500	1.05	1.10	₪ 43,313
22/11/2018	אבן גבירול 105	6214/268/8	1	71	₪ 2,630,000	₪ 37,042	1.05	1.10	₪ 42,784
26/11/2018	אבן גבירול 156	6123/59/05	1	64	₪ 2,500,000	₪ 39,063	1.05	1.10	₪ 45,117
12/10/2018	אבן גבירול 6	6111/69	1	63	₪ 2,400,000	₪ 38,095	1.05	1.10	₪ 44,000
07/10/2018	אבן גבירול 133	6214/489/13	2	79	₪ 2,500,000	₪ 31,646	1.05	1.10	₪ 36,551
04/10/2018	מלכי ישראל 10	6111/520/18	2	94	₪ 3,500,000	₪ 37,234	1.05	1.05	₪ 41,051
03/10/2018	אבן גבירול 105	6214/268/14	3	67	₪ 2,175,000	₪ 32,463	1.05	1.10	₪ 37,494
13/09/2018	אבן גבירול 82	6217/569	3	85	₪ 2,500,000	₪ 29,412	1.05	1.10	₪ 33,971
12/08/2018	אבן גבירול 187	6212/446/12	1	60	₪ 2,502,857	₪ 41,714	1.05	1.10	₪ 48,180
24/07/2018	אבן גבירול 191	6212/456/19	3	51	₪ 2,060,000	₪ 40,392	1.05	1.10	₪ 46,653
15/07/2018	שד' ח"ן 52	6952/68	3	114	₪ 4,380,000	₪ 38,421	1.05	1.00	₪ 40,342
29/05/2019	מלכי ישראל 9	6952/64/5	1	87	₪ 3,099,999	₪ 35,632	1.05	1.00	₪ 37,414
27/05/2018	אבן גבירול 125	6214/485/31	2	73	₪ 2,650,000	₪ 36,301	1.05	1.10	₪ 41,928
22/05/2018	אבן גבירול 184	6212/1047/27	3	80	₪ 2,815,000	₪ 35,188	1.05	1.10	₪ 40,642
10/05/2018	אבן גבירול 113	6214/182/16	3	72	₪ 2,675,000	₪ 37,153	1.05	1.10	₪ 42,911
16/04/2018	מלכי ישראל 17	6952/159/22	1	86	₪ 3,350,000	₪ 38,953	1.05	1.00	₪ 40,901
01/04/2018	מלכי ישראל 17	6952/159/56	5	113	₪ 4,000,000	₪ 35,398	1.05	1.00	₪ 37,168
26/03/2018	אבן גבירול 105	6214/268/15	3	65	₪ 2,350,000	₪ 36,154	1.05	1.10	₪ 41,758
18/03/2018	מלכי ישראל 11	6952/148/25	2	104	₪ 3,960,000	₪ 38,077	1.05	1.10	₪ 43,979
06/02/2018	אבן גבירול 181	6212/419/18	3	66	₪ 2,200,000	₪ 33,333	1.05	1.10	₪ 38,500
16/01/2018	אבן גבירול 159	6212/1321/7	2	108	₪ 3,800,000	₪ 35,185	1.05	1.10	₪ 40,639
05/01/2018	אבן גבירול 149	6214/572/09	2	79	₪ 3,000,000	₪ 37,975	1.05	1.10	₪ 43,861
04/01/2018	אבן גבירול 63	6111/166/14	3	59	₪ 2,320,000	₪ 39,322	1.05	1.10	₪ 45,417

* ע"פ מסמך מדיניות של הועדה המקומית משנת 2016, בבניינים הסובבים את כיכר רבין תותר תמ"א 38 בתוספת 2 קומות בנסיגה מדורגת מחזית הרחוב.

בהתאם לניתוח 28 עסקאות השוואה מחוץ לתחום התכנית, מתקבל שווי של כ- **41,500** ₪ למ"ר דירתי, באזור שקט יחסית.

ב. ניתוח עסקאות מצב חדש - בתחום תכנית תא/3729א' - מחוץ לאזור ההכרזה:

	מועד העסקה	כתובת	גו"ח	קומה	שטח במ"ר	מחיר	התאמה למיקום	מחיר למ"ר
	26/08/2019	סוטין 4	6217/279/1	קרקע	53	₪ 2,470,000	1.00	₪ 46,604
*	28/07/2019	בלוך 16	6217/59/2	1	98	₪ 4,650,000	1.05	₪ 45,536
	15/07/2019	לואי מרשל 15	6212/562/04	1	66	₪ 3,250,000	1.00	₪ 49,242
*	04/07/2019	שטרוק 9	6217/266/7	4	84	₪ 3,600,000	1.00	₪ 38,095
	16/06/2019	ליליאן 6	6217/235	1	90	₪ 3,800,000	1.00	₪ 42,222
	14/05/2019	בן שפרוט 7	6123/416/13	3	59	₪ 2,550,000	1.00	₪ 43,220
	01/05/2019	דוד רמז 44	6213/745/15	4	60	₪ 2,650,000	1.00	₪ 44,167
	16/04/2019	סוטין 10	6217/591/8	2	105	₪ 4,585,000	1.00	₪ 43,667
	11/04/2019	דוד בלוך 37	6217/383	3	97	₪ 4,200,000	1.05	₪ 45,464
	27/03/2019	דוד המלך 20	6111/104/2	1	36	₪ 1,600,000	1.05	₪ 46,667
	14/03/2019	דוד בלוך 4	6217/181/11	3	84	₪ 3,984,000	1.05	₪ 49,800
	14/03/2019	פומבדיתא 24	6111/507/4	1	85	₪ 3,850,000	1.00	₪ 45,294
	25/02/2019	שילה 5	6217/183/5	1	77	₪ 3,549,999	1.00	₪ 46,104
	25/02/2019	שרת משה 26	6213/760/11	2	81	₪ 3,500,000	1.00	₪ 43,210
	24/02/2019	דוד בלוך 25	6217/310/6	3	104	₪ 4,900,000	1.05	₪ 49,471
	12/02/2019	יהודה המכבי 14	6212/545/07	1	86	₪ 3,575,000	1.05	₪ 43,648
	28/01/2019	ליפסקי לואי 23	6213/738/12	3	67	₪ 2,940,000	1.00	₪ 43,881
	01/01/2019	דובנוב 16	6111/447	1	119	₪ 5,450,000	1.00	₪ 45,798
	30/12/2018	שטרוק 8	6217/269	1	82	₪ 3,410,000	1.00	₪ 41,585
	27/12/2018	סוטין 15	6217/175/6	1	92	₪ 4,199,999	1.00	₪ 45,652
	09/12/2018	ליפסקי לואי 18	6213/734/12	3	62	₪ 2,500,000	1.00	₪ 40,323
	26/11/2018	דוד המלך 26	6111/107/11	3	101	₪ 3,850,000	1.05	₪ 40,025
	17/10/2018	בצלאל 13	6217/68/7	2	66	₪ 2,949,999	1.00	₪ 44,697
	27/08/2018	דוד בלוך 38	6217/412/9	2	74	₪ 2,700,000	1.05	₪ 38,311
	22/08/2018	סוטין 20	6217/581/12	3	59	₪ 2,950,000	1.00	₪ 50,000
	19/07/2018	לואי מרשל 14	6212/605	2	50	₪ 2,300,000	1.00	₪ 46,000
	03/07/2018	דה האז 12	6212/589/03	1	47	₪ 2,300,000	1.00	₪ 48,936

* בוצעה הפחתה לתרומת החניה לשווי בסך של כ- 400,000 ₪.

בהתאם לניתוח 27 עסקאות השוואה בתחום התכנית, לא ברחובות ראשיים, מתקבל שווי של כ- **45,000** ₪ למ"ר דירתי, ברחוב שקט יחסית.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

בניתוח העסקאות לעיל נדרשות ההתאמות הבאות:

א. התאמה למיקום - לעסקאות ברחוב אבן גבירול ורחובות הכוללים תנועת כלי רכב עירה לרבות תחבורה ציבורית, בוצעה התאמה ביחס לרחובות פנימיים ושקטים.

ב. התאמה מגורים מעל מסחר - עסקאות בבניינים המשלבים בקומת הקרקע שימוש מסחרי נחותים יותר ועל כן נעשתה התאמה אשר תשקף אבחנה זו.

בתיקי הבניין של חלק מהעסקאות שלעיל, קיימים מסמכים לתחילת תהליך של בניה לפי תמ"א 38, כאשר להבנתי השימוש המיטבי ברוב החלקות ברובע 4, בהן בנוי מבנה עד 5 קומות הינו בהריסת המבנה ולכן תרומת רמת הגימור של פנים הדירה לשוויה אינה משמעותית, שכן השפעת הבניה הקיימת במקרה של שימוש מיטבי בהריסה שולית על השווי של חלקה המנצלת את מלוא זכויות הבניה המותרות. כלומר, יתכן ובשימוש סובייקטיבי, בו נדחית הריסת הבניה ובנייה מחדש, ישנה תרומה מסוימת לרמת הגמר של הדירה, אך זו כאמור שולית.

מלימוד נתוני השווי מתקבלת תמונה די ברורה, לפיה, קיימת תוספת לשווי המתקבל למ"ר בנוי בדירה ברובע 4 (לא רחובות ראשיים) לעומת דירות דומות בהם לא חלה תכנית הרובע, אלא קיימות זכויות מתמ"א 38. מסקנה זו מתיישבת עם ההבנה הקודמת, כי קיימת תוספת זכויות בין תמ"א 38 לתכנית הרובע.

בחינת ההשבחה התבצעה ע"פ ההתעשרות של בעלי הנכסים, בהתאם לנקבע בפסק דין של ביהמ"ש העליון בר"ם 4367/16 מיום 25/03/2018, של השופט פוגלמן, לפיו:

"ככל מס, גם את היטל ההשבחה יש לגבות באופן שיבטיח גביית מס אמת שמשמעו כי על הרשות לגבות מבעל המקרקעין את שיעורו המדויק של היטל ההשבחה המגיע ממנו בגין התעשרותו."

מבחן השוק מלמד, כי קונה סביר משלם יותר עבור דירה הכלולה בתכנית רובע 4.

בהכרעותיי הרבות לתכנית רובע 3, לא נמצאה עלייה בשווי הדירות והשוק לא מקנה שווי גבוה יותר לדירות בתחום רובע 3 על פני דירות באבן גבירול, הסמוכות שכוללות תכנית בהכנה ואילו בבחינה שלעיל השוק מתרגם את תוספת הזכויות של תכנית רובע 4 על פני תכנית תמ"א 38 באזורים בהם תכנית הרובע לא חלה.

<u>הבלטת מרפסות</u>

התכנית מקנה בנוסף לזכויות שלעיל, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של עד 1.6 מ׳ ולגישת המשיבה מחושבת השבחה לכל המרפסות החורגות מקו בנין אחורי ומקו בניין קדמי לשטח שמעבר למותר להבלטה ע״פ התקנות (1.2 מ׳). הוראות תמ״א 38 מאפשרות חריגה מקווי בנין ויתכן כי אין מניעה לבנות את המרפסות גם במצב הקודם. בכל מקרה וכאמור, קיימת עלייה בשווי הנכס כתוצאה מאישור התכנית, ומשכך התרומה לשווי (ככל וקיימת) באה לידי ביטוי בשווי דירות בתחום התכנית ותרומה נוספת תהיה כפולה.

<u>זכויות להגבהת קומת הגג</u>

קיימת טענה, כי גם אם תתקבל הטענה כי יש לכלול את שווי הזכויות מתמ״א 38 במצב הקודם גם במימוש במכר, הרי שאז בהתאם להוראות תכנית ג׳ יש להעריך את גובה הקומה החלקית המוגבל ל 2.5 מ׳.

מבדיקתי עולה, כי אמנם במסמך המדיניות משנת 2011, נקבע כי בניית הקומה החלקית מיוחסת גם לתכנית ג׳ ואולם במסמך מדניות משנת 2012 שהוא עדכני ורלוונטי למועד הקובע, הושמטה ההתייחסות לתכנית ג׳. יתרה מזו, גם התנהלות המשיבה הבאה לידי ביטוי בהיתרים שיצאו לאחר 2012, מלמדת כי במרבית המקרים אושרה הבניה ללא מגבלה לגובה וללא הקלות. גם בהינתן כי בניה זו אימצה את הוראות תכנית הרובע שטרם אושרה, אזי גם אז היה מקום לבחון את ההשבחה ולגבות היטל אם לגישתה של המשיבה נוצרה השבחה למרכיב זה. בפועל כאמור, לא יצאו חיובים להיטלי השבחה בגין מרכיב זה לפחות לא לאלה שאני בחנתי, ואני מאמין שקונה סביר היה למד כי זכויות אלה התאפשרו ללא צורך בתשלום היטל.

להלן מספר דוגמאות בהם אושרו היתרי בניה במסגרת תמ״א 38 וכוללים קומת גג חלקית בגובה של קומה טיפוסית: ברחוב אבן גבירול 87 פינת רחוב אלחריזי (בשנת 2015), ברחוב ישעיהו 60 (בשנת 2016) וכך גם ברחוב מאנה 6 (בשנת 2015).

על כן הריני סבור, כי התכנית לא אפשרה לראשונה הגבהת גובה קומת הגג החלקית לגובה קומה טיפוסית.

אמנם, ע״פ החלטת ועדת ערר מס׳ תא/85046/17 מיום 10/09/2019, נקבע כי יש לפרש את המונח ״היקף הזכויות בהתאם לתכנית הגגות״, באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטיות של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג, אך במגרש עליו קיימת ההחלטה מבוקשת בניית דירות דופלקס עם יציאה לגג, כאשר בנכס הנדון הבנייה המבוקשת בקומת הגג הינה ליחידת דיור, קרי נחה עליי דעתי כי גובהה המותר במצב הקודם ע״פ תמ״א 38 הינו כגובה קומה טיפוסית, בדומה לדוגמאות שלעיל.

ביטול חובת מרפסות שירות

המשיבה סבורה, כי במצב הקודם ע"פ סעיף 18 בתכנית מ' (מצב קודם), חובה להקים מרפסת שירות לכל יח"ד בבניין חדש בשטח 2.5 מ"ר ליח"ד בשטח עד 80 מ"ר ו- 3 מ"ר ליח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר, כך שביטול חובה זו מהווה שיפור תכנוני במקדם 0.15 לכל היחידות בבניין.

מרפסת שרות מהווה דרישה הנובעת מהוראות סעיף 18 לתקנון תכנית מ' שבמצב הקודם:

"לא תתיר הועדה המקומית הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות בשטח כדלקמן:
(א) ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל, מרפסת שירות בשטח של יקטן מ- 2.5 מ"ר.
(ב) ביחידת דיור ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר – מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר".

לעומת זאת, תכנית תא/3729א אינה מחייבת זאת ומכיוון שהבנייה בנכס הנדון נפחית, הרי שעם ביטול הדרישה למרפסות שרות ניתן לנצל שטח זה כשטח עיקרי. אני סבור, כי כל עוד שטח בתוך דירה מוגדר כשטח שרות, הרי שלא ניתן לייחס לו שווי של שטח עיקרי ועל כן קיימת השבחה בגין ביטול דרישה זו שכאמור וע"פ גישת השווי בהכרעה, באה לידי ביטוי בשווי למ"ר דירתי בתחום התכנית.

זכויות לבריכת שחייה

אין מחלוקת, כי בהוראות התכנית נכללות זכויות לתוספת בריכת שחייה במרפסת דירת הגג או על הגג, בכפוף לשיקול המשיבה וזו אינה חלק מתמריצי הבניה הקבועים בתמ"א 38. ככל וזכויות אלה תורמות לשווי הדירות בתחום התכנית, זו באה לידי ביטוי בשווי למ"ר, כפי שקבעתי לעיל.

16.4. **<u>השבחה לזכויות מתמ"א 38</u>**

זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 לרבות סעיף 23 לעניין תכניות מפורטות מכוחה, ברובן פטורות מהיטל השבחה, כאשר החלוקה הינה באופן הבא:

16.4.1. <u>זכויות מתמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה</u>

מוצגת כאן עמדתי לעניין הפטור תוך הסתייגות לכך שעיקרו במישור המשפטי ולא השמאי, ואין בהירות לסמכותו של שמאי מכריע לעניין זה.

בסעיף 23 לתמ"א 38 נקבע, כי מוסד תכנון רשאי לקבוע תכנית מפורטת, שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות התמ"א, וכן לקבוע כי בתחום התוכנית יחולו רק חלקן של הוראות התמ"א או הוראות שונות בנוגע לשטחי הבניה המותרים, הצפיפות, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

בדברי ההסבר לתכנית הרובע מוזכרת תמ"א 38 וסעיף 23 לה ואף נקבע, כי "התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38...". בסעיף 1. 6 לתכנית נקבע, בין השאר, כי התכנית היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 (יובהר, כי התכנית קובעת זכויות בניה גם למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח התמ"א).

בסעיף 19(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב נקבע בנוסף, כי לא תחול גם חובת תשלום היטל השבחה בשל קבלת היתר לבניה מכוח תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תמ"א 38, קרי תכנית כאמור בסעיף 23 לתמ"א.

כאמור, טענת המשיבה המגובה בחוות דעת משפטית, כי זכויות על פי תמ"א 38 אינן מוקנות וכפופות למתן היתר בניה, ולכן במימוש במכר יש לחייב בהיטל.

עם זאת, בערר (תא) 85025/09 צ.ו.ר. מעוף נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א נקבע, כי:

> "דווקא מדיניותה של הוועדה המקומית לחייב בהיטל השבחה בעת המכר עומדת בניגוד למטרות תמ"א 38 ובניגוד לכוונת המחוקק, שכל מטרתם היתה לעודד חיזוק מבנים ולעודד את הציבור לעשות שימוש בתכנית זו. לכן גם הפטור המפורש, ולמען הסר ספק, מהיטל השבחה. מכאן, גם התיקונים לתכנית, ובעיקר האחרון שבהם, שינוי מס' 3, שמטרתם עוד ועוד עידוד לציבור, למען שלומו ובטיחותו, ולעשות שימוש בתמ"א 38 ברחבי הארץ...<u>הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת המכר ובין אם בעת מתן היתר הבניה</u>." (ההדגשה שלי, החי"מ)

הנני סבור, כי פרשנות המתירה גביית היטל במכר, בגין זכויות מתכנית מכוח סע' 23 לתמ"א 38, אינה מתיישבת עם הוראות התוספת השלישית ותמ"א 38, אשר הוסיפו זכויות בניה כתמריץ לחיזוק מבנים, תוך מתן פטור מהיטל השבחה (ואף מתשלומי מסים אחרים ונוספים).

זאת וכאמור, שעה שוועדת הערר כבר קבעה שאין לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות מכוח תמ"א 38 בעת מכר ובעיקר, כאשר סעיפי הפטור מהיטל בגין תמ"א 38 ותכנית מכוחה נוסחו באופן דומה ומופיעים זה לצד זה.

הבנה זו מתיישבת עם התנהלות ועדות מקומיות אחרות, אשר אינן מחייבות בהיטל השבחה בגין זכויות מתכנית מכוח ס' 23 (במקרה זה תא/3729א') לתמ"א 38, שאין בהן משום תוספת לזכויות הקבועות בתמ"א 38. כלומר, הן מחייבות רק בהרחבת הזכויות מעבר לזכויות מכוח תמ"א 38.

16.4.2. <u>זכויות מתמ"א 38 שאינן פטורות מהיטל השבחה</u>

בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב סעיף 19(ב)(10)(א), נקבע בתיקון מס' 115 תשע"ז 2017, כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה, בין היתר בגין:

> " תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2); ".

לפי הוראות החוק, הפטור הינו על זכויות בניה מכוח תמ"א 38 אך עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות ולכן, זכויות מעבר ל- 2.5 קומות מורחבות טיפוסיות מחויבות בהיטל בשיעור של רבע מההשבחה. על כן בבחינת הזכויות במצב הקודם שלעיל חישבתי את זכויות הבניה בקומה השלישית (מתוך 3.5 קומות מכוח תמ"א 38) בניכוי היטל זה.

16.5. <u>תחשיב השבחה - זכויות מכוח תכנית תא/3729א'</u>

תרומת תכנית תא/3729 א' לשווי דירות מחושבת ע"פ שווי מ"ר בנוי במצב הקודם 41,500 ₪ במיקום שקט בסביבה ואילו במצב החדש בסך 45,000 ₪.

חלקו של המבקש בחלקה הינו ע"פ שוויו היחסי מסך שווי הבנוי במבנה, כפי שמחושב גם בשומת המשיבה, ולכן ככל וקיימת תרומה לשווי בדירות בשיעור של כ- 108% (41,500 ₪ / 45,000 ₪), הרי שזו נכונה גם לנכס הנדון (משרד במרתף). לכן בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון תרומת התכנית לשווי הנכס בשיעור 108%.

הנכס נמכר ביום 28/05/2019, לאחר אישורה של תכנית רובע 4, תמורת 550,000 ₪ בגין מחצית מהזכויות במשרד (תת חלקה 2), קרי שווי למ"ר בנוי של כ- 19,000 ₪ ובהתאמה לזמן (5%-) כ- 18,000 ₪. תמורה זו הווה את השווי במצב חדש, המבוסס על עסקת השוואה ישירה ועדיפה, כאשר שווי המצב הקודם מחושב בנטרול השפעת התכנית על שווי הנכס, קרי בהפחתת 108%.

אציין, כי ייתכן וקיימת השפעה לפרסום לפי סעיף 77-78 בגין הכנת תכנית 507-0507764 (תא/מק/4474) על שווי המגרשים ברחוב ארלוזורוב, אך היות והשווי במצב החדש מבוסס על עסקה בנכס, הרי שזו כוללת את ההשפעות השליליות/ חיוביות, אותן מייחס השוק למרכיב זה, כאשר זו נכונה לשני מצבי התכנון.

בהתאם למדידה גראפית בתשריט היתר הבניה ותשריט הבית המשותף, עולה כי שטח המשרד (תת חלקה 2) הינו 58 מ"ר, בדומה לשומות הצדדים. להלן בחינת ההשבחה:

	שטח משרד במ"ר	חלק נמכר	שווי למ"ר בנוי	סה"כ שווי
מצב קודם	58	50%	₪ 16,500	₪ 478,500
מצב חדש	58	50%	₪ 18,000	₪ 522,000
ההשבחה				₪ **43,500**

17. <u>השומה</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון המהווה מחצית ממשרד, תת חלקה 2, חלקה 243 בגוש 6108 בגין אישור תכנית ומימוש זכויות בדרך של מכר, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729א'	14/06/2018	₪ 43,500	₪ 21,750

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע