אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

03 בספטמבר 2023
מספר מינוי: 766-2023
מספרנו: 1159

לכבוד
המבקשים,
באמצעות השמאי
רוני שרוני
ronishar@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאים
יונתן לוי ועמיחי לואיס
h0545223728@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק מחלקה 101 בגוש 6955 רחוב סוקולוב 2 פינת רחוב ארלוזורוב 41, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות 1680, ע', ג', ע'1, תא/5000 ו- תא/3616א'.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
1680	25/12/1981
ע'	13/12/1985
ג'	06/05/1994
ע'1	02/04/2003
תא/5000	06/01/2017
תא/3616א'	24/01/2018

2.2 סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 16/08/2023.

2.3 ביום 24/07/2023 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בהתאם להסכם מכר מיום 13/12/2022 נמכרו הזכויות תמורת 5,100,000 ₪. שטחה של הדירה במדידה גראפית הוא כ- 78 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומה שנייה
גוש	6955
חלק מחלקה	101
שטח רשום של החלקה	388 מ"ר
שטח הדירה במדידה גראפית	78.00 מ"ר
חלק יחסי בזכויות	13.47% כבשומת המשיבה
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	רחוב סוקולוב 2 פינת ארלוזורוב 41, הצפון הישן החלק הצפוני, תל אביב - יפו

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בפינת הרחובות סוקולוב וארלוזורוב, בשכונת הצפון הישן החלק הצפוני, במרכז העיר תל אביב - יפו. רחוב סוקולוב הינו רחוב חד סטרי המחבר בין רחוב ארלוזורוב בדרום לרחוב ישעיהו בצפון. רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי דו סטרי המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הנכס ממוקם בחלק הצפוני של הרחוב בקטע שבין רחוב סוקולוב לדיזנגוף. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה, חנויות ובתי קפה. מעבר לרחוב ארלוזורוב מצוי מרכז מסחרי. בעת הביקור, נתיב אחד של רחוב ארלוזורוב חסום לתנועה עקב העבודות להקמת הרכבת הקלה. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והנכס

שטחה הרשום של חלקה 101 הוא 388 מ"ר וצורתה רגולרית. החלקה פונה בחזית דרומית באורך של כ- 21 מ' לרחוב ארלוזורוב[2] וחזית מערבית באורך של כ- 17 מ' לרחוב סוקולוב.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף חלקי. המבנה ותיק והוא כולל בקומת הקרקע – שתי יחידות מסחריות, בקומות - 2 יח"ד בכל קומה ובסה"כ 6 יח"ד בבניין. בניין קיימת מעלית.

הדירה הנדונה ממוקמת בקומה השנייה ופונה לכיוונים צפון, דרום ומערב. שטחה המדוד של הדירה הוא כ- 78 מ"ר. בעת הביקור, הדירה בשיפוץ.

[2] המידות עפ"י מדידה גראפית מאתר GIS של עיריית תל אביב- יפו; יתכנו אי-דיוקים בשל שיטת המדידה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית 58

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי מיום 04/01/1940.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 1. תותר בנייה בשיעור של 35% לקומה בגובה של 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים. קו בניין קדמי 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ' וקו בניין צדדי 3 מ'. מותרת הבלטת גזוזטראות הפונות חצר האחורית עד ל-1 מ' מקו הבניין ואורכן לא יעלה על מחצית רוחבו של הבית. תותר הבלטת גזוזטראות לצד בתנאי שלא תעלה על 10% של המרחק הצדדי.

5.1.2 תכנית 76

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 140 מיום 08/02/1951.

תותר בניה על הגג אך ורק על גגות בתים בהם אינה קיימת קומת עמודים. תוספת בניה על בניין בן שלוש קומות בהתאם לתכנית הראשית ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ- 24 מ', לא תעלה על 54 מ"ר. שטח זה אינו כולל מדרגות.

5.1.3 תכנית 286

דבר אישורה של התכנית פורסם ביום 28/02/1952.

התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית לאפשר הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי של 500 מ"ר.

5.1.4 תכנית 756

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1189 מיום 03/06/1965.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה. תוספת הקומה מותנית במגרש מינימלי של 500 מ"ר.

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית 1680

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

בהתאם להוראות התכנית הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי שהשטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.2 <u>תכנית מ'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי במרווחים ובצפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. הנספח לתכנית מ' מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח. כל סתירה בין הוראות התכנית לבין ההוראות בנספח, תחול ההוראה בנספח לאזורים הנזכרים בו. להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם לנספח[3]:

שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת:	350-500 מ"ר
מקדם צפיפות:	75 מ"ר
אחוזי בניה בקומה (כולל מרפסות[4]):	40% ובסה"כ 120%
גובה הבניין:	3 + קומת עמודים מפולשת
קווי בניין:	קדמי – בהתאם לתכנית 58 צדדי - 3 מ', אחורי – 5 מ'

אחוזי הבניה כוללים מרפסות וחדרי מדרגות עד 48 מ"ר. לא תותר הבלטת מרפסות וכל הוראת הבלטה מבוטלת. בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסת שירות. ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר- 2.5 מ"ר וביח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר- 3 מ"ר.

5.2.3 <u>תכנית ע'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבית דירות: תותר הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים בקומת המרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד (כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו'; ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף). יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

5.2.4 <u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי שהשטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל ההיטל של המדרגות הפנימיות.

[3] למגרש בשטח של למטה מ- 500 מ"ר; באזור דירות 1 לפי תכנית 58 ברחובות ברוחב צרים מ- 10 מ'.
[4] לא תותר כל תוספת לאחוזי הבניה עבור מרפסות; תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם להוראות התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת. התכנית מתירה הקמת פרגולות (בתנאים).

5.2.5 <u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997.

מטרת התכנית, לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.

5.2.6 <u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בלבד (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בבניינים מגורים: לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

5.2.7 <u>תמ"א 38</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

<u>תמצית הוראות התמ"א:</u>

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 22-21[5], ובלבד שהמבנה יחוזק.

[5] אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה נימוקים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה. הועדה תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, חלקן או כולן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת – יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות הדיור החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת. תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה – תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.
- בנוסף תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
- חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

השטח הכולל המותר לבניה, המירבי שרשאית הוועדה להתיר מכוח תכנית זו במקרה של הריסה ובניה מחדש, יהיה:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים[6]. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף

[6] קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50%. קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.

- תוספת שטחי בניה בקומה מפולשת בשיעור של שטח קומה טיפוסית מורחבת בניכוי השטח הבנוי בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות- חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים.
- הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין חריגה מקווי הבניין, יחולו על המבנה החדש.
- בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

5.2.8 <u>תכנית תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 301.

היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616א' לתכנית תא/5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616א'.
2. תכנית רובע 3 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 3, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.9 <u>תת"ל 70א' - רכבת קלה במטרופולין ת"א- "הקו הסגול"- מקטע מערבי</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7546 מיום 18/07/2017. מטרת התכנית היא התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב. בהתאם לתשריט התכנית מסומן תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב.

5.2.10 <u>תכנית תא/3616א' – תכנית רובע 3</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7668 מיום 09/01/2018.

<u>בין מטרות התכנית:</u>

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב- יפו.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב- יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו- מבוטלות.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה.

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן.

ח. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

ט. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הוראות בניה לבניינים חדשים:

החלקה ממוקמת מחוץ לאזור הכרזת אונסקו מצפון לרחוב ארלוזורוב. תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או עמודים).

שטחי הבנייה: שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 55% משטח המגרש.

גובה הבנייה: גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות. לא תותר הקמת קומת ביניים.

קווי הבניין: קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות. תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים.

מרפסות: בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של 14 מ"ר ליח"ד 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 בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח העולה על שטח זה יחשב כשטח עיקרי. לא יותרו מרפסות לסירוגין.

מרתפים: זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.

בינוי בקומת הקרקע: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים מסוימים.

שטחי הבנייה על הגג: שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ- 50% משטח הגג, יותר לבטל את הנסיגה האחורית. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים:

בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, מחוץ לאזור ההכרזה, שגובהם 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית.

במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בנייה מכח התכניות המפורטות בסעיף א' (לתכנית), למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27/06/2011) יחולו ההוראות הבאות: תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.

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

שטחי הבנייה: שטח קומות התוספת יהיו לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. אם יורחבו הדירות הקיימות, שטח קומה טיפוסית יהיה של המבנה המורחב.

גובה הבנייה: גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בבניינים הבנויים במפלסים מפוצלים מחוץ לתחום ההכרזה תותר השוואת גבהים בין רצפות הבניין. הגבהת החזית תונה באישור מהנדס העיר.

שטחי הבנייה על הגג: קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו אחת החזיתות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במגרשים בהם שלוש חזיתות קדמיות רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.

הרחבת דירות קיימות: הועדה רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ וחיזוק, הרחבת דירות קיימות, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד (תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון).

בנייה בקומת העמודים: תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית): למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות.

מרפסות: תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'; בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר/ליח"ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות; בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות (בתנאים); שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל; המרפסות יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.

מרתפים: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה.

בניינים בקיר משותף: בבניינים הבנויים בקיר משותף הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי ס' 149 ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת קיר משותף תותר בחזית אחורית בלבד.

חניה: החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. בבנייה חדשה החניה תהיה תת קרקעית בלבד. הנגישות תהיה אחת בלבד. במקרה של תוספת לבניין קיים מחוץ לאזור ההכרזה ובשל אילוצי בנייה קיימת תותרנה עד 2 כניסות במקרים בהם המגרש פינתי, החניה המוצעת תת קרקעית וקיימת חניה בהיתר. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים, המרווח השני יפותח ויגונן. לא תותר חניה במרווח הקדמי אלא לשם הקמת תא קליטת כלי רכב למתקן. תנאי למתן היתר לתכנית זו יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש אלא אם קיימת חניה בהיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.11 <u>תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'</u>
מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 7/11/2012. לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לענייננו, בהתאם לתכנית תא/3616א' המופקדת.

5.2.12 <u>תכנית תא/4474- תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב – מופקדת</u>
ביום 11/08/2021 פורסמה להפקדה תכנית להתחדשות רחוב ארלוזורוב. בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת בייעוד למסחר תעסוקה ומגורים וכן, מסומנת הפקעה לדרך בחזית החלקה.
בהתאם להוראות, מחוץ לאזור הכרזת אונסקו, בחלק הצפוני של רחוב ארלוזורוב, תותר בניה שלא תעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית.

5.3 <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית תל אביב אותרו, בין היתר, ההיתרים הרלוונטיים הבאים:

5.3.1 <u>רישיון בניה מס' 442 מיום 29/08/1955</u>
הרישיון ניתן לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף. הבניין מכיל: בקומת העמודים חנות ושטח פתוח, בקומות א'-ג'- דירה בת 3 חדרים וח"ש ודירה בת 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה. על הגג חדר כביסה.

5.3.2 <u>רישיון בניה מס' 275 מיום 16/08/1956</u>
הרישיון ניתן לשינויים בקומת העמודים.

5.3.3 <u>היתר בניה מס' 2/67 מיום 22/08/1983</u>
הרישיון ניתן להגדלת חלונות והקמת ויטרינה בעסק קיים.

5.3.4 <u>היתר בניה מס' 3-2021101 מיום 10/12/2000</u>
ההיתר ניתן להקמת מעלית פנימית בתוך פיר חדר המדרגות הכללי וחדר מכונות למעלית מעל הפיר בתוך המשך חדר המדרגות על הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 572,531	אין השבחה לחלופין ₪ 224,224

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

תא/3616א' מאפשרת לבעלי הזכויות בחלקה להתאחד לצורך הגדלת קיבולת הבנייה הקיימת, הן בדרך של הריסה ובניה והן בדרך של תוספת בניה על הקיים. לאחר בחינה התקבל כי השימוש היעיל והטוב הינו בדרך של בניית תוספת על המבנה הקיים.

בהתאם להוראות התכנית, מאחר שהנכס בנוי במגרש קטן ומחוץ לאזור ההכרזה, ניתן להשלים את קומת העמודים, להוסיף קומה רביעית וקומת גג חלקית בהתאם לנסיגות הנדרשות. בהתאם למבנה הקיים בחלקה ובהתאם לקווי הבניין, לא ניתן להרחיב את הדירות הקיימות. בקומת הקרקע קיימות חנויות. בהתאם לבינוי הקיים, לא נמצאה אפשרות תכנונית להקים יח"ד חדשות.

כאמור, הקומה החמישית תהיה בשטח של כ- 148 מ"ר. שטח קומת הגג האפשרי הוא 102 מ"ר ויתרת השטח, כ- 46 מ"ר תשמש כמרפסת גג. שטח קומת הגג החלקית הובא במקדם 1.2 מאחר שמדובר בדירת פנטהאוז ובקומה זו ניתן לשלב בריכת שחיה.

כמפורט בהחלטת ועדת ערר 8291/1118 **לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**, מקדם הדחיה מושפע משטח המגרש, צורתו, גיל המבנה, מצבו הפיזי, שיפוצים שבוצעו, קיומה של מעלית, חניות, דירות גג. ככל שהיקף הזכויות הנוספות גדול יותר, כך עולה הכדאיות הכלכלית למיצוי הזכויות. מרכיב הדחיה יבטא גם את הצורך בהסכמות דיירים בהתאם למאפייני הבניין.

במקרה הנדון, מדובר במגרש קטן בשטח 388 מ"ר בעל צורה רגולרית נוחה לבניה. גילו במועד הקובע הוא כ- 63 שנה. הבניין כולל מעלית. לא קיימת בניה על הגג ואפשרויות הבניה החדשה אינן פוגעות בדירות הקיימות. הבניין לא נרשם כבית משותף. היקף תוספת זכויות הבניה כ- 285 מ"ר שהינה תוספת משמעותית ביחס לבינוי הקיים ומהווה תמריץ למימוש הבניה. בצירוף הכדאיות במימוש הבניה יחד עם הקושי הקנייני למימוש הובאה בחשבון דחיה בת 7 שנים. מקדם זה אינו משקף את תקופת הדחייה בלבד אלא

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

את האפשרות לצמצם אותה באופן משמעותי ע"י ויתורים של הצדדים על מנת להניע פרויקט.

ועדת הערר קבעה כי יש לקבוע את עלויות התאמה בהתבסס על מחירונים מקובלים ולא כאחוז מסך עלויות הבניה. עפ"י מחירון דקל למועד מרץ 2018 עלות הבניה הישירה לבניין מגורים בהיקף של 5-8 קומות ומעלה היא 4,530 ₪ למ"ר. מכאן יש להניח עלויות עודפות למימוש חדש על קיים ינועו בגבולות שבין 20% במקרים הפשוטים סביב 1,000 ₪ למ"ר ועד 50% במקרים המסובכים יותר סביב 2,250 ₪ למ"ר. בשומות מכריעות נקבעה עלות שבין 2,100 ₪ - 1,000 ₪. במקרה הנדון יש לאמוד את עלויות ההתאמה כפשוטות יחסית בסך של 1,800 ₪ למ"ר. לאחרונה ערכה הועדה המקומית בדיקה הנדסית ע"י המהנדס דוד ישראל בה נבחנו עלויות עודפות להקמת תוספת שטחים במספר בניינים לדוגמא. העלות העודפת היקרה ביותר הינה בסך של כ- 350 ₪ למ"ר ואת עלות זו יש ליישם.

עמדת הועדה המקומית היא כי אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם בטרם אושרו בהיתר. סוגיה זו הוכרעה בהחלטת ועדת ערר 8291/1118 **לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**. בהחלטה זו נקבע באופן ברור כי אין לבטא בשוויו של המצב הקודם את תרומתה של תמ"א 38, ועמדה זו אף חודדה בחוות דעתה של המשנה ליועמ"ש עו"ד כרמית יוליס.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה חילצו שווי מ"ר מבונה מעסקאות בדירות חדשות בסביבה והתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪. בשומה מכרעת של רינת וויס רביב בגו"ח 6214/55 ובשומה מכרעת של גיל הרצברג בגו"ח 6955/49 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪. שווי זה הובא בחשבון בתחשיב המשיבה.

<u>תחשיב המשיבה</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
קומה רביעית	148.0 מ"ר	1	148.0 מ"ר
קומת גג	102.0 מ"ר	1.2	122.4 מ"ר
מרפסת גג	46.0 מ"ר	0.3	13.8 מ"ר
סה"כ			284.20 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			25,000 ₪
סה"כ השבחה לפני הפחתות			7,105,000 ₪
עלות התאמה	290 מ"ר	1,800 ₪	522,000 ₪
הפחתת תשלום קרן חניה			193,264 ₪
מקדם דחיה 7 שנים 6%			0.665
חלק יחסי ברכוש המשותף			13.47%
השבחה			**572,531 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 <u>עמדת המבקשים</u>

במצב הקודם חלה על הבניין הנדון תוכנית תמ"א 38 על תיקוניה. הבניין נבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת ועומד בתנאי תמ"א 38. תוכנית תא/3616א' מטמיעה בתוכה את הוראות תוכנית תמ"א 38. לפיכך, זכויות הבניה שמקנה תוכנית תא/3616א' ניתנות היו לניצול עוד מכוח תוכנית תמ"א 38. במסמך הנחיות לבניה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3 שהוכן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, ניתנו זכויות בהתאם לתכנית המופקדת והופקו עשרות היתרי בניה. ועדות הערר וכן שמאים מכריעים רבים הכירו בהתחשבות בזכויות תמ"א 38 כמצב תכנוני קודם. מימוש הבניה לפי תא/3616א' מחייב חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמ"א 38. הרחבת הדירות הקיימות אינה אפשרית במסגרת התכנית לעומת תמ"א 38 בה ניתן להרחיב את הדירות ואף לבנות חדרי ממ"ד מעבר לקווי הבניין. תכנית תא/3616א' הינה נפחית ותכנית תמ"א 38 קובעת תוספת 2.5 קומות.

בהחלטת ועדת ערר בעניין לויתן נקבע כי אין להביא בחשבון תמ"א 38 במצב הקודם. לעומת זאת, בהחלטת ועדת ערר בירושלים במקרה זהה לחלוטין נקבעה החלטה הפוכה. יצוין, כי המחלוקת המשפטית לא הוכרעה באופן סופי.

שטח המגרש הינו 388 מ"ר ולא קיימת אפשרות להרחבת הדירות הקיימות. בבניין 6 בעלי זכויות ומעלית נוסעים ולכן אין כל תמריץ להסכמה לביצוע בניה עפ"י תכנית תא/3616א'. הדיירים לא צפויים לקבל תוספת שטח או מרפסת או חניה.

תחשיב המביא בחשבון תמ"א 38 במצב הקודם:

תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת קומה רביעית	124.9 מ"ר	1	124.9 מ"ר
תוספת קומה חמישית	124.9 מ"ר	0.9	112.4 מ"ר
קומת גג חלקית	87.4 מ"ר	1.2	104.9 מ"ר
מרפסת גג	46.0 מ"ר	0.3	13.8 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**355.9 מ"ר**

תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת קומה רביעית	124.9 מ"ר	1	124.9 מ"ר
קומת גג חלקית	84.9 מ"ר	1.2	101.9 מ"ר
מרפסת גג	46.0 מ"ר	0.3	13.8 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**240.5 מ"ר**

בהתאם לאמור, לא חלה השבחה בגין אישורה של תא/3616א'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במידה ולא תתקבל הטענה, הציג שמאי המבקשים תחשיב חלופי כבשומת המשיבה בהתאם לפרמטרים הבאים:

- שטח הקומה לא יכלול מדרגות ומרפסות ולכן צריך להיות 125 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם 0.8 בגין בינוי חדש על קיים.
- שווי למ"ר מבונה ברחוב ארלוזורוב 23,000 ₪.
- בהתאם למאפייני הבניין ומיקומו ברחוב ארלוזורוב בו צפויה לעבור הרכבת הקלה הובאה בחשבון דחיה בת 20 שנים.

<u>תחשיב חלופי</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
קומה רביעית	124.9 מ"ר	1	124.9 מ"ר
קומת גג	84.9 מ"ר	1.2	101.9 מ"ר
מרפסת גג	46.0 מ"ר	0.3	13.8 מ"ר
סה"כ			240.54 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			23,000 ₪
הפחתת תשלום קרן חניה			194,000 ₪
סכום ביניים			5,338,650 ₪
מקדם התאמת בניה חדשה לקיים			0.8
סה"כ			4,270,920 ₪
מקדם דחיה 20 שנים 6%			0.312
חלק יחסי ברכוש המשותף			13.47%
השבחה			**224,224 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

8.1 תכניות 1680 ו- ג'

תכניות אלה מתירות חדרי יציאה לגג מהדירה העליונה בבניין ולכן רק בעלי הדירות העליונות יכולים לנצל זכויות אלה. בתיקון מספר 126 לחוק התכנון והבניה תוקן סעיף 11 לתוספת השלישית ובסעיף קטן ב' נקבע:

> **"על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד..."**

בהתאם לכך, אין לחייב את בעלי הנכס הנדון הממוקם בקומה השנייה בהיטל השבחה בגין תכניות 1680 ו- ג'.

8.2 תכניות ע' וע'1

תכניות ע' וע'1 אינן משביחות במועדים הקובעים.

8.3 תכנית תא/5000

לאור הוראות היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616א' לתכנית תא/5000 הקבועות בתכנית תא/5000, תכנית תא/5000 אינה משביחה את הנכס הנדון.

תכנית תא/3616א'

8.4 חיוב בגין תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38

בתחומי רובע 3 (תכנית תא/3616א') ורובע 4 (תכנית תא/3729א') ערכתי עשרות שומות מכריעות. בשומות אלה הבאתי בחשבון כי התכניות הוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן אין לחייב בגינן בהיטל השבחה (עד להיקף הזכויות החופף לתמ"א 38) גם במכר. כיוון שמדובר בהכרעה משפטית, הבאתי בחשבון כי אפשר שועדת הערר תקבע כי יש לחייב בהיטל השבחה במכר ולכן ערכתי גם תחשיב השבחה שמאי.

ביום 18/08/2022 ניתנה על ידי ועדת הערר החלטה ברוב דעות ערר/תא/8290/1118 **לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (יחד עם 9 עררים נוספים) – (להלן: "**החלטת ועדת הערר בתל אביב**"). ועדת הערר בתל אביב קבעה כי הזכויות לפי תמ"א 38 מותנות בעוד שהזכויות בתכנית תא/3616א' מוקנות, אינן מחייבות הליך פרסום ולכן יש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר.

ביום 05/09/2022 ניתנה ע"י ועדת הערר במחוז ירושלים החלטה 403/17 **אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (יחד עם עררים נוספים) (להלן: "**החלטת ועדת הערר בירושלים**"). ועדת הערר בירושלים קבעה כי הזכויות בתכנית 9988, כמו

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תמ"א 38, אינן בגדר "זכויות מוקנות" ומימושן מחייב פרסום בדומה להליך הקלה ולכן אין לחייב בגינה בהיטל השבחה בעת מימוש במכר.

ביום 01/12/2022 הופץ על ידי המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי), עו"ד כרמית יוליס (להלן: "**עמדת היועמ"ש**"), סיכום דיון אשר מסקנתו לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות לפי סעיף 23 היא כי אם התכנית מאפשרת הוצאת היתר בניה ללא צורך בהליך פרסום דמוי הקלה, אירוע המס מתגבש עם אישור התכנית, ויש לגבות בגינה היטל השבחה בעת מימוש במכר[7].

לאור השוני בין תוכניות הרובעים בתל אביב לבין תוכנית 9988 בירושלים, עמדת היועמ"ש תואמת את שתי ההחלטות. אני מקבל עמדה משפטית זו ולכן יש לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית תא/3616א' בעת מימוש במכר.

8.5 <u>התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם</u>

לאחר שקיבלתי שיש לחייב בגין ההשבחה הנובעת מתכנית תא/3616א', יש לבחון האם בעת חישוב השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על השווי.

ועדת הערר בתל אביב קבעה, כי בעת חישוב השווי במצב קודם לתכנית תא/3616א' יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי.

ועדת הערר בירושלים קבעה, כי בעת חישוב השווי במצב הקודם, יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי.

לפי עמדת היועמ"ש, מבחינה משפטית יש לנטרל במצב הקודם את השפעת תמ"א 38. לאחר הקביעה המשפטית כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 הוצגה דרך היישום השמאית לנטרול זה, אליה אתייחס בהמשך.

כאמור, בתחום תכניות הרובעים ערכתי עשרות שומות ובהן נימקתי בהרחבה את עמדתי מדוע אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 מהשווי במצב הקודם. עמדה זו הובעה על ידי גם בשומות אחרות בהן מצאתי כי תמ"א 38 משפיעה על השווי במצב הקודם. לאחר שקראתי את עמדת היועמ"ש (ואף שאיני מסכים עם כל הנאמר בה) הגעתי למסקנה שיש לשנות את עמדתי וכי נכון לנטרל את השפעת תמ"א 38 מהשווי במצב קודם.

תמ"א 38 היא תכנית ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה[8]. כיוון שהוראות התכנית הינן כשל תכנית מפורטת, הרי שהיא חייבת בהיטל השבחה. בהתאם לפסיקה ענפה, הצתת החיוב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 מתרחשת

[7] כיוון שמדובר בתכנית לפי סעיף 23 המחייבת חיזוק (בדרך של תוספת או הריסה) יחול בעת מימוש בהיתר הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית.
[8] אני סבור כי הזכויות קונקרטיות (זכויות בניה מוגדרות, קווי בניין, מספר קומות ואף ניתן להוציא מכוחה היתר בניה) אך אינן מוקנות. במקרים רבים ניתן לומר שרמת הודאות למימושה גבוה, ודאי בתחום הרובעים בתל אביב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

רק בעת קבלת החלטה לתת היתר. בהתאם לכך, במימוש במכר המתרחש לפני קבלת החלטה לתת היתר, לא חל חיוב בהיטל השבחה[9]. ניתן לומר כי החיוב בהיטל השבחה נדחה עד מועד ההחלטה לתת היתר. סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית מעניק פטור לזכויות מכח תמ"א 38 בעת מימוש בהיתר. כך מתקבלת הרמוניה לפיה במכר אין חיוב בהיטל השבחה ובעת קבלת היתר חל חיוב, אך ניתן פטור. כיוון שמדובר בתכנית משביחה החבה בהיטל השבחה היא שייכת כל העת למצב התכנוני החדש וממתינה להצתת החיוב בשלב ההיתר. ככל שמאושרת תכנית מפורטת כלשהי בטרם החלטה לתת היתר לפי תמ"א 38, יחול בגינה חיוב בהיטל השבחה. בחישוב ההשבחה לא תובא בחשבון תמ"א 38 כלל, כיוון שהשבחתה טרם הוצתה[10]. כך, אם התכנית שאושרה משנה ייעוד של בניין מגורים למשרדים או שהתכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור המותר, וכך, אם התכנית שאושרה מקנה זכויות בדומה לזכויות שנקבעו בתמ"א 38. אישורה של תכנית המעניקה זכויות מוקנות ודאיות ומסוימות בדומה לזכויות שנקבעו בתמ"א 38 מביאה עימה חיוב בהיטל השבחה אשר לא היה חל אלמלא אישורה, בעוד שגם ללא אישורה ניתן היה לממש את אותן זכויות בניה עצמן לפי תמ"א 38[11]. ניתן לומר שתכנית שכזו "עוקפת" את דחיית תשלום היטל ההשבחה בגין תמ"א 38 שנקבעה בפסיקה אך נראה ש"עקיפה", זו תואמת את הדין[12].

לאור האמור, ובהתאמה להחלטת ועדת הערר בתל אביב, בתחשיב ההשבחה יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם.

8.6 גישות השומה לחישוב ההשבחה

בשומותיי המכריעות (המאוחרות) ברובעים בחנתי את ההשבחה תוך בחינת ערכי שווי רלוונטיים לקביעת השווי במצב קודם למול ערכי שווי רלוונטיים למצב החדש. בהחלטת ועדת הערר בתל אביב קבע חבר ועדת הערר, זהר עירון, בדעת המיעוט כי יש לבחון את ההשבחה על ידי ניתוח עסקאות השוואה. דעת הרוב בוועדת הערר לא התייחסה כלל לגישת שומה זו אלא רק לאופן קביעת מקדמי ההתאמה לבחינת ההשבחה בגישה בה נוקטת המשיבה – "גישת התועלת". כיוון שוועדת הערר לא שללה את גישת שומת ההשבחה לפי ניתוח עסקאות השוואה אציג בשומתי תחשיבים בשתי הגישות.

---

[9] בהתאם לדעת המיעוט בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, בחוק לא נקבע פטור בעת מימוש במכר, משום שהמחוקק מודע לכך שלא יחול חיוב במכר בשל העדר מסוימות של התכנית.
[10] בדומה להתייחסות לתכנית כוללנית כפי שנקבעה בתיקון 126 לחוק התו"ב.
[11] עצם אישורה של תא/3616א' המקנה זכויות באופן כמעט גורף מצביע על הסבירות לאשר היתרים לפי תמ"א 38. כלומר, מבחינה תכנונית וכושר נשיאה של תשתיות הסביבה הנדונה יכולה להכיל את אותה תוספת בניה שאושרה, בתא/3616א'. לפיכך, נראה שלו הייתה הועדה המקומית מפעילה שיקול דעת, בטרם אישור תכנית תא/3616א', הייתה מאשרת את אותן זכויות.
[12] ככל שהמחוקק יבקש ליצור אחידות בין מימוש בהיתר למימוש במכר של זכויות לפי תמ"א 38 ותכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, יידרש תיקון חקיקה שיעניק פטור גם במכר או ביטול הפטור בהיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.7 <u>חישוב ההשבחה בגישת ההשוואה</u>

עסקאות למכר דירות המתבצעות בתחום הרובעים לאחר המועד הקובע משקפות בהכרח את השפעת התכנית ומשקפות באופן מיטבי את השווי במצב חדש[13]. לצורך אומדן שווי במצב קודם, לא ניתן להתבסס על ערכי שווי דירות דומות בסביבה לפני המועד הקובע, שכן גם לפני אישורה של תכנית, ניכרת השפעתה, לפחות החל ממועד הפקדתה. כאמור, השווי במצב הקודם אמור לנטרל את השפעתה של תמ"א 38.

בעמדת היועמ"ש, הוצגה דרך היישום השמאית לנטרול השפעת תמ"א 38. לפי העמדה, יש לנטרל רק פוטנציאל קונקרטי למימוש התמ"א כלומר, אין להביא בחשבון עסקאות השוואה בדירות המצויות בבניין אשר החלו בו הליכי ייזום או שקיימת אינדיקציה להליכי רישוי או שהועדה המקומית אימצה מדיניות המגבשת פוטנציאל קונקרטי. לעומת זאת, אין לנטרל את מרכיב השווי המושפע באופן כללי מתמ"א 38. אני סבור כי הגישה השמאית המוצעת אינה ניתנת ליישום בתחום הרובעים. התוכניות מתפרשות על פני שטח נרחב ואין בסמוך לשטח זה אזורים בעלי מאפיינים דומים אשר לא מושפעים מתכנית דומה. בכל מקרה, הגישה המוצעת אינה מנטרלת את השפעת תמ"א 38 בניגוד לעמדה המשפטית שהוצגה.

בשומות מכריעות קודמות שלי הצגתי מודל לקביעת השווי במצב קודם המנטרל את השפעת תמ"א 38 ותוכנית הרובע. נבחנו נתוני שווי של דירות בסביבה אשר אינן מושפעות מתכניות הרובעים או תמ"א 38. אין מחלוקת, כי הסבירות לממש את תמ"א 38 או את תכנית הרובע בבניינים גבוהים בני 8-12 קומות נמוכה מאוד[14]. בהתאם לכך, ככלל, מחירי דירות בבניינים אלה אינם מגלמים פוטנציאל מתכניות אלה. הבחינה תיערך לדירות בבניינים גבוהים (ללא מגדלי יוקרה) אשר נבנו בשנות ה- 60-90 או לדירות בבניינים שנבנו אחרי 1980. יש לנטרל תרומת מעלית וחניה כדי להביאם למכנה משותף עם הדירות במצב חדש. אין צורך לבצע התאמה בגין איכויות בינוי, עמידות בפני רעידות אדמה או נוף מסוים כי אלה מתקזזים מול הבינוי בצפיפות נמוכה בבניינים הותיקים עליהם חלה תכנית הרובע. הנכס הנדון מצוי ברחוב ארלוזורוב בעוד שחלק מעסקאות ההשוואה הן לדירות ברחובות פנימיים ושקטים ללא קומת מסחר. לאחר בחינת עסקאות מרחוב ארלוזורוב ומהרחובות הפנימיים התקבל מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.85.

[13] גם ללא אישור תכנית תא/3616א' היה מתקבל שווי דומה לאור השפעת תמ"א 38.
[14] במקרים של מימוש במכר של דירות בבניינים גבוהים הסכימה המשיבה כי לא חלה השבחה מתכנית הרובע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן ניתוח שווי מ"ר בנוי בבניינים שאינם מושפעים מתמ"א 38 ומתכנית הרובע תוך נטרול השפעת מעלית וחניה[15]:

גו"ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר מוערך	מחיר בניכוי חניה	מחיר בנטרול תרומת מעלית	שטח מדוד	קומה	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמה למועד הקובע	מקדם התאמה למיקום	שווי למ"ר בנוי מתואם
6958-154-054	7/6/2017	יהושע בן נון 70	₪ 3,844,094	₪ 3,444,094	₪ 3,099,685	91 מ"ר	4	₪ 34,147	98.43%	0.85	₪ 28,568
6958-154-041	3/7/2017	יהושע בן נון 70	₪ 4,698,448	₪ 4,298,448	₪ 4,212,479	109 מ"ר	1	₪ 38,541	98.07%	0.85	₪ 32,127
6958-154-055	5/11/2018	יהושע בן נון 70	₪ 4,300,000	₪ 3,900,000	₪ 3,510,000	91 מ"ר	5	₪ 38,667	103.66%	0.85	₪ 34,070
6958-154-010	12/5/2019	יהושע בן נון 68	₪ 5,000,000	₪ 4,600,000	₪ 4,140,000	109 מ"ר	3	₪ 37,877	100.39%	0.85	₪ 32,322
6958-154-045	5/7/2020	יהושע בן נון 70	₪ 5,500,000	₪ 5,100,000	₪ 4,845,000	109 מ"ר	2	₪ 44,328	95.89%	0.85	₪ 36,130
6956-155-003	25/8/2019	בזל 19	₪ 3,600,000	₪ 3,200,000	₪ 3,136,000	81 מ"ר	1	₪ 38,716	99.98%	0.85	₪ 32,901
6956-155-003	19/11/2020	בזל 19	₪ 4,180,000	₪ 3,780,000	₪ 3,704,400	81 מ"ר	1	₪ 45,733	93.72%	0.85	₪ 36,434
6956-056-003	21/12/2017	בזל 23	₪ 4,799,999	₪ 4,399,999	₪ 4,179,999	113 מ"ר	2	₪ 36,991	99.30%	0.85	₪ 31,222
6959-134-001	24/2/2019	יחזקאל 18	₪ 4,050,000	₪ 3,650,000	₪ 3,577,000	90 מ"ר	1	₪ 39,744	101.91%	0.85	₪ 34,428
6959-134-003	16/1/2018	יחזקאל 18	₪ 4,000,002	₪ 3,600,002	₪ 3,420,002	75 מ"ר	2	₪ 45,600	100.00%	0.85	₪ 38,760
6959-134-005	20/12/2019	יחזקאל 18	₪ 4,440,000	₪ 4,040,000	₪ 3,636,000	90 מ"ר	3	₪ 40,400	97.32%	0.85	₪ 33,420
6959-134-006	17/6/2020	יחזקאל 18	₪ 3,280,000	₪ 2,880,000	₪ 2,592,000	65 מ"ר	3	₪ 39,877	95.60%	0.85	₪ 32,404
6954-155-003	7/5/2018	רחל 10 פינת מאנגר 1	₪ 3,385,000	₪ 2,985,000	₪ 2,835,750	87 מ"ר	2	₪ 32,595	101.78%	0.85	₪ 28,200
6954-155-005	5/4/2020	רחל 10 פינת מאנגר 1	₪ 3,820,000	₪ 3,420,000	₪ 3,078,000	87 מ"ר	3	₪ 35,379	96.84%	0.85	₪ 29,122
6954-162-015	26/12/2018	רחל 5	₪ 6,000,000	₪ 5,600,000	₪ 5,040,000	125 מ"ר	4	₪ 40,320	103.56%	0.85	₪ 35,490
6905-033-007	26/04/2018	פרישמן 12	₪ 3,700,000	₪ 3,300,000	₪ 3,135,000	83 מ"ר	2	₪ 37,771	101.61%	0.85	₪ 32,622
6905-015-003	15/01/2018	מאפו 6	₪ 3,749,999	₪ 3,349,999	₪ 3,282,999	80 מ"ר	1	₪ 41,037	100.00%	0.85	₪ 34,882
6905-108-013	19/08/2020	מנדלי מוכר ספרים 4	₪ 4,280,000	₪ 3,880,000	₪ 3,492,000	87 מ"ר	3	₪ 40,138	95.98%	0.85	₪ 32,746
6904-039-002	07/09/2019	חיסין 12	₪ 3,200,000	₪ 2,800,000	₪ 2,744,000	66 מ"ר	1	₪ 41,576	99.37%	0.85	₪ 35,117
6902-232-006	24/09/2020	גורדון 6	₪ 4,760,000	₪ 4,360,000	₪ 3,924,000	92 מ"ר	3	₪ 42,652	95.31%	0.85	₪ 34,555
6214-634-90	16/12/2018	אמסטרדם 14	₪ 4,920,000	₪ 4,520,000	₪ 4,068,000	97 מ"ר	7	₪ 41,938	103.56%	0.95	₪ 41,258
6214-634-52	4/7/2017	ארלוזורוב 53	₪ 5,100,002	₪ 4,700,002	₪ 4,230,002	105 מ"ר	3	₪ 40,286	98.07%	1.00	₪ 39,508
6214-634-50	20/7/2020	אמסטרדם 14	₪ 4,025,000	₪ 3,625,000	₪ 3,443,750	97 מ"ר	2	₪ 35,503	95.89%	0.95	₪ 32,341
6214-634-37	21/10/2020	ארלוזורוב 53	₪ 5,100,000	₪ 4,700,000	₪ 4,606,000	110 מ"ר	1	₪ 41,873	94.37%	1.00	₪ 39,515
ממוצע בנטרול ערכים חריגים											**₪ 33,700**

הובאה בחשבון הפחתה בסך 400,000 ₪ בכדי לנטרל את השפעת החניה על השווי. ניטרול השפעת מעלית בדירות ההשוואה בוצע ע"י הפחתה באחוזים ממחיר המכירה כדלקמן: קומת הקרקע ללא השפעה, קומה 1 הפחתה של 2%, קומה 2 הפחתה בשיעור 5% ומקומה 3 ומעלה הפחתה של 10%.

ההתאמה למועד הקובע של תא/3616א' (ינואר 2018) חושבה בהתאם למדד מחירים ממוצעים משוק הדירות של הלמ"ס למחוז תל אביב מלבד העסקאות שנערכו לפני אוקטובר 2017 להם בוצעה התאמה לפי המדד הארצי.

[15] בבדיקה חוזרת של עסקאות ההשוואה נמצא כי בחלק מהעסקאות (ברח' יהושע בן נון) השטח שהובא בחשבון על ידי בשומות קודמות היה שגוי ולכן תוקן עתה. ככלל, שטחי הדירות נמדדו גרפית בתשריטי היתר ובתשריטי בית משותף. ככל שהייתה התאמה בין התשריטים הובא בחשבון שטח מדוד מתשריט ההיתר וככל שאין התאמה הובא בחשבון השטח המדוד בתשריט הבית המשותף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לצורך קביעת שווי במצב חדש נערך ניתוח שווי מ"ר בנוי בדירות ישנות בסביבה[16] לאחר המועד הקובע המשקפות את השווי במצב חדש:

גו"ח	תאריך עסקה	כתובת	מחיר	מחיר בניכוי חניה	מחיר בנטרול השפעת מעלית	שטח מדוד	קומה	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמת זמן	שווי למ"ר בנוי מתואם
6902-209-007	15/8/2019	ארלוזורוב 22	₪ 3,925,000	₪ 3,525,000	₪ 3,172,500	90.0 מ"ר	3	₪ 35,250	99.98%	₪ 35,241
6902-118-006	26/4/2021	ארלוזורוב 20	₪ 3,350,000	₪ 3,050,000	₪ 3,050,000	72.0 מ"ר	2	₪ 42,361	90.09%	₪ 38,161
6954-012-006	2/1/2020	ארלוזורוב 48	₪ 2,600,000	₪ 2,600,000	₪ 2,600,000	60.0 מ"ר	2	₪ 43,333	96.54%	₪ 41,836
6215-266-005	28/2/2019	ארלוזורוב 94	₪ 2,650,000	₪ 2,650,000	₪ 2,650,000	65.0 מ"ר	1	₪ 40,769	101.91%	₪ 41,548
6215-266-002	20/11/2019	ארלוזורוב 94	₪ 2,300,000	₪ 2,300,000	₪ 2,300,000	68.0 מ"ר	קרקע	₪ 33,824	97.90%	₪ 33,114
6215-264-004	16/9/2020	ארלוזורוב 90	₪ 2,925,000	₪ 2,925,000	₪ 2,925,000	80.0 מ"ר	קרקע	₪ 36,563	95.31%	₪ 34,849
6215-264-005	1/3/2020	ארלוזורוב 90	₪ 2,765,000	₪ 2,765,000	₪ 2,765,000	73.0 מ"ר	1	₪ 37,877	95.96%	₪ 36,346
6215-263-007	21/10/2018	ארלוזורוב 88	₪ 2,340,000	₪ 2,340,000	₪ 2,340,000	70.0 מ"ר	קרקע	₪ 33,429	102.50%	₪ 34,263
6215-262-011	18/6/2019	ארלוזורוב 86	₪ 2,800,000	₪ 2,800,000	₪ 2,800,000	80.0 מ"ר	2	₪ 35,000	99.49%	₪ 34,822
ממוצע במעוגל										**₪ 36,700**

בהתאם לנתוני השווי שהוצגו לעיל שווי מ"ר ממוצע בדירות המושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט לפי תכנית הרובע או לפי תמ"א 38 הוא 36,700 ₪ ושווי מ"ר ממוצע בדירות שאינן מושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט הוא 33,700 ₪. מכאן שההשבחה למ"ר ממוצע ללא התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם במקרה זה היא 3,000 ₪ למ"ר, כ- 8% משווי מצב חדש. סכום זה משקף את תוספת השווי הממוצעת שמצפה לקבל הרוכש בגין כל מ"ר כתוצאה מפרויקט עתידי. ההשבחה משקפת הן את תוספת הזכויות לבניין והן את התוספת ככל שקיימת בדירות, לרבות מרפסות ובריכות בקומת הגג.

בבניין הנדון קיימת מעלית. תרומת המעלית זהה בשני מצבי התכנון ולכן אינה מובאת בחשבון בתחשיב זה.

8.8 <u>תחשיב בגישת ההשוואה</u>

מצב קודם	
שטח דירה	78.0 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 33,700
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 2,628,600**
מצב חדש	
שטח דירה	78.0 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 36,700
שווי מצב חדש	**₪ 2,862,600**
השבחה	**₪ 234,000**

[16] ישנה חשיבות לבחון את שטחי הדירות על פי מכנה משותף. שטחים רשומים, בעיקר בדירות ישנות, אינם משקפים את גודלו האמיתי של הנכס כיוון שאינם כוללים שטחי מרפסות. היחס בין שטחים רשומים לשטחים בפועל אינו אחיד ולכן לא ניתן לערוך ההשוואה לפי שטחים רשומים. בהתאם לכך, נעשה ניסיון לאתר את הדירות ואת שטחן בהתאם להיתרי הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.9 חישוב ההשבחה בגישת התועלת

בהתאם להחלטת ועדת הערר ימונה שמאי מייעץ אשר יקבע את המקדמים הרלוונטיים בהתאם להנחיות שבנספח א' להחלטה. כל עוד לא ניתנה החלטת השמאי המייעץ אערוך את התחשיב בהתאם למקדמים מקובלים ובהתאמה להכרעות קודמות שלי.

8.9.1 השימוש היעיל והטוב

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השימוש היעיל והטוב במקרה הנדון הוא תוספת זכויות לבית הקיים ולא הריסתו. התכנית מתירה תוספת קומה טיפוסית ועוד קומת גג חלקית בכפוף לנסיגות בחזית.

8.9.2 שטחי הקומות הנוספות

בתכנית תא/3616א' נקבע בסעיף 4.1.3ב' (3) כדלקמן:

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

בהתאם להוראה זו, קבעתי בתיקים קודמים את שטח הקומה הטיפוסית ללא חדרי מדרגות וללא מרפסות. בשומות מכריעות שערכתי לאחר מכן הוצגו לי היתרים מהם עולה כי הפרשנות לסעיף הינה כי מרפסות זיזיות אינן נכללות בשטח הקומה הטיפוסית אולם מרפסות שאינן זיזיות כלולות בה והן גם מותרות לסגירה בהתאם לתכנית מ'. בהתאם, בחנתי את שטח הקומה הטיפוסית בתשריטי ההיתרים. שטח קומה טיפוסית כולל חדר מדרגות ומרפסות שאינן זיזיות הוא כ- 160 מ"ר ושטח חדר המדרגות הוא כ- 12 מ"ר. מכאן כי שטח קומה טיפוסית הוא כ- 148 מ"ר. שטח קומת הגג בהתחשב בנסיגות הנדרשות, מאחר שהבניין פינתי, הוא כ- 101 מ"ר (לא כולל חדרי מדרגות).

8.9.3 השלמת קומת הקרקע

תא/3616א' מתירה השלמת קומת הקרקע לקומה טיפוסית בכפוף לנסיגות בחזית. מרכיב זה לא הובא בחשבון כיוון שככל שקיימת אפשרות לסגירת קומת העמודים היא תיוחס להרחבת היחידות המסחריות.

8.9.4 גובה קומת הגג

תכנית תא/3616א' קובעת כי גובה הקומות לרבות קומת הגג[17], לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (ברוטו). לגבי קומת הגג, נקבע כי הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על

[17] בסעיף 4.1.2ב בבנייה חדשה לא יעלה על 3.3 מ' וסעיף 4.1.3ב בתוספת בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. אם נניח כי גובה המעקה הוא לפחות 1.2 מ' אזי גובה קומת הגג ברוטו אינו חורג מהגובה המותר של קומה טיפוסית.
המקדם האקוויולנטי לשטח בנוי בדירת גג הוא 1.2 ולמרפסת גג 0.3 בשל היוקרתיות המאפיינת דירות גג לרבות האפשרות להקמת בריכה וגובה הקומה.

8.9.5 <u>מקדם דחיה</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה במקדם 0.667 ואילו שמאי המבקשים הביא בחשבון דחיה במקדם 0.31 המשקף 20 שנה.
בתחשיב השווי תובא בחשבון דחיה המשקפת את הצורך בהסדרת הזכויות עם בעלי הדירות הנוספות ובהתחשב בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם דחיה המגלם את מאפייני הבניין הנדון ברחוב ארלוזורוב וגם את מקדם פוטנציאל המימוש אליו התייחסה ההחלטה. בהתאם לכך, תובא בחשבון דחיה בת 15 שנים לאפשרות מימוש פרויקט לפי תא/3616א'.

8.9.6 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשים הביאו בחשבון שווי של 23,000 ₪. בחנתי את נתוני השווי שהביאו בחשבון וכן נתונים נוספים ומצאתי כי שווי של 23,000 ₪ למ"ר מבונה הינו סביר.
שמאי המשיבה הביאו בחשבון התייקרות של עלות הבניה הישירה בסך של 1,800 ₪ ובתגובתם הפנו לחוות דעת של המהנדס ישראל דוד לפיהן העלות העודפת למ"ר היא לכל היותר 350 ₪ בלבד. לא מצאתי לנכון להסתמך על חוות הדעת האמורות כיוון שאינן כוללות את מלוא העלויות ואינן מביאות בחשבון את העובדה שמדובר בבנייה בבניין מאוכלס. כמו כן, חוות הדעת הוצגו ע"י צד להליך וטרם נבחנו ע"י ועדת הערר.
שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם לבינוי חדש על קיים משווי מ"ר מבונה 0.8 השקול להפחתה של 4,600 ₪ למ"ר לפי ערכי שומתו. בינוי של תוספת בניה על מבנה קיים יוצר ייקור בעלויות הבניה ואינו מושפע משווי מ"ר מבונה. לפיכך, ראוי להביא בחשבון סכום קבוע המשקף את ייקור הבניה למ"ר ולא מקדם משווי הקרקע. בהתאם לעלויות הבניה שהובאו בחשבון בגישת החילוץ ובהתחשב בקושי המיוחד לביצוע פרויקט ברחוב ארלוזורוב, מוערכת תוספת העלות לבינוי על קיים בסך של 2,500 ₪ למ"ר.
לפיכך, בתחשיב יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה המיוחס לתוספת בניה על קיים בסך 20,500 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.9.7 עלויות חיזוק

עלות החיזוק מהווה עלות עודפת מעבר לתרומתה לשווי. אילו לא הייתה נגרמת עלות עודפת, לא היו נדרשים כלל תמריצים למימוש תמ"א 38. כאמור, תא/3616א' מחייבת את אותו החיזוק אשר נדרש לפי תמ"א 38 ולכן יובאו בחשבון עלויות חיזוק (ללא מרכיבי שיפוץ) בהתאם למחירון "דקל" לתמ"א 38 ובהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף.

8.9.8 קרן חניה

תובא בחשבון ההשתתפות בקרן חניה עבור הדירות הנוספות. בקומה הטיפוסית הנוספת יוקמו 2 יחידות דיור כפי שקיים בקומות הטיפוסיות ובקומת הגג החדשה הובא בחשבון כי תוקם דירה אחת. בהתאם, צפוי לחול תשלום לקרן חניה עבור 3 דירות נוספות. עלות ההשתתפות בקרן חניה במועד הקובע היא 48,316 ₪ למקום.

8.10 תחשיב בגישת התועלת

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
תוספת קומה טיפוסית	148.00 מ"ר	1.0	148.00 מ"ר
קומת גג בכפוף לנסיגה	101.08 מ"ר	1.2	121.30 מ"ר
מרפסת גג	46.92 מ"ר	0.3	14.08 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'			**283.37 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה מתואם לבינוי על מבנה קיים			20,500 ₪
החלק היחסי בזכויות			13.470%
ההשבחה הגולמית			782,489 ₪
חלק יחסי בעלויות חיזוק			-46,370 ₪
חלק יחסי בתשלום לקרן חניה עבור 3 מקומות			-19,524 ₪
מקדם דחייה לאי וודאות ולמושע	15 שנים	6%	0.417
השבחה			**299,010 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>בחירת חלופת התחשיב לאור החלטת ועדת הערר</u>

כאמור, נערך תחשיב בשתי חלופות, האחת לפי גישת ההשוואה והשניה בגישת התועלת. בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, דעת הרוב לא התייחסה לשומה בגישת ההשוואה אלא התייחסה לתחשיב בגישת התועלת בלבד. בהתאם לכך, אף שהוצג תחשיב בגישת ההשוואה סיכום השומה הוא בהתאם לתחשיב בגישת התועלת.

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכנית היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
1680	25/12/1981	אין השבחה	
ע'	13/12/1985	אין השבחה	
ג'	06/05/1994	אין השבחה	
ע'1	02/04/2003	אין השבחה	
תא/5000	06/01/2017	אין השבחה	
תא/3616א'	24/01/2018	299,010 ₪	149,505 ₪

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il