אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10 נובמבר 2019
מספרנו: 30/270

מספר בקשה: 1492-2019

לכבוד

המבקשים:	**המשיבה:**
הגב' בירמן רותם ואח'	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י דן לאופר, שמאי מקרקעין Laufer6@gmail.com	ע"י רונן פריימן, שמאי מקרקעין ronen@499.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב ארלוזורוב 110, תל אביב-יפו

גו"ח 6217 חלקה 446 תת חלקה 9

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3729/א לאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 30/06/2019 אשר נערכה ע"י השמאי מר רונן פריימן ובתגובתו מיום 3/10/2019.

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 25/9/2019 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי דן לאופר.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית "3729/א" הינו 14/6/2018.
2. סיור בנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 25/08/2019.
3. ביום 23/10/2019 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6217
חלקה	:	446
תת חלקה	:	9 בשטח רשום של 60 מ״ר
שטח חלקה (רשום)	:	661 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב ארלוזורוב 110 תל אביב-יפו
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בקומה שנייה בבניין בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 20/3/2019 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 9, חלקה 446 בגוש 6217 המתוארת כדירה בקומה שניה בשטח של 60 מ״ר ולה 60/679 חלקים ברכוש המשותף.

זכות הבעלות בנכס רשומה ע״ש בירמן רותם 1/6, חדד טליה 1/3, בירמן אליהו 1/3 ומאיה אלינור 1/6.

קיים תקנון מצוי.

קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 19/3/2019 על הבעלות של בירמן רותם לטובת שאר בעלי הזכויות וכן הערה על הפקעה לפי סע׳ 5 ו- 7 מיום 18/1/2018 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה.

5.2. חוזה מכר:

הוצג בפני חוזה מכר מיום 3/4/2019 שנערך בין ה״ה טליה חדד ואח׳ (להלן: ״המוכר״) לבין צח חרמון יזמות בע״מ (להלן: ״הקונה״) לפיו הנכס הנדון נמכר בתמורה ל- 3,240,000 ₪.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כגו"ח 6217/446/9 המהווה חלק מבניין מגורים ברחוב ארלוזורוב 110 תל אביב.

החלקה בעלת צורה דמוית הצורה מלבן ועליה בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכולל 3 יח"ד בקומה טיפוסית ובסה"כ 12 יח"ד.

הנכס הנדון ממוקם ברובע 4 באזור הצפון הותיק של תל אביב. רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי דו סיטרי ארוך המהווה עורק תחבורה ראשי והמאופיין בשימושים מעורבים למגורים, מסחר ומשרדים. הרחוב מקשר את רחוב הירקון וגן העצמאות ממערב עם רחוב על פרשת דרכים בסמוך לתחנת רכבת ממזרח. הבניין ממוקם בגדה הדרומית של הרחוב בקטע שבין רחוב אבן גבירול ממערב ורחוב בלוך ממזרח.

הנכס הנדון נמצא מחוץ לאזור הכרזת אונסקו. הרחוב מאופיין בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות על עמודים/ קומה חלקית. הפיתוח הסביבתי מלא.

הנכס מהווה דירת מגורים בקומה השנייה הפונה לכוון צפון מזרח והכוללת סלון, מטבח, שירותים, חדר אמבטיה ושני חדרי שינה. שטח הדירה הרשום 60 מ"ר.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכנית הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תכנית מנדטורית 50:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1064 בתאריך 19/12/1940.

מטרות התכנית בין היתר: לקבוע יעודים שונים, זכויות בנייה, גודל מגרש מינימלי, דרכים ושטחים לצורכי ציבור. עפ"י התכנית סווג הנכס בייעוד 'אזור דירות 3'.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

באזור דירות 3 לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משתי דירות לכל קומה פרט לבתי מגורים היכולים להכיל במקום שיאשרו דירות לפי צפיפות של 6 דירות לכל יחידת שטח מינימלי של המגרש.

אחוזי הבניה המותרים הינם כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

אחוזי הבנייה לקומה- 30%

מס' קומות – 3 + מגדל גג .

קווי בניין - קדמי- 4 מ', אחורי- 5 מ' וצידי – 3 מ'.

7.1.2. תכנית מס' "A":

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 995 בתאריך 01/02/1945.

מטרת התכנית בין היתר: התווית דרכים ומגרשים בהתאם לאזורי הייעוד הקבועים בתכנית 50.

התכנית אינה משנה את סיווג הנכס.

7.1.3. תכנית מס' 168:

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 15/5/1947.

התכנית מסווגת ביעוד 'אזור דירות 3'. הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

אחוזי הבנייה לקומה- 30%

מס' קומות – 3 .

קווי בניין - קדמי- 4 מ', אחורי- 5 מ' וצידי – 3 מ'.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית מס' 1680:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981.

מטרת התכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

התכנית מתירה, חדרי יציאה על הגג מדירות הקומה העליונה בתנאים להלן:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

ב. השטח הבנוי של חדר היציאה על הגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות.

ג. חדרי היציאה לגג לא יעלו על 2.5 מ' גובה.

ד. לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בנוי מיוחד. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.2.2. <u>תכנית "מ":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 21/06/1982.

מטרת התכנית, הינה לקבוע אחוזי בניה, מס' קומות, צפיפות וקווי בניין.

התכנית קובעת, שתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית.
לא תותר תוספת אחוזי בניה למרפסות.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

התכנית מתירה ב-'אזור דירות ' 3 ע"פ תכנית מס' 50 כדלקמן:

גודל מגרש	גודל מגרש מינימלי	מקדם צפיפות במ"ר	אחוזי בנייה כוללים	מס' קומות מרבי	קווי בניין	
					צידי	אחורי
מגרשים מעל שטח של 500 מ"ר	500	63	[1]148%	5ק' + ע"ע	3.6	6.2

[1] לפי 37% לקומה

7.2.3. <u>תכנית "ע":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים בתכנית.

שטח המרתף יהיה לפי שטח קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשם השימוש כרכוש משותף.

יתרת השטח תותר להקצאה למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

7.2.4. <u>תכנית "ג":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בין היתר, בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. היקף הבניה המותרת בקומת הגג הינה עד 50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה

חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת ע"פ תכנית השימור.

7.2.5. <u>תכנית ח:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4540 בתאריך 3/7/1997.

התכנית קובעת כי תקן החניה למגורים לדירות בשטח של עד 120 מ"ר הינו מקום חניה לכל 3/4 דירה עד דירה 1. לדירות בשטח העולה על 120 מ"ר תקן החניה הינו מקום חניה לכל חצי דירה עד 3/4 דירה. האמור לעיל הינו בהתאם לשיקול הועדה המקומית.

7.2.6. <u>תכנית מס' 2710:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997.

מטרת התכנית בין היתר, לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספות בנייה.

להלן חלק מהוראות התכנית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית. בכל מקרה גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על קו גובה הבניין אליו הוא מוצמד.

7.2.7. <u>תכנית "ע1":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ע'.

התכנית מחליפה את תכנית מתאר "ע". התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א-יפו, למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור. התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בבניינים עם דירות צמודות קרקע, יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

7.2.8. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה *זכויות מותנות* כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 38/1/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 38/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 38/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 38/3/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2.9. <u>תכנית תא/5000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה.

הנכס הנדון מסווג בייעוד של **אזור מגורים בבניה עירונית עד 10 קומות.**

הנכס הנדון מצוי במתחם **401 - (ר-42). ברח' ארלוזורוב יחולו הוראות עיצוב מיוחדות כמפורט בס' 5.3.5 להוראות התכנית.**

שומה זו אינה דנה בהשלכות של תכנית זו.

היחס בין תכנית רובע 4 מס' 3729/א לתכנית זו:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית 3729/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות 3729/א למעט האמור בסעיף 3.1.4(ג) להלן.
2. תכנית רובע 4 (תא/3729/א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:</u>

א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.

ג. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.

<u>קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי:</u>

א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.3 בהוראות התכנית.

ב. על אף האמור לעיל, הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.4 בהוראות התכנית.

ג. **שטחי בנייה מרביים:**

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל- 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5-1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4

שומה זו אינה דנה בהשלכות תכנית זו.

7.2.10. <u>תת"ל 70א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7546 בתאריך 18/7/2017.

התכנית מאפשרת הקמת מתע"ן לקו הסגול של הרכבת הקלה וקובעת הוראות לביצוע העבודות הנדרשות להקמתה.

התכנית מייעדת רצועה להפקעה בחזית החלקה הפונה לרח' ארלוזורוב.

7.2.11. <u>תכנית מס' 3729/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7818 בתאריך 30/05/2018 ובעיתונות מיום 1/6/2018.

מטרות התכנית בין היתר:

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

א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

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

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש המבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי שירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' קומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

1. ברחובות שהוגדרו ראשיים – דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי ויצמן – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומות גג חלקית. ברחוב ארלוזרוב תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרית)
2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר כלולים בתכניות לבנייה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע/עמודים).
3. בתחום תכניות 117,122,196,398 ו- 478:

א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע) בהתאם למיקום המגרש.

ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או לעליית גג.

4. בתחום הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים). חרגיה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
1. <u>לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 01/01/1980</u>:

א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

ג. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.

ד. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ה. בתחום תכניות 117,122,196,398 ו- 478:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים – תותר תוספת 1655 משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקמת גג חלקית.
2. בקוטג׳ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג עפ״י האמור בתכנית זו.

2. <u>לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 1.1.1980</u>:

קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ״ר.

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

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

ג. קביעת צפיפות יח״ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ד. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש לטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ה. ביטול תכנית מתאר מקומיות מ׳, ס׳ ו-ג׳ על שינוייהן בתחום תכנית זו בלבד.

ו. שינוי תכניות ראשיות 50 ותכנית G על G על שינוייהן.

ז. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות התכניות מאושרות.

ח. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

להלן פירוט מזערי של התנאים למתן היתר בנייה:

- חיזוק בפני רעידות אדמה.
- עיצוב והתאמה לסביבה.
- התחייבות לשיפוץ.
- התחייבות לבנייה בעת ובעונה אחת.
- מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3.
- שימור עצים.
- בנייה ירוקה.
- תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזרוב.
- תנאים להיתר בנייה בתחום רדיוסי המגן של באר ארלוזרוב.
- אישור תאגיד המים העירוני.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה לתוספות בבניה קיימת.

להלן ההוראות הרלבנטיות לנכס הנדון (מחוץ להכרזת אונסקו):

א. בנינים חדשים:

התכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות). מימוש זכויות אלה מותנה בעמידה בקווי בנין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת זו – מבוטלות.

בחלקה הנדונה (מחוץ לתחום הכרזת אונסקו וברחוב ארלוזרוב) תותר בניה שלא תעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית[2].

ב. בניינים קיימים:

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לתוספת בבניינים קיימים בהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה – תוספות על גגות, הרחבות, סגירת קומת עמודים ושטח למרפסות. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות צבע וטיח וכד', לפי הנחיות הועדה המקומית ולאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.

[2] הוראות נוספות ראה פרק 4.1.2 להוראות התכנית.

תוספת קומות:	בבניינים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1/1/1980 והקיימים **ברח' ארלוזורוב תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.** במניין הקומות נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בניה מכוח תכניות מפורטות ושההיתר להקמתה ניתן לפני 27/6/2011 (הפקדת תכנית זו) – תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
שטח קומות התוספת:	למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות, שטח הגג יחושב עם הכללת ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטח המרפסות הללו.
שטחי הבניה:	בשטחי הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות, מרחבים מוגנים. שטחי המרפסות בנוסף לשטחים אלה עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. בבניינים קיימים בהיתר לפני 1/1/1980 תותר הרחבת דירות קיימות במלוא הרצף האנכי בקווי הבנין המותרים בהיקף של 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד.
שטח בניה קיימת על הגג:	במקרה של בניה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) בהיתר שניתן לפני החלטת הפקדת התכנית (27/6/2011) תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. הוראה זו לא תחול ברחובות הראשיים.
גובה קומת התוספת:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מרצפה לרצפה.
נסיגות:	קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים – נסיגה של 1.2 מ' מהחזית הנותרת. שאר החזיתות בהתאם לקונטור הקיים כולל ההרחבה בצידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות אחרות.
הוראות לקומת הגג:	תכסית הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגה הנ"ל. יותרו יח"ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת. גובה מירבי של הבניה כולל מעקה עליון – 4.5 מ' (ומתקנים עד 5 מ'). במרפסת הגג יותרו בריכות שחיה.
ממ"דים:	בקווי בנין ובמקרה שלא ניתן – תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ו- 3 מ' מגבול מגרש אחורי.
צפיפות:	מספר יחידות דיור בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית בהיתר. בקומת הגג תקבע הצפיפות על פי חלוקת סה"כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית. בחישוב מס' יחה"ד, שארית השווה /העולה על 0.5 יח"ד תעוגל ליח"ד נוספת.

תוספת מרפסות:	מותרת הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי ואחורי של עד 1.6 מ'. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר והשטח הממוצע על 12 מ"ר ליח"ד. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. המרפסות יבנו בחפיפה מלאה.
חניה:	ע"פ התקן התקף. תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים.
הרחבות בבניינים בעלי היתר קודם ל-1/1/1980:	הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבנין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

לסיכום:

הנכס ממוקם מחוץ לאזור ההכרזה, הבניין נבנה לפני 01/01/1980.

בהתאם לסעיף 4.1.3 ג ברחוב ארלוזורוב תותר השלמת בניה עד 7 קומות + קומת גג חלקית.

7.3. רישוי:

7.3.1. רישיון מס' 627 מתאריך 17/12/1957:

רישיון לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט וחדר הסקה במרתף המכיל: בקומת עמודים דירה בת 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר ובקומות א', ב', ג'- 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.

7.3.2. רישיון מס' 178 מתאריך 4/7/1958:

רישיון להוספת 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש בקומת העמודים.

7.3.3. רישיון מס' 920328-4 מתאריך 14/1/1993:

היתר לסגירת מרפסת מתחת לעמודים עבור דירת מגורים.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. שטח מגרש לחישוב זכויות:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון זכויות הבניה על בסיס חלקה ששטחה נטו הינו 626.86 מ״ר וזאת לאור הפרשה לצורכי ציבור שנלקחו מהחלקה בהתאם לפלט מידע תכנוני של הועדה המקומית.

8.1.2. השימוש המיטבי/מקדם דחיה:

בשומת המשיבה צוין כי אומדן שווי הנכס נבחן עפ״י השימוש הטוב והיעיל ב- 3 חלופות. יצוין כי לא הוצג בשומתו תחשיב התומך בעמדתו. לטענת שמאי המשיבה, לאור מאפייני המבנה – בניין ישן, ללא מעלית, וללא חניה , המימוש המיטבי לטענתו הינו הריסת הקיים וניצול מלוא יתרת הזכויות בבניה חדשה. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.75 עד למימוש הזכויות הכוללות את רכיב המושע. מקדם הדחיה משקף דחיה של 5 שנים ובשיעור היוון של 6%. בתקופת הדחיה הובא בחשבון על ידו בנוסף, שווי ביניים לאור ההכנסות מדמי השימוש בתקופת הביניים.

8.1.3. מקדם גובה קומת הגג :

לטענת שמאי המשיבה, במצב קודם ניתן היה לבנות את קומת הגג בגובה של עד 2.5 מ׳ לעומת 4.5 מ׳ במצב חדש בהתאם לתכנית תא/3729 א׳. לפיכך, הובא בחשבון בשומתו מקדם שווי של 1.2 לקומת הגג וזאת בהתבסס על שומת הגב׳ דורית פריאל בגו״ח 7321/67 בה נקבעה השבחה לפי תוספת שווי בשיעור של 1% לכל תוספת גובה של 10%.

בתגובת המשיבה צוין כי הגבהת חלל הגג מאפשרת חלל מגורים גבוה וגדול התורם לניצול השימוש ומשפר את תחושת הרווחה.

בתגובתו מפנה להחלטת ועדת ערר תא/85046/17 ממנה עולה לטענתו כי הגבהת גובה קומת הגג ל- 4.5 מ׳ לעומת 2.5 מ׳ במצב קודם מחייב אישור הקלה. כמו כן מפנה שמאי המשיבה להכרעות שמאים מכריעים לעניין שיעור תוספת השווי בגין הגבהת חלל הגג.

8.1.4. <u>ערכי השווי :</u>

מצב קודם :

בשומת המשיבה הוצגו נתוני דירות ותיקות ללא פוטנציאל כדלקמן :

הוצגו 7 נתוני השוואה מרחוב אבן גבירול מהשנים 2016 - 2018 לדירות בשטח של 54 – 80 מ״ר ובמחירי מכירה הנעים בטווח של 1,950,000 ₪ - 2,775,000 ₪. בנוסף, הוצגו שני נתוני מכר נוספים לדירות מרחוב יהודה המכבי ששטחן 80 מ״ר מהשנים 2017 – 2018 ושנמכרו במחירי מכירה של 2,630,000 ₪ - 2,815,000 ₪.

לאחר שקלול הנתונים ובהתאמה למיקום ומצב פיזי הובא בחשבון על ידו שווי של **35,000** ₪**/מ״ר בנוי.**

מצב חדש:

בשומת המשיבה הוצגו נתוני דירות חדשות מגושים 6212-6213 לדירות בשטח של 47 – 131 מ״ר נכון לשנים 2016 – 2018. נתוני מכר הדירות משקפות לדעתו שווי בטווח של כ- 41,000 ₪ - 62,400 ₪/מ״ר בנוי ובממוצע מקבל שווי של 50,439 ₪/מ״ר בנוי.

בנוסף, הוצגו ערכי שווי למ״ר מבונה כפי שנקבע בשומות מכריעות כדלקמן :

מס״ד	שמאי מכריע	כתובת	שווי מר״מ בש״ח
1	אלי כהן	יהודה המכבי 14	27,000
2	אבישי זיו	דה האז 12	25,000
3	אייל יצחקי	ויצמן 131 / שלומציון המלכה 48	23,000
4	אבישי זיו	המשנה 5	26,000
5	אייל יצחקי	שרת 86	23,000
6	טיגרמן	חברה חדשה 5	25,000

לאור הנתונים דלעיל ובהתאמה למיקום הנכס, הובא בחשבון על ידו שווי של **22,000** ₪**/מר״מ.**

8.1.5. <u>להלן תחשיב שמאי המשיבה:</u>

שווי מצב קודם	
שטח דירה כולל מרפסות לפי היתר בניה	88
שווי מ״ר בנוי	35,000
סה״כ שווי בש״ח	3,080,000

שווי מצב חדש				
שטח חלקה לחישוב זכויות			626	
תכסית בניה במגבלת קווי בנין			287	
קומות	**שטח**	**עיקרי לשווק**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרתף	248	66%	50%	82
קרקע	248	66%	120%	196
קומות טיפוסיות	287	80%	100%	1,378
גג תחתון בנסיגה	224	80%	120%	215
מרפסת גג	63	100	30%	19
סה"כ שטח אקו'				1,890
שווי קרקע מר"מ בש"ח				22,000
חלק יחסי ברכוש המשותף				8.84%
חלק א'- שווי החלק היחסי ב- ₪				3,673,830
שווי החלק היחסי בדחיה ב- ₪		5 שנים, 6%	0.75	2,745,300
חלק ב'- שווי לשימוש ביניים עד למימוש ב- ₪				423,165
שווי הנכס במצב חדש ב- ₪				3,168,465
השבחה ב- ש"ח				88,465
היטל השבחה ב- ₪				**44,232**

8.2. <u>עמדת שמאי המבקש:</u>

8.2.1. <u>שטח מגרש לחישוב זכויות:</u>

לטענת שמאי המבקש, בהתאם לנסח הרישום נרשמה הערה על הודעת הפקעה לפי סעיפים 5,7 לפקודת הקרקעות שפורסמה בילקוט פרסומים 7629 ביום 28/11/2017. לטענתו, בטבלה המוצגת בילקוט הפרסומים מצוין כי הופקעו מהחלקה 59 מ"ר להרחבת רחוב ארלוזורוב. לפיכך, הובא בחשבון על ידו חלקה בשטח נטו של 602 מ"ר לאחר ההפקעה.

8.2.2. <u>השימוש המיטבי:</u>

שמאי המבקש אינו חולק על קביעת שמאי המשיבה לשימוש מיטבי בנכס בדרך של הריסה ובניה מחדש. לטענתו, השימוש המיטבי נובע ממגבלת הסדרת מקומות חניה במגרשים עם חזית לרחוב ארלוזורוב, כ"כ, מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס, גילו והעדר מעלית או מקומות חניה בבניין.

בנוסף נטען כי שווי הדירה כבנויה "אוכל" את כל שווי זכויות הבניה במסלול הריסה ובניה חדשה על פי תמ"א 38 ולכל הפחות את רובה המכריע של ההשבחה הנובעת מתכנית זו.

8.2.3. <u>מקדם גובה קומת הגג :</u>

לטענת שמאי המבקש, בהתאם להוראות התכנית גובה קומה טיפוסית הינה 3.3 מ׳. לטענתו, גובה 4.5 מ׳ בהינתן 20% שטחי שירות וגובה מינימלי למגורים 2.5 מ׳ אינו אפקטיבי המהווה השבחת יתר שאינה תורמת בהכרח לשווי זכויות הבניה.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 1.06 למקדם גובה הקומה בהשוואה לקומה טיפוסית בגובה של 3.3 מ׳.

8.2.4. <u>מקדם הדחיה :</u>

לטענת שמאי המבקש, שווי מר״מ מגלם חניה למגורים. לטענתו, אותה חניה למגורים תיבנה במשותף עם החלקות הגובלות אשר בחזית לרח׳ אונטוקולסקי. לצורך מימוש חניה זו יש צורך להגיע להסדר רצוני עם כל בעלי הדירות בבתים המשותפים המצויים בעורף ובצידי החלקה הנדונה, במטרה להרוס את אותם בתי הקומות ולבנות מבנים חדשים הכוללים מרתף משותף לכולם.

בשומת המבקש הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים ובשיעור היוון של 6%.

8.2.5. <u>ערכי השווי:</u>

מצב קודם :

לטענת שמאי המבקש, מקובלים עליו נתוני ההשוואה לדירות ברחובות הסואנים כמו אבן גבירול ויהודה המכבי כדירות שנמכרו ללא שום רכיב של פוטנציאל לתוספת בניה. נטען על ידו כי שימוש בעסקות ישנות משנים 2016-2017 כפי שהוצג בשומת המשיבה, מפחית באופן משמעותי את שווי הדירה כבנויה במצב קודם.

בשומת המבקש הובאו בחשבון 4 עסקאות משנת 2018 שצוינו בשומת המשיבה ושבוצעו בטווח של עד 5 חודשים קודם למועד הקובע כדלקמן :

נתון	תאריך	כתובת	מחיר/מ״ר בנוי ב- ₪
1	10/05/2018	אבן גבירול 113	36,644
2	26/03/2018	אבן גבירול 105	41,964
3	04/01/2018	אבן גבירול 63	39,322
4	22/05/2018	יהודה המכבי 3	35,188

לשיטתו, מתקבל שווי ממוצע של 38,280 ₪/מ״ר בנוי במצב קודם ובמקרה הנדון הובא בחשבון שווי של **38,250 ₪/מ״ר בנוי.**

מצב חדש:

בשומת המבקש הובאו בחשבון 4 עסקאות משנת 2017 לנכסים ברחוב סואן כדלקמן:

- העסקה מיום 3/10/2017, במחיר מכירה המשקף 52,083 ₪/מ״ר
- העסקה מיום 26/10/2017, במחיר מכירה המשקף 43,067 ₪ /מ״ר
- העסקה מיום 22/11/2017, במחיר מכירה המשקף 53,846 ₪/מ״ר
- העסקה מיום 10/6/2017, במחיר מכירה המשקף 53,333 ₪/מ״ר

לאור הנ״ל, הובא בחשבון בשומת המבקש שווי של **22,000** ₪/**מ״ר מבונה.**

8.2.6. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון במצב קודם שטח דירה של 88 מ״ר ובמצב חדש שטח חלקה לחישוב זכויות של 602 מ״ר. השמאי משתית תחשיביו בהנחה לתכסית של 278.8 מ״ר[3] (קו בנין קידמי ואחורי- 5מ׳, קו בניין צידי- 3מ׳) ומס׳ קומות בסיסיות 6+ק״ק וקומת גג חלקית כדלקמן:

שווי קודם: 88 מ״ר (שטח הדירה בהיתר כולל מרפסות) * 38,250 ₪ = 3,366,000 ₪.

שווי חדש (שטח חלקה - 602 מ״ר, תכסית בניה במגבלת קווי הבניה – 278.8 מ״ר) כדלקמן:

קומות	שטח	עיקרי לשווק	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
מרתף	241.5	66%	50%	79.7
קרקע	241.5	66%	120%	191.3
קומות טיפוסיות	1672.8	80%	100%	1,338
גג תחתון בנסיגה	216	80%	106%	183.2
מרפסת גג	62.8	100	30%	18.8
סה״כ שטח אקו׳ בש״ח				1,811
שווי קרקע מר״מ בש״ח				22,000
חלק יחסי ברכוש המשותף				8.8365%
חלק א׳- שווי החלק היחסי בש״ח				3,521,027
שווי החלק היחסי בדחיה בש״ח		10 שנים, 6%	0.55839	1,966,124
חלק ב׳- שווי לשימוש ביניים עד למימוש בש״ח				871,063
שווי הנכס במצב חדש בש״ח				**2,837,187**

8.3. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	שמאי הועדה	שמאי הבעלים
3729/א׳	44,232 ₪	אין השבחה

[3] לאחר הפחתת שטח של 1 מ״ר מסתור כביסה לדירה.

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב 110 בעיר תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית 3729/א הינו 14/06/2018.

9.2. נקודות שבהסכמה:

המועד הקובע.
פרטי הנכס.
השימוש המיטבי בנכס.
ערכי שווי במצב חדש למ"ר מבונה.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1. <u>לעניין שטח החלקה:</u>

שטח החלקה הרשום הינו 661 מ״ר. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח חלקה נטו של 626 מ״ר לעומת 602 מ״ר בשומת המבקש.

<u>הכרעה</u>:

להודעה לרכישת קרקע לצרכי ציבור שפורסמה בילקוט פרסומים 7629 מיום 28/11/2017, צורפה טבלת שטחים לעניין שטחי ההפקעה בחטיבת הקרקע בתל אביב.

בהתאם לטבלה זו, הופרשו 59 מ״ר מהחלקה הנדונה למטרת תשתית ציבורית לדרך. התקופה לתחילת ביצוע הרכישה הינה 8 שנים ממועד פרסום ההודעה ברשומות. מעיון במערכת המידע הגאוגרפי של עריית תל אביב ניתן לראות כי טרם בוצעה ההפקעה בפועל בחלקה הנדונה.

אני סבור כי המידע בילקוט הפרסומים להפקעה של 59 מ״ר מהווה מקור מהימן ומדויק. מדובר במידע החשוף לציבור וכל קונה סביר רשאי ויכול לצפות בשטח החלקה הנכון.

לאור זאת, הובא בחשבון בשומה זו שטח חלקה נטו של 602 מ״ר. בהתחשב ברוחב חלקה של כ - 18.75 מ׳ (בהתאם לתשריט היתר הבניה / תשריט הבית המשותף) מתקבל אורך חלקה לחישוב הזכויות של כ - 32.1 מ׳.

10.2. <u>לעניין השימוש המיטבי:</u>

בשומת הצדדים הובא בחשבון כי המימוש המיטבי בנכס הנדון הינו בדרך של הריסת הקיים ובניית בנין מגורים חדש. יצוין כי לא נבחן על ידם השימוש המיטבי בחלופה של תוספת לקיים.

<u>הכרעה</u>:

לעניין השימוש המיטבי – הן עפ״י הוראות התכנית והן עפ״י מסמכי המדיניות, סל זכויות הבניה במסלול של הריסה ובניה מחדש עולה על המותר במימוש ע״י תוספת על הקיים. לכאורה מדובר במימוש מיטבי ברור הנראה לעין. יחד עם זאת, אני סבור כי בחינת השימוש המיטבי אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע״י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בשני מצבי התכנון אלא יש לבחון בנוסף את היתכנות קיומה של החלופה בכל נכס ונכס הן עפ״י הבנוי בפועל והן בהתחשב במאפייני הדיירים ומרכיב הבעלות בכל נכס.

בקביעת שווי למימוש בדרך של הריסה ובניה מחדש מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין כל השבחה בשל הסיכוי הנמוך להתגשמותו. בתוספת בניה הגם ונדרשת הסכמת כל/רוב (תלוי באיזו מתכונת) קיימת סבירות גבוהה יותר ליישומה של התוספת.

המציאות מוכיחה כי הגם וזכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש גבוהות יותר לכאורה מתוספת על הקיים, הרי שהמימוש בדרך של חיזוק או תוספת לקיים הינו שכיח יותר.

עפ"י דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2016 אשר נערך בשנת 2017 ע"י משרד הבינוי והשיכון הרשות להתחדשות עירונית נמצא כי במהלך השנים 2005 – 2016 נבנו עפ"י תמ"א 38, 328 בניינים, מתוכם 244 בניינים במסלול של חיזוק ועיבוי לעומת 84 בניינים להריסה ובניה מחדש.

דהיינו כ – 74% מהבניינים נבנו במסלול של עיבוי וחיזוק. בנוסף נמצא עפ"י הדו"ח כי בשנים 2005 – 2016 הנופקו 1,032 היתרי בניה לחיזוק ועיבוי לעומת 560 היתרים להריסה ובניה מחדש.

בנוסף, בהתאם לדו"ח הלמ"ס שסקר את תחום ההתחדשות העירונית מיום 20/03/2018 נקבע בין היתר כי בשנת 2017 הוחל בבנייתן של 3,700 יח"ד במסלול של תוספת בניה לבניינים קיימים מתוכם כ – 2,290 יח"ד במסגרת תמ"א 38 . צויין כי מדובר בעלייה של 38% לעומת שנת 2016.

בנוסף, בכתבה בעיתון כלכליסט מיום 25/01/2018 צוטטו עיקרי נתוני הלמ"ס ולפיה בשנת 2017 נרשם זינוק בהתחלות בניה לפי תמ"א 38 במסלול של חיזוק והרחבות. עפ"י הכתבה מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בתקופה שבין 10/2016 ועד 9/2017 הוחל בבנייתן של כ -2,160 יח"ד במסלול חיזוק ועיבוי, מבטא עליה של כ – 31% לעומת התקופה המקבילה בשנה שלפניה. לעומת זאת נרשמה עליה של אחוז אחד בלבד בהתחלות בניה במסלול של הריסה ובניה עפ"י תמ"א 38.

מהאמור לעיל, נראה בבירור כי מסלול של תוספת בניה שכיח יותר. אמנם מדובר במועד שקדם למועד אישורה של התכנית אך המגמה ברורה.

למרות האמור לעיל, מצאתי לנכון לבחון בשומה זו את השימוש היעיל והטוב בהצגת תחשיב להערכת השווי בשתי חלופות כדלקמן:

<u>הריסת הקיים ובניית בניין חדש</u>:

<u>ח</u>

<u>ל</u>

תיאור	שטח במ"ר	שטח עיקרי לשווק[4]	מקדם אקו'	שטח אקו'
<u>ה</u>מרתף	241.5	66%	0.50	80
קרקע	241.5	66%	1.20	191
<u>א</u>6 ק.טיפוסיות	1,672.8	80%	1.00	1,338
, ק. גג חלקית	218.8	80%	1.05	184
<u>_</u>מרפסת גג	60	100%	0.30	18
סה"כ שטח אקו'				1,811
שווי מר"מ בש"ח				23,000
<u>ה</u> סה"כ שווי זכויות <u>ר</u>בש"ח				41,652,885
, דחיה עד למימוש	15	6%		0.417
סה"כ שווי זכויות מצב חדש בש"ח				17,380,294

חלופה ב'- תוספת לקיים:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם		
שטח קיים בנוי	795.9	1	38,000	30,244,200
זכויות תוספת				
תוספת 3 ק' לפי מ' + 38	771	1	771	
ק. גג חלקית	162	1.05	170.1	
מרפסת גג	36	0.3	10.8	
כ תוספת זכויות"סה			951.9	
ב- ₪ שווי מר"מ			23,000	21,893,700
סה"כ שווי בנוי + שווי זכויות בש"ח				52,137,900
מקדם בינוי חדש על ישן		0.8		41,710,320
שווי קיים +שווי זכויות לאחר דחייה במעוגל בש"ח		0.417		**17,404,259**

[4] בהתאם לעמדות אחד הצדדים.

מהתחשיב הנ"ל עולה כי קיים פער זניח בין החלופות. לאור הבינוי הקיים בפועל ולאור האמור לעיל הובא בחשבון בשומה זו לצורך תחשיב ההשבחה כי המימוש המיטבי הינו תוספת על הקיים.

10.3. <u>זכויות בניה מתוקף תמ"א 38:</u>

בשומת הצדדים צוין כי חלה על הנכס תמ"א 38 על שינוייה. בתחשיב ההשבחה לא הובאו בחשבון שטחי בניה בהתאם להוראות תמ"א. לצורך בחינת תוספת שטחי הבניה מצאתי לנכון להתייחס לסוגיית זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38.

ככלל, אני סבור כי מקור כוחה של התכנית הנדונה הינו כאמור בסעיף 23 לתמ"א 38 לגביה קיים פטור מתשלום היטל השבחה. ככל ומדובר בזכויות הזהות לזכויות התמ"א, הרי שיש להכיר בזכויות אלו כזכויות שהותרו גם במצב הקודם ופטורות מתשלום היטל השבחה.

לעניין הטענה כי מדובר בזכויות מותנות שאינן מוקנות – ככל והטענה נכונה, הרי שהשוואת סעיפי התוכניות מצביעה על זהות מובהקת בין הוראות התכנית המשביחה ובין הוראות תמ"א 38. נכון הדבר שבעתיים בכל הקשור לאישור הועדה המקומית, לחיזוק המבנה ויתר ההתניות הקבועות בהן.

לעת הזו, אני סבור כי לאור העובדה שתכנית תא/3729/א הינה תכנית הנובעת מכח סעיף 23 לתמ"א הרי שחלים עליה הוראות התמ"א וכן הוראות החוק הרלוונטיים לגביה.

לפיכך, ככל ומדובר בזכויות הנובעות מהוראות תמ"א 38 (סעיף 23) וככל והמחוקק מצא לנכון לקבוע פטור מיוחד מתשלום השבחה בגינה, הרי שמימוש על פיה יהא פטור מהשבחה.

למען הסר ספק, הכוונה הינה כי הפטור יחול אך ורק לגבי הזכויות הנובעות מהתמ"א, ולכן בגין יתרת הזכויות שמעבר לאמור בהוראות תמ"א 38 תיבחן ההשבחה עפ"י הקבוע בחוק וכמקובל.

בערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נקבע בין היתר כי: " סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/ 38/ 2, והוכח כי תמ"א/ 38/ 2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת" (ד.ש.).

בנוסף נקבע כי: "***הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי***".

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו זכויות בניה במצב קודם בהתאם לתכניות החלות על הנכס כולל חלק מהזכויות המותרות עפ"י תמ"א 38 דהיינו תוספת קומה + מחצית קומה כקומת גג.

10.4. <u>מקדם גובה קומת הגג :</u>

בשומת המשיבה חושבה קומת הגג לפי מקדם 1.2 בשטח של 215 מ״ר.

בשומת המבקש הובאה בחשבון קומת גג חלקית בשטח של 216 מ״ר לפי מקדם 1.06.

<u>הכרעה :</u>

שטח קומה טיפוסית בבניין הקיים הינו 198.3 מ״ר. בהתאם להוראות התכנית, מדובר בקומה הכוללת נסיגה של 3 מ׳ לחזית בחלופת תוספת בניה על הקיים. במקרה הנדון שטח הנסיגה הינו כ - 36 מ״ר ולפיכך בשומה זו הובאה בחשבון קומה חלקית בשטח של 162 מ״ר בתוספת מרפסת בשטח של כ- 36 מ״ר המהווה את שטח הנסיגה.

לעניין מקדמי השווי – במצב חדש הובא בחשבון לשטח העיקרי מקדם השבחה של 1.05 המשקף תרומת הוראות התכנית לקומה הנוספת ומאפייניה וכן לאור התכליות המותרות בה ובין היתר הקמת בריכת שחיה. לשטח המרפסת ניתן מקדם שווי של 0.3. ערכי שווי אלו תואמים את קביעתי בהכרעותיי הקודמות[5] וכן הכרעות שמאים מכריעים ובין היתר בהכרעות הבאות :

שמאי מכריע	תאריך	גו״ח	מקדם מרפסת גג
יצחק ברמן	02/08/2016	6215/315	0.4
דוד טיגרמן	28/02/2018	6212/556	0.4
רינת וויס רביב	16/04/2018	7321/114/15	0.2
דוד טיגרמן	23/05/2018	6134/101	0.2

10.5. <u>מקדם דחיה :</u>

הצדדים מסכימים לעובדה כי מדובר בזכויות שאינן זמינות וכי נדרשת תקופת דחיה למימוש הזכויות הנוספות. בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים ובשומת המבקש הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים.

<u>הכרעה :</u>

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים כחלק מבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית הכולל בסה״כ 12 יח״ד. בשל הבינוי הקיים ומספר הבעלים אני סבור כי מדובר במימוש בדחיה ארוכה יותר.

בהתאם לקביעתי בהכרעות קודמות[4] בתחום תכנית זו, אני סבור כי יש להביא בחשבון דחייה של 15 שנים המשקפת את משך הזמן הראוי למימוש הזכויות הכפוף לשיקולים וגורמים חיצוניים.

---

[5] ברח׳ ארלוזורוב 40 גו״ח 6954/134 ובארלוזורוב 136 גו״ח 6217/655.

10.6. <u>מקדם בינוי חדש על ישן:</u>

כאמור לעיל, השימוש המיטבי הינה תוספת בניה על הקיים. לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על הקיים. בשומה זו הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.8 התואם את הכרעותיי הקודמות וכן הכרעות נוספות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם
דוד טיגרמן	6624/796	0.8
נורית ג׳רבי	6110/153	0.8
שושי שרביט	30025/28/16	0.8
אמנון נזרי	6627/288	0.8
גבע בלטר	7103/10	0.8

10.7. <u>ערכי השווי</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שווי של 22,000 ₪/מ״ר מבונה.

לצורך בחינת ערכי השווי אותרו על ידי נתוני מערכת מידע נדל״ן של מס שבח בגוש 6217 מהשנים 2017-2018, דירות הדומות במאפייניהן לנכס הנדון כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח נטו	שטח ברוטו + 20%[6]	שווי למ״ר בנוי ב- ₪
6217/365/3	19/07/2017	1,600,000	1960	35	42	38,095
6217/503/12	09/08/2017	2,870,000	1955	65	78	36,795
6217/570/6	31/08/2017	2,300,000	1950	43	54	42,593
6217/207/8	22/10/2017	3,500,000	1950	72	86.4	40,509
6217/503	02/11/2017	3,200,000	1950	65	78	41,026
6217/69/5	07/11/2017	2,900,000	1960	65	78	37,179
6217/342/4	03/12/2017	3,050,000	1950	60	72	42,361
6217/502/4	12/12/2017	3,825,000	1960	75	93	41,129
6217/592/8	12/12/2017	3,090,000	1970	60	72	42,917
6217/197/5	22/05/2018	2,611,000	1950	85	102	25,598
6217/514/12	24/05/2018	2,300,000	1960	58	69.6	33,046
					שווי ממוצע במעוגל	**38,000**

[6] תואם לנתוני אתר נדל״ן שם מפורטים שטחי דירות הן לשטח ברוטו והן לשטח נטו המשקפים יחס של כ-20%.

בגישת החילוץ ולאחר הפחתת רכיב מע"מ ויזמות שחוקים (20%) וכן עלות בניה של כ – 8,000 ₪ הובא בחשבון בשומה זו שווי של 23,000 ₪/מר"מ. שווי זה תואם הכרעותיי ברחוב ארלוזורוב כאמור לעיל.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

תיאור מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה חדשה סחירה	198		
שטח נסיגה	36		
שטח קומה חלקית לאחר נסיגה	162		
שטח קומה נוספת	198	1	198
שטח קומה חלקית לאחר נסיגה	162	1.05	170
שטח מרפסת גג	36	0.3	11
סה"כ מצב חדש			**380**

תיאור מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה נוספת	198	1	198
שטח קומה חלקית	99	1	99
שטח מרפסת גג	99	0.3	29.7
סה"כ מצב קודם			**327**

השבחה	מקדם	שטח/שווי
תוספת שטח		53
מקדם בינוי חדש על ישן		0.8
מקדם דחייה		0.417265
חלק יחסי	60/679	0.08837
מקדם מושע		0.9
שווי למר"מ ב - ₪		23,000
השבחה במעוגל ב- ₪		32,250

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 3729/א' הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 3729/א'	14/06/2018	₪ 32,250	₪ 16,125

היטל ההשבחה הינו צמוד כקבוע בחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני, לא יישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה