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

07 ביולי 2019
מספרנו: 30/236
מספר בקשה: 804-2019

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
גב' רונית ענתי	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י שגב תורג'מן, שמאי מקרקעין Segev.tu@gmail.com	ע"י יעקב רונן פריימן, שמאי מקרקעין Ronen-freiman@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת – רחוב ארלוזרוב 136, תל אביב-יפו

גו"ח 6217 חלקה 655 תת חלקה 8

1. מטרת השומה:

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

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 07/02/2019 שנערכה ע"י השמאי מר רונן פריימן ובתגובתו מיום 10/06/2019.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 08/05/2019 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי שגב תורג'מן.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית "3729/א" הינו 14/06/2018.
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החו"מ ביום 06/06/2019.
3. ביום 24/06/2019 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר לצדדים וניתנה 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	:	655
תת חלקה	:	8
שטח חלקה (רשום)	:	539 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב ארלוזרוב 136 תל אביב-יפו
תיאור הנכס	:	בניין בן ארבע קומות מעל קומת עמודים חלקית.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 06/05/2018 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 8, חלקה 655 בגוש 6217 המתוארת כדירה בקומה שניה בשטח של 56.78 מ״ר ולה 57/727 חלקים ברכוש המשותף.

זכות הבעלות בנכס רשומה ע״ש ענת רונית בשלמות.

קיים תקנון מוסכם.

קיימת הערה בגין הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה מיום 28/11/2017.

5.2. חוזה מכר:

הוצג בפני חוזה מכר מיום 26/06/2018 שנערך בין ה״ה רונית ענתי (להלן: ״המוכר״) לבין טל הרשקוביץ (להלן: ״הקונה״) לפיו הנכס הנדון נמכר בתמורה ל-2,200,000 ₪.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כגו"ח 6217/655/8 המהווה דירה בבניין מגורים ברחוב ארלוזרוב 136 תל אביב.

החלקה בעלת צורה אי רגולרית ועליה בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומה מפולשת, הכולל 3 יח"ד בקומה טיפוסית ובסה"כ 14 יח"ד.

הנכס הנדון ממוקם ברובע 4 בשכונת "הצפון החדש" ברחוב ארלוזרוב המהווה עורק תנועה ראשי דו סיטרי. הנכס ממוקם בחלקו המזרחי של הרחוב. ממערב לרחוב, רחוב אבן גבירול המהווה עורק תנועה ראשי. מזרחית לנכס, רחוב ויצמן אשר גם הוא מהווה עורק תנועה ראשי דו סיטרי. מצפון מצוי ז'בוטינסקי ומדרום רחוב בלוך דוד.

הנכס הנדון נמצא מחוץ לאזור הכרזת אונסקו. הרחוב מאופיין בבנייני מגורים בני 4-5 קומות על עמודים/ קומה חלקית. הפיתוח הסביבתי מלא.

הנכס מהווה דירת מגורים בקומה השניה הכוללת סלון, מטבח, שירותים, שני חדרי שינה. שטח הדירה עפ"י טופס ארנונה הינו 66 מ"ר.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית מנדטורית 50:</u>

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 מגורים.

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 חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.

גובה הבניינים באזור דירות 2 לא יעלה על שלוש קומות ומגדל גג.

השימושים המותרים באזור זה בין היתר הינם: כל השימושים המוזכרים באזור דירות 1 בנוסף לבנינים לאסיפות ציבורית.

להלן רשימה חלקית של העסקים המותרים: חנויות מכולת, קמעונות, מספרות, בתי מרקחת, בתי עסק למיניהם.

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

אחוזי הבנייה באזור מגורים 3 הינם 30%.

קן הבניין קדמי יהי 4 מטר, קו בניין אחורי יהיה 5 מטר וקווי בניין הצדדים יהיו 3 מטר.

7.1.2. <u>תכנית מס' "איי":</u>

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

התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים 3.

7.1.3. <u>תכנית מס' 168:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1579 בתאריך 15/05/1947.

מטרת התכנית בין היתר, פרצלציה של חלקות 6-1 בגוש 6217.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים 3.

להלן חלק מהוראות התכנית:

- שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר
- אחוזי בנייה : 30%
- מס' קומות : 3
- קווי בניין : קידמי לארלוזורוב – 6 מ', קידמי לבלוך 4 מ', צידי 3 מ' ואחורי 5 מ'.

7.1.4. <u>תכנית מס' 246:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 202 בתאריך 06/012/1951.

מטרת התכנית בין היתר, הרחבת רחוב ארלוזורוב לשם הקלה על התנועה כלי רכב.

התכנית אינה משנה את ייעוד הנכס הנדון.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

א. הרחבת רח' ארלוזורוב מ – 26 מ' ל- 29 מ'.

ב. הקטנת קו הבניין מ – 6 מ' ל -5 מ'.

7.1.5. <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').

7.1.6. <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.
- בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
- התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

התכנית מתירה באזור דירות 2- 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 לשטח של 500 מ"ר	500	63	148%	ק.ע"מ + 5	3.6	6.2

7.1.7. <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/ים. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

7.1.8. <u>תכנית "ס":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3672 בתאריך 25/06/1989.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנגוע להוספת בניה של דירת גג. בבניינים קיימים ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכנית עליהן חלה תכנית זו על שינוייהן.

להלן חלק מהוראות התכנית:

א. בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1).2) חלים עליו מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד ובמקום שקיימת דירה כזו. מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד.

ב. בניין מגורים שסעיפים 7א.1)2) חלים עליו ובו קיימות יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.

ג. בניין מגורים שבו קיימות יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר תוספת בנייה בהתאם להוראות תכנית זו ללא שינוי במספר הדירות. אלא אם הבעלים יבקשו להפחית את מספר הדירות בכפוף לנאמר בסעיף ב.5. להלן.

ד. בכל בניין מגורים שסעיף 7.א.3) חל עליו , מותר יהי להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.

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

7.1.9. <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.

7.1.10. <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.

7.1.11. <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.

7.1.12. <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 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

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

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

תמ"א 3/38/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. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <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 8 קומות.**

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **401 - הצפון החדש** – אשר בו יחולו ההוראות כדלקמן :

- 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 רבוע 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

בשומה זו אין התייחסות לאמור בתא/5000.

7.2.2. <u>תכנית מס' 3729/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7818 בתאריך 30/05/2018.

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.

ב. 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.

ג. 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 וקמות גג חלקית. ברחוב ארלוזרוב תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (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 קוטגיים 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.

לסיכום:

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

הנכס מהווה בניין בן 4 קומות + קומת עמודים. בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(1)(ב) להוראות התכנית נקבע כי: *"תותר השלמת הבנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו".*

7.2.3. <u>תכנית מס' 4658:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8200 בתאריך 15/04/2019.

מטרת התכנית בין היתר:

א. קביעת הוראות לחישוב זכויות הבנייה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, באופן שזכויות הבניה במגרשים כאמור יהיו כלל כפי הזכויות שהיו קיימות באותו מגרש, ערב אישורן של התכניות למתע"ן.

ב. קביעת הוראות לעניין קווים בניין במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

ג. קביעת הוראות לעניין תכסית הבניה המותרת במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה במגרשים שיעדו בחלקם למתע"ן.

ה. קביעת הוראת לחישוב זכויות בנייה במגרשים שיעדו בחלקם למתע"ן אשר קיימים בהם בניינים לשימור הכלולים בתכניות תקפות לשימור, שיאפשרו ככל הניתן שמירת הזכויות שהיו קיימות בהם ערב אישורן של תכניות למתע"ן.

שומה זו אינה דנה במשמעויות של תכנית זו.

7.3. <u>רישוי:</u>

7.3.1. <u>רישיון מס' 1020 מתאריך 20/02/1970:</u>

לא נמצא היתר מילולי בתיק הבניין, אולם מתשריט ההיתר עולים הנתונים הבאים:

מרתף: 77.73 מ"ר.

קרקע: 39.72 מ"ר.

קומה א': 172.59 מ"ר.

קומה ב': 172.59 מ"ר.

קומה ג': 172.59 מ"ר.

קומה ד': 172.59 מ"ר.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 כללי:

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגין מספר תכניות כאשר לגבי חלק מהתוכניות נקבע כי הן אינן רלוונטיות. בשומת המשיבה נקבעה השבחה בגין תכנית 3729 א בלבד.

לעניין תכנית 3729/א – נטען ע"י שמאי המשיבה כי השימוש הטוב והיעיל בנכס נשוא שומה זו הינו תוספת בנייה על גבי הקיים.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מספר עקרונות כדלקמן:

- הובא בחשבון פס"ד עמ"נ 59261-06-14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' רחל ברגר ואח' וכן תיקון מס' 126 לחוק התו"ב לעניין תכנית כוללנית.
- הובא בחשבון מקדם דחייה של 7 שנים בשיעור של 6% לשנה עפ"י שומה מכרעת של משה נדם ברחוב טאגור 2 ת"א.
- הובא בחשבון כי סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה הינו נטו ובנוסף מרפסות שאינן מהוות חלק מזכויות הבנייה.
- הובא בחשבון גובה קומת הגג במקדם עפ"י שומה מכרעת של דורית פריאל בגו"ח 7321/67 ובה נקבע כי יש לחשב השבחה לפי תוספת 1% בגין כל תוספת של 10 ס"מ בנוסף לשימושים נוספים כגון בריכה.
- הובאו בחשבון ערכי קרקע למועד הקובע.

8.1.2. <u>לעניין ערכי השווי – נערך סקר נכסים כדלקמן:</u>

מצב חדש - דירות חדשות				
גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	תמורה ב ₪	שווי למ"ר ב ₪
6212/506	31/03/2016	131	7,160,000	54,656
6213/854	22/09/2016	58	3,620,000	62,414
6212/988	23/11/2017	124	6,100,000	49,194
6212/988	13/12/2017	118	5,900,000	50,000
6213/391	04/12/2016	104	5,500,000	52,885
6213/391	04/12/2016	47	2,345,000	49,894
6213/391	04/12/2016	80	4,214,927	52,687
6213/391	04/12/2016	69	3,535,073	51,233
6213/391	29/11/2017	80	4,178,000	52,225
6212/642	21/03/2018	120	6,750,000	56,250
6212/275	09/01/2017	75	3,125,000	41,667
6212/275	19/01/2017	65	3,220,000	49,538
6212/275	19/01/2017	75	3,220,000	42,933
6212/275	01/03/2017	75	3,300,000	44,000
6212/275	03/10/2017	60	3,125,000	52,083
6212/275	26/10/2017	75	3,230,000	43,067
6212/275	22/11/2017	65	3,500,000	53,846
6212/275	10/06/2017	60	3,200,000	53,333
6212/275	10/06/2016	112	5,199,999	46,429
6212/275	29/08/2016	108	4,800,000	44,444
6212/1147	26/12/2017	98	5,517,000	56,296
שווי ממוצע למ"ר בנוי ב ₪				50,439

מצב קודם- דירות ותיקות ללא פוטנציאל				
גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	תמורה ב ₪	שווי למ"ר ב ₪
6214/182	10/05/2018	73	2,675,000	36,644
6214/268	26/03/2018	56	2,350,000	41,964
6111/166	04/01/2018	59	2,320,000	39,322
214/609	01/09/2017	54	1,950,000	36,111
6212/424	03/08/2017	72	2,530,000	35,139
6212/1015	11/09/2016	80	2,385,000	29,813
6212/1015	18/01/2016	80	2,775,000	34,688
6212/972	02/08/2017	80	2,630,000	32,875
6212/1047	22/05/2018	80	2,815,000	35,188
ממוצע מ"ר בנוי ב ₪				35,379

בהתאם לאמור לעיל הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי בנוי של 35,000 ₪/מ״ר ושווי של 18,000 ₪/מ״ר מבונה קרקע לבניה על מבנה קיים.

8.1.3. <u>להלן תחשיב שמאי המשיבה:</u>

שווי מצב קודם			
רכיב	שטח במ״ר/שווי ב ₪	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
שטח דירה לרבות מרפסות מקורות עפ״י היתר	65	1	65
שווי מ״ר בנוי	35,000		
שווי הנכס במצב קודם בשלמות			2,275,000

שווי מצב חדש				
מהות	שטח/שווי	מקדם/אקו׳	שווי מ״ר	סה״כ שווי
שווי דירת המגורים	65	1	35,000	2,275,000
זכויות בניה ל -2 קומות חדשות	419.26	1	18,000	7,546,680
זכויות בניה לקומת גג	131.63	1	18,000	2,369,340
מרפסת גג	63.35	0.3	18,000	342,090
סה״כ שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות				10,258,110
מקדם דחיה למימוש				0.66514
שווי זכויות בניה מהוונות למועד הקובע				6,823,079
חלק יחסי ברכוש המשותף				7.84%
סה״כ שווי הנכס בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות				534,929
סה״כ שווי במצב התכנוני החדש				2,809,929

השבחה	534,929
היטל השבחה	267,465

8.2. <u>עמדת שמאי המבקש:</u>

8.2.1. <u>כללי:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל בנכס אינו הריסה ובנייה ואף לא מימוש בדרך של תוספת בנייה מכח תכנית 3729א אלא מימוש באמצעות תמ"א 38.

בנוסף, צוין בשומת המבקש כי לא ברורה השפעתה של הפקעה בשטח של 62 מ"ר מחזית החלקה לרחוב ארלוזורוב לאפשרות תוספת הבנייה בבניין. יתרה מכך, לטענת שמאי המבקש שווי הדירות לרחוב ארלוזורוב נמוך משווי הדירות ברחובות הפנימים ולכן נתוני עסקאות ההשוואה אינם רלוונטיים.

בנוסף נטען על ידו כי, ככל וקיימת השבחה הרי שהיא רלוונטית לשטחי הבניה הנוספים שמעבר ל – 2.5 קומות הניתנות למימוש במצב הקודם מכח תמ"א 38/תכנית המדיניות בלבד.

8.2.2. <u>לעניין זכויות הבניה:</u>

לטענת שמאי המבקש, במצב הקודם היה ניתן לממש תוספת בניה של 2 קומות + קומה חלקית וזאת מכח תמ"א 38, לעומת המצב החדש בו לשיטת שמאי המבקש, ניתן לבצע תוספת בניה של 2 קומות מלאות בתוספת 65% בקומת הגג החלקית.

לטענת שמאי המבקש אין שוני בזכויות הבניה בשני המצבים ולפיכך, התכנית אינה משביחה.

כראיה לטיעוניו, מציין שמאי המבקש כי קיים תיק מידע לנכס ברחוב ארלוזורוב 132 (גו"ח 6217/576) מתאריך 18/06/2013 ובו נקבע כי זכויות הבניה הן עפ"י תכניות תקפות לרבות תמ"א 38 על תיקוניה אולם הן כפופות לתכנית 3729א מופקדת.

בנוסף לכך, מציין שמאי המבקש כי בבניין קיימת מעלית וישנן חניות בקומת העמודים. אלמנטים אלו מאיינים את התמריצים לתוספת בנייה.

8.2.3. <u>לעניין תמ"א 38:</u>

שמאי המבקש מציין כי תכנית 3729א הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ובהתאם לכך זכויות הבניה עד 2.5 קומות פטורות מהיטל השבחה.

לעניין זה מפנה שמאי המבקש לחקיקה/פסיקה/הכרעות כדלקמן:

- סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התו"ב סעיף ב(ב) קובע כי: *"תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל ההשבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)."*

לטענת שמאי המבקש, פסקה (ב) קובעת באופן מפורש כי תכנית מפורטת שהוכנה עפ"י הוראות תכנית מתאר ארצית תהא פטורה מהיטל השבחה.

- בסעיף 23 לתמ"א 38 נקבע: *"מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני הישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, עפ"י הוראות תכנית זו כמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים שלהלן: שטחי הבניה, יחידות דיור, גובה בניה קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה."*
- סעיף 23 לתמ"א 38: *"א. אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11א' על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. ב. קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14, 14א בתמ"א על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".*
- בדברי הרקע לתכנית 3729א נקבע כי: *" בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבניה להקמתם הוצאה לפני 1980. במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע סעיף 23 בתמ"א כי הרשות המקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודים של תחום הרשות". "התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו".*
- בסעיף ג' למטרות התכנית נקבע כי: *" חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינויה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38".*
- בסעיף 4.1.3ב' צוין: *"חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ – כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראל 413 – עמידת מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן".*

לאור האמור לעיל סבור שמאי המבקש כי לא קמה חבות בהיטל השבחה לזכויות בניה מכח תמ"א 38 – עד לתוספת בניה של 2.5 קומות.

בנוסף, צוינו ע"י שמאי המבקש העררים הבאים:

- ערר ת"א 85151/16 דן הוד נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 07/03/2018 ולפיו קיימות השלכות לקיומה של תמ"א 38 בנוסחה במועד הקובע.
- ערר מרכז 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה מיום 27/12/2017 ובו נקבע: *"מקובלת עלינו מסקנתו השמאית של השמאי המייעץ, שעובר למועד הקובע ניתן יהיה לצפות לאישור זכויות בניה לפי תמ"א 38".*
- ערר תא/85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן מיום 24/02/20169 ובו נקבע: *"הנחייתנו לשמאי המייעץ הינה כי ככל שיסיק כי התמ"א תרמה אכן לשווי במצב שקדם לתכנית רג/1331/א, הרי שיש להביא תרומה זו בחשבון בקביעת שווי הנכס במצב הקודם".*
- ערר תא/85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן נ' הוועדה המקומית תל אביב מיום 17/01/2013 , בו הורתה ועדת הערר על ביטול דרישות היטל השבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב תמ"א 38. נקבע, כי הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת מכר ובין אם בעת מתן היתר בניה.

שמאי המבקש מצא לנכון לציין בנוסף מספר הכרעות כדלקמן:

- השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6212/1254/16 מתאריך 16/01/2019 קובע כי הזכויות על פי התכנית הינן זכויות מותנות, מאחר ולא קיימת וודאות לגבי אפשרויות התוספת, מועד הגעה להסכמה, מציאת יזם המעוניין בפרויקט ומילוי כל ההתחייבויות שבתכנית.
- השמאי המכריע אייל יצחקי ברחוב גורדון 80 מיום 23/10/2018 קבע כי יש להביא בחשבון את זכויות התמ"א במצב הקודם.
- השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 07/10/2018 בגו"ח 6214/356/6 קבעה כי יש להביא בחשבון את זכויות עפ"י התמ"א במצב הקודם.
- השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6968/13 מתאריך 29/10/2018 קבע כי: *" אני סבור שגביית השבחה בגין תכנית הנובעת מסעיף 23 לתמ"א כמוה כבניית ציר עוקף פטור לתמ"א ועומדת בניגוד לכוונת המחוקק".*
- השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6955/129/1 מתאריך 03/04/2019 קבע כי: יש להביא הפחתה בגין מושע בשיעור של 0.9, מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 0.8 ומקדם דחייה בשיעור של 0.417.

8.2.4. <u>התייחסות שמאי המבקש לשומת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המבקש, לא הוכחה בשומת המשיבה עליית שווי כתוצאה מאישורה של התכנית. לגופו של עניין נטען כי הנכס הנדון נמכר תמורת 1,900,000 ₪ בתאריך 26/06/2018. לעומת זאת בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שווי הנכס הינו 2,809,893 ₪ וזאת לאחר המועד הקובע (14/06/2018). בנוסף, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את ההפקעה הפוגעת בקו הבניין ולא את אובדן מקומות החניה.

בנוסף נטען על ידו כי שמאי המשיבה נקט במקדמים שנקבעו בשומת משה נדם. אלא שלטענתו הנכס הינו ברחוב טאגור ואצלנו מדובר בנכס ברחוב ארלוזורוב השונה מהותית מרחוב טאגור.

8.2.5. <u>תחשיב שמאי המבקש:</u>

שטח קומה במ״ר	200
שטח קומה סחיר במ״ר	185

מצב חדש			
סעיף	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
שטח קומה 5	185	1	185
שטח קומה 6	185	1	185
קומת גג - 65%	120.25	1.05	126
מרפסת גג	93	0.3	28
שטח אקו׳ במצב החדש			524

מצב קודם			
סעיף	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
שטח קומה 5	185	1	185
שטח קומה 6	185	1	185
קומת גג - 50%	92.5	1.05	97
מרפסת גג	93	0.3	28
שטח אקו׳ במצב קודם			495

השבחה	
שטח התוספת	20.8125
מקדם חדש על ישן	0.8
מקדם דחיה	0.4172
מקדם מושע	0.9
חלק יחסי	7.84%
שוו למ״ר מבונה ב ₪	18,000
סה״כ השבחה	8,822

8.3. תגובת המשיבה:

8.3.1. כללי:

בתגובת המשיבה נטען כי ביחס לכלל טענות המבקשים בגין תמ"א 38 ותכנית 3729/א, הרי שלא מדובר בזכויות מוקנות אלא מותנות וזאת כאמור בחוות הדעת המשפטית שנערכה ע"י ב"כ המשיבה.

לעניין טענת ההפקעה בחזית נטען ע"י שמאי המשיבה כי אין מגבלה הנובעת מעניין ההפקעה ככל שתבוצע הפקעה הואיל וההשבחה חושבה לתוספת הבניה מעל הקיים ולא בצידי הבניין.

לעניין מסמכי המדיניות נטען ע"י שמאי המשיבה כי עפ"י מסמכי המדיניות מיום 2/11/2011 נקבע כי בניינים ברחובות ראשיים, בבניינים עד 5 קומות כולל קומת קרקע/עמודים תותר: "תוספת קומה ובנוסף תותר תוספת קומה בהקלה במידה במסגרת זכויות הבניה התקפות, ובתנאי שסה"כ הקומות לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית".

לעומת זאת בתכנית 3729/א נקבע כי תותר תוספת של 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר.

8.3.2. ערכי שווי:

בתגובת המשיבה נטען כי מאפייני רחוב ארלוזורוב דומים למאפייני רחוב אבן גבירול ובהתאם לכך יש לבחון את ערכי השווי כדלקמן:

מצב חדש - דירות חדשות				
תאריך	גו"ח	שטח	תמורה ב ₪	שווי למ"ר ב ₪
09/01/2017	6212/275	75	3,125,000	41,667
19/01/2017	6212/275	65	3,220,000	49,538
19/01/2017	6212/275	75	3,220,000	42,933
01/03/2017	6212/275	75	3,300,000	44,000
03/10/2017	6212/275	60	3,125,000	52,083
26/10/2017	6212/275	75	3,230,000	43,067
22/11/2017	6212/275	65	3,500,000	53,846
10/06/2017	6212/275	60	3,200,000	53,333
10/06/2016	6212/275	112	5,199,999	46,429
29/08/2016	6212/275	108	4,800,000	44,444
ממוצע משוקלל				46,649

שמאי המשיבה טוען כי בהתאם להכרעתה של השמאית פריאל בנכס ברח' פרופסור שור 21 ת"א נקבע כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 23,500 ₪/מ"ר.

בהתאם לכך נקבע בשומת המשיבה שווי של 18,000 ₪/מ"ר המשקף בינוי חדש על קיים.

8.3.3. <u>זכויות במסגרת תכנית 3729/א:</u>

לעניין שטח המרפסות – מפנה שמאי המשיבה לפס"ד עמ"נ 23304-06-14 כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה ולפיו זכויות בנייה שאינן ניתנות לניצול בשל מגבלות קווי הבניין ימוסו רק בעת מועד אישורן כזכויות זמינות.

כ"כ, נטען כי, תכנית 3729/א מאפשרת הקמת מרפסות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין, לעומת המצב הקודם בו היה ניתן להקים מרפסות בחזית בלבד עם הבלטה מותרת של עד 1.2 מ'.

לעניין גובה קומת הגג נטען כי מדובר בגורם משביח כפי שנקבע במספר הכרעות כדלקמן:

- שומת השמאי אלי כהן בגו"ח 7091/154/10 ובה נקבעה השבחה בשיעור של 0.05.
- שומת השמאית בלטר בגו"ח 6907/1 ובה נקבעה השבחה של 5% להגבהת קומה מ- 2.5 ל- 2.58 מ'.
- בשומת השמאי מלוכנא בגו"ח 6905/150 נקבע מקדם בשיעור של 5% בגין הגבהת קומה של 20 ס"מ.
- בשומת השמאית דורית פריאל בגו"ח6919/53 נקבע מקדם השבחה של 5% בגין הגבהת 35 ס"מ.

<u>לעניין בריכת השחייה</u>:

מדובר במימוש שכיח וזמין. להלן מס' דוגמאות בהם נתבקשה בניית בריכת שחיה בגג:

- ז'בוטינסקי 6.
- גוש חלב 18.
- פרוג 2.
- מיכה 10.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	שמאי הועדה	שמאי הבעלים
3729/א	591,547 ₪	אין השבחה

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 136 בעיר תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית 3729/א הינו 14/06/2018.

9.2 נקודות שבהסכמה:

- המועדים הקובעים.
- פרטי הנכס.

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

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

אחת מנקודות המחלוקת המהותיות הינה סוגיית זכויות הבניה במצב קודם ובעיקר בנוגע לזכויות הנובעות מתמ"א 38.

עמדת המשיבה הינה כי אין להביא בחשבון במצב קודם כל זכויות מתוקף תמ"א בהיותה תכנית כללית שזכויותיה מותנות בהליך תכנוני נוסף. כ"כ, לשיטתה במצב הקודם יש להביא בחשבון את שווי הדירה לעומת זכויות הבניה המקיפות במצב החדש.

עמדת המבקשת הינה כי התכנית אינה משביחה, זכויות הבניה עפ"י התכנית ברמת וודאות התואמת את הוראות התמ"א 38. לשיטת שמאי המבקשת בחלופת השבחה מתקבלת לכל היותר השבחה מינורית.

<u>הכרעה:</u>

כאמור, על סוגיה זו נכתב רבות וכן נפסקו הכרעות רבות כולל הכרעות שנערכו ע"י החת"מ.

ככלל, עפ"י החוק והפסיקה יש לבחון את שווי הנכס במבחן שווי שוק עובר למועד אישורה של התכנית בנטרול הציפיות לאישורה של התכנית המשביחה לעומת שווי הנכס לאחר אישורה של התכנית. לאור העובדה כי חלק מנקודות המחלוקת נדונו בעבר מצאתי לנכון להביא כאן חלק ממסכת המשפטית/שמאית לצורך קבלת הכרעה.

המסגרת הנורמטיבית:

<u>ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן:</u>

בערר נפסק 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".*

בהמשך נקבע כי: *"**נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול***

דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי". *(ד.ש.)*

"ודוק: אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו. לנוכח טענת העוררים דלעיל, אותה קיבלנו, לפיה מן הראוי לבחון את שווי הנכס בכללותו ערב אישורה של התכנית ולאחריה, ממילא בחינת ערך הנכס במצב שלפני אישור התכנית צריכה לשקף את תרומת התמ"א לשווי ככל שהייתה כזו.

הנחייתנו לשמאי המייעץ הינה כי ככל שיסיק כי התמ"א תרמה אכן לשווי במצב שקדם לתכנית רג/1331/ א, הרי שיש להביא תרומה זו בחשבון בקביעת שווי הנכס במצב הקודם". (ד.ש.)

<u>ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' סוניה אברמוביץ נקבע בין היתר:</u>

*7.1.1. "את ההשבחה יש לחשב אפוא, "בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג" (עניין רון, פסקה 20). שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: **פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה.** ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית".*

7.1.2. ובהמשך: "כפי שכבר הובהר, שומת המקרקעין תערך "בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי" (סעיף 4(7) לתוספת השלישית). בהתאם, מלאכת הערכת השווי תעשה לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת, תוך הוצאת ציפיות השוק שנוצרו כתוצאה מהליכי התכנון משומת המקרקעין "במצב הקודם".

<u>ערר (תא) 85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א:</u>

הערר נסוב סביב דרישת השבחה בגין תמ"א 38 בעת מכר. לאחר פירוט נרחב נקבע כי: ***"סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38".***

בהמשך צוין כי: *"החשש של הוועדה המקומית על כי לא תוכל לגבות היטל השבחה בגין תכנית תמ"א 38 עם הוצאת ההיתר, שכן אז הבעלים או החוכר לדורות לא יהיה הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 ראשית – מתאיין, נוכח קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת לעניין היטל השבחה עם מתן ההיתר, ושנית – לגופו של החשש – אין לו מקום, נוכח הפטור שקבע המחוקק מהיטל השבחה בעת הוצאת היתר על פי תמ"א 38".*

"סופו של דבר שכל דרישות ההשבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב תמ"א 38 בטלות".

לא אחת נטען ע"י המשיבות השונות כי הכללת זכויות התמ"א (הגם והן מותנות) אינו הוגן ביחס ל"הפסד כלכלי" לרשות המקומית. ככל שטענה זו נכונה, אין אני יכול להסכים להקמת ציר עוקף לגביית השבחה במקום שבו אני סבור כי המחוקק קבע שמדובר בזכויות הפטורות מתשלום היטל השבחה.

לעניין זה נקבע **בערר מאוחד ת"א/85215/15** :" *בהקשר זה נבקש להדגיש כי טענות הועדה המקומית, לפיהן יש להתערב בהחלטת השמאית המכריעה כדי שהקופה הציבורית לא תינזק, טוב היה להן שלא באו לעולם, ודאי מפי רשות ציבורית.. טענה כי כל זאת נעשה בשם שמירה על הקופה הציבורית, אין לה מקום.*"

בנוסף ומעבר לנדרש,

בערר מאוחד תא/85215/15 מיום 22/01/2019 נקבע בין היתר כי:",,*אין לקבל את גישתה של הוועדה המקומית, שמשמעותה היא שבהערכת שווי מקרקעין במצב שקדם להקלה, אין להביא בחשבון את שווי השוק האובייקטיבי שלהם. אנו סבורים כי עמדה זו עומדת בסתירה חזיתית למושכלות יסוד בדיני היטל השבחה, וככזו אין לה מקום*".

בערר תא/85026/17 נקבע בין היתר כי:",,*אנו קובעים כי לצורך שומת היטל השבחה יש להביא בחשבון את שווי השוק האובייקטיבי של הנכס במצב הקודם, ואין לנטרל ממנו את השפעתן של זכויות הכלולות בתכניות תקפות, שלשם מימושן נדרשת הקלה*".

<u>לעניין שיקול דעת הוועדה המקומית :</u>

עיינתי במספר שומות מכריעות ובחלקן הוענקו במצב קודם מלוא זכויות תמ"א 38 ובחלקן ניתן לחלק מהזכויות מקדם הפחתה בשל אי וודאות.

לעניין זה אני סבור כי יש לבחון מהי עמדת הוועדה עובר לאישורה של התכנית המשביחה ביחס למימוש עפ"י תמ"א 38. ככל ויוכח ,כי ניתנו היתרי בניה בהיקף זכויות השונה מהמותר בתמ"א 38, הרי שככל ויש להביא בחשבון במצב קודם את זכויות הבניה, יש "להכיר" בזכויות בניה הנהוגות במרחב התכנון בלבד אף אם הוא קטן מהזכויות המוקנות בתמ"א.

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית אשר קבעה קווים כללים ועקרונות לבניה בהתחדשות עירונית. יחד עם זאת, יישום התכנית וביצועה חייב להיות נתון לשיקול דעת מתכנני וקברניטי מרחב התכנון הרלוונטי. התכנית לא ביטלה את שיקול הדעת הקיים למוסד התכנוני אלא אפשרה לו לסרב תוך פירוט הנימוקים והשיקולים המיוחדים למתן הסירוב.

לפיכך, ככל וישנה מדיניות תכנונית ולפיה מתאפשרת תוספת בניה בהיקף הקטן מהזכויות שעפ"י התמ"א, הרי שרק זכויות אלו יובאו בחשבון כזכויות הפטורות מהשבחה.

הנימוקים לעמדה זו בין היתר הינם כדלקמן:

סעיף 11 להוראות התמ"א קובע כי: *"על אף האמור בכל תכנית, **רשאית ועדה מקומית** (ד.ש.), לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 6, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים,,".*

ועוד, בפרק ג' להוראות התמ"א שכותרתו: *"שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו" נקבע בסעיף 21 כי: "**ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה,,,".***

סעיף 22 לתמ"א קובע כי: *"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית **לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה**, אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור .ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו .הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה".*

בנוסף ומעבר לנדרש,

עת"מ (תא) 2905/08 באור השקעות בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ת"א בעניין שיקול דעת הוועדה המקומית נקבע בין היתר כי: *"הנה כי כן, סמכותה של הוועדה המקומית מנוסחת באופן ברור כסמכות שבשיקול דעת, שכן הוועדה המקומית "רשאית" להתיר תוספת בנייה. יתרה על כן, על הוועדה המקומית מוטלת שורה של הגבלות הכובלות את שיקול דעתה אף אם החליטה להתיר תוספת בנייה כאמור לעיל. באי כוח המשיבים טענו לפניי כי נקיטת המונח "רשאי" בכל הנוגע לסמכותה של רשות מנהלית יכולה להתפרש גם באופן מחייב, דהיינו כסמכות שבחובה לעומת סמכות שברשות וביססה טענותיה על פסיקה וספרות בנושא (ראו למשל את האמור בבג"צ 3094/93 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' ממשלת ישראל, מז(59), 404). אלא שבמקרה הנדון אני סבורה כי הניסיון לפרש את המונח "רשאי" מיותר במילא, שהרי תמ"א 38 עצמה לא הסתפקה בקביעה ערטילאית זו אלא הרחיבה וקבעה פרק שלם שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הוועדה המקומית בנושא. משכך, היקף סמכותה של הוועדה המקומית צריך להתפרש ולהיגזר מהקבוע בלשונו של פרק ג' לתמ"א 38 הוא הפרק הרלוונטי".*

ובהמשך: ***"עינינו הרואות- כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה אינן זכויות מוקנות כנטען על ידי העותרת אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית" (ד.ש.).***

לענייננו, המסקנה הינה, כי יש לוועדה המקומית שיקול דעת ובסמכותה שלא ליתן היתר למימוש עפ"י תמ"א 38 למלוא הזכויות המפורטות בה.

לאור כל האמור לעיל,

אני סבור כי הואיל ומדובר בתכנית שהינה מתוקף הוראות סעיף 23 לתמ"א 38, והואיל והמחוקק קבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 פטורות מתשלום היטל השבחה הרי, שכל עוד המימוש הינו לזכויות בניה הזהות לזכויות התמ"א, הרי שזכויות אלו יהיו פטורות מתשלום השבחה.

קביעת השבחה לזכויות בניה הזהות לזכויות התמ"א, כמוה כקביעת ציר עוקף לפטור מתשלום השבחה ובניגוד לכוונת המחוקק.

אני סבור כי קונה סביר יראה בעיניו את זכויות הבניה הנותרות עפ"י תמ"א 38 כפוטנציאל ממשי.

לעניין גביית השבחה בשל תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 :

במספר וועדות לתכנון ובניה אושרו תכניות מתוקף סעיף 23 לתמ"א, אולם הן אינן גובות השבחה בגין מימוש זכויות הנובע מאישורן של תכניות אלו. נכון הדבר כי לכל ועדה קיימת זכות פרשנות בלעדית כל עוד לא נפסקה הלכה ברורה אולם ראוי לבחון כיצד נוהגות יתר הוועדות לתכנון ובניה.

בעניין זה יפים דבריה של יו"ר ועדת הערר בערר צ.ו.ר מעוף ובו צוין כי :" **נעיר אגב, כי למיטב ידיעתנו באף אחת מהוועדות המקומיות – לא במחוז ת"א (11 ועדות מקומיות) ולא במחוז מרכז (33 ועדות מקומיות) – לא נעשתה עד כה גביה של היטל השבחה בגין מכר עקב אישור תמ"א 38".**

ולענייננו, ככל הידוע לי, רובם המכריע של הוועדות המקומיות, אם לא כולן, אינן גובות השבחה בגין זכויות בניה הנובעות מתכנית אשר הוכנה מתוקף סעיף 23 להוראות תמ"א 38.

בימים אלו, רבים הפרסומים בדבר "היעלמותה של תמ"א 38".

לעניין זה אומר כי מדובר בהחלטה ראשונית שטרם נקבע מה יהיה בסופה. כ"כ, טרם נקבעו המשמעויות להחלטה זו. בכל אופן אנו בוחנים את ההשבחה נכון למועד הקובע ובו תמ"א 38 הינה עדיין בתוקף ואין מחלוקת כי היא חלה על הנכס.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין יתרת הזכויות עפ"י תכנית זו מעבר לזכויות שהיו נהוגות להינתן מתוקף תמ"א 38.

10.2. <u>לעניין השימוש המיטבי:</u>

לעניין תכנית 3729/א – נטען ע"י שמאי המשיבה כי השימוש הטוב והיעיל בנכס נשוא שומה זו הינו תוספת בנייה על גבי הקיים.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל בנכס אינו הריסה ובנייה וגם לא מימוש תוספת הבנייה מכח תכנית 3729א אלא מימוש באמצעות תמ"א 38 לפי סעיף 23.

<u>הכרעה:</u>

לאחר ביקור בנכס ובחינת עמדות הצדדים, מצאתי לנכון לאמץ את עמדתם.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין תוספת הבניה במימוש הטוב והיעיל בדרך של בניית תוספת על הבניין הקיים.

בשל העובדה כי מדובר בתוספת על הקיים הרי שאין נפקות לעניין ההפקעה בחזית ככל וקיימת/משפיעה.

10.3. <u>שטחי בניה:</u>

10.3.1. <u>לעניין תוספת שטחי הבניה בקומות:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת 2 קומות בשטח של כ- 209.5 מ"ר לקומה.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון תוספת קומה בשטח של 185 מ"ר וזאת לאחר ניכוי שטח חדר המדרגות.

<u>הכרעה:</u>

בתגובת המשיבה נטען כי עפ"י התכנית המשביחה הותרה בנכס הנדון תוספת בנייה בשטח של 165% בשתי קומות לעומת תוספת קומה אחת במצב הקודם + קומה בהקלה עפ"י מסמך המדיניות. אולם בתחשיב המשיבה הובאה בחשבון במצב חדש תוספת של 2 קומות + קומה חלקית.

לא קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין תוספת השטח. במצב הקודם אף לשיטת שמאי המשיבה הותרה תוספת קומה אחת לפחות ללא הקלה וזאת עפ"י מסמך מדיניות. יצויין כי לשיטתו מסמך המדיניות מהווה חלק מנתוני התכנון במצב החדש.

אני סבור כי תוספת הקומה הינה אף מתוקף תכניות שאושרו במצב התכנוני הקודם ובין היתר מתוקף תמ"א 38.

במצב החדש למעשה הותרה תוספת קומה + קומה חלקית בשטח של 65%. לעומת זאת במצב הקודם אושרה תוספת קומה + קומה חלקית בשטח של 50% בלבד. יותר מסביר להניח כי כל קונה סביר היה רואה לנגד עיניו כי תותר בניית תוספת קומה אחת + קומה חלקית.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת 1.65 קומות במצב החדש לעומת תוספת של 1.5 קומות בלבד במצב הקודם.

יצויין, כי ככל ואושרה תוספת 2 קומות הרי שהיא נכונה לשני מצבי התכנון.

לעניין שטח הקומה הנוספת - בהתאם להיתר בנייה מס׳ 65 מיום 10/05/1946, שטח תכסית קומה טיפוסית ללא מרפסות/בליטות הינו בסך של כ- 180 מ״ר.

לפיכך בשומה זו קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת ולפיה שטח הקומה הנוספת הינו 185 מ״ר ובניכוי חדר המדרגות מתקבל שטח סחיר של 175 מ״ר.

10.3.2. <u>לעניין שטח הבניה בקומת הגג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב החדש קומת גג בשטח של 131.63 מ״ר לפי מקדם 1 בתוספת מרפסת גג בשטח של 63.35 לפי מקדם 0.3.

בשומת המבקש הובא בחשבון קומת גג בשטח של 120.35 מ״ר לפי מקדם 1.05 בתוספת מרפסת בשטח של 64.75 גג לפי מקדם 0.3.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת הצדדים.

לאור האמור בסעיף 10.3.1 דלעיל הובאה בחשבון בשומה זו במצב חדש קומת גג חלקית בשטח של 126.5 מ״ר המהווה את יתרת שטח הקומה הטיפוסית בניכוי שטח הנסיגה עפ״י הוראות התכנית + מרפסת בשטח של כ- 58.5 מ״ר המהווה את שטח הנסיגה. לשטח העיקרי ניתן מקדם של 1.05 בשל גובה הקומה ותוספת השימושים בה וכן ניתן מקדם 0.3 לשטח המרפסת כמקובל במספר הכרעות.

במצב הקודם הובאה בחשבון קומת גג חלקית בשטח מחצית הקומה (שטחה המלא הינו 175 מ״ר) דהיינו 87.5 מ״ר במקדם שווי 1 + מרפסת גג בשטח של 87.5 מ״ר במקדם שווי של 0.3.

<u>לעניין מקדם שווי למרפסות</u> – בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.3 התואם ההכרעות 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

10.4. <u>לעניין מקדמי דחיה/מושע/בינוי חדש על ישן:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע של 0.6651.

בשומת המבקש הובא בחשבון בחלופה השניה מקדם דחייה של 0.417, מקדם מושע בשיעור של 0.9 ומקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 0.8.

<u>הכרעה:</u>

לעניין מקדם הדחיה - לאור מצבו הפיזי של הבניין ולאור הוראות התכנית המשביחה אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של 15 שנה המשקפת את משך הזמן הראוי למימוש הזכויות עפ"י תכנית זו.

לעניין מקדם המושע – בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.9 המשקף את ריבוי הבעלות בנכס.

כפי שקבעתי במספר שומות מכריעות ובהתבסס על הכרעות נוספות מצאתי לנכון לקבוע מקדם של 0.8 המשקף את מורכבות הבניה החדשה על בניין קיים.

מקדם זה תואם מספר הכרעות ובין היתר ההכרעות הבאות:

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

10.5. <u>ערכי שווי:</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי מ״ר מבונה בסך של 18,000 ₪/מ״ר.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי ערכתי סקר נכסים כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח נטו	שטח ברוטו - תוספת של 20%	שווי למ״ר מבונה
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
6217/643/1	03/08/2017	5,300,000	1960	105	126	42,063
6217/207/8	22/10/2017	3,500,000	1950	72	86.4	40,509
6217/178/21	13/09/2017	3,600,000	1960	96	115.2	31,250
6217/69/5	07/11/2017	2,900,000	1960	65	78	37,179
6217/502/4	12/12/2017	3,825,000	1960	93	111.6	34,274
6217/342/4	03/12/2017	3,050,000	1950	60	72	42,361
6217/592/8	12/12/2017	3,090,000	1970	60	72	42,917
6217/646/6	18/07/2017	5,457,000	2015	174	208.8	26,135
6217/225/11	22/01/2018	3,400,000	1960	84	100.8	33,730
6217/317	24/01/2018	2,395,000	2021	43	51.6	46,415
6217/576/16	29/05/2018	3,300,000	2018	82	98.4	33,537
6217/48/11	22/03/2018	7,255,000	2019	135	162	44,784
6217/503	02/11/2017	3,200,000	1950	65	78	41,026
6214/229	16/05/2018	2,730,000	1950	59	70.8	38,559
6217/676	02/11/2017	7,713,200	2011	143	171.6	44,949
6217/514/12	24/05/2018	2,300,000	1960	58	69.6	33,046
6217/197/5	22/05/2018	2,611,000	1950	85	102	25,598
ממוצע מ״ר מבונה ב ₪						37,538

חילוץ שווי מ״ר מבונה	
הפחתת מע״מ ויזמות שחוקים בשיעור של 20%	31,282
הפחתת עלויות בניה בסך של 8,000 ₪	23,282
שווי מ״ר מבונה במעוגל	23,000

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה טיפוסית	200		
שטח סחיר קומה חדשה	186		
שטח הקומה החלקית	120.9		
מצב חדש			
שטח קומה נוספת	186	1	186
שטח קומה חלקית לאחר נסיגה	121	1.05	127
שטח מרפסת גג	65	0.3	20
סה"כ מצב חדש			**333**

תיאור מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה נוספת	186	1	186
שטח קומה חלקית	93.0	1	93
שטח מרפסת גג	93.0	0.3	27.9
סה"כ מצב קודם			**307**

השבחה	מקדם	שטח/שווי
תוספת שטח		26
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8	
מקדם דחייה	0.417	
חלק יחסי	57/727	0.07840
מקדם מושע	0.9	
שווי למ"ר מבונה ב ₪		23,000
השבחה במעוגל ב ₪		**13,800**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

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

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 3729/א	14/06/2018	₪ 13,800	₪ 6,900

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