שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 4 דצמבר, 2019
מספר מינוי: 1588-2019
מספרנו: 948.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר רון ברים
באמצעות השמאי,
מר דני טרשנסקי
בדוא"ל dani@ktap.co.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאית,
גב' מלכה דור
בדוא"ל malka.dor@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 21, חלקות 268,267 בגוש 6110 רחוב הנרייטה סולד 27 פינת הרחובות בארי-ארלוזורוב-סמ' בארי, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 29.10.19 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית תא/3729א בגין מכר.

2. תאריך קובע לשומה:

16.06.18 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/3729א בעיתונות.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ בתאריך 02.12.19.

4. פרטי הנכס:

מהות:	דירה בקומה ראשונה בבניין מגורים מעל חזית מסחרית
גוש:	6110
חלקות:	267 ; 268
שטח חלקות רשום:	1,886 מ"ר ; 2,115 מ"ר (2,070 מ"ר נטו באתר המשיבה)
תת חלקה:	21
שטח תת חלקה רשום:	108.3 מ"ר (וכן הצמדה של חדר כביסה בשטח 3.96 מ"ר ביחד עם 10 תתי חלקה נוספות)
זכויות משפטיות:	בעלות (22/880 חלקים ברכוש המשותף)
מיקום:	רחוב הנרייטה סולד 27 פינת הרחובות בארי-ארלוזורוב-סמטת בארי, ת"א

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, מעברו המעברי של רחוב הנרייטה סולד, מעברו הצפוני של רחוב בארי ומעברה המזרחי של סמטת בארי, בצפון הישן בעיר תל אביב.

רחוב ארלוזורוב, ראשי, דו סטרי, מקשר בין דרך נמיר ממזרח לבין רחוב הירקון ממערב.

רחוב הנרייטה סולד, דו סטרי, מקשר בין רחוב ארלוזורוב מצפון לבין שדרות שאול המלך מדרום.

רחוב בארי, חד סטרי, מקשר בין רחוב בלוך ממערב לבין רחוב הנרייטה סולד ממזרח.

סמטת בארי, חד סטרית, חצי מעגלית, יוצאת ומסתיימת ברחוב בארי, כוללת מעבר רגלי צר לרחוב ארלוזורוב.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים ברובם, בגובה 4-7 קומות, חלקם משופצים/מחודשים. בסביבה קיימת מצוקת חנייה.

5.2. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון - רחוב ארלוזורוב ומעברו מבני מגורים בגובה 4 קומות ורחוב הלסינקי.

ממזרח - רחוב הנרייטה סולד ומעברו מבני מגורים בגובה 4 קומות ומבנה צמוד קרקע חד קומתי.

ממערב - סמטת בארי ומעברה בנייני מגורים בגובה 4-5 קומות.

מדרום - רחוב בארי ומעברו בנייני מגורים בגובה 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

6.2. חלקה 267 בעלת צורה דמוית טרפז, שטחה הרשום 1,886 מ״ר. החלקה פונה בחזית דרומית בת כ-49 מ׳ לרחוב בארי, בחזית מערבית בת כ-36 מ׳ לסמטת בארי ובחזית מזרחית בת כ-40 מ׳ לרחוב הנרייטה סולד. הטופוגרפיה מישורית.

6.3. חלקה 268 (צפונית לחלקה 267 לעיל) בעלת צורה דמוית טרפז, שטחה הרשום 2,115 מ״ר ושטחה נטו בהתאם לאתר המשיבה 2,070 מ״ר. החלקה פונה בחזית צפונית בת כ-53 מ׳ לרחוב ארלוזורוב ובחזית מזרחית בת כ-41 מ׳ לרחוב הנרייטה סולד. הטופוגרפיה מישורית.

6.4. בשטח החלקות ממוקם בניין מגורים ותיק (מתחילת שנות ה-60׳), בנוי בצורת האות ״ח״, בגובה 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית המשמשת למסחר ומרתף חלקי המשמש למקלט. פנים ה״ח״ משמש את שטחי המסחר, חצר משותפת וגינון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו. הבניין כולל 6 כניסות, 90 תתי חלקה, כאשר מתוכן 66 יח"ד בקומות א'-ד' והיתר חנויות/אולמות בקומת הקרקע. בשתיים מהכניסות קיימת מעלית. הקומות בנויות בחצאי מפלסים.

6.5. מושא השומה מהווה דירת מגורים הממוקמת בכניסה השניה מצפון, הגישה אליה מסמטת בארי 13 (קיים מעבר מקורה מרחוב הנרייטה סולד 27), בקומה ראשונה מעל חזית מסחרית. בכניסה זו אין מעלית. שטח הדירה הרשום הוא 108.3 מ"ר, בהתאם לביקור במקום וממדידה גראפית מהיתר הבנייה שטחה כ-157 מ"ר. הדירה בעלת 4 כיווני אוויר ובנויה בשני מפלסים עם הפרש של 7 מדרגות. הדירה כוללת 4.5 חדרים, משופצת חלקית.

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית מס' 504, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 599 מיום 15.05.58.

החלקות מסווגות בייעוד לאזור מגורים 3 עם חזית מסחרית לרחוב הנרייטה סולד (מזרח).

מספר יח"ד לדונם נטו – 16. הוראות הבנייה בהתאם לתוכנית G.

7.2. תכנית G, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1097 מיום 11.06.64.

בשטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר מותר יהיה להקים בנין בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים. אחוז הבנייה לקומה - 30%. הותר נספח בשטח 12 מ"ר. בקומת העמודים הותרה בניה בשיעור 65% משטח קומה רגילה.

7.3. תכנית מס' 567, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1161 מיום 25.02.65.

במגרש מסומנות 3 חזיתות מסחריות. בהתאם להוראות התוכנית השטח הבנוי בקומת החנויות של שלוש החזיתות המסחריות לא יעלה על 50% משטח בנוי של קומה רגילה. גובה החנויות לא יעלה על 3 מ' ולא פחות מ-2.7 מ'. רוחב חנויות לא יהיה פחות מ-4 מ'. בקומת הקרקע בכל שלוש החזיתות המסחריות תוסדר בחזית קולונדה של 4 מ' לפחות. לא תורשה הקמת דירות בקומת החנויות.

<u>מצב חדש</u>

7.4. תכנית מס' 1680, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.81.

התכנית מאפשרת הקמת יציאות לגג בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות).

גובה היציאה לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.

לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית וכן מעל מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.5. תכנית מ', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.82.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הוראות הבינוי למגרשים בשטח 500 מ״ר ומעלה, באזור דירות 3 שבתוכנית G:

מקדם צפיפות:	63 מ״ר
אחוזי בניה בקומה:	37% כולל מרפסות
אחוזי בניה כוללים:	148%
מס׳ קומות מירבי:	5 + קומת עמודים מפולשת
קווי בניין:	צדדי – 3.6 מ׳; אחורי – 6.2 מ׳

שטח מדרגות- לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ״ל.

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:

ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ״ר.
ביח״ד ששטחה למעלה מ-80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ״ר.
לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

7.6. תכנית ע׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו׳, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צרכי החניה. גובה קומת המרתף 2.2 מ׳.

7.7. תכנית ג׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על הגג ומחליפה את תכנית 1680.

התכנית מאפשרת להקים חדרי יציאה לגג שיותרו כתוספות לדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ״י הוראות התכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה מתחת, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הרחבת דיור, אלא אם שוכנעה הוועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית, ובבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי התכנית.

בגגות שטוחים, השטח הבנוי, לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים, לא יעלה על 50% משטח הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

כמו-כן, הותרה הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג. הבינוי מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).

7.8. תכנית מס׳ 2710, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.97.

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניינים קיימים, כולל אפשרות של חריגה מקווי בניין בתנאים מסוימים.

7.9. תכנית ח׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.01.

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

תקן החניה למגורים לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ״ר - מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

7.10. תכנית ע׳1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

יותרו 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ׳.

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ״י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ״ר נטו ליח״ד.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ״ר. ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

7.11. תמ״א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5397 מתאריך 18.05.05.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 1.1.80, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס׳ 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס׳ 78 לחוק.

התכנית קובעת כי תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ״י תכנית זו. כמו כן, ניתן לצורך חיזוק מבני מגורים להתיר תוספות בניה נוספות כדוגמת התרת קומה נוספת, הוספת יח״ד ו/או הרחבת יחידות דיור קיימות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכח תכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. אעפ"כ תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור רשאית הוועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

תיקון 1 לתמ"א 38, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30.07.07 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.

תיקון 2 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04.02.10 קבע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק – ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף, התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07.06.12 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים. בין היתר קובע התיקון, תנאי לניצול זכויות בניה קיימות שטרם מומשו בהתאמת הבניה לדרישות התקן.

תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08.12.16 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש.

7.12. תכנית מס' 3440, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5526 מיום 10.05.06.

התכנית עוסקת בהסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

7.13. תכנית מתאר ארצית תמא/23/א/4, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.08.10.

בהתאם לתוכנית רחוב ארלוזורוב מסומן לקו למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים).

7.14. פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבנייה החלטה מס' 0013-11ב'-7 מיום 01.06.11.

הוועדה דנה במדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38.

בתוספת בנייה ברובע 4 בבניינים עד 5 קומות תותר תוספת קומה אחת ומעליה חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדרי יציאה לגג. בבניינים ברחובות ראשיים תותר תוספת קומה בהקלה עד בניין בגובה 6 קומות (כולל קרקע) + קומת גג חלקית.

בהריסה ובניה חדשה קיימת מגבלת גובה של 6 קומות וחדרי יציאה לגג. בבניינים ברחובות ראשיים הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 7 קומות וחדרי יציאה לגג גובה וזכויות הבנייה יהיו על פי תכנית מ' וג'. בנוסף, מתוקף תמ"א 38 יותר בינוי קומת העמודים ותוספת 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד בתחום קווי הבניין המותרים.

7.15. פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מס' 0028-12, החלטה מס' 0028-12ב'-1 מיום 07.11.12.

הוועדה דנה במדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38. ברובע 4 בו ממוקם הנכס הנדון תותר הריסה ובנייה בתנאי שהתכנון יהיה בהתאם לתכנית לכשתאושר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בתוספת בנייה בבניינים עד 5 קומות תותר תוספת קומה אחת ו-65% בנייה על הגג. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה מתוקף תמ״א 38. בבניינים עד 4 קומות ברחובות הראשיים תותר תוספת 2 קומות ומעליהן קומה חלקית בשיעור 65%. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה מתוקף תמ״א 38.

בהריסה ובניה חדשה קיימת מגבלת גובה של 5 או 6 קומות (בתוספת קומה חלקית בתכסית בשיעור 65%) בהתאם לגודל המגרש, רוחב הדרך ואזור ההכרזה. בבניינים ברחובות ראשיים הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 7 קומות וקומה חלקית בתכסית בשיעור 65%.

7.16. תכנית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת״א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ״א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והתמ״א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכוח תמ״א 38 על פי דין.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 401 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית, בבנייה עד 8 קומות, עם חזית מסחרית לרחוב ארלוזורוב. רחוב ארלוזורוב עם הוראות עיצוב מיוחדות וכולל קו מתע״ן.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח״ק (״רצפה חלקי קרקע״) הבסיסי בשטח המגרש (להלן **שטח הבנייה הבסיסי**), בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.

שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ״ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח״ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל 4 התנאים שפורטו בתכנית.

השימושים באזור מגורים בבנייה עירונית:

מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש למטרד סביבתי.

מקבץ שימוש נוסף בקומת הקרקע – מסחר 1, למעט אם קיים חשש למטרד סביבתי.
מקבץ שימוש נוסף – משרדים במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הרח״ק הבסיסי באזור מגורים בבנייה עירונית במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם הוא 2.5 והמרבי הוא 4. צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יח״ד לדונם נטו.

בהתאם להוראות התכנית, הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בנייה, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע״י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

נקבע בתכנית זו כי באזור או בנושא מסוים רשאית הוועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הוועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות. במתחם 401 נדרש מסמך מדיניות.

תכנית רובע 4 (תא/3729א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה.

7.17. תכנית תתל/70/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7546 מיום 18.07.17.

התוכנית מתווה סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה.

בהתאם לתשריט התוכנית רצועה צרה, בחלק מהחזית הצפונית בחלקה 268 מסומנת להרחבת רחוב ארלוזורוב.

7.18. מסמך מדיניות מספר תא/מק/9086 אושר בהחלטה מס׳ 0008-18 ב-10 מיום 09.05.18.

בבנייה חדשה, אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר, תותר תוספת 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, לפי תיקון 3 א׳ לתמ״א 38. בתוספת בניה תותר תוספת עד 2 קומות וקומת גג חלקית.

ברובע 3 ו-4 - על פי תכניות רובע 3 ו-4.

7.19. תכנית תא/3729א (רובע 4) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.05.18 ובעיתונים ביום 01.06.18.

מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים על ידי:

קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4; הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4; חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ״א 38 על שינוייה תוך התאמתם למקדם האורבני של רובע 4 על פי סעיף 23 לתמ״א 38; פישוט הליכי רישוי ומידע ע״י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

החלקות הנדונות מסווגות בייעוד עפ״י תכנית מאושרת, מחוץ לאזור הכרזת אונסקו, כאשר החלק הצפוני בתחום רצועת מתע״ן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הוראות הבנייה לבניינים חדשים:

ברחובות שהוגדרו ראשיים (דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי וויצמן), תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים / מסחרית). ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבנייה נמוכה, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע / עמודים).

זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, התכסית המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים.

זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו, מבוטלות.

גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ', אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. מקדם הצפיפות מחושב מסה"כ השטחים המותרים מעל מפלס פני הקרקע: בכל המגרשים - 90, למעט ברחובות יהודה המכבי, נמיר, ארלוזורוב - 60.

קווי הבניין הקדמיים לחזיתות הרחובות הם בהתאם לתכניות תקפות. ברחובות ראשיים בהם הוגדרה חזית מסחרית בתוכניות המאושרות, יצורף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בניה בשטח זה. תתאפשר בניה מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה בקו בנין קדמי בשטח זהה ובתנאים שצוינו בתכנית זו. בבניין פינתי יידרש אישור מהנדס העיר. קו בנין צידי - 3 מ', קו בנין אחורי - 5 מ'.

יותר שטח עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחוב ארלוזורוב הבלטת מרפסות בחזית הקדמית לא תעלה על 1.2 מ'.

בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע'1. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.

יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין (מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז). בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שטחי הבנייה על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות. בבניינים שבהם שתי הקומות העליונות הן חלקיות, קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית וקומת הגג העליונה גם במרחק של 2 מ' מקו חזית אחורית. במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת. בבניינים שבהם קומת גג חלקית אחת, הבנייה תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחורית. במגרשים פינתיים הבנייה תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת. במגרשים תלת פינתיים או במגרשים בהם שטח הגג לא מאפשר בניה בנסיגות האמורות, הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור.

תותר הקמת בריכה שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.

במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג, או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין. במגרשים פינתיים במקרים אלו, נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3 מ' ומקו החזית השנייה לא תפחת מ-1.2 מ'.

יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש.

הגובה המרבי של קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפתה.

שטחי שירות מינימאליים מעל מפלס כניסה קובעת - 20% מסך השטחים הכוללים.

החנייה תהיה עפ"י התקן, תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת"ק בשל צורתו וגודלו של המגרש. הנגישות לחניה תהיה אחת.

הוראות הבנייה לתוספות לבניינים קיימים שהוצא בהם היתר עד ליום 01.01.80 ומחוץ לתחום אזור הכרזת אונסקו :

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

שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן. במידה שתבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף.

במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בנייה מכח תכניות ג', ס', 74, 76, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (27.06.11), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים ומעל מבנים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תכלל בשטח התוספת על פי תכנית זו.

במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע / עמודים / עמודים חלקית וקומת ביניים.

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

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית הנותרת. במגרשים בהם קיימות שלוש חזיתות, הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור.

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

תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות הנדרשות.

יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש.

הגובה המרבי של קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפתה.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית הראשית, במידה שלא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים שצוינו בתכנית זו.

ברחוב ארלוזורוב תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. ברחובות שאינם ראשיים ואינם בתחום תכניות לבנייה נמוכה : לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית. לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית.

מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות חדשות יהיה עד מספר יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בניה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. בקומת הגג ייקבע מספר יח"ד על ידי חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 מ"ר ולא יעלה על מספר יח"ד בקומה טיפוסית. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד בשטח שלא יפחת מ-35 מ"ר, כולל מרחב מוגן ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע לפי תכנית ע'1 במידה שיצורפו לדירה. שטח חדרי יציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מספר יח"ד. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת.

תותר הרחבת דירות קיימות בהיקף עד 25 מ"ר ליח"ד. התוספת תותנה במתן פתרון מיגון כחוק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ׳ מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח״ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי.

יותר שטח עד 14 מ״ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי במרחק שלא יעלה על 1.6 מ׳.

בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית. לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן. עם זאת, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה של תכנית מ׳, בין היתר, בתנאי שהסגירה תתבצע בזכוכית בלבד ותחויב סגירת כל המרפסות בחזית הבניין.

בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע׳1.

החנייה תהיה עפ״י התקן, תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת״ק בשל צורתו וגודלו של המגרש. הנגישות לחניה תהיה אחת. על אף האמור, במקרה של תוספת על בניין קיים מחוץ לאזור ההכרזה ובשל אילוצי בנייה קיימת ונתוני המגרש, תותרנה עד 2 כניסות במקרים של מגרשים פינתיים, במקרים בהם מוצע חניון תת קרקעי עם גישה באמצעות רמפה או במקרים בהם קיימת חניה בהיתר. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש, אלא אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי.

8. תיק בניין:

8.1. בתאריך 10.04.59 ניתן רישיון בנייה מספר 21 להקמת בניין מגורים בן 3 קומות, קומת עמודים, קומה ד׳ חלקית ומרתף, המכיל: במרתף – 3 מקלטים. בקומת העמודים – שטח פתוח ושטח המיועד למסחר. בקומות א׳-ג׳ – 16 דירות בנות 2 חדרים וח״ש ודירה בת 3 חדרים וח״ש בכל קומה. בקומה ד׳ – 14 דירות בנות 2 חדרים וח״ש ודירה בת 3 חדרים וח״ש. על הגג – 6 חדרי כביסה.

בהתאם לתשריט ההיתר (לא חתום) שטחי הבנייה כדלקמן:

מקלטים -	124 מ״ר
מסחר בקומת הקרקע -	605 מ״ר
מגורים בקומות א׳-ג׳ (כל קומה) -	1,045.74 מ״ר
מגורים בקומה ד׳ -	920.7 מ״ר
מרפסות לקומה -	337.18 מ״ר
חדרי כביסה בגג -	43.75 מ״ר
חדרי מדרגות בגג -	99 מ״ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8.2. בתאריך 14.02.61 ניתן היתר בניה מס' 685 לשינויים בחלון ראווה בקומת הקרקע.

8.3. בתאריך 14.02.61 ניתן היתר בניה מס' 686 לשינויים והקמת אולם לבנק בקומת הקרקע.

8.4. בתאריך 27.08.65 ניתן היתר בניה מס' 436 לשינויים פנימיים - הוספת שטח חזית לבנק קיים.

8.5. בתאריך 15.05.73 ניתן היתר בניה מס' 074 לשינויים פנימיים ושיפוצים בחזית הבניין.

8.6. בתאריך 19.07.00 ניתן היתר בניה מס' 3-200797 להקמת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל קומה בתוך חלל המדרגות הכללי באגף הצפוני-מערבי של בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים. על הגג הגבהת תקרת חדר מדרגות כללי וסידור חדר מכונות למעלית.

8.7. בתאריך 02.11.03 ניתן היתר בניה מס' 3-230675 לסידור לובי כניסה לבניין ע"י סגירת חלק מהשטח הפתוח בקומת העמודים בקירות זכוכית בצמוד לחדר המדרגות הכללי. בניית פיר למעלית הידראולית בתוך חלל חדר המדרגות הכללי עם תחנות עצירה בכל הקומות וחדר מכונות המעלית על הגג במקום חדר כביסה קיים.

8.8. בתאריך 15.06.08 ניתן היתר בניה מס' 08-0399 להקמת פיר מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות (מלבד מפלס הגג) באגף הצפוני-מערבי בבניין עם 6 אגפים המאוגדים סביב חצר מושתפת, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית. הסדרת חדר מכונות למעלית במקום חדר כביסה קיים במפלס הגג. הקטנת רוחב מהלך המדרגות הכללי ופתיחת פתחים לשחרור עשן מחדר המדרגות הכללי במפלס הגג.

8.9. בתאריך 26.11.13 ניתן היתר בניה מס' 13-1407 לבניית ארובה עבור בית אוכל בקיר חיצוני מערבי של המבנה.

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 01.08.19:

חלקה 267 בגוש 6110 משותפת עם חלקה 268 בגוש 6110 ושטחן הרשום הכולל 4,001 מ"ר.

תת חלקה 21 רשומה בקומה ראשונה בשטח 108.3 מ"ר. החלק ברכוש המשותף 22/880.

רשומה הצמדה של חדר כביסה בשטח 3.96 מ"ר במשותף עם תתי חלקה 21-20, 38-36, 56-54, 73-72.

הבעלות רשומה על שם המבקש (1/4) וחמישה פרטיים נוספים.

9.2. בהתאם לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 31.12.58:

הבית בן 5 קומות. קומת הקרקע מכילה 2 אולמות ו-12 חנויות. קומה א' מכילה 16 דירות. קומה ב' מכילה 17 דירות. קומה ג' מכילה 18 דירות. קומה ד' מכילה 16 דירות. בסה"כ 81 דירות.

תת חלקה 21 מהווה דירה בת 4 חדרים בקומה א' בשטח 108.3 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.3. בהתאם לתיקון צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 05.05.60 התבקשה חלוקת יחידות משנה 1 ו-2 ל-10 יחידות משנה בסה"כ. אין שינוי מהאמור בס"ק 9.2 לעיל לגביי תת חלקה 21 שבנדון.

9.4. בתאריך 23.01.19 נמכרה הדירה הנדונה תמורת 4,550,000 ₪. היטל ההשבחה חל כחוק.

10. טיעוני הצדדים ביחס לתכנית תא/3729א:

10.1. טענות שמאי המבקש:

10.1.1. תמ"א 38:

תכנית תא/3729א נערכה בהתאם לס' 23 לתמ"א 38. התוכנית אינה מוסיפה שטחי בניה מעבר להוראות התמ"א אלא אף מגבילה ומתנה את הזכויות הנובעות ממנה ומפחיתה מזכויות הבנייה המרביות האפשריות לפי התמ"א.

הוראות הפטור בהתאם לס' 19 (ב) (10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה חלות גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראותיה. אומנם סעיף זה לחוק פוטר מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 ובגין תכנית לפי ס' 23 לתמ"א בעת מימוש בדרך של בנייה, אולם, בהתאם לערר צ.ו.ר מעוף[1] הוראות הפטור חלות הן בדרך של מכר והן בדרך של היתר בניה.

10.1.2. אומדן עפ"י שווי אוביקטיבי:

לא ניתן להתעלם מכך שתמ"א 38 השפיעה על שווי המקרקעין במצב הקודם ואין לנטרלה בבחינת ההשבחה. כתימוכין, הפנה לעררים ב.דייניש ואח'[2], אביבה אליסיאן[3], רון צין[4] ודן הוד[5] ולשומות מכריעות ברחובות ארנון 5, עובדיה מברטנורה 14 ויפה נוף 2 בת"א.

בבואו של קונה סביר לבחון שווי זכויות בדירת מגורים בבניין שהוקם בשנות ה-60', הוא רואה לנגד עיניו "פוטנציאל מסוים" לתוספת זכויות לצורך חיזוק ושיפוץ הבניין בהתאם לתמ"א 38, ללא קשר לתכנית תא/3729א. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב קורדובה 8, בה נבחנה עליית שווי דירות בתחום תכנית רובע 3 המקביל לרובע 4 ונקבע כי אין שוני בשווי מ"ר בנוי בדירה ברובע 3 לעומת דירות דומות בהן לא חלה תכנית רובע 3, אלא זכויות מכוח תמ"א 38. בנוסף, הפנה לשומות מכריעות ברחובות לוי יצחק 10 וקלונימוס 6 בת"א.

[1] ערר (ת"א) 85064/10, **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

[2] עררים 85215/15, 85026/17, 85349/17, **ב.דייניש בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

[3] ערר 075/15/49 **אביבה אליסיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה**.

[4] ערר 85143/13, **רון צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן.**

[5] ערר 85151/16, **דן הוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.3. תרומה / אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות):

<u>סל הזכויות במצב הקודם (בהתאם להוראות תמ"א 38 ובכפוף לשטחים פטורים מהיטל השבחה בחלופה של תוספת בניה):</u>

הבינוי בפועל – בהתאם לתשריט מתיק הבניין, הבניין בן 5 קומות, כולל קומת גג חלקית וקומת קרקע חלקית. שטח קומה טיפוסית הוא 1,045 מ"ר (כולל חדרי מדרגות ומעברים). שטח קומת הגג הוא 920 מ"ר (כולל חדרי מדרגות ומעברים). שטח מרפסות בקומה הוא 337 מ"ר. שטח חדרי מדרגות ומעברים הוא 124 מ"ר בקומה.

יתרת זכויות בניה לניצול – יש להביא בחשבון חדרי יציאה לגג עבור 16 יח"ד בקומה עליונה. בסה"כ ניתן להקים 368 מ"ר חדרי יציאה לגג + מרפסות גג.

תמ"א 38 – התמ"א אפשרה להוסיף 2.5 קומות בהיקף הקומה העליונה ובמקרה של הרחבות בהתאם להיקף הקומה המורחבת, ללא הגבלת מהות השטחים (בליטות/מרפסות). התמ"א מאפשרת הרחבה של 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד וסגירת קומת עמודים מפולשת. בנוסף, התמ"א מאפשרת חריגות בקווי בנייה להרחבות הבנייה ולממ"דים. כמו כן, בניה מעבר ל-2.5 קומות (לפי תמ"א 38 תיקון 3 א') מחויבת בהיטל השבחה מופחת בשיעור 25%.

<u>סל הזכויות במצב החדש:</u>

התוכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית ומעליה קומת גג חלקית. התוכנית מגבילה בהוראותיה את אופן המימוש ביחס לתמ"א 38 (כגון נסיגה בקומת הקרקע ותוספת קומה על בסיס קומת הגג ללא מרפסות ובליטות).

לפיכך, לא קיימת תרומה במצב החדש לעומת המצב קודם.

10.1.4. תרומה / אי תרומה לסל הזכויות (עקרון הוודאות):

תכנית תא/3729 מהווה תכנית מתוקף ס' 23 לתמ"א 38. לאור ריבוי התנאים בתכנית, התגבשות ההשבחה, ככל שקיימת, בכפוף לעיקרון הוודאות וההתעשרות יכולה להיבחן רק בשלב קבלת היתר בניה. כתימוכין, הפנה להלכת מועש[6], פס"ד אופל קרדן[7] ולערר צ.ו.ר מעוף[8].

בנוסף, מהשוואה בין הוראות תמ"א 38 להוראות תוכנית תא/3729, עולה כי קיימות מגבלות תכנוניות גדולות יותר בהריסה ובניה חדשה בהתאם לתא/3729 (כך לדוגמא: מגבלות תכסית בשיעור 50% במגרשים מעל 750 מ"ר, נסיגות מחייבות בקומות הקרקע והגג, קווי בניין מגבילים ודרישה לשטחי שירות מינמיליים בשיעור 20%). בנוסף, קיימים תנאים למימוש המגדילים את אי הוודאות. לדוגמא סעיפים 4.1.3 ב ו-ו', 6.2 ו-6.5 בתקנון התכנית. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב הירקון 148 בת"א.

[6] ע"א 262/98, **הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה נ' מועש בע"מ (ר' גם רע"א 384/99).**

[7] ברי"ם 505/15, **אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון.**

[8] ערר (ת"א) 85064/10, **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף, עיון במסמכי מדיניות המשיבה מהשנים 2011-2012 מעלה כי המשיבה הייתה נכונה לאשר היתרי בניה מכוח תמ"א 38, אשר מטרתם קו מנחה להיתרים (כרף מינימאלי).

כתימוכין למגבלות, לאי הוודאות, לאי ההתעשרות ולאי התרומה של תכנית תא/3729א ביחס לתמ"א 38 וכן להתגבשות ההשבחה רק בשלב קבלת היתר בניה, הפנה לשומות מכריעות ברחובות הירקון 148, ביירון 15 (של הח"מ), חיסין 6, רות 8, קורדובה 8 ואלכסנדר ינאי 23 בת"א.

10.1.5. מאפייני המימוש:

מימוש פרויקט מסוג תמ"א 38 וכן מתוכנית תא/3729א מותנה בהסכמת כלל הדיירים בבניין והתארגנותם במציאת יזם, שכן אינו מתקיים בביצוע עצמי. לפיכך, יש להביא בחשבון מספר מאפיינים כדלקמן:

- מיקום הנכס בסמוך לרחוב ארלוזורוב, בו מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה (כ-30 מ' מהנכס הנדון) מקשה על מימוש התוכנית, שכן סביבת הנכס מהווה אתר בנייה לתקופה ממושכת, על כל המשתמע מכך. סביר כי לאור קשיים בניידות ובשינוע בתקופת הקמת קו הרכבת הקלה, יוקפאו פרויקטים של התחדשות עירונית, או לחילופין, ככל שיתקיימו, יארכו זמן רב יותר ויהיו כרוכים בעלויות גבוהות יותר. תכנית 507-0507764 פורסמה להכנה בהתאם לס' 77-78 לחוק התכנון והבנייה ואוסרת על הוצאת היתרי בניה למשך שנה או לעת מועד הפקדת התוכנית, לפי המוקדם. לפיכך, קיימת עננה תכנונית באשר לרחוב בו מצוי הנכס הנדון.

- יש להביא בחשבון מטרד בגין מושע בבניין ומהגדלת הצפיפות בבניין.

- קיימת סכנה לאובדן הכנסה קריטי במשך תקופה הבנייה לעסקים שממוקמים בקומת הקרקע. לאור מספרם הרב, הסבירות למימוש הפרויקט קלושה.

- לא ניתן להרחיב את הדירות אף לצורך ממ"דים, לפיכך, על היזם למצוא פתרונות לצורך הקמת ממ"דים/ממ"קים ומעליות על חשבון שטחים עיקריים בנויים.

- לאור היקף הבינוי האפשרי בנכס, מימוש הבנייה מחייב גורם שלישי (יזם) אשר יקבל חלק מזכויות הבנייה כנגד עלות ההקמה שתתבצע על ידו. בנוסף, היזם יצטרך לפצות את הדיירים בזכויות בניה נוספות אשר עלולות לאיין את הרווח היזמי.

לאור האמור לעיל, ההשבחה, ככל שחלה, מותנית בהנחות רבות אשר לא סביר שקונה סביר יביא אותן בחשבון ברכישת דירה בודדת מתוך 89 יחידות בבניין, למעט ציפייה כללית להתחדשות הבניין הנובעת מתמ"א 38.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.6. השגות על שומת המשיבה:

במצב קודם לא הובאו בחשבון זכויות המבקש בקומת הגג, לעומת זאת, במצב חדש הן כן הובאו בחשבון. יש לבחון את שווי הזכויות בשני מצבי התכנון באופן זהה. כמו כן, הדירה בשטח המקביל לשטח של שתי דירות, אולם, התמורה שתתקבל תהיה שולית, שכן נגזרת משטחה המקורי של כ-100 מ״ר.

בחישוב שטח קומות התוספת יש להביא בחשבון את קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות. לטענת שמאי המבקש שטח קומה טיפוסית נטו (ללא ח״מ) הוא 1,258 מ״ר ושטח קומת הגג (ללא ח״מ, מרפסות ובליטות) הוא 796 מ״ר.

הבניין בנוי בצורת האות ״ח״ ובנייה בחלק הפתוח תגרום לחסימת אוויר ואור ותפגע במקומות חניה. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת של הח״מ ביהושע בן נון 53 בת״א.

בנכס קיימות 16 דירות מגורים בקומה העליונה וסה״כ ניתן לבנות 16 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 368 מ״ר + מרפסות גג. לבעלי הזכויות בגג אין תמריץ להסכים למימוש זכויות בניה נוספות על הגג אשר ישמשו להקמת דירות נוספות, עובדה שתגרום להם לוותר על הייחודיות שבדירה בקומה העליונה. העובדה כי זכויות בניה נוספות בגג טרם מומשו (במשך כמעט 40 שנה) יש בה כדי להמחיש את משך הדחייה שיש להביא בחשבון. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב גורדון 80 בת״א.

תקופת דחייה של 15 שנים שחושבה בשומת המשיבה אינה ריאלית. מימוש פרויקט בסדר גודל שכזה (כ-3,000 מ״ר ו-89 תתי חלקה) הוא מורכב לביצוע וכמעט אינו ריאלי כלל בביצוע עצמי ומחייב בעיקר גורם שלישי (יזם), אשר גם גורם זה אינו ודאי. כתימוכין, הפנה לשומות מכריעות ברחובות גורדון 80, בן יהודה 211 ושלמה המלך 86, בהן נקבע תקופה דחייה של 15 שנה. שמאי המבקש טען למקדם דחיה של 0.31 (20 שנה, 6%). כתימוכין למקדם הפנה לשומה מכרעת רחוב חיסין 6 בת״א וציין כי מספר יחה״ד במקרה שם ובשומות האחרות אליהם הפנה היה קטן יותר מאשר בנכס הנדון.

יש להביא בחשבון כי בהתאם לס׳ 2.3 לתקנון תכנית תא/3729 מימוש מלא של זכויות הבנייה אינו ריאלי אלא רק בשיעור של 50%. כתימוכין, הפנה לחלק ממסמך מטעם סגנית מנהל אגף תכנון עיר במנהל ההדסה בת״א לחלק ממסמך שנערך ע״י צוות התכנון בעיריית ת״א.

שמאי המבקש חולק על מקדמי השווי לשטחי הבנייה בקומת הגג. כתימוכין לכך שהמקדם צריך להיות נמוך יותר, הפנה לשומות מכריעות ברחובות ארנון 5 (חלקה 24 בגוש 6968), עין חרוד 13 (חלקה 90 בגוש 7092) והירקון 148 (חלקה 13 בגוש 6968).

גובה קומת הגג בדירות גג לא הוגבל במצב קודם לפי הוראות תמ״א 38. מכאן יוצא שתוכנית תא/3729 היא שמגבילה את הגובה. כתימוכין, הפנה לשומות מכריעות בחלקות וגושים: 7092/90, 7968/13, 6214/679. במקרה הנדון כלל לא ודאי שתתווסף בניה על הגג ומה יהיה גובהה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לא הוכח כי לבריכות שחייה על גגות מבנים קיים ביקוש. מספר המקרים בהם התבקשה הקמת בריכת שחיה הוא מזערי ומאפיין דירות מיוחדות, בשטחים גדולים ובמימוש בחלופה של הריסה ובנייה חדשה. עלות חיזוק בנין עליו מתוכננת בריכת שחיה יקר משמעותית מעלות בנין ללא בריכת שחיה.

בנוגע לנתוני השווי במצב חדש שהוצגו בשומת שמאי המשיבה, טען שמאי המבקש, כי אלו תומכים בעמדתו שניתן לממש את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 במצב קודם, סמוך לאישורה של תוכנית תא/3729א. כך לדוגמא ברחובות חוני המעגל 1, שלומציון המלכה 8 ויהודה המכבי 31, ניתנו היתרי בנייה בשנת 2016 לתוספת בניה במסגרת תמ"א 38. ברחוב דוד ילין 20 הוגשה בשנת 2015 בקשה להיתר לבניה חדשה במסגרת תמ"א 38. ברחוב שרת 16 ניתנו היתרי בניה 3 שנים טרם אישורה של תא/3729א לתוספת בניה במסגרת תמ"א 38. ברחוב בודנהיימר 8 ניתן היתר בניה בשנת 2016 לבניה חדשה במסגרת תמ"א 38.

מכאן עולה כי גם לולא אישורה של תכנית תא/3729א, ניתן היה לממש את אותן זכויות הבנייה ואף יותר מכוחה של תמ"א 38 ובפטור מהיטל השבחה.

לטענת שמאי המבקש, הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה הם ממקומות שקטים וטובים בהשוואה לנכס הנדון ובהתאמה לו, לרבות קרבה לרכבת הקלה ועבודות הבנייה בסביבה, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20%. שמאי המבקש טען לשווי קרקע מבונה של 20,000 ₪ למ"ר.

לטענת שמאי המבקש, לאור היות הבניין ותיק (מעל 60 שנה), הכולל 6 כניסות ובסמוך לכביש לראשי, יש להביא בחשבון עלויות חיזוק והתאמה גבוהות בשיעור 30%. כתימוכין לשיעור, הפנה לשומות מכריעות ברחובות אלכסנדר ינאי 6 ו-23 והירקון 148 בת"א.

שימוש הביניים קיים בשני מצבי התכנון. כמו כן, קיים אובדן של דמי שכירות בעת פינוי הדיירים במהלך הקמת הפרויקט.

תחשיב ההשבחה בהתאם לעקרונות דלעיל:

תוספת שטח אקוויוולנטי במצב קודם (1,258 מ"ר * 2.5 קומות) - 3,145 מ"ר

תוספת שטח אקוויוולנטי במצב חדש -

(796 מ"ר * 2 קומות + 694 מ"ר קומת גג) - 2,286 מ"ר

לאור האמור לעיל, התוכנית לא משביחה (טרם הפחתה לדחייה ולבניה חדשה על בינוי קיים).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2. טענות שמאית המשיבה:

10.2.1. תמ"א 38:

הסוגיה בנוגע לחלות תמ"א 38 במצב קודם היא משפטית ואמורה להיות מוכרעת בוועדת הערר. ככל שהשמאית המכריעה תבחר להתייחס לסוגיה זו, מבוקש לחשב את ההשבחה בשתי חלופות. האחת, בהתאם לעמדת המשיבה, לפיה אין להתחשב כלל בתמ"א 38 והשנייה בהתאם לעמדת שמאי המבקש. כתימוכין לעמדת המשיבה, צירפה התייחסות המחלקה המשפטית בעיריית ת"א במסמך מיום 01.01.19. במסמך זה נטען, בין היתר, כי ההכרעה בנושא נתונה לוועדת ערר ולא לשמאי מכריע; בנסיבות בהן מדובר בתכנית מתאר ארצית שאינה קונקרטית ביחס למקרקעין מסוימים, חובה להתעלם מאישורה; זכויות מכוח תמ"א 38 אינן ודאיות ומכאן שיש להתעלם מהן במצב קודם; משיקולי הוגנות כלפי הציבור יש לנטרל את אישור תמ"א 38 במצב קודם; במסגרת תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה הוחרגה תכנית מתאר כוללנית מהגדרת המונח תכנית בתוספת השלישית; קיימים שמאים מכריעים שקבעו כי אין להתחשב בתמ"א 38 במצב קודם; התחשבות בתמ"א 38 תיצור חוסר וודאות וחישובים ספקולטיביים. כמו כן, מידע תכנוני שניתן ברובע 4 היה בכפוף לאישור סופי של תכנית תא/3729א.

זכויות הבנייה מתוכנית מתמ"א 38 אינן מוקנות וההשבחה מכוחה מתגבשת רק עם הוצאת היתר בניה. במקרה הנדון המימוש הוא מכר.

לפיכך, אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב קודם.

10.2.2. מרכיבי ההשבחה ושיקולים שיש להביא בחשבון:

שטח הדירה בהתאם למדידה גראפית מהיתר הבנייה הוא כ-157 מ"ר (כולל מרפסות מקורות) והיא ממוקמת בקומה ראשונה בבניין בן 4 קומות מעל חזית מסחרית ומרתף. הבניין כולל 65 יח"ד בקומות א'-ד' + 21 חנויות/אולמות בקומת הקרקע. לאור פס"ד רחל ברגר[9] לא חושבה השבחה בגין תכניות 1680, ג', ע' ו-ע'1. תכנית 3440 לא משביחה. כמו כן, השומה אינה כוללת השבחה מכוח תכנית תא/5000 לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה.

בהתחשב בבינוי הקיים ובתוספת זכויות הבנייה לניצול, השימוש המיטבי בהתאם להוראות תכנית תא/3729א הוא תוספת בניה על הבניין הקיים.

בהתחשב בבינוי הקיים, לרבות קיומן של חנויות בקומת הקרקע, לא הובאה בחשבון הרחבת הדירות הקיימות בבניין (עם זאת ציינה בתגובה מאוחרת, כי לאור הבינוי בצורת האות "ח" ניתן להרחיב את יחה"ד גם ללא פגיעה באור ובאוורור ביתר הדירות), סגירת קומת עמודים ושטח להשלמה בקומה ד' (שמאית המשיבה הניחה כי השטח בקומה ד' ייועד להרחבת הדירות בקומה זו).

שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי תרומת תכנית תא/3729/א במקרה הנדון מסתכמת בתוספת שתי קומות טיפוסית + תוספת קומת גג חלקית.

[9] עמ"נ 59261-06-14, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' רחל ברגר**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי שטח קומה טיפוסית הוא 1,435 מ״ר. משכך זה נוכו 78 מ״ר חדרי מדרגות, כך שהשטח לשיווק מסתכם ב-1,357 מ״ר.

הובא בחשבון כי השטח בקומת הגג בהחשב בנסיגות הנדרשות הוא 1,183 מ״ר + 174 מ״ר מרפסת גג. הובא בחשבון מקדם 1.2 לקומת הגג, לאור אפשרות הקמתה בגובה 3.4 מ׳ וכן הקמת בריכת שחיה על הגג. מרפסת הגג חושבה במקדם 0.3. כתימוכין למקדמים בקומת הגג ובמרפסת הגג הפנתה לשומות מכריעות בת״א ברחובות: אלכסנדר ינאי 6, נורדאו 91, דיזנגוף 74, בילי״ו 49, הלסינקי 15, ז׳בוטינסקי 135, סוקולוב 35 ו-69, לוי יצחק 10 ובר כוכבא 65). כתימוכין להקמת בריכת שחיה בגג בבנייה חדשה הפנתה לבקשות להיתרים ברחובות: ויתקין 5, דוד רמז 26, ליפסקי 9, רופין 20, שולמית 7 ו-9, נורדאו 38, ז׳בוטינסקי 6, גוש חלב 18, פרוג 2 והזוהר 5. כתימוכין להקמת בריכת שחיה בגג בתוספת בניה, הפנתה שמאית המשיבה לבקשות להיתרים בת״א ברחובות: מנדלי מוכר ספרים 14, מיכה 10 וארלוזורוב 132. בנוגע לגובה קומת הגג, ציינה כי בס׳ 18.2 להוראות התמ״א נקבע כי אם תכנית מפורטת החלה על מבנה קובעת הוראה מפורשת לגביי עיצוב הגג, יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת. תכנית ג׳ קבעה כי גובה קומת הגג יהיה 2.5 מ׳ נטו. כמו כן, המשיבה נהגה לתת היתרים מכוח תמ״א 38 לקומת גג בגובה 2.7 מ׳ ברוטו. הגובה המרבי בהתאם לתוכנית תא/3729א הוא 4.5 מ׳.

חושבה הפחתה בגין דחיה עד מימוש הבנייה, לרבות מושע, במקדם 0.417 (מגלם תקופת דחיה של 15 שנים בשיעור היוון 6%). תקופה זו מהווה פרק זמן סביר להשלמת עבודות הרכבת הקלה ותוספת זכויות הבנייה המשמעותית מהווה תמריץ עבור בעלי הזכויות בבניין להגיע להסכמה. כתימוכין, הפנתה לשומות מכריעות בתוכניות בת״א הכוללות מורכבות וכפופות לאיחוד וחלוקה ולהתארגנות דיירים בגושים וחלקות: 6632/273, 51, 6631/208, 6625/1219, 6649/250, 6628/705. בשומות אלה נקבעה תקופת דחייה בטווח של 1-6 שנים בלבד. בנוסף, הפנתה לשומות מכריעות שנערכו בגין תוכניות רובעים 3 ו-4 ובהן נקבעה תקופת דחייה בטווח של 4-6 שנים (ברחובות: סוקולוב 38, גוש חלב 3, דה האז 5, בזל 7 ו-11, פרופסור שור 21, אלקלעי 5 והזוהר 36).

חושבה התאמה בגין תוספת בניה על בנין קיים במקדם 0.85. כתימוכין לסבירות המקדם, הפנתה שמאית המשיבה לשומות מכריעות בת״א ברחובות: סוקולוב 3 ו-69, יפה נוף 2, המשנה 5, קורולנקו 3 ובן יהודה 262 בהן נקבע מקדם 0.9.

עלות חיזוק הבניין תורמת לשווי הדירות הקיימות. כתימוכין, הפנתה לשומות מכריעות בת״א ברחובות: סוקולוב 95, אלקלעי 5, אלכסנדר ינאי 6 וסירקין 30 (של החי״מ).

בנוגע לטענת שמאי המבקש כי בנייה בחצר הפנימית תפגע בחניות הקיימות, השיבה שמאית המשיבה, כי לא קיימות חניות במגרש הנדון. בחזית המגרש קיים שטח פנוי של כ-700 מ״ר בו ניתן להקים 2-3 קומות חניה עיליות.

במענה לטענת שמאי המבקש כי לבעלי הדירות בקומה האחרונה אין תמריץ לתת הסכמתם למימוש זכויות הבנייה בגג, השיבה שמאית המשיבה, כי הבניין בן כ-60 שנה ואינו מחוזק נגד ריעודת אדמה, תוספת הזכויות משמעותית ומהווה תמריץ כלכלי לבעלים למימוש הזכויות, לרבות בקומה האחרונה. כמו כן, יתר בעלי הדירות בבניין לא יתנו הכמתם להקמת חדרי יציאה לגג, כל עוד קיימת אפשרות לתוספת בנייה וחיזוק הבניין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.3. שווי מ״ר קרקע מבונה:

בקביעת שווי מ״ר קרקע מבונה התבססה שמאית המשיבה על נתוני מכר לדירות חדשות ברחוב דוד ילין 20 (חלקה 391 בגוש 6213) מהשנים 2016-2018, נתוני מכר לדירות חדשות בפרויקט של תוספת בניה ברחוב מוסינזון 3 (חלקה 72 בגוש 6213) מהשנים 2017-2018 ונתוני מכר נוספים שנערכו בשנים 2017-2018 ברחובות: ז׳בוטינסקי 67, יהודה המכבי 61 ו-31, משה שרת 16, בן שפרוט 2 ובודנהיימר 8. מנתונים אלה קבעה שמאית המשיבה שווי מ״ר בנוי של 52,000 ₪. היתרה לקרקע, בניכוי מע״מ (17%), יזמות (25%) ועלות בניה (10,000 ₪ למ״ר), מסתכמת במעוגל ב-25,000 ₪ למ״ר מבונה. בהתאמה למיקום הנכס קבעה שמאית המשיבה שווי של 22,500 ₪ למ״ר מבונה. כתימוכין לשווי, הפנתה לשומות מכריעות ברחובות ראשיים בת״א (בן יהודה 202, 228 ו-240, דיזנגוף 74, 224 ו-264, ויצמן 131, ז׳בוטינסקי 135 וארלוזורוב 136), בהן נקבעו ערכי שווי בטווח של 23,000 ₪ - 24,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

10.2.4. תחשיב ההשבחה:

תוספת השטח האקוויוולנטי-	
תוספת קומה ה׳ -	1,357 מ״ר
תוספת קומה ו׳ -	1,357 מ״ר
תוספת קומת גג (1,183 מ״ר * 1.2) -	1,420 מ״ר
מרפסת גג (174 מ״ר * 0.3) -	52 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוויוונלטי -	4,186 מ״ר
שווי התוספת לפני הפחתות (4,186 מ״ר * 22,500 ₪) -	94,188,173 ₪
מקדם התאמה לתוספת בניה על בינוי קיים -	0.85
מקדם דחייה למימוש, לרבות מושע -	0.417
החלק היחסי ברכוש המשותף של נשוא השומה -	22/880
ההשבחה -	**835,155** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. הכרעה לעניין ההשבחה מכח תכנית תא/3729א[10]:

11.1. תמ"א 38:

מרבית השומות המכריעות בתכנית נשוא ההשבחה (וכל השומות המכריעות שנערכו בגוש הנדון ובגושים הסמוכים 6108 ו-6111, ברחובות בארי 47, צייטלין 21, קצנלסון 6, משה שרת 86, הלסינקי 15, קליי 10 ו-18, דרך נמיר 65, ז'בוטינסקי 152 ו-155) מביאות בחשבון את הוראות תמ"א 38 כמצב קודם, בהתאם לערר רון ציון (ר' ה"ש 4 לעיל), לאור השפעתן על שווי המקרקעין. בחלק מהשומות הביאו בחשבון כי תמ"א 38 פחות ודאית מתא/3729א (נקבע בהן כי שיעורי הוודאות שיצרה תא/3616א נעים בין 15%-33%).

לאור היקף הבנייה הקיים והשימושים במבנה, מקובלת עלי עמדת הצדדים כי השימוש המיטבי הוא תוספת בנייה על הקיים. משכך, אילו אביא בחשבון זכויות בהתאם לתמ"א 38 מסקנתי תהיה כי **פוטנציאל הזכויות מכוחה הוא ל-1.65 קומות נוספות לבניין.** בהתאם למסמכי המדיניות טרם הפקחת תא/3729א והיתרי בניה (למשל, היתר משנת 2016 ברחוב ישעיהו 60, בהיתר משנת 2015 ברחוב ביירון 13 ובהחלטת ועדה מס' 12-0028ב'-1 מיום 07.11.12[11]), זכויות הבניה הן בתמ"א 38 והן בתא/3729א בעלות התניות רבות. תוכנית ארצית, תמ"א 38 איפשרה תוספות נרחבות יותר, אולם אלו ניתנות לשיקול דעת הוועדה המקומית וזו הגבילה בהיתרים את השיעור ל-65%. פוטנציאל לזכויות נוספות מכוח תמ"א 38 מתאיין עם תרומת מרפסת גג שאינה כוללת אפשרות לבריכה עליו ו/או עם גובה מוגבל לקומה החלקית כפי שטוענת המשיבה. סביר להניח, לאור גיל המבנה, כי יעמוד הוא בדרישות התמ"א לחיזוק המאפשרות ניצול זכויות ולכן שיעור אי הוודאות זהה.

יחד עם זאת, הפסיקה ושומות מכריעות אינן קובעות באופן חד משמעי את אופן ההתייחסות לתמ"א 38 וטרם נתקבעה הלכה בנושא.

לדעתי, חלק ניכר מן ההשפעה שיש לתמ"א 38 על שווי המקרקעין נובע מהיותה פטורה מהיטל השבחה (הן במכר עפ"י הפסיקה והן בבנייה עפ"י החוק). לפיכך, לטעמי, לא ניתן להביא בחשבון בקביעת היטל השבחה שיקולי פטור מהיטל השבחה, שכן עסקינן בשווי שוק לאחר תשלום מיסים והיטלים ולכל היותר, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין.

עם זאת, דעתי היא כי יש להתחשב בעובדה שתא/3729א אושרה כתוכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38:

ס' 19 ב' 10 לחוק התכנון והבנייה פוטר מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 ובגין תכנית לפי ס' 23 לתמ"א בעת מימוש בדרך של בנייה. יחד עם זאת, הפסיקה הרחיבה אי גביית היטל השבחה אף לעת מכר לעניין תמ"א 38. בעקבות הפסיקה פסקה המשיבה גביית היטל השבחה בגין תמ"א 38 לעת מכר. מאחר שאין פסיקה קיימת לעניין תכנית לפי ס' 23, יש לבחון את הרציונל שהותווה בקביעה כי אין לגבות השבחה בגין תמ"א 38 במכר:

[10] יתר התכניות שבמצב החדש אינן משביחות, אין חבות בגין תכנית כוללנית בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה ו/או נכללות במסגרת פטור לפי ס' 19 (ג) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה.

[11] אף בהיתר משנת 2011 ברחוב אוסישקין 42 הותרה תוספת קומה + קומת גג חלקית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בעש"א 217690-09 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים נקבע בין היתר:

"חובת ההגינות המוגברת המוטלת על כל רשות מרשויות המדינה, כולל הועדה המקומית, מחייבת שהרשות לא תנסה לגבות היטל, שאינו אלא מס, כאשר בפועל נכס הבעלים כלל לא הושבח."

*"כשנאמר בסעיף 1(א) ל**תוספת** שההשבחה הינה "**עליית שווים של מקרקעין עקב <u>אישור תוכנית</u>**" וכשהתוכנית הרלוונטית, תמ"א 38, קובעת מפורשות שההשבחה עדיין מותנית בהחלטת הועדה המקומית, הרשאית אף לסרב לאשר תוספת בניה, והכל כפוף לחוות דעת של המהנדס, הרי "אישור התוכנית", כיוצרת השבחה, הינה רק בשלב של קבלת היתר הבניה. שווי המקרקעין לא עלה. הוא יעלה רק עם אישור היתר הבניה, בהתאם לתמ"א 38. כאמור לעיל, כל פרשנות אחרת תביא לתוצאה אבסורדית."*

בערר 85064/10, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים ובע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א נקבע בין היתר:

"יחד עם זאת, נוכח <u>הלכת מועש</u> והיות תכנית המיתאר הארצית, תכנית מיוחדת שמכוחה ניתן להוציא ישירות היתר בניה, הרי שההשבחה נוצרת למעשה רק עם מתן הוצאת היתרי הבניה. כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתרי בניה, על מנת שלא יהיה ספק כי <u>אין</u> חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק במפורש את הפטור.

קביעה זו בחוק, מלמדת לדעתנו גם על כך כי כוונת המחוקק היתה שההשבחה מכח התכנית נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר הבניה. עד אז, מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויה גם בשיקול דעת הוועדה המקומית."

"מרגע שהתרחש אירוע המימוש – מתן היתר בניה – הרי אז מתגבשת אמת מידה גם נכונה יותר וגם מדידה לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה, וכך גם מועד מתן ההיתר, הינו מועד המימוש הנכון גם מבחינת עקרון הוודאות."

"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".

מן הפסיקה עולה, כי ההרחבה לאי גביית היטל השבחה בעת מכר נובעת מעקרון הוודאות ומעקרון ההתעשרות.

עקרון הוודאות - עיון בהוראות תכנית תא/3729 מעלה התניות רבות כדלקמן:

- ס' 1.ב.4.1.3 - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו **מותנית** בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפניי רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

- ס' 5.ב.4.1.3 - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג שנבנתה בהיתר בנייה מכח תכניות ג', ס', 74, 76, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (27.06.11), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.

- ס' ו.4.1.3 - הוועדה המקומית **רשאית לאשר**, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים **בכפוף** להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ס' 6.3 -	הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו בנוגע לשמירה על גובה בנייה, מרווחים, עיצוב וכו' כפופות לקבלת חוו"ד מהנדס העיר וחריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ס' 6.5 -	בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הוועדה המקומית להתנות על פי חוק, יינתנו היתרי הבנייה בתחום תכנית זו במילוי **הוראות נוספות** (לרבות: חיזוק מבנים, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת).
ס' 4.1.3.ח -	הוועדה המקומית **רשאית לאשר** משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. במקרה של סגירת קומה עמודים מפולשת המיועדת לחנייה, **תותנה** הסגירה בשמירה על מספר מקומות החנייה הקיים במגרש ההיתר, גם אם במיקום אחר במגרש.

לאור ריבוי התנאים והיות התכנית נרחבת (חלה על 2,825 דונם) התגבשות ההשבחה, ככל שקיימת, תהיה רק בשלב קבלת היתר הבנייה.

עקרון ההתעשרות - הנכס הנדון כולל מספר מאפיינים המביאים למסקנה כי לעת מכר לא חלה התעשרות בגין תכנית להוספת זכויות של 2 קומות + קומת גג חלקית:

- מושא השומה מהווה דירה בקומה ראשונה באמצע בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למסחר. הבניין כולל 6 כניסות ו-90 תתי חלקה.
- בהתאם לתצ"א הבינוי הקיים בנוי בקווי הבניין בצורה דמויית האות "ח". ככל שקיימת אפשרות להרחבת הדירות הקיימות, היא לא תהיה זהה לכולן וחלק מההרחבות יחייבו חסימת פתחים לדירות אחרות ולחלק משטחי המסחר, אף אם הם יורחבו. משכך, אין תמריץ לחלק מבעלי הזכויות לשיתוף פעולה לבנייה בגג.
- מעלית - ב-2 מ-6 האגפים יש מעליות, כך שהתמריץ לבנייה נוספת באגפים אלה קטן.
- בחלופת תוספת בנייה חדשה על בינוי קיים נוצרת פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות ובוודאי משטחי המסחר בתקופת הבניה (קיים סיכון ליצירת נזקים) ומגבלה בשעות העבודה. מרכיבים אלה מגדילים את עלות הבנייה בנכס, באופן המקטין את כדאיות המימוש בדרך זו.
- חניה - לאור מיקום הבניין בקווי בניין, הבינוי בקומת הקרקע הכולל חנויות רבות בחזית להנרייטה סולד ומידות המגרש, קיים קושי להקים מתקני חניה. חוסר אפשרות בשיווק חניות לדירות במגרש, יגרום להקטנת השווי שלהן ולעלות נוספת של כופר חניה. ככל שיידרש תשלום בגין קרן חניה, הרי שהפסיקה העדכנית הנוכחית[12] תומכת בניכוי עלות זו.

[12] תא/85021/11, **אורלי בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**. ניתן ביום 01.03.16. וערר (ת"א) 85014/13, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א נ' גדעון קלוגמן ואח'** ניתן ביום 14.09.16.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לכל היותר, הקונה הסביר בנכס הנדון מביא בחשבון ציפייה לעיבוי בנייה / פינוי בינוי, שאינה נובעת כלל מתא/3729א. לא סביר לצפות מהקונה הסביר של דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין מגורים משותף הנדון להביא בחשבון בבחינת השווי כל כך הרבה הנחות עבודה במקרה הנדון וקונה סביר קונה דירה בהתאם לערכה הסביר בשוק שאינו נגזר מפוטנציאל ממשי ומסוים מתכנית תא/3729א. לכן, לא מצאתי את התכנית כמשביחה, אלא לעת שיתגבשו הזכויות מכוחה לעת היתר בנייה.

לאור מאפייני הממכר והקשיים הקניינים והפיזיים במימוש תוספת הזכויות, ההתעשרות תחול רק בשלב הסכמות הבעלים בחלקה וקבלת היתר הבנייה.

כל אלו מצביעים על כך שאין לגבות בהיטל השבחה בעת מכר, אלא בהתגבשות היתר בנייה. ככל שס' 19 ב (10) יעמוד על תוקפו במועד מתן ההיתר יינתן פטור בהתאם לקבוע שם בעת בנייה ותתגבש ההתעשרות והוודאות של הזכויות אותן התכנית העניקה מעבר לשטחים הפטורים מהיטל השבחה.

מנסיוני המקצועי אף רשות מקומית אינה דורשת בעת מכר היטל השבחה בגין תכנית מתוקף ס' 23 בעת מכר. לפתחי הגיעו מחלוקות רבות בדבר היטל השבחה בגין תכנית לפי ס' 23 ברמת גן, הרצליה, רעננה וראשל"צ, אולם כל אלו עלו רק עם דרישת הוועדות המקומיות להיטל השבחה בעת מימוש בבנייה בלבד ולמועד קובע של מתן ההיתר. בהלכת גוזלן[13] נקבע כי כאשר יש תכנית שקיים קושי בקביעת היטל ההשבחה לאור אי הוודאות במימושה, יש לחייב בהיטל השבחה רק במועד אירוע המימוש – במקרה זה מועד מתן ההיתר. מדיניות זו, תואמת לפסיקה שהותוותה לתמ"א 38 ולמסקנתי כאמור לעיל.

11.2. ככל שקביעתי כאמור בס"ק 11.1 לא תתקבל בערכאת ערעור, ככל שיוגש, הנני להתייחס לשיקולים שיש להביא בחשבון בבחינת מרכיבי ההשבחה הנטענת:

<u>תוספת השטח לחישוב</u>

בהתאם להוראות התכנית ולבינוי הקיים יש להביא בחשבון השלמת בנייה עד 7 קומות (תוספת 2 קומות) וקומת גג חלקית. בהתאם להוראות התכנית הנדונה, שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן. במקרים בהם קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית הפונה לרחוב, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

ממדידה גראפית שערכתי על בסיס תשריט היתר בניה מספר 21 ותשריט הבית המשותף בהתאמה לבינוי הקיים מהתרשמותי בביקור במקום, הובאה על ידי תכסית בניה של 1,230 מ"ר ושטח נטו לשיווק של 1,131 מ"ר (לאחר ניכוי חדרי מדרגות לרבות מעלית) בכל אחת משתי הקומות הנוספות. השטח נטו לחישוב בקומת הגג החלקית מסתכם ב-875 מ"ר. יתרת השטח לשימוש כמרפסת הגג כ-256 מ"ר.

בנוסף, לאור המימוש המבוקש הממוקם בקומה ראשונה בבניין ולאור הפסיקה הקיימת, אין להביא בחשבון זכויות בניה במצב קודם בגג מכוח תכנית ג' (לכן, אין משמעות למגבלת הגובה בתוכנית זו בחישוב ההשבחה). בערר (ת"א) 85186/15 **ארליך אסתר והלפרין שושנה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** וכן 85146/16 **ברזילי אלון וגלעד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** התקבלה עמדה זו ונקבע כי:

[13] ברמ 2866/14, **הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון בניה הרצליה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"הזיכוי בגין ההשבחה מחדרים אלה, במדרגת ההשבחה של תכנית לב העיר יכול להינתן רק לדירות אלה. זאת מסיבה כפולה: ראשית, הדירות בקומה השלישית הן היחידות שמחויבות בהיטל בגין תכנית 1680, ולפיכך הן היחידות היכולות להיות מזוכות. שנית, מבחינה מהותית הדירות בקומה השלישית מאבדות את האפשרות לבנות חדרי יציאה אל הגג מתוכן, אפשרות שהיתה נתונה להן בלבד. דירות אלה יכולות אמנם ליהנות כעת מהקומות שיתווספו בתכנית לב העיר, ואף מחדרי היציאה לגג שניתן לבנות על קומות אלה, אך זאת רק כדי חלקן ברכוש המשותף ובשונה מהאופן שבו נהנו מחדרי היציאה אל הגג בהתאם לתכנית 1680. המשלים הגיאומטרי לקביעה זו הוא המסקנה כי הדירות בקומות התחתונות שלא נהנו מתכנית 1680 ולא יכולות היו להיות מחויבות להיטל השבחה מכוחה, אף לא זכאיות לזיכוי בגין ההיטל על תכנית זו. אם נשקיף אף על דירות אלה מנקודת המבט של ההנאה התכנונית וההשבחה השמאית הרי שבעת אישורה של תכנית 1680 לא יכלו דירות אלה ליהנות מחדרי יציאה אל הגג אשר ניתן היה לבנות רק מתוכן של הדירות בקומה העליונה ובחיבור ישיר אליהן. לאחר תכנית לב העיר, לכל הדירות בבניין יש זכויות ואפשרות הנאה, כדי חלקן ברכוש המשותף, בקומות הנוספות של לב העיר, ובחדרי היציאה אל הגג שייבנו כעת מעליהן".

לא מצאתי כי קיימת תרומה נוספת לקומת הגג, למעט מרפסת הגג, שכן בהתאם לתא/3729א עליה להיות בגובה קומה טיפוסית. בהיתר הבנייה הקיים גובה קומה טיפוסית הוא 3.16 מ' ולכן זה הגובה הצפוי. לפיכך, הובא בחשבון מקדם דירת גג כשטח עיקרי בקומות טיפוסיות עם תוספת מרפסת כאמור לעיל במקדם 0.3.

תרומת בריכת שחייה במפלס דירת הגג גלומה במקדם מרפסת הגג.

<u>הפחתה לדחייה ומושע</u>

במועד הקובע המבנה ותיק. עם זאת, לאור כמות יחידות הדיור ושטחי המסחר בבניין (90 תתי חלקה), פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות בתקופת הבניה, מגבלות בניצול חניות וקיומן של דירות בקומות עליונות, אין ספק כי מימוש הזכויות יתעכב משמעותית וסביר כי הדיירים יזדקקו לפנייה לערכאה המתאימה. אציין כי במקרים דומים בלב העיר קיימות שומות מכריעות רבות הכוללות טווח רחב של דחיות, כל אחת והטעמים עימה. אף בשומות המכריעות אותן ערכתי בלב העיר (יהודה הלוי 121, המכבי 7, בר כוכבא 4, רש"י 61, מיכ"ל 16, המגיד 6, רש"י 6, חברון 12, מלצ'ט 60 וסמטת גן מאיר 8) קיים טווח רחב במקדם דחיה (0.48 – 0.7), כל מקרה ונסיבותיו. בשומות המכריעות לתכנית הרובעים שנסקרו כאמור לעיל טווח מקדמי הדחייה 0.417-0.7. במקרה הנדון, לאור גיל הבניין, מצבו ומצב הזכויות הובאה בחשבון דחיה של 20 שנים בשיעור היוון 6% המגלם את הסיכון הקיים בקבלת הסכמת השכנים (מהווה מקדם דחיה של 0.312). כתימוכין, בשומות מכריעות ברחוב אייבשיץ 3 ובזל 27 בבניינים ללא מעלית עם מספר דיירים קטן מהנכס הנדון וללא מסחר חושבה דחייה של 15 שנים בשיעור היוון דומה ובשומה מכרעת שלי ברחוב יהושע בן נון 53 בו מספר דיירים קטן יותר, אך עם מעלית, חושבה דחייה של 20 שנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן</u>

לאור קיומו של מבנה קיים ובהתאם לשומות מכריעות אחרות שלי, תוספת בנייה מחייבת התאמה לבינוי קיים ומייקרת את עלות הבניה, יש להשתמש בכלים מיוחדים בשל מגבלות נגישות, עלולה להיווצר מגבלה בשעות עבודה בשל קיומם של דיירים וישנו סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ולשכנים המתגוררים בו. מגבלות אלו מייקרות את עלויות הבניה לשטח היחסי הנוסף.

הערכתי היא כי התייקרות הבניה המגלמת מרכיבים אלה נעה בשיעור של 20% מעלות הבנייה הנדרשת המוערכת בכ-7,000 ₪ נכון למועד הקובע (בהתאמה ממחירון "דקל", בתוספת 30% שירות ו-19% תוספת לבנייה בת"א ולאחר בחינת הסכמי שירותי בניה במרכז ת"א). עלות זו אינה כוללת את עלות חיזוק הבניין בהתאם לתמ"א 38, שכן עלות זו תורמת לשווי הדירות הקיימות.

<u>כופר חניה לדירות הנוספות</u>

הובא בחשבון כי יידרשו מינימום 44 חניות, המחושבות נכון למועד הקובע לפי כ-49,000 ₪ למקום חניה ובסה"כ 2,156,000 ₪.

<u>חלק יחסי בבניין</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי החלק היחסי של הדירה הוא בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף 22/880.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי של 22,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה ואילו שמאי המבקש טען לשווי של 20,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה לאור סמיכות לרחוב ארלוזורוב.

בשומות מכריעות בסביבה דומה נקבעו ערכי שווי למועד הקובע כדלקמן:

בארי 47 -	23,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה (בחלופה של תוספת בניה).
ז'בוטינסקי 135 -	24,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
משה שרת 86 -	23,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
ויצמן 131 -	23,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
ז'בוטינסקי 155 -	22,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה. בפינת דרך נמיר.
ז'בוטינסקי 152 -	25,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה. בפינת דרך נמיר.
קליי 10 -	22,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה (בסמוך לדרך נמיר).
דרך נמיר 65 -	23,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה (פינת משה שרת).
הלסינקי 26 -	24,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה (פינת ז'בוטינסקי 142). בחלופה של בניה חדשה. שומה של החי"מ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לאור האמור לעיל, בהתאמה למיקום הנכס (שקלול חזית לרחוב ארלוזורוב ולרחובות פנימיים כדוגמת בארי וסמטת בארי) ולתוספת בניה על קיים הכוללת חלוקה לדירות קטנות, מעל שטח מסחרי, מצאתי כי השווי אותו הביאה בחשבון שמאית המשיבה של 22,500 ₪ למ״ר קרקע מבונה, סביר והחלטתי לקבלו.

<u>תחשיב ההשבחה בחלופת הפרש זכויות בין תא/3729א לתמ״א 38</u>:

תוספת בנייה לפי תמ״א 38 – (1,131 מ״ר + 700 מ״ר בגג + 431 מרפסת גג * 0.3) -	1,960.3 מ״ר
תוספת בניה לפי תא/3729א - (1,131 מ״ר * 2 קומות + 875 מ״ר בגג + 256 מ״ר מרפסת גג * 0.3) -	3,213.8 מ״ר
תוספת שטח אקוויולנטי -	1,253.5 מ״ר
סה״כ תרומה גולמית (1,253.5 מ״ר * 22,500 ₪) -	28,203,750 ₪
עלות עודפת לניכוי (הפרש שטחים אבסולוטיים 1,306 מ״ר * 7,000 ₪ * 20%) -	(1,828,400 ₪)
כופר חניה לניכוי (לפי הפרש ל-18 חניות נוספות נדרשות * 49,000 ₪) -	(882,000 ₪)
סה״כ תרומה לפני דחייה -	25,493,350 ₪
ההשבחה המלאה בחלקה לאחר דחייה (מקדם 0.312) -	7,953,925 ₪
ההשבחה במקרה של התחשבות בפוטנציאל תמ״א 38 בערעור לחלק הנישום (22/880) -	198,848 ₪

<u>תחשיב ההשבחה במקרה של קבלת טענות המשיבה לעניין אי התחשבות בתמ״א 38 במצב קודם</u>:

(1,131 מ״ר * 2 קומות + 875 מ״ר בגג + 256 מ״ר מרפסת גג * 0.3) * 22,500 ₪ -	72,310,500 ₪
עלות עודפת לניכוי (3,137 מ״ר * 7,000 ₪ * 20%) -	(4,391,800 ₪)
כופר חניה לניכוי -	(2,156,000 ₪)
סה״כ תרומה לפני דחייה -	65,762,700 ₪
ההשבחה המלאה בחלקה לאחר דחייה (מקדם 0.312) -	20,517,962 ₪
ההשבחה במקרה של קבלת מלוא טענות המשיבה לעניין אי התחשבות בתמ״א 38 בערעור לחלק הנישום (22/880) -	512,949 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. שומה:

לאור האמור לעיל, לא מצאתי כי במקרה הנדון חלה השבחה בגין תכנית תא/3729א בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net