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

20 בינואר 2022
מספרנו: 30/594
מספר בקשה: 2145-2021

לכבוד

המבקש:
מר ערן רודניצקי
ע"י שלומי מערבי, שמאי מקרקעין
Maaravis@bezeqint.net

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב - יפו
ע"י גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
Galit@atsil.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רח' ארלוזורוב 20 פינת רח' רנ"ק 25, תל אביב - יפו

גוש 6902 חלקה 118 תת חלקה 6

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 תא/3616/א' לאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 30/05/2021 אשר נערכה ע"י השמאית גב' גלית אציל לדור ובתגובתה לשומה האחרת מיום 09/11/2021.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 14/10/2021 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר שלומי מערבי.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3616/א' הינו 24/01/2018.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 04/01/2022.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 27/12/2021 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר 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	:	6902
חלקה	:	118
תת חלקה	:	6 (שטח רשום 59.09 מ״ר)
שטח חלקה (רשום)	:	525 מ״ר
כתובת הנכס	:	רח׳ ארלוזורוב 20 פינת רח׳ רנ״ק 25, תל אביב-יפו.
תיאור הנכס	:	דירה בקומה שניה המהווה חלק מבניין מגורים ותיק.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו מיום 15/10/2021 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	6902/118
שטח החלקה (רשום):	525 מ״ר
תת חלקה:	6
שטח תת חלקה (רשום):	59.09 מ״ר
תיאור קומה:	שניה
החלק ברכוש המשותף:	20/248
בעלויות:	זומר חן, בשלמות.
הערות:	הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע״מ. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס׳ 9040 מיום 13.8.2020 עמוד 8043 – 8042.

5.2. הסכם מכר:

הוצג בפני הסכם מכר מיום 26/04/2021 שנערך בין ערן רודניצקי (יחד ולחוד להלן: ״המוכר״) לבין חן זומר (להלן: ״הקונה״), ולפיו נמכרה הדירה הנדונה לרבות הצמוד לה בתמורה ל- 3,350,000 ₪.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 6, חלקה 118 בגוש 6902, מהווה דירת מגורים בקומה שניה בבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מלאה + קומת גג בנויה חלקית המצוי ברח' ארלוזורוב 20 פינת רח' רנ"ק 25 בעיר תל אביב - יפו.

הנכס הנדון ממוקם ברובע 3 בתחום 'אזור הכרזת אונסקו' בשכונת 'הצפון הישן - החלק הצפוני' בעיר תל אביב.

רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מרחוב הירקון במערב ועד דרך נמיר במזרח.
רחוב רנ"ק הינו רחוב פנימי וחד סטרי, תחילתו ברח' וייס איזיק הירש בדרום וסופו ברחוב ארלוזורוב בצפון.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה, חלקה בבניה וותיקה ומתחדשת.

החלקה ממוקמת בפינה הצפון מזרחית של מפגש הרחובות ארלוזורוב ורנ"ק ושטחה הרשום 525 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן עם פינה צפון – מזרחית קטומה ולה חזית צפונית באורך של כ- 19 מ' לרח' ארלוזורוב וחזית מזרחית של כ- 27 מ' לרח' רנ"ק.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל ק.ק + קומת גג חלקית. לבניין 2 כניסות מרח' רנ"ק. בקומת הקרקע ובכל קומה טיפוסית – 2 יח"ד. בנוסף, בנויה יחידת דיור בקומת הגג. סה"כ בכניסה 6 יח"ד ובניה בגג. בחזית החלקה מספר חניות לדיירי הבניין. הבניין במצב פיזי ירוד ואינו כולל מעלית נוסעים.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה השנייה ושטחה הרשום 59.09 מ"ר. חזית הדירה פונה לרח' רנ"ק. במועד הביקור בנכס לא נתאפשר לערוך ביקור פנימי בדירה, נערך ביקור חיצוני בלבד[1]. מתיאור שומות הצדדים עולה כי הדירה כוללת: 3 חדרי שינה, מטבח, חדר שירותים, חדר שירות ומרפסת.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

[1] בדיון המקצועי נטען ע"י שמאי המבקש כי אין צורך בביקור פנימי.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית מנדטורית 58:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 976 בתאריך 04/01/1940.

מטרות התכנית בין היתר: לקבוע ייעודים שונים, זכויות בנייה, גודל מגרש מינימלי, דרכים ושטחים לצורכי ציבור.

בהתאם לתשריט התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד ל'אזור מגורים 1'.

להלן עיקרי הוראות התכנית לאזור מגורים 1:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
בניה בקירות משותפים:	תותר בניה בקירות משותפים של שני מגרשים סמוכים אשר שטח כ"א מהם קטן מהמינימום ובתנאי ששטח שני המגרשים יחד הינו 425 מ"ר או למעלה מזה.
אחוזי בניה לקומה:	35%. ברחובות שרוחבם אינו עולה על 10 מ', ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבניין על 40%.
צפיפות:	עד 3 דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 9 דירות לכל שטח מינימלי של 500 מ"ר משאח המגרש.
מס' קומות:	3 קומות ובנוסף קומת ביניים וקומת מרתף. ברחובות אשר רוחבם קטן מ - 10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.
קווי בניין:	קדמי - 4 מ', אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ' ובמקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר לא יהיה פחות מ - 2.5 מ'. כ"כ, במגרש שאורך חזיתו קטנה מ- 15 מ', הוועדה המחוזית מוסמכת להקטין את קו הבניין עד 2.5 מ'.
שימושים מותרים:	כל השימושים המוזכרים באזור דירות 1 ובין היתר, בתי דירות ובנייני מעון, מועדונים פרטיים ובניינים ציבוריים.

7.1.2. <u>תכנית מס' 76:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 140 בתאריך 08/02/1951.

מטרת התכנית הינה להחליף את תקנה 64 (ב) מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.

התכנית מתירה הקמת תוספת בנין לצורכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות, אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהן המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ – 24 מ' ועל כל גג של כל בית בן שתי קומות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ – 16 מ'.

תוספת הבניה תותר אך ורק על גגות הבתים אשר בהם לא קיימת קומת עמודים והיא לא תעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגבוה, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

7.1.3. <u>תכנית מס' 286:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 216 בתאריך 28/02/1952.

מטרת התכנית הינה להחליף את תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.

להלן חלק מהוראות התכנית לעניין שטח מגרש:

א. שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני תיקון 1938 לתוקף.
ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש קטן מהשטח המינימלי האמור.

7.1.4. <u>תכנית מס' 756:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1189 בתאריך 03/06/1965.

מטרת התכנית הינה:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.
ב. מתן סמכות לוועדה המקומית להקטנת קו בניה צדדי ל- 2.5 מ'.
ג. לתקן את תכנית בנין עיר מפורטת (58) על תיקוניה.

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, בין היתר, הקמת חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה בתנאים כלהלן:

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, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

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

ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי ובמידה ולא קיים תהינה מרוכזות יציאות לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.

ד. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ"ר.

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 24/06/1982.

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי בתכנית 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.

אחוזי הבנייה לא יעלו על 40% בקומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

התכנית מתירה באזור דירות 1- 2 בניה ע"פ תכנית מס' 58 כדלקמן:

גודל מגרש	רוחב הרחוב	גודל מגרש מינימלי	מקדם צפיפות במ"ר	אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות	אחוזי בנייה כוללים	מס' קומות מרבי	קווי בניין	
							צידי	אחורי
מגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	500	50	42%	168%	קע"מ + 5	3.60	6.20
	רחובות צרים מ- 10 מטר	500	60	45%	135%	קע"מ + 4		

7.1.7. <u>תכנית "ע":</u>

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

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
התכנית קובעת בין היתר, הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בתכנית.

להלן חלק מהוראות התכנית <u>באזור מגורים - בתי דירות</u>:

שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור לדירות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

ביתרת השטח יותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף/ים. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בגלל הטופוגרפיה של השטח בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צורכי החנייה.

7.1.8. <u>תכנית "ס":</u>

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

מטרת התכנית, בין היתר, הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג.
הוראות התכנית חלות על בנייני מגורים קיימים שנבנו עפ"י התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

(1) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

(2) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

(3) בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

(א) הוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.

(ב) הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בניין או קבוצת בניינים.

(ג) הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

בכל בניין מגורים שסעיף (3) חל עליו, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות הגג קיימות בלבד. כ"כ, שטח הדירה לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף להוראות המפורטות בתכנית.

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 לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר 1680.

להלן חלק מהוראות התכנית לעניין חדרי יציאה לגג:

חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה תותר, בין היתר, בתנאים הבאים:

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'.

שטח זה הינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הנכס. 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 עפ"י תכנית השימור.

7.1.10. <u>תכנית מס' 2710:</u>

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

מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

הוועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית, גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.4 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.

7.1.11. <u>תכנית "ע1":</u>

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

התכנית מחליפה את תכנית המתאר "ע", 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 הוועדה 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: קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ'. קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים למסחר, תעסוקה, בניני ציבור ולמבני נופש וספורט וכן, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח 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.

7.1.13. <u>תכנית מס' 3440:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

מטרת התכנית בין היתר:

א. לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בנייה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.

ב. לקבוע הוראות ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה מאוחדת.

תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה.
תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

7.1.14. <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 של 8 קומות בו יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.3.2.**

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **301 - הצפון הישן ומרכז העיר** – אשר בו יחולו ההוראות כדלקמן:

- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5.
- נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה - בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.
- <u>היחס בין תכנית תא/3616/א' לתכנית תא/5000</u>:

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

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

1. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
2. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.
3. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.

שומה זו אינה דנה בהשלכות תא/5000.

7.1.15. <u>תכנית תת"ל 70 א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7546 בתאריך 18/07/2017.

התכנית מהווה את תכנית הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב – "הקו הסגול". התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.
בהתאם לתשריט התכנית מסומנת בחזית החלקה רצועה להרחבת דרך- לרחוב ארלוזורוב[2].

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית תא/3616/א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7668 בתאריך 09/01/2018.

<u>מטרות התכנית</u>:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים וזאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.

ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

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

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

1. <u>מחוץ לאזור הכרזת אונסקו – מצפון לרחוב ארלוזורוב</u>:

א. ברחבות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).

ב. בשאר הרחובות – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

[2] בהתאם לפרסום לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות בי.פ 9040 מיום 13.08.2020 מסומנת רצועה של 7 מ"ר להפקעה.

2. <u>בתחום אזור הכרזת אונסקו – מדרום לרחוב ארלוזורוב:</u>

א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ד. במגרשים הקטנים מ – 500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ה. חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

3. קביעת קווי בניין לבניה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5 לתכנית. בתחום הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. 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 שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980:</u>

א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:

1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגבוה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בני 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

2. בתחום אזור הכרזת אונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית. בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.

2. בתחום הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

2. <u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 01/01/1980</u> – קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ״ר.

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 ובתוספות לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ׳, ס׳ ו- ג׳ על שינוייהן וכן של תכניות: 887,755,756,74,76,636,637 ועוד.

ח. שינוי תכניות ראשיות 44 ו – 58 על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>להלן פירוט מזערי לתנאים למתן היתר בנייה:</u>

- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
- עיצוב והתאמה לסביבה.
- התחייבות לשיפוץ.
- הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת.
- מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ״מ 2/5 ותמ״א 3/ב/34.
- שימור עצים.
- בנייה ירוקה.
- תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק״ל ברחבות ארלוזורוב ובן יהודה.
- תכנית עיצוב כוללת למתחם.

<u>לסיכום:</u>

הנכס הנדון ממוקם בתחום אזור ההכרזה והבניין נבנה לפני 01/01/1980.

הנכס מהווה בניין מגורים בן 3 קומות + קומת גג חלקית. בהתאם לסעיף 3.ג.4.1.3(2)(ב)(1) נקבע כי בבניינים בתחום אזור ההכרזה במסלול של תוספת בניה: *״לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.״*

7.3. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין נמצאו היתרי בניה כדלקמן:

7.3.1. <u>רישיון מס' 62 מיום 24/01/1935:</u>

רישיון לבניין בית בן 3 קומות, 8 חדרים, 3 מטבחים, חדר אמבטיה עם ב"כ, 2 חדרי אמבטיה ו- 2 ב"כ בכל קומה.

הערה: ההיתר המילולי באיכות ירודה וקיים קושי בקריאתו.

7.3.2. <u>רישיון מס' 1203 מיום 28/07/1935:</u>

רישיון לבניית סככה לכביסה על הגג.

הערה: ההיתר המילולי באיכות ירודה וקיים קושי בקריאתו.

7.3.3. <u>היתר בניה מס' 707 מיום 11/02/1971:</u>

היתר לשינויים בקומה א'.

7.3.4. <u>היתר בניה מס' 2/41 מיום 10/07/1986:</u>

היתר להריסת חלק מגדר ומרפסות קיימות בקומת קרקע וסידור 6 מקומות חניה בחצר, סגירת מרפסות קיימות בתריסים כפוף להתחייבות מיום 20.5.86.

7.3.5. <u>היתר בניה מס' 4/6 מיום 12/01/1987:</u>

היתר להריסת מבנה על גג בניין קיים בן 3 קומות ותוספת בניה דירת גג בת 3 חדרים, חדרי שירות ומטבח עם גג רעפים משולב בקולטי שמש ו- 3 פרגולות, מרפסת גג, בניית מעלית בתוך חצר פנימית וגשר בין המעלית והקומות של הבניין, סגירת מרפסות ושיפוץ הבניין.

7.3.6. <u>היתר בניה מס' 3-950748 מיום 20/08/1995:</u>

היתר להגדלת דירת הגג הקיימת ושינויים פנימיים וחיצוניים, וביטול המעלית בתוך החצר הפנימית והגשר בין המעלית וקומות הבניין.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 כללי:

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגין אישורה של תכנית תא/3616/א' עקב מימוש בדרך של העברת זכויות.

בשומת המשיבה הונח כי השימוש המיטבי והיעיל הינו תוספת בניה מעל המבנה הקיים.

לשיטתה, לאור הבינוי הקיים בחלקה הכולל בניין בן 3 קומות + קומת גג חלקית, התכנית מתירה בחלופת תוספת בניה לקיים, השלמת קומת הגג הקיימת וכן הקמת קומת גג חלקית בשטח של עד 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות הנדרשות כמפורט בתכנית, הנמוך מביניהם.

עוד נטען כי בהתחשב בדירת הגג הבנויה בהיתר, השלמת הבנייה בקומת הגג הקיימת משוייכת לבעלי הזכויות בדירת הגג. ההשבחה בגין השלמת הקומה תיבחן במועד מימוש הזכויות בדירת הגג. לפיכך, בנסיבות הקיימות, חושבה ההשבחה בגין תוספת קומת גג חלקית בלבד.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומת המשיבה תוספת קומת גג חלקית בשטח סחיר של 113.96 מ"ר וכן מרפסת גג בשטח של 68.94 מ"ר. לשיטתה, לאור הוראות התכנית המתירות הקמת קומת גג בגובה מרבי של עד 4.5 מ' ברוטו וכן הקמת בריכת שחיה, חושבו שטחי הבניה העיקריים בקומת הגג לפי מקדם שווי 1.2. שטח מרפסת הגג חושב במקדם שווי 0.3.

בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לדחייה עד למימוש הזכויות ומושע בשיעור של 0.6 וכן מקדם הפחתה בשיעור של 0.8 בגין התאמת תוספת בניה מעל בניין קיים. כ"כ, הובאה בחשבון הפחתה לקרן חניה בסך של 48,316 ₪

8.1.2 ערכי שווי בשומת המשיבה:

לצורך קביעת ערכי שווי הובאו בחשבון בשומת המשיבה נתוני השווי כדלקמן:

שומות מכריעות ברובע 3 והסביבה (טרם אישורה של תכנית 3616/א'):

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
24/09/2017	שלומי יפה	6907/35	בן יהודה 33	30/03/2016	18,000 ₪
29/11/2017	אריה אריאל	6911/2	פינסקר 38	04/02/2015	21,000 ₪
07/12/2015	נורית גרבי	6916/15	הרב קוק 26	07/12/2015	19,000 ₪
28/12/2016	אייל יצחקי	6906/46	חובבי ציון 55	11/11/2015	21,500 ₪
19/02/2016	בועז קוט	6963/20	ירמיהו 29	28/10/2015	20,000 ₪
01/05/2017	דורית פריאל	6933/65	שינקין 16	23/12/2015	21,000 ₪
28/02/2018	דוד טיגרמן	6212/556	בנדיס 13	14/10/2015	20,000 ₪
26/06/2018	אלי כהן	6962/213	יורדי הסירה 6	16/04/2015	32,000 ₪
09/08/2018	דוד טיגרמן	6916/30	הירקון 28	06/01/2017	23,250 ₪

עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח דירה במ"ר ברוטו	מחיר	שווי מ"ר בנוי
17/12/2017	6901/76	ארלוזורוב 17	2	112	₪ 5,485,850	₪ 48,980.80
03/10/2017	6901/76	ארלוזורוב 17	3	83	₪ 4,730,850	₪ 56,998.19
03/10/2017	6901/76	ארלוזורוב 17	3	137	₪ 7,605,850	₪ 55,517.15
22/03/2018	6954/18	חולדה 1	3	75	₪ 3,700,000	₪ 49,333.33
					ממוצע	**₪ 52,707**

חילוץ שווי מ"ר מבונה:		
שווי מ"ר בנוי בממוצע		₪ 52,707
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 45,049
בניכוי יזמות	1.2	₪ 37,541
עלויות בניה	₪ 9,500	₪ 28,041
שווי מ"ר מבונה במעוגל		**₪ 28,000**

לאחר בחינת הנתונים המפורטים לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה.

8.1.3. <u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב חדש - תוספת על בניין קיים		שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה
תוספת קומת גג חלקית		113.96	1.2	136.7
מרפסת גג		68.94	0.3	20.7
סה"כ תוספת מ"ר אקו' מצב חדש				157.4
שווי מ"ר מבונה				₪ 23,000
סה"כ שווי תוספת הזכויות לפני הפחתות				₪ 3,620,899
מקדם התאמה בנייה בבניין קיים			0.8	₪ 2,896,719
בניכוי הפחתת קרן חניה		₪ 48,316		₪ 2,848,403
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.6	₪ 1,709,042
חלק יחסי ברכוש המשותף	8.06%			₪ 137,826
סה"כ השבחה				**₪ 137,826**

8.2. <u>עמדת שמאי המבקש:</u>

8.2.1. <u>כללי:</u>

בשומת המבקש נבחנה ההשבחה בגין אישורה של תכנית תא/3616/א' בלבד.

לטענת שמאי המבקש, לאור מאפייני הבניין הקיים הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת לבניין הקיים ע"י השלמת הקומה הקיימת + קומת גג חלקית בשטח של 65%, בכפוף לנסיגות הקבועות בתכנית. כ"כ, בהתחשב בדירת הגג הקיימת והצמדת הגג, הובא בחשבון כי זכויות הבניה במפלס הגג הקיים משוייכות לדירת הגג.

לשיטתו, על מנת לקבוע השבחה מכוח תכנית 3616/א' יש להראות כי אכן קיימת עליית שווי בשוק של הנכס, כתוצאה מאישורה של התכנית. לעניין זה נטען כי רמת המחירים במועד הקובע לא עלתה עקב אישורה של התכנית. עליית שווי הנכס חלה בעקבות תיקון 3 לתמ"א 38 מחודש יוני 2012, וזאת עוד בטרם הופקדה התכנית. בהתאם לתיקון הנ"ל נקבעו זכויות בניה העולות על המותר עפ"י תכנית 3616/א'.

שמאי המבקש סבור כי שווים של מבנים שהוקמו לפני 1980 ועליהם חלה תמ"א 38, הושפעו בשל הפוטנציאל למימוש עפ"י תמ"א 38 הניתנת למימוש בדרך של היתר בניה וזאת עוד בטרם אושרה תכנית 3616/א'. לטענתו, לא מדובר במצב של נטרול ציפיות ערב תחילת תכנית הרבעים, בהתאם לע"א 1231/91, הנובעות מהכנת התכנית, אלא דווקא מקיומה של תכנית והליך תכנוני סטטוטורי אחר, שקדמו לאישורה של תכנית תא/3616א', של הוצאת היתרי בניה, וזאת ללא קשר לתכנית המשביחה.

עוד נטען, כי תכנית 3616/א' מהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן, אין לדרוש בגינה תשלום היטל השבחה. כתימוכין, הפנה לשומות מכריעות ובין היתר לשומת דורית פריאל בגו"ח 6214/356 ושומת נורית ג'רבי בגו"ח 6215/261.

לשיטתו, במצב התכנוני הקודם בהתאם לתיקון 3 לתמ"א 38, ניתן היה להוציא היתרי בניה לתוספת זכויות, בהיקף שלכל הפחות אינו נופל מהקבוע בתכנית, וזאת עוד קודם להפקדת תכנית רובע 3. לכן, לא ניתן להתעלם משווי הזכויות מכוח תמ"א 38 המותרות במצב הקודם. כראיה לעמדתו, הפנה, בין היתר, להחלטת ועדת ערר תא/85151/16. כ"כ, הפנה למס' היתרי בניה שהונפקו מכוח תמ"א 38 ברובעים לפני מועד אישורה של התכנית. לפיכך, הובא בחשבון בשומת המבקש כי תכנית 3616/א' אינה משביחה ביחס למצב התכנוני הקודם.

לא זו אף זו, גם אם יובא בחשבון כי זכויות תמ"א 38, שאינן בגדר נוהג אלא הוראות מכח תכנית ברת תוקף, אשר הוצאו היתרי בניה על פיה, הינן זכויות מותנות, הרי שבהתעלם מתכנית 3616/א' כפי שנדרש בהיטל השבחה ביחס למצב הקודם, מתקבל שבחלופת תוספת בניה לקיים, לא חלה השבחה בגין אישורה של התכנית.

להלן תחשיב שטחי הבניה:

<u>מצב חדש – בהתאם לשומת המשיבה:</u>

תוספת קומת גג חלקית -	113.96 מ"ר * 1.2 מקדם אקו'	=	136.7 מ"ר
מרפסת גג -	68.94 מ"ר * 0.3 מקדם אקו'	=	<u>20.7 מ"ר</u>
סה"כ תוספת מ"ר אקו' מצב חדש -		=	157.4 מ"ר

מצב קודם – אלמלא תכנית 3616/א׳:

השלמת קומת גג קיימת -	קיימת דירת גג	=	0 מ״ר
קומה נוספת -	183 מ״ר * 1 מקדם אקו׳	=	183 מ״ר
קומת גג חלקית (50%) -	92 מ״ר * 1.2 מקדם אקו׳	=	110 מ״ר
מרפסת גג -	91 מ״ר * 0.3 מקדם אקו׳	=	27 מ״ר
סה״כ -			320 מ״ר
בהפחתה לאי וודאות -	מקדם אקו׳ 0.9	=	**288 מ״ר**

לאור האמור לעיל, נקבע על ידו כי גם בחלופה זו לא נוצרה השבחה במקרה הנדון.

כהערה לתחשיב ציין שמאי המבקש כי בקומת הגג קיימת דירה שאינה כלולה ברישום הבית המשותף ולפיכך, החלק היחסי ברישום הקיים אינו משקף את הבנייה הקיימת.

בנוסף, שמאי המבקש הפנה, בין היתר, למסמך מדיניות הוועדה ולפיו במקרה הנדון זכויות הבניה מכוח 3616/א׳ קטנות מאלו המותרות בתמ״א באופן משמעותי. לפיכך, לשיטת שמאי המבקש גם בהתייחס למגבלות מסמך המדיניות מתקבל שלא נוצרה כל השבחה. בנוסף, הפנה להכרעת הח״מ לנכס ברחוב הירקון 148 ולהחלטות ועדת ערר.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקש כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

8.2.2. <u>טענות חלופיות:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי ככל ועמדתו בדבר הפטור מהיטל השבחה תדחה הרי שיש להביא בחשבון את הרכיבים הבאים:

מקדם הפחתה למושע והסכמה לבניה בבית משותף – לשיטתו, בעת קביעת מקדם זה יש להביא בחשבון את מספר בעלי הזכויות בבניין, דבר המקשה על ההסדר בין בעלי הזכויות. כמו כן, יש להביא בחשבון כי במקרה הנדון קיימת דירת גג וכן הצמדות. בנוסף, נקבע כי בשל הגג המשופע בדירת הגג נדרש יהיה להורסו לצורך תוספת בניה. לעניין זה הפנה להכרעת השמאי גד נתן לנכס ברח׳ חיסין 6 וכן להכרעת השמאי אריאל לנכס ברח׳ בן יהודה 252. לפיכך, סבור שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 0.5.

לעניין מקדם הפחתה להתאמה למבנה קיים – לעמדת שמאי המבקש, לאור הבינוי הקיים בגג וקיומו של גג משופע, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לתוספת בניה למבנה קיים בשיעור של 0.7.

לעניין עלויות חיזוק המבנה – לשיטתו, הואיל ותוספת הבניה על המבנה הקיים כרוכה בביצוע עבודות חיזוק המבנה הרי שיש להפחית את עלויות החיזוק. לשיטתו, עלות חיזוק המבנה מוערכת בסך של 1,500,000 ₪.

לעניין כופר חניה – מאחר ותוספת הדירה מחייבת התקנת חניה שלא ניתן לבצע בנכס, יש להביא בחשבון לשיטתו הפחתה לכופר חניה בסך של 50,000 ₪.

לעניין הקמת בריכת שחיה – לשיטתו, הקמת בריכת שחייה בגג התאפשרה גם לפני תכנית 3616/א', ללא הליך הקלה, ומכל מקום, ניתן היה למקם בגג ג'קוזי, שגודלו לא הוגבל, וזאת ללא כל צורך בקבלת היתר לבניה ו/או הקלה. לעניין זה הפנה, בין היתר, להיתר בניה להקמת בריכה שניתן ברח' יהודה הלוי 94. לפיכך, אין להביא בחשבון השבחה בגין רכיב זה.

לעניין מקדם גובה קומת הגג – במקרה הנדון, תוספת הבניה בגג מהווה יחידת דיור נוספת, אשר לגביה אין הגבלת גובה. בהתאם לתקנות התכנון נקבע כי גובה קומה הינו 2.5 מטר לפחות ו/או בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין. לעניין זה הפנה לעת"מ 2011/99.

לאור האמור והואיל ובמצב הקודם ניתן היה לבנות דירות גג מכוח תכנית ס', שלגביהן לא קיימת מגבלת גובה, הרי שאין כל שינוי בעניין רכיב זה הנובע מתכנית 3616/א' ולפיכך, לא נוצרה השבחה גם בגין הגבהת הקומה העליונה.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>כללי:</u>

עמדת המשיבה הינה כי מדובר בתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה ואשר עניינה תוספת זכויות משמעותית. לטענתה, בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה במתודולוגיה של בחינת תרומת התועלת לשווי שכן הדרך היחידה האפשרית לנטרול השפעת הכנת התכנית המשביחה על התמורה בעסקאות ההשוואה, הינה בחינת תרומת התועלת הנובעת מאישורה של התכנית המשביחה.

8.3.2. <u>חלק יחסי ברכוש המשותף:</u>

בתגובת המשיבה נטען כי את ההשבחה, לכלל זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית 3616/א', יש לבחון לפי החלק היחסי ברכוש המשותף בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין.

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

עמדת המשיבה הינה כי אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכוח תמ"א 38. לשיטתה, זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 אינן מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לאישור הועדה המקומית, בדומה להקלה ושימוש חורג.

כ"כ, בהתאם לפס"ד אליק רון, הזכויות מכוח תמ"א 38 מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה. לטענתה, מדובר בזכויות שאינן מוקנות שכן הן כפופות להליך של הקלה לפי סעיף 149 לחוק וכן לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית באם לאשרן או לאו. במצב החדש, הזכויות מוקנות ללא צורך בפרסום לפי סעיף 149. לעניין זה הפנתה להוראות התמ"א.

לטענתה, הפטור בחוק נקבע למימוש בדרך של היתר בניה בלבד ולא בדרך של העברת זכויות כפי שקיים במקרה הנדון. כ"כ, מציינת שמאית המשיבה כי עפ"י הוראות סעיף 29 לתמ"א נקבע כי תוקף התמ"א הינו 5 שנים וכי לאחרונה הודיע מינהל התכנון על אי הארכת תוקף התמ"א. כתימוכין הפנתה, בין היתר, לשורה של הכרעות שמאים מכריעים וכן לעררים ופסקי דין ולפיהם, אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם.

לטענתה, בגין חלק מהשומות המכריעות, שנערכו לתכנית 3616א', הוגשו עררים לגביהם טרם ניתנה החלטה. עוד צויין על ידה כי גם בקרב השמאים המכריעים קיימת מחלוקת בעניין ההתייחסות לתמ"א 38 במצב קודם.

לשיטתה, תכנית 3616/א' יוצרת ודאות מלאה בהתייחס להיקף הזכויות מכוחה כזכויות מוקנות. בנוסף, מפנה לעמדת מינהל התכנון אשר קבע כי תכנית 3616/א' תמשיך להתקיים גם לאחר ביטולה של תמ"א 38.

8.3.4. <u>התייחסות למבחן השוק:</u>

בתגובת המשיבה נטען כי מחירי הדירות ברובע 3 ערב אישורה של תכנית 3616/א' מגלמים את הפוטנציאל הנובע מהתכנית עצמה ולכן, לא ניתן להקיש על ההשבחה בגישת השוואת נתוני שווי. כ"כ, קיימת שונות בין הבניינים והדירות. לעניין זה, הפנתה המשיבה, בין היתר, לשומת השמאי שדה בגו"ח 6960/88 ובה הוצגו נתונים ל – 214 יח"ד ונקבע כי קיימת השבחה הנובעת מהתכנית.

8.3.5. <u>מקדמי הפחתה:</u>

לעניין מקדם הדחייה - לשיטת שמאית המשיבה יש להביא בחשבון במצב חדש את השימוש הטוב והיעיל וכן דחייה סבירה למימוש בשל העובדה כי מדובר בתוספת בניה על גג המהווה רכוש משותף. לעניין זה הפנתה לשומות מכריעות בהן נקבעה תקופת דחיה של 1-6 שנים ובשיעור היוון של 6% - 5%. כ"כ, הואיל ותמ"א תקפה ל – 5 שנים בלבד ולראיה הוחלט על ביטולה בשנת 2020, הרי שככל וניתנת דחייה מעבר לשנת 2020 הרי שגם מסיבה זו אין להביא בחשבון את זכויות התמ"א במצב הקודם.

לעניין מקדם בינוי חדש על קיים – לאור העובדה כי מרבית השמאים המכריעים קבעו מקדם בינוי חדש על קיים בשיעור של 0.8-0.9 הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם 0.8.

8.3.6. <u>התייחסות לעלויות חיזוק:</u>

תרומת החיזוק לשווי המקרקעין הינה לכל הפחות בגובה העלות. לחיזוק עמדתה הפנתה למספר שומות מכריעות.

8.3.7. <u>התייחסות לקומת הגג:</u>

לשיטת המשיבה, גובה קומת הגג עפ"י התכנית המשביחה הינו עד 4.5 מ' ברוטו/3.4 מ' נטו לעומת 2.5 מ' כפי שהותר במצב הקודם. כ"כ, התכנית המשביחה מאפשרת בניית בריכת שחיה על הגג בעוד שבמצב הקודם ניתן היה לבנות בריכה בכפוף לאישור הקלה. כתימוכין הפנתה לשומות מכריעות. בנוסף הפנתה, בין היתר, להחלטת ועדת ערר מס' 85046/17 לפיה נקבע כי גובה קומת הגג הינו 2.5 מ' ונדרשה הקלה לאישור הגבהת הקומה, המהווה אירוע משביח שיש לחייב בגינו השבחה ולהיתרי בניה לבניה בגג מכוח תמ"א 38 בגובה של 2.5 מ'.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
תא/3616/א'	24/01/2018	137,826 ₪	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

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 לתתו 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 מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברח' ארלוזורוב 20 פינת רח' רנ"ק 25, תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית 3616/א' הינו 24/01/2018.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. תיאור הנכס והסביבה.
3. שימוש מיטבי.
4. בחינת השבחה בגין תכנית 3616/א' בלבד.

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

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

עמדת המשיבה הינה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 במניין הזכויות במצב הקודם. לשיטתה, זכויות אלה אינן מוקנות, אלא מותנות באישור הוועדה המקומית (בדומה להקלה ולשימוש חורג). מימוש זכויות תמ"א 38 כרוכות בפרסום הקלה לפי ס' 149 לחוק התו"ב וכן כפופות לשיקול דעתה הנרחב של הוועדה המקומית באם לאשרן או לאו. עוד נטען כי בהתאם להוראות החוק נקבע כי הפטור מהיטל ההשבחה חל בעת מתן היתר בניה בלבד וכן, עפ"י סעיף 29 להוראות התמ"א התכנית בתוקף ל- 5 שנים ולאחרונה הודיע מינהל התכנון על אי הארכת תוקף התמ"א. לחיזוק עמדתה מפנה בתגובתה לשומות מכריעות, להוראות תמ"א 38, להחלטות ועדת ערר, לחוו"ד משפטית ולפסקי דין.

בשומת המבקש נטען כי יש להביא בחשבון במצב קודם את זכויות תמ"א 38. לשיטתו, תכנית 3616/א' הינה מכח הוראות סעיף 23 לתמ"א 38, אשר חלה במצב התכנוני הקודם והקנתה תוספת 2.5 קומות והרחבות של דירות קיימות, בעוד שתוכנית 3616/א' מתירה תוספת זכויות קטנה יותר. עוד נטען כי, רמת המחירים במועד הקובע אינה מצביעה על עליית שווי הנכס, זאת בניגוד לעליית השווי שנגרמה כתוצאה מאישור תיקון 3 לתמ"א 38 אשר על פיו הותרה בניה בהיקף גדול יותר מהמותר בתכנית המשביחה.

לפיכך, יש לשיטתו להכיר בזכויות הבניה הנובעות מהוראות תמ"א 38 במצב הקודם כך שמתקבל שהתכנית אינה יוצרת כלל השבחה בנכס שבנדון. כתימוכין לעמדתו הפנה, בין היתר, להחלטות ועדות ערר ולשומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בשאלה, האם יש להכיר בזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם.

מדובר בסוגיה שטרם הוכרעה הגם שנדונה בשומות מכריעות רבות ומאוזכרת בפסקי דין והחלטות רבות כמפורט להלן ובמסמכי הצדדים.

אקדים ואומר - קיבלתי באופן חלקי את עמדת שמאי המבקש בעניין זה.

ככלל, אני סבור כי מקור כוחה של התכנית הנדונה הינו כאמור בסעיף 23 לתמ"א 38 לגביה קיים פטור מתשלום היטל השבחה. עובדה זו באה לידי ביטוי בהוראות התכנית ובדברי ההסבר לתכנית. לפיכך, ככל ומדובר בזכויות הזהות לזכויות המותרות בתמ"א 38 על תיקוניה, הרי שיש להכיר בזכויות אלו כזכויות הפטורות מתשלום היטל השבחה בהתאם להוראת המחוקק.

לעניין הטענה כי מדובר בזכויות מותנות שאינן מוקנות – השוואת סעיפי התוכניות מצביעה על זהות מובהקת בין הוראות התכנית המשביחה ובין הוראות תמ"א 38. נכון הדבר במיוחד בכל הקשור לאישור הוועדה המקומית, לחיזוק המבנה ויתר ההתניות הקבועות בהן. גם וככל מדובר בטענה המשפיעה על רמת הוודאות במימושה, הרי שאף לשיטת המשיבה הובאה בחשבון על הצד הזהיר, דחיה במימוש זכויות מכוח התכנית המשביחה. ולכן, אף לשיטת המשיבה מדובר בזכויות נדחות. אמנם מדובר בזכויות בעלות מעמד שונה וזאת כפי שנקבע לא אחת בעררים ופסקי דין שונים אולם עדיין, מימושן כפוף לעמידה בתנאים כמפורט בהוראות התכנית.

לעניין פרסום הקלה במימוש עפ"י תמ"א 38 - ככל והטענה אכן משפיעה על היקף הדחיה, הרי שלאור ההליך הארוך עד קבלת היתר בניה עפ"י תכנית זו, השפעת פרסום ההקלה 'נבלעת' בסל ההתניות במימוש הפרויקט שאינו זמין במועד הקובע כפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים.

עיון מעמיק בהוראות התמ"א ובמקביל בהוראות תכנית 3616/א' מצביע על זהות גבוהה בכל העקרונות והרכיבים העיקריים בתכניות ובמיוחד בכל הנוגע לשיקול הדעת הקיים למוסד התכנון בטרם תאושר הבקשה להיתר. בכל מימוש עפ"י כ"א מהתוכניות הנ"ל קיים צורך בחיזוק הבניין, בהסכמת הדיירים ועמידה בתנאי התכנית.

ולגופם של דברים,

בשונה מתכנית בניין עיר, תכנית 3616/א' הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. אין מדובר בתכנית בניין עיר במתכונת "רגילה" שמטרתה שינוי ייעוד/הרחבת שימושים/תוספת בניה, **אלא תכנית שמקורה החוקי נובע מהוראות תמ"א 38. משכך, תכנית 3616/א' אינה תכנית נפרדת אלא מהווה המשך ישיר לתמ"א לצורך יישומה והתאמתה למרחב התכנון המקומי וזאת בחלק הרלוונטי בה (התכנית כוללת הוראות גם למבנים שאינם ניתנים להרחבה לפי תמ"א).** תמ"א 38 הינה תכנית ארצית וראוי שכל מרחב תכנון עירוני ובאמצעות קברניטיו יקבעו מדיניות תכנונית המתאימה לצורכי העיר. אולם העקרונות הבסיסיים בתמ"א נשמרים גם בתכניות שמתוקף סעיף 23 לתמ"א.

לעת הזו, אני סבור כי לאור העובדה שתכנית תא/3616/א' הינה תכנית הנובעת מכוח 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 אף הוא 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.

בטרם אדון בשטחי הבניה הנוספים עפ"י תכנית זו, ולצורך השלמת התמונה אבקש לסקור חלק מהמסכת המשפטית כפי שצוטטה על ידי בהרחבה בשומותיי הקודמות:

<u>בערר (ת"א) 85143/13 'רון צין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן'</u> 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.)*.

עוד 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.***

,,,,,

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>בנוסף, ברע"א 147/14 'הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ' נקבע בין היתר:</u>

*"11.,,,,,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."* **(ד.ש.).**

,,,,,

,,,,,,

*16.,,,,,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,,,". **(ד.ש.).***

<u>ערר (ת"א) 85064/10 'צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב':</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".(ד.ש.).***

בהמשך צויין 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 אישור תמ"א 38, בטלות".(ד.ש.)

בערר (ת"א) 85026/17 נקבע בין היתר כי: "*,,אנו קובעים כי לצורך שומת היטל ההשבחה 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>כ"כ, בערר (ת"א) 85151/16 'דן הוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב' נקבע, בין היתר, כי:</u>

*"במועד תחילת תוקפה של תכנית ג/ 2 נשוא ערר זה, כבר עמדה בתוקפה תמ"א/ 38. **השאלה האם תכנית ג/ 2 משביחה את הנכס לנוכח הוראותיה של תמ"א/ 38 ואפשרויות הבניה מכוחה, היא שאלה רלבנטית, אשר לא נבחנה כלל בשומת הוועדה המקומית**. איננו סבורים כי אפשרות הבניה מכח תמ"א/ 38 מאיינת א-priori כל השבחה מכוחה של תכנית ג/ 2, אך למצער הדבר מחייב בחינה. **כך יש לבחון האם אפשרות לבניית חדר יציאה אל הגג מעלה את שווי דירת העורר, בשים לב לכך שבמועד תחילת התכנית כבר ניתן היה לבנות תוספת בניה מכוחה של תמ"א/ 38. דא עקא ששומת הוועדה המקומית מתעלמת לחלוטין מתמ"א/ 38, משל לא היתה תכנית בתוקף במועד הקובע. (ד.ש.).***

הוועדה המקומית טענה בתשובתה לערר כי על מנת להוכיח העדר השבחה מכח תכנית ג/ 2, היה על העורר להוכיח כי בעתיד יינתן לנכס היתר בניה מכח תמ"א/ 38, והוא לא עשה כן.

בטענתה זו נתפסה הוועדה המקומית לכלל טעות.

***כל שעל העורר להוכיח הוא כי במועד הקובע של תחילת תוקפה של תכנית ג/ 2, תוספת חדר יציאה אל הגג אינה מעלה את ערך הנכס לנוכח האפשרות לקבלת היתר בניה מכח תמ"א/ 38. כך למשל אם אפשרות הבניה מכח תמ"א/ 38, תביא את בעל הדירות הסביר בבניין להתנגד לבניית חדר יציאה אל הגג, או תחייב את העורר בקניית ההסכמה או בתשלום תשלומי איזון באופן שיאיין כל עליית ערך אפשרית מכח ג/ 2. שאלת היתכנות קבלת היתר מכח תמ"א/ 38 היא אכן שאלה רלבנטית במסגרת בחינה זו, הבוחנת את התנהגות השוק**, אך אין ממש בטענה כי היה על העורר להוכיח שאכן יינתן היתר שכזה."**(ד.ש.)**.*

<u>סיכום ביניים:</u>

תכנית 3616/א' הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. הוראות התכנית כוללות זכויות בניה שחלקן מתוקף תמ"א 38 וחלקן זכויות שנוספו מתוקף התכנית המשביחה.

המשמעות הינה כי אותן הזכויות המפורטות בתכנית 3616/א' ואשר הוענקו מתוקף תמ"א 38 פטורות עפ"י הקבוע בחוק. כפי שטענתי זה מכבר, **אני סבור כי גביית השבחה בגין זכויות מתוקף סעיף 23 להוראות התמ"א כמוה כיצירת "ציר עוקף" לגביית השבחה**.

יחד עם זאת, ולמרות ויש ויטענו כי ככל שיש להכיר בזכויות התמ"א במצב קודם הרי שיש להכיר במלוא זכויות תמ"א 38, אני סבור כי הוראות תמ"א 38 מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב המקנה לה סמכות לצמצם את זכויות הבניה המותרות. לוועדה קיים שיקול דעת נרחב המהווה משקל משמעותי במתן היתרי בניה והכל לאור הוראות תמ"א 38. לפיכך, זכויות הבניה הפטורות הן אותן הזכויות אשר מצאה לנכון הוועדה המקומית לאשר במסגרת מימוש עפ"י תמ"א בלבד ולא את כלל הזכויות המותרות בתמ"א.

לעניין זה יצויין **עת"מ (ת"א) 2905/08 'באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה-ת"א'** בעניין שיקול דעת הוועדה המקומית ובו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"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: ***"עיינו 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.)***.

בנוסף לאמור לעיל,

במועד שקדם לאישורה של תכנית 3616/א', ככל והוגשה בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38, הרי שהיה ידוע לכל כי ניתן לאשר תוספת זכויות עפ"י תבעו"ת תקפות ולאור תמ"א 38 ע"י תוספת של לפחות 1.5 קומות.

בנוסף, בכל מסמכי המדיניות שפורסמו עובר לאישורה של תכנית 3616/א' ניתן לראות כי הוועדה מבקשת ליישם בניה בהתאם למותר עפ"י תמ"א 38 על שינוייה בכפוף למדיניות הוועדה. ואכן המדיניות הייתה לאשר בניית תוספת של קומה + קומה חלקית עפ"י התמ"א למעט באזורים מסוימים בהם התאפשרה בניה בהיקף גדול יותר ובין היתר אזור שיכוני יפו וכן נווה שרת, רמת החייל והדר יוסף.

לעניין זה ניתן לראות בין היתר את **החלטת ועדה מספר 1 בישיבה מס' 0028 – 12 מיום 07/11/2012. מדובר בהחלטה לעניין מדיניות הוועדה לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38** כאשר ברקע להחלטה נקבע כי מטרת מסמך המדיניות הייתה לצייד את הומ"ק בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א 38. עפ"י המסמך (סעיף 4.29), הן ברובע 3 והן ברובע 4[3], בבניינים של עד 5 קומות (כולל ק. קרקע/עמודים) תותר תוספת קומה + קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38 . תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרובעים.

לענייננו, המסקנה הינה, כי הונפקו היתרי בניה רבים על בסיס הוראות תמ"א 38/מסמכי מדיניות וכן ניתן לראות כי תכניות הרובעים הן על בסיס תמ"א 38. כ"כ, ניתן לראות כי אישורים לתוספת של קומה וחצי ניתנו כדבר שבשגרה. מדובר בהיתרים שניתנו בסמכות הוועדה המקומית ולאחר הפעלת שיקול דעת.

[3] רובע 3- למעט ברחובות דיזנגוף ובן יהודה. רובע 4- למעט בניינים הכלולים בתכניות לבניה נמוכה ורחובות ראשיים.

בהערת אגב יצויין כי,

במספר ועדות לתכנון ובניה אושרו תכניות מתוקף סעיף 23 לתמ"א, אולם אין הן גובות השבחה בגין מימוש זכויות הנובע מאישורן של תכניות אלו. אמת 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.**" **(ד.ש.).**

ככל הידוע לי, רובן המכריע של הוועדות המקומיות, אם לא כולן, אינן גובות השבחה בגין תכנית אשר הוכנה מתוקף סעיף 23 להוראות תמ"א 38 בכל הנוגע לזכויות הנובעות מתמ"א 38.

עוד יצויין כי בתאריך 28/11/2013 ניתנה **התייחסות שמאית/כלכלית של השמאית לילך בן פורת[4] להתנגדויות לתכנית תא/3616א ברובע 3 ולתכנית תא/3729א ברובע 4**.

בסעיף 3.1 לחוות דעתה צויין כדלקמן:

"לטענת המתנגדים מאחר והתוכנית המופקדת הוכנה בהתאם לס' 23 לתמ"א 38, יש לקבוע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התכנית המופקדת.

באופן כללי – טענת המתנגדים הינה טענה משפטית ויש להתייעץ עם הגורם המוסמך בשאלה משפטית זו.

לדעתי יש מקום לקבל את הטענה הנ"ל באופן חלקי.

מחוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה והן מהחלטת ועדת ערר מחוזית תל אביב, עולה כי אין לגבות היטל השבחה מתמ"א 38, לא בעת הוצאת היתר בניה ולא בעת מכר.

לכן לדעתי, יש להגביל את מתן הפטור עד לשטח בניה שניתן היה למימוש ע"פ תמ"א 38. כלומר יש לבחון כל מקרה לגופו, במקרים בהם זכויות הבניה ע"פ התוכנית המופקדת נמוכות מזכויות הבניה שניתן היה לממש ע"פ תמ"א 38 – יש לפטור מהיטל השבחה, אולם במקרים בהם זכויות הבניה ***הניתנות ע"פ התוכנית המופקדת גבוהות מזכויות הבניה שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 יש לגבות היטל השבחה עבור ההפרשים.*** **(ד.ש.)**.

בהזדמנות זו אבקש לציין כי חשוב שתהיה הקבלה בין "ההשבחה" ובין "ירידת הערך" בכל הקשור לזכויות הבניה ע"פ תמ"א 38. כלומר, כפי שלא ניתן לגבות היטל השבחה בגין הזכויות שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38, גם לא ניתן לקבל טענה לירידת ערך ותביעה לפי סעיף 197 בגין הזכויות שלא ניתן לנצל ע"פ תמ"א 38 בעיקבות אישורה של התוכנית המופקדת."

לפיכך ולאור כל האמור לעיל, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין יתרת הזכויות שמעבר למותר בתמ"א 38 בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית והכל כמפורט להלן.

[4] טרם מינויה כשמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התו"ב.

<u>לעניין היתרי בניה מתוקף תמ"א 38:</u>

לצורך בחינת היתכנות בניה במצב הקודם עיינתי במספר תיקי בניה ומהם עולה כי אושרה בנייתן של תוספות בניה/בניה חדשה כדבר שבשגרה לאור הוראות תמ"א 38 בתוספת זכויות עפ"י תכניות תקפות החלות על הנכס הרלוונטי כדלקמן:

<u>רח' נמיר מרדכי 53/קליי 18, גו"ח 6108/358</u> – היתר בניה מס' 18-1056 מיום 07/02/2019 להריסת בניין מגורים קיים ובניית בניין חדש במקומו.

מעיון במפרט הבקשה עולה כי מדובר ב: "**בניה חדשה עפ"י תמ"א 38**". כ"כ, בטבלת הזכויות נקבע כי כל ההקלות וזכויות הבניה הינן מתוקף תמ"א 38.

<u>רח' בלוך 37, גו"ח 6217/383</u> – היתר בניה מס' 18-0823 מיום 10/02/2019 להריסת בניין מגורים קיים ובניית בניין חדש במקומו.

מדובר בבקשה להיתר להריסת בניין קיים בן 4 קומות ובניית בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע. הבקשה אושרה בוועדות רישוי/משנה מיום 03/08/2016 ומיום, 09/08/2017, 27/06/2018.

עיון במפרט הבקשה מעלה כי התכניות החלות על הבניין הנדון הן **תכנית מ'** + **תמ"א 38** והן המקור לשטחים המבוקשים בהיתר.

<u>רח' הזוהר 15, גו"ח 6107/283</u> - היתר בניה מס' 15-1386 מיום 06/03/2016 לתוספת בניה לבניין קיים.

מדובר בבקשה להיתר לתוספת קומה טיפוסית + קומת גג חלקית + שינויים בקומות הקיימות. סה"כ 7 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

עיון במפרט הבקשה מעלה כי התכניות החלות על הבניין הנדון הן **תכנית ע/1** + **תכנית 2543** + **תמ"א 38** והן המקור לשטחים המבוקשים בהיתר.

<u>רח' לואי מרשל 30, גו"ח 6212/342</u> - היתר בניה מס' 17-0130 מיום 03/05/2017 להריסת בניין מגורים קיים ובניית בניין חדש במקומו.

מדובר בבקשה להיתר להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל ק. עמודים ובניית בניין חדש הכולל 6 קומות + קומת גג חלקית. מעיון בפרט הבקשה עולה כי נוספו 2.5 קומות **והכל עפ"י תמ"א 38**.

<u>רח' פייבל 16/ליסין 18, גו"ח 6108/127</u> - היתר בניה מס' 16-0303 מיום 19/07/2016 לתוספת בניה לבניין קיים.

מדובר בבקשה להיתר לתוספת תוספת קומה + קומת גג חלקית + הרחבת קומת העמודים + הרחבת הדירות הקיימות. הבקשה אושרה עפ"י **תכניות מ'** + **תמ"א 38.**

יצויין, כי בנוסף לנכסים שצויינו לעיל קיימים היתרי בניה רבים ונוספים אשר נבנו על בסיס תמ"א 38. אין חולק כי במרחב העיר תל אביב אושרה הקמתם של בניינים רבים הן בבניה חדשה והן כתוספת על הקיים, אולם רובם ככולם אושרו על בסיס תכניות תקפות בתוספת תמריצי תמ"א 38.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי לא הייתה מניעה לאשר תוספת בניה ללא תשלום השבחה על בסיס תכניות תקפות + תמ"א 38 כדבר שבשגרה. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון במצב קודם זכויות הבניה כפי שאושרו מעת לעת.

בנוסף לאמור לעיל ומעבר לנדרש,

השבחה מוגדרת כעליית שווי מקרקעין. הגם ואני סבור כי לעיתים בהצגת עסקאות השוואה במועד שבסמוך לאישורה של תכנית ולאחריה קשה לצפות שינוי בשווי המקרקעין, מצאתי לנכון על הצד הזהיר לבחון את שווי המקרקעין לאור אישורה של התכנית.

לשם כך, בחנתי עסקאות בגוש שנבחר באופן אקראי שנערכו לפני מועד אישורה של התכנית ולאחר מועד אישורה.

<u>להלן עסקאות לפני מועד אישורה של התכנית:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה/ מתוך	תמורה ב ₪	שטח במ"ר	שווי מ"ר ב ₪
10/04/2016	6213/1153	ז'בוטינסקי 138	1/4	2,750,000	68	40,441
07/07/2016	6213/1200	ארלוזורוב 135	3/4	2,775,000	67	41,418
08/03/2017	6213/1164	פנקס 12	1/4	2,650,000	56	47,321
05/05/2017	6213/1172	ליפסקי 24	2/7	3,600,000	89	40,449
04/04/2017	6213/1105	וייצמן 52	3/4	4,200,000	60	70,000
01/05/2017	6213/1140	חנקין 5	1/3	3,120,000	60	52,000
12/01/2018	6213/1185	מוסינזון 2	1/3	3,850,000	78	49,359
ממוצע						48,874

<u>לאחר מועד אישורה של התכנית:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה/ מתוך	תמורה ב ₪	שטח במ"ר	שווי מ"ר ב ₪
14/04/2019	6213/1141	חנקין 3	2/4	3,200,000	70	45,714
05/02/2019	6213/1171	ליפסקי 20	2/4	3,300,000	89	37,079
05/06/2018	6213/1141	חנקין 3	3/4	3,381,500	72	46,965
30/07/2018	6213/1200	ארלוזורוב 135	3/4	2,680,000	68	39,412
08/02/2019	6213/117	שד' הציונות 8	4/4	5,000,000	96	52,083
ממוצע						44,251

מהנתונים דלעיל ניתן לראות כי לא חלה כל עליית שווי עקב אישורה של התכנית ואף ניכרת ירידה.

למרות זאת, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין יתרת שטחי הבניה ככל וקיימים וזאת על הצד הזהיר.

בנוסף ומעבר לנדרש,

סוגיית רמת תוקפן של זכויות הנובעות מתכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א נדונה בערר **הר/9502/0918 'אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה'** ולפיו השבחה מתגבשת במועד ההיתר בלבד.

הערר דן בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין תכנית שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. ועדת הערר קבעה כי לא ניתן לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך עפ"י ס' 197 שכן טרם התגבש מימוש הזכויות עפ"י תכנית זו כדלקמן:

"צודקת המשיבה בטענתה כי אישור התכנית לכשעצמו אינו מהווה פגיעה, שכן התכנית אינה קובעת זכויות מוקנות, ועל כן עילת תביעה יכול ותתגבש רק לאחר הוצאת היתר בניה על פי התכנית ולא עם אישורה של התכנית.

טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שאינן בבחינת זכויות מוקנות. בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות זכויות מוקנות לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות.

כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות."

לענייננו, ניתן לומר כי כשם שלא ניתן לתבוע ירידת ערך בגין תכנית שהוכנה מתוקף סעיף 23 להוראות תמ"א 38 הרי שאין מקום לדרוש השבחה בגין אותה תכנית עד להתגבשות ההשבחה דהיינו, עד למועד היתר הבניה.

לעניין זה, יצויין כי עמדה זו תואמת לעמדת השמאית בן פורת כאמור בחוות דעתה מיום 28/11/2013 כמפורט ברישא לסעיף זה.

ברי לכל, כי ככל והמחוקק היה קובע שזכויות מתוקף תמ"א 38 אינן פטורות מתשלום היטל השבחה הרי שבעת חישוב ההשבחה הייתה נבחנת התועלת הכלכלית הנובעת מתוספת כלל השטחים המוצעים בתכנית המשביחה העולים על השטח המותר בתכנית בניין עיר קיימת. אולם, הואיל ומדובר בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, והואיל והמחוקק קבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 פטורות, הרי שאין לנו אלא לחייב בגין אותם שטחים שנוספו מעבר לשטחי הבניה כפי שאושרו ע"י המשיבה מכח תכניות תקפות והוראות תמ"א 38.

לפיכך ולאור כל האמור לעיל, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין יתרת שטחי הבניה שמעבר לאמור בתמ"א 38 כפי שאושרו ע"י הוועדה המקומית בסמוך למועד הקובע.

10.1.1. <u>לעניין עמ"נ 33949-09-20 וערר נת/8023/0620:</u>

שמאית המשיבה הפנתה בתגובתה, בין היתר, לערר נת/8023/0620 'בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה', במסגרתו קבעה ועדת הערר כי אין להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם זכויות מכוח תמ"א 38. כ"כ, הפנתה לפס"ד עמ"נ 33949-09-20 'אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה', אשר קבע כי בהערכת שווי הזכויות יש לחשב את השווי במצב קודם בהתאם לזכויות עפ"י תכנית מפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק.

<u>התייחסות</u>:

<u>לעניין ערר נת/8023/0620 'בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה':</u>

בערר נדונה השבחה הנובעת מאישור בקשה להריסת שני בניינים והקמת בניין משותף אחד. ועדת הערר קבעה במפורש כי קיימת הבחנה ברורה בין מסלול חיזוק ובין מסלול הריסה ובניה מחדש. עפ"י הערר אין להביא בחשבון זכויות מתוקף תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש.

עפ"י הערר יש לבחון את שווי הנכס בשני מצבי התכנון כאשר במצב הקודם יש לבחון את השווי המיטבי כולל בחלופת שווי המחוברים בקרקע. על פי הערר, בחינת שווי המחוברים כפי שנטען ע"י העוררת שם בתוספת זכויות בניה עפ"י תמ"א 38 תאיין כל השבחה עתידית. בעניין הזה נדחתה טענת העוררת שכן, אכן לא הגיוני לבחון שווי במצב הקודם הכולל הן את שווי המחוברים והן את תוספת הזכויות מכוח תמ"א 38. במקרה כזה, אכן אין להביא בחשבון את זכויות התמ"א אשר יאיינו כמעט בכל מקרה את ההשבחה הצפויה.

בניגוד לנושא הנדון בערר הנ"ל, במקרה הנדון מדובר בבניין בו השימוש המיטבי אף לשיטת המשיבה הינו תוספת על הקיים. ההשבחה נובעת מתוספת שטחי הבניה שהוקנו מכוח תכנית 3616/א' אלא שלטעמי מדובר בזכויות הפטורות מתשלום היטל השבחה וזאת כהוראה מיוחדת שקבע המחוקק.

<u>לעניין עמ"נ 33949-09-20 'אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה':</u>

אקדים ואומר, אין דומה המקרה שנדון בעתירה המנהלית ובין המקרה הנדון כאן. בעמ"נ נדונה השבחה הנובעת מאישור בקשה להקלה. בהתאם לסעיף 56 לפסק הדין נקבע כדלקמן:

"המערערים, שבחרו במסלול ההקלות, קיבלו את היתר הבניה זה מכבר וכבר החלו בעבודות הבנייה. לבחירתם במסלול זה היו יתרונות רבים כמו גם חסרונות, וככל הנראה המערערים סברו כי היתרונות עולים על החסרונות. משבחרו במסלול הקלות ונהנו מיתרונותיו, הם אינם יכולים לבקש ליהנות גם מיתרונות מסלול הבקשה עפ"י תכנית החיזוק".

בית המשפט דחה את הערעור ואימץ את הכרעת ועדת הערר.

בהתאם לסעיף 15 לפסק הדין צויינה הערת ועדת הערר ולפיה: *"...,,,תקנון תכנית החיזוק אינו שולל את תחולת התכנית על החלקה. הוועדה אימצה את חוות דעתו של עו"ד בנימין ארביב ולפיה רק מקום שבו חלה חובה להריסת מבנה, לא תחול תכנית החיזוק. במקום שבו מימוש תכנית המתאר מותנה בהריסת מבנה (אולם אין חובה להורסו)* ***אין מניעה להחלת תכנית החיזוק."*** **(ד.ש.).**

כ"כ, בהתאם לסעיף 45 לפסק הדין נקבע כי: *",,, אישור תכנית החיזוק לא הקנה זכויות קונקרטיות באף אחת מהחלקות עליהן היא חלה. הקניית הזכויות על פי תכנית החיזוק הותנתה בפעולות תכנוניות נוספות, בשיקול דעת הוועדה המקומית,* ***במסמכי מדיניות שגיבשו הרשויות השונות****, כגון בקביעת דירוג בין אזורים בעיר ועוד."* **(ד.ש.).**

מהאמור לעיל עולה כי המקרה הנדון שונה מהמתואר בפסק הדין. מעבר לכך, אמירות ועדת הערר וקביעות בית המשפט המצוטטות לעיל מוכיחות כי במקרה הנדון אין כל מניעה מהבאתן בחשבון של הוראות מכוח תמ"א 38.

ברי לכל, כי ככל והמחוקק היה קובע שזכויות מתוקף תמ"א 38 אינן פטורות מתשלום היטל השבחה הרי שבעת חישוב ההשבחה הייתה נבחנת התועלת הכלכלית הנובעת מתוספת כלל השטחים המוצעים בתכנית המשביחה העולים על השטח המותר בתכנית בניין עיר קיימת. אולם, הואיל ומדובר בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, והואיל והמחוקק קבע כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 פטורות, הרי שאין לנו אלא לחייב בגין אותם שטחים שנוספו מעבר למותר עפ"י תמ"א 38.

מכאן, שיש לבחון את השטחים המוצעים בתכנית המשביחה ומהם יש לקזז את שטחי הבניה שאושרו מכוח תמ"א 38 כפי שנהגה המשיבה בפועל בעת מימוש בדרך של היתר בניה.

עמדתי זו מצאה ביטוי בין היתר בערר 8051/21 מיום 10/06/2021 בעניין **'הבית ברח' שמעוני 36 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים'**, בו נקבע , בין היתר, כדלקמן:

"18. לאחרונה עדים אנו לתופעה בה ועדות מקומיות מחפשות את הדרך לגביי היטלי השבחה בגין זכויות מכוח תמ"א 38 בין אם מדובר בזכויות מכוח התמ"א או מכוח תכנית לפי סעיף 23 ובין אם מדובר בזכויות חופפות. האינטרס של הרשויות הציבוריות מובן לנו. אין ספק שמי שינצל את תוספת הזכויות שמעניקה תמ"א 38 או תכנית מכוחה או תכנית המעניקה זכויות חופפות, ערכם של מקרקעיו יעלה [אם כי לטעמנו ההשבחה, על דרך הרוב, תהיה אקוי לתוספת שמקבלים דיירי הבניין. ראו: ***ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב*** *(פורסם בנבו, 20.4.2020)].*

יחד עם זאת, אין גם ספק שהמחוקק ביקש להעניק תמריץ לחיזוק המבנים כאשר הוא ידע שיהיו מקומות בהם ערכי השווי יביאו לכך שעליית ערכם של המקרקעין בגין יישום תוספת הזכויות לחיזוק תהווה תמריץ כלכלי ויהיו מקרים בהם לא יהיה בכך תמריץ כלכלי וממילא ערכם של המקרקעין לא יעלה.

19. במצב הדברים האמור נדמה כי השכל הישר מוביל למסקנה חד משמעית שלפיה אין לחייב בהיטל השבחה במקרים האמורים. נדמה כי לכך התכוון המחוקק. נדמה כי כל מי שמצוי בעולמו של התכנון והבנייה יודע כי ישנם אירועים רבים המחוללים השבחה במקרקעין ולכן ישנם מקרים רבים בהם הפרט מתעשר ולא חולק את עושרו עם הכלל. נדמה אפוא כי השכל הישר מחייב מסקנה זו וכל ההתפלפלויות המשפטיות להן אנו עדים בתקופה האחרונה, ***מהוות ניסיון לחתור תחת כוונת המחוקק שלא בדרכים המקובלות."*** **(ד.ש.).**

לפיכך ולאור כל האמור לעיל, הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה במצב הקודם שטחי בניה כפי שהמשיבה אישרה כדבר שבשגרה, הגם ומדובר בחלק מזכויות הבניה עפ"י תמ"א 38.

לעניין שטחי הבניה שהובאו בחשבון בשומה זו, ראה סעיף 10.4 דלהלן.

10.2. <u>השימוש המיטבי:</u>

בין הצדדים שוררת הסכמה כי השימוש המיטבי הינו בדרך של בניית תוספת על הבניין הקיים.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה שנייה בבניין במצב פיזי התואם לגילו. הבניין בן 3 קומות + קומת גג בנויה חלקית.

בהתאם להיתרי הבניה ולבינוי הקיים בפועל בבניין הנדון, נראה שנוצלו מרבית זכויות הבניה בקומות בהתאם למגבלות קווי בניין עפ"י תכניות תקפות. כ"כ, נראה שככל וקיימת היתכנות לבניה נוספת הרי שמדובר במימוש בדרך של הוספה לבניין הקיים.

ככלל, הן עפ"י הוראות התכנית והן עפ"י מסמכי המדיניות, סל זכויות הבניה במסלול של הריסה ובניה מחדש עולים לעיתים על תוספת הזכויות במימוש במסלול של תוספת על הקיים. יחד עם זאת, אני סבור כי בחינת השימוש המיטבי אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע"י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בשני מצבי התכנון. בנוסף לבחינת השווי בכל אחת מהחלופות, יש לבחון את היתכנות קיומה של החלופה בכל נכס ונכס הן עפ"י הבנוי בפועל ואף לאור מאפייני 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 במתכונת הבניה) קיימת סבירות גבוהה יותר ליישומה של תוספת בניה.

בנוסף ומעבר לנדרש,

מבחן המציאות מוכיח כי הגם וזכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש גבוהות יותר מחלופת תוספת על הקיים, הרי שהמימוש בדרך של חיזוק או תוספת לקיים הינו שכיח יותר נכון למועד הקובע.

עפ"י דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2019 אשר נערך בשנת 2020 ע"י משרד הבינוי והשיכון נמצא כי במהלך השנים 2005 – 2019 נבנו עפ"י תמ"א 38 בעיר תל אביב 529 בניינים, מתוכם 355 בניינים במסלול של חיזוק ועיבוי לעומת 194 בניינים להריסה ובניה מחדש.

עוד נמצא כי בשנת 2019 בלבד נבנו עפ"י תמ"א בעיר ת"א 145 בניינים, בחלוקה של 73 בניינים במתווה של חיזוק ותוספות לעומת 72 בניינים להריסה ובנייה מחדש. לאור ממצאים אלו עולה כי בחלוף הזמן הפער בין מס' הפרויקטים במסגרת חיזוק ותוספות לבין מס' הפרויקטים בבניה חדשה הולך ומצטמצם עד כדי מצב של איזון בין השניים.

מהאמור לעיל עולה כי בשנת 2019 אין עדיפות מובהקת ושוני מהותי בסוג המימוש. יחד עם זאת על היזם לבחון כל מקרה לגופו ובעת קבלת ההחלטה עליו לשקול מכלול הנתונים הרלוונטיים העומדים ברשותו.

ומן הכלל אל הפרט,

במקרה הנדון בהתאם להיתרי הבניה ולבינוי הקיים בפועל בחלקה הנדונה וכאמור לעיל, נראה כי נוצלו מירב זכויות הבניה בקומות בהתאם למגבלות קווי בניין עפ"י תכניות תקפות. בנוסף, נראה כי ככל ויתקיים מימוש זכויות בניה הרי שהוא יתבסס על הבניין הקיים ועל זכויות הבניה מתוקף תוכניות תקפות החלות על הנכס.

ככלל, אני סבור כי בשל מצבו של הבניין, סביר להניח כי השימוש המיטבי הינו הריסה. יחד עם זאת, לאור האמור לעיל ולאור עמדות הצדדים, הובא בחשבון במקרה הנדון כי השימוש המיטבי הינו ע"י תוספת בניה על הקיים.

10.3. <u>חלק יחסי ברכוש המשותף:</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשיעור החלק היחסי של הנכס הנדון בזכויות הנוספות מכוח תכנית 3616/א'.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שיעור החלק היחסי של המבקש הינו כ- 8.06% בהתאם לנסח הרישום.

מנגד, שמאי המבקש סבור כי ככל ועמדתו בדבר הפטור מהיטל השבחה תדחה יש להביא בחשבון כי דירת הגג הבנויה אינה נכללת ברישום הבית המשותף הקיים ולפיכך, הרישום אינו משקף את הבניה הקיימת. לשיטתו, בקביעת החלק היחסי יש להביא בחשבון את הבנוי על הגג.

<u>הכרעה:</u>

הבניין נשוא השומה כולל 2 כניסות כאשר בכל כניסה בנויות יחידות דיור בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. כ"כ, קיימת דירת גג. הבניה בפועל ישנה ונראה כי מדובר בבניה שהתוספת בה הינה מקדמא דנא.

הבית רשום כבניין משותף וחזקה כי כל רוכש סביר יבחן את הזכות הקניינית בכל אחת מהדירות. הדירה נשוא השומה רשומה כתת חלקה וממוקמת בקומה השניה ומתחת לקומת הגג.

לאור האמור לעיל, הרי שהחלק היחסי ברכוש המשותף שיובא בחשבון הינו כאמור בנסח הרישום. לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש שכן, אין בסמכות הח"מ לערוך חלוקה קניינית בניגוד לרישום בנסח הרישום. ככל שלמבקש חלקים אחרים הרי שעליו לפעול לתיקון הרישום.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בשומה זו נבחנה ההשבחה עקב העברת זכויות. מעיון בחוזה המכר מיום 26/04/2021 עולה כי המימכר הינו דירה מספר 6 הידועה כגו"ח 6902/118 ת"ח 6 ולה צמודים **20/248 חלקים**. האמור בהסכם זהה למפורט בנסח הרישום.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין 20/248 חלקים ברכוש המשותף.

10.4. <u>שטחי בניה:</u>

10.4.1. <u>שטח השלמת קומת גג קיימת:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בהתחשב בקיומה של דירת גג עם מרפסת גג עפ"י היתר הבניה, משויך השטח להשלמת הקומה לדירת הגג הקיימת. החיוב בגין הרחבת דירת הגג הקיימת יתבצע בעת מימוש הזכויות בדירת הגג. לפיכך, לשיטת המשיבה לא חלה השבחה בגין רכיב זה.

לשיטת שמאי המבקש בהתחשב בדירת הגג הקיימת והצמדת הגג, הבניה במפלס הגג הקיים, הינה של דירת הגג הקיימת, כאשר בעניין זה, ניתן לבנות עד 300 מ"ר בגג, בהתחשב בשני חדרי המדרגות, בכפוף לנסיגות הקבועות

בתכנית ס'. לפיכך, אף לשיטת המבקש לא חלה השבחה בגין רכיב זה.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים.

בהתאם לתכנית המשביחה הותרה תוספת קומה + תוספת קומה חלקית. יצוין כי במצב הקודם אושרה על ידי הוועדה המקומית כדבר שבשגרה, תוספת של קומה וחצי. לפיכך, ככל וניתנת אפשרות לבניה עפ"י תכניות קודמות הרי שאין בתכנית זו כדי לגרוע מהמותר אלא להוסיף עליהן.

בהתאם לסעיף 4.1.3ב(5)(א) הדן בבניינים המצויים באזור ההכרזה בהם קיימת בנייה על הגג נקבע כדלקמן:
"שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספות בנייה על גגות כגון ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו"

כ"כ, מעיון בפרוטוקול ישיבת ועדת משנה מס' 12-0028 מיום 7/11/2012 המהווה מסמך מדיניות מנחה, נקבע בסעיף 4.29ג (רובע 3 - תוספת לבניין קיים) בין היתר, כדלקמן:

"בניינים עד 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים): ***בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38."*** ***(ד.ש.)***

יצויין כי, במצב הקודם אושרה על ידי הוועדה המקומית כדבר שבשגרה, השלמת קומה במימוש בדרך של בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38. להלן מספר דוגמאות בתחום תכנית 3616/א':

- היתר מס' 14-0668 מיום 29/12/2014 לנכס ברח' שלמה המלך 93, גו"ח 6215/202, להשלמת קומה חמישית קיימת + חדר יציאה לגג. ההיתר ניתן מכח תכניות תקפות/תמ"א 38. הנכס ממוקם בתחום ההכרזה.
- היתר מס' 15-1040 מיום 07/01/2016 לנכס בשד' בן גוריון 6, גו"ח 6968/38, להשלמת קומה חמישית קיימת + קומה שישית חלקית. ההיתר ניתן מכח תכניות תקפות/תמ"א 38. הנכס ממוקם בתחום ההכרזה.
- היתר מס' 14-0138 מיום 06/04/2014 לנכס ברח' זכריה 11 פ' דיזנגוף 326, גו"ח 6963/9, להשלמת קומה חמישית קיימת + קומה שישית חלקית. ההיתר ניתן מכח תכניות תקפות/תמ"א 38.

לפיכך, ככל וקיימת היתכנות להשלמת קומת הגג הקיימת הרי שמדובר בתוספת שהותרה גם במצב הקודם לאור תמ"א 38/תכניות תקפות. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה לא נקבעה השבחה במקרה הנדון בגין השלמת הקומה החלקית.

10.4.2. <u>שטח קומת גג חלקית:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון במצב החדש קומת גג חלקית בשטח של 113.96 מ״ר ומרפסת של 68.94 מ״ר.

בשומת המבקש נקבע כאמור כי התכנית אינה משביחה. מאידך, שמאי המבקש אימץ בתחשיבו החלופי את שטחי הבניה שנקבעו בשומת המשיבה במצב החדש. במצב הקודם הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תמ״א 38 הותרה תוספת קומת גג חלקית בשטח של 92 מ״ר + מרפסת גג בשטח של 91 מ״ר. לשיטתו, בהתאם להוראות תמ״א 38 במצב הקודם הותרו זכויות בניה העולות על המותר מכוח תכנית 3616/א׳.

<u>הכרעה:</u>

לצורך בחינת סוגיה זו עיינתי בתשריט היתר בניה מספר 62 מיום 24/01/1935 וכן בוצעה על ידי מדידה גרפית מתוך תיק הבניין. מבדיקות אלו עולה כי שטח קונטור הגג הינו בגבולות של כ- 205 מ״ר. בניכוי גרעין חדר המדרגות בשטח של 22 מ״ר, מתקבל כי יתרת הקומה הינה בשטח סחיר של כ- 183 מ״ר.

בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(9)(א) הדן בשטח קומת הגג החלקית בתחום אזור ההכרזה נקבע, בין היתר, כי: ***״תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(8). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית״.***

כ״כ, בהתאם לסעיף 4.1.3ב(8)(ב) הדן בשטחי הנסיגות נקבע, בין היתר, כי: ***״במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ׳ מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ׳ מקו החזית הקדמית הנותרת.*** בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ב (3) נקבע בין היתר: ***כי במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.״***

במקרה הנדון, הותרה במצב החדש בניית 65% משטח קונטור קומת הגג בכפוף לנסיגות המותרות ובניכוי שטחי שירות. בהתאם לתשריט הקומה עפ״י היתר הבניה ובכפוף לנסיגות הקבועות בהוראות התכנית, מתקבלת קומת גג בשטח של 204.9 מ״ר. בהתאם להוראות התכנית יש לבחון את שטח הנסיגות בשתי החזיתות הואיל ומדובר בבניין פינתי. במקרה הנדון שטח הנסיגות הינו כ- 60 מ״ר. לפיכך, מתקבלת קומת גג חלקית בשטח של כ – 122 מ״ר (בניכוי שטח המדרגות) ומרפסת בשטח של כ- 60 מ״ר.

<u>לעניין המצב הקודם</u>:

במצב הקודם הותרה כאמור, קומת גג חלקית בשטח של מחצית הקומה שמתחתיה בהתאם להוראות תמ״א 38. במקרה הנדון, הובאה בחשבון במצב הקודם קומת גג חלקית בשטח של כ- 91.5 מ״ר + מרפסת גג בשטח זהה.

10.5. <u>מקדם שווי קומת גג חלקית ומרפסת הגג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 1.2 לשטח העיקרי בקומת הגג ו- מקדם שווי 0.3 לשטח מרפסת הגג.

בתחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם שווי של 1.2 לשטח העיקרי בקומת הגג + 0.3 לשטח מרפסת הגג בשני מצבי התכנון. אולם, בהתייחס לתוספת הגובה בקומת הגג נטען כי מאחר ותוספת הבניה בגג הינה עבור הקמת דירת מגורים ולא חדר יציאה לגג ומאחר ובמצב הקודם ניתן היה לבנות דירות גג מכוח תכנית ס', לגביהן לא קיימת מגבלת גובה קומה, הרי שאין שינוי בעניין זה בתכנית 3616/א' ולכן אין לחייב בגין גובה הקומה העליונה.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, על אף העובדה כי אין במצב הקודם לאור הוראות תמ"א 38 מגבלה בדבר גובה קומת הגג, נקבע בסעיף 2.03 לתקנות התו"ב[5] כי גובה קומת מגורים המשמשת לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'.

לעניין גובה הקומה יצויין כי, גם עפ"י תכנית ג' החלה על כל מרחב העיר תל אביב, ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בגובה מקסימלי של 2.5 מ'. כ"כ, בהתאם לסעיף 8.ג. להוראות תכנית ג' נקבע בין היתר כי: *"גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים,,,,יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.00 מ' מפני רצפת הגג."*

במצב חדש במסלול של תוספת בניה בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(7) להוראות תכנית 3616/א' גובה קומת התוספת לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(9)(ד) להוראות התכנית המשביחה נקבע, בי היתר, כי: *"הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון,,, הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתכנית."*

בערר תא/85046/17 'ענת עופרים ו-4 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו' נקבע, בין היתר, כי:
"19. הנה כי כן, בהתאם להוראת סעיף 11.1.3 (ו) לתמא/38, אם כוללת בקשה להיתר תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית הגגות, הרי שיש לראות בהיתר כאילו ניתן מכוח הוראות תמא/38.

20. אלא שבמקרה הנוכחי הבקשה להיתר נדרשה להקלה, שכן בהתאם לתכנית ג' קבועה מגבלת גובה עד 2.5 מטרים לקומה העליונה. מכאן, שהבקשה נשוא הערר שבכותרת, אשר עניינה בהגבהת הגובה לכדי 4.5 מ', חורגת ממגבלות הגובה על פי תכנית ג', ועל כן טעונה אישור הקלה.

21. הפועל היוצא מכך, הוא כי הבקשה להיתר הכוללת תוספת בניה, אינה בהתאם לתכנית הגגות, אלא בהקלה, שהינה בבחינת אירוע משביח שיש לחייב בגינו בהיטל השבחה".

[5] תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

מהאמור לעיל עולה כי בשני מצבי התכנון קיימת דרישה להתקנת מתקני הנדסה אשר גם לגביהם קיים פער של עד כמטר במגבלת הגובה המקסימלי. כ״כ, על אף הדרישה להתקנת מתקנים הנדסיים ומעקה עליון עדיין הפער בין גובה חדר גג של 2.5 נטו לגובה של 3.4 מ׳ ברוטו מהווה פער משמעותי המקנה תחושת רווחה ושיפור תכנוני בנכס הנדון. אמנם, תדירות היתרי הבניה לבניית קומה בגובה זה אינה גבוהה אולם עדיין מדובר בהיתכנות היוצרת השבחה.

מהאמור לעיל עולה, כי התכנית המשביחה אפשרה הגבהת הקומה ובנוסף התירה הקמת בריכת שחיה בגג עליון.

בהערת אגב, יצויין כי בהתאם לערר **תא/8862/1219 ׳פרויקט יד המעביר 1 בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו׳** נקבע כי הוראות הגגות חוסות תחת הוראות תמ״א 38 וכאמור תמ״א 38 אינה כוללת מגבלת גובה.

יחד עם זאת, לאור האמור לעיל, ולאור התכליות המותרות בקומות הגג ובין היתר הקמת בריכת שחיה, הובא בחשבון במצב החדש בשומה זו מקדם שווי של 1.05 לשטח העיקרי המשקף את תרומת הוראות התכנית לקומת הגג ומאפייניה וכן את רמת שכיחות השימוש בתכליות המותרות בה.

במצב הקודם הותרה בניית שטח עיקרי בגג בשטח של מחצית הקומה שמתחתיה ובגובה של עד 2.5 מ׳ בלבד. לפיכך, שטח זה הובא בחשבון לפי מקדם שווי 1.

<u>לעניין מקדם המרפסת:</u>

כאמור לעיל, בשומות הצדדים ניתן מקדם שווי של 0.3 לשטחי המרפסות. לצורך קביעת המקדם הראוי עיינתי בשומות מכריעות לנכסים בגוש 6902 בו מצוי הנכס הנדון כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מקדם מרפסת גג
נורית ג׳רבי	6902/17+6966/3	הירקון 172/בן גוריון 1	0.3
אריה אריאל	6902/119	רנ״ק 23	0.3
נורית ג׳רבי	6902/150	דיזנגוף 193	0.3
דורית פריאל	6902/31	ארלוזורוב 8/ברנשטיין 21	0.3
רינת וויס רביב	6902/162	דזינגוף 179	0.3
ארז כהן	6902/93	שד׳ בן גוריון 21	0.3
גיל הרצברג	6902/109	בן יהודה 158	0.3
ארז כהן	6902/93/2	שד׳ בן גוריון 21	0.3

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.3 לשטח מרפסת הגג בשני מצבי התכנון.

10.6. <u>מקדם בינוי חדש על ישן/עלויות חיזוק :</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם התאמה לתוספת בניה חדשה מעל בניין קיים בשיעור של 0.8. כ״כ, בתגובת המשיבה נטען כי עלות החיזוק משביחה את הדירות לפחות בגובה העלות.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי ככל ועמדתו לפיה יש ליתן פטור מהיטל השבחה בגין המימוש הנדון לא תתקבל, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לתוספת בניה למבנה קיים בשיעור של 0.7 ועלויות חיזוק בסך 1,500,000 ₪ אותן יש להפחית לשיטתו מגובה ההשבחה.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו תוספת בניה על הקיים. לפיכך קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה נדרש שימוש במקדם התאמה לבינוי חדש על מבנה קיים.

עמדות הצדדים לא כללו מפרט התאמות או לחילופין אומדן מפורט לכלל רכיבי עלויות ההתאמה. לפיכך, לצורך קביעת מקדם ההתאמה, מצאתי לנכון לעיין במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ת	גו״ח	כתובת	מקדם בינוי חדש על ישן
רינת וויס רביב	6902/162/33	דיזינגוף 179	0.8
דורית פריאל	6902/31	ארלוזורוב 8/ברנשטיין 21	0.8
רינת וויס רביב	6902/162/31	דיזינגוף 179	0.8
מרדכי דדון	6902/151	דיזנגוף 191	0.8
בועז קוט	6902/25	אהרון דוד גורדון 14	0.9
רינת וויס רביב	6902/166	גרץ 6	0.8

לאור האמור לעיל, קיבלתי את מקדם השווי לבינוי חדש על קיים כפי שנקבע בשומת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על קיים בשיעור של 0.8. יצויין כי מקדם שווי זה מגלם את עלויות החיזוק הנדרשות לביצוע תוספת הבניה.

10.7. <u>מקדם דחיה/מושע:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש הזכויות ומושע בשיעור של 0.6.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי לאור מספר בעלי הזכויות הבניין וכן לאור קיומה של דירת הגג וההצמדות ראוי להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 0.5.

<u>הכרעה:</u>

בשל הבינוי הקיים ובהתחשב במימוש המיטבי של תוספת בניה חדשה על הבניין הקיים אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה ומקדם מושע בנפרד שאינם בהכרח חופפים. לעניין זה כי לא אחת גילו ועדות הערר את דעתן ולפיה יש לתת מקדם נפרד לכל רכיב באופן שמקדם ההפחתה הרלוונטי יהיה שקוף ונהיר לכל אדם.

לעניין זה אפנה בין היתר **לערר (דרום) 6118/15/68 י.לי–דה השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד'** ובו צויין, בין היתר, כי: *"חובתה של ועדת הערר לדאוג לכך שהפרט יבין את השומה גם אם לא יסכים לחיוב שהוטל עליו וזאת לצד חובתה הבסיסית לוודא שהמדובר במס צודק ולא שרירותי".*

הנכס הנדון מהווה כאמור דירת מגורים בקומה שניה כחלק מבניין מגורים ותיק בן 3 קומות + קומת גג חלקית.

<u>לעניין מקדם מושע</u> - לאור רישום הנכס כבית משותף וכן לאור העובדה כי מימוש הזכויות כרוך בשיתוף פעולה בין בעלי הזכויות בבניין, הובא בחשבון בשומה זו מקדם נפרד בגין רכיב מושע של 0.9.

<u>לעניין מקדם הדחייה</u> –במקרה הנדון, אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה בשל הצורך בהתארגנות בעלי הזכויות וכן בחינת כדאיות כלכלית שכן מימוש הזכויות מחייב, בין היתר, הגדלת צפיפות בניין, היערכות הנדסית ותכנונית. לאור הוראות התכנית וריבוי הבעלויות בבניין, אני סבור כי המקדם הראוי לדחיה במקרה הנדון הינו 0.665, המשקף דחיה של 7 שנים לפי שיעור היוון 6%. דחיה כזו מביאה לידי ביטוי על הצד הזהיר את הצורך בזמן התארגנות וכן בחינת כדאיות הפרוייקט.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים לפי שיעור היוון 6%, המשקפת את משך הזמן הראוי למימוש הזכויות הכפוף לשיקולים וגורמים חיצוניים.

10.8. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבת הנכס הנדון והכרעות שמאים מכריעים.

בשומת המבקש לא הובאה בחשבון התייחסות לסוגיה זו.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת השווי עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

- <u>עסקאות השוואה:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי נבחנו על ידי עסקאות מכר בסביבת הנכס הנדון בגוש 6902 בסמוך למועד הקובע כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	תמורה ב ₪	שנת בניה	שטח במ״ר	שטח ברוטו במ״ר	שווי למ״ר ב ₪
6902/152	25/02/2018	2,450,000	1930	59	65	37,750
6902/153	13/12/2016	3,469,999	1950	76	84	41,507
6902/150	12/04/2018	3,200,001	1930	85	94	34,225
6902/207	14/09/2018	2,001,999	1940	42	46	43,333
6902/63	18/12/2018	2,600,000	1930	64	70	36,932
6902/147	12/12/2017	1,775,000	1950	38	42	42,464
6902/162	21/02/2018	1,454,000	1930	37	41	35,725
6902/151	08/01/2018	3,000,000	1950	70	77	38,961
6902/37	08/05/2018	3,200,000	1930	60	66	48,485
6902/112	19/03/2017	1,720,000	1950	40	44	39,091

בחישוב ממוצע הנתונים הנ״ל מתקבל שווי ממוצע של 39,800 ₪/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ ולאחר הפחתת מע״מ ויזמות שחוקים (15%) ועלות בניה (9,000 ₪/מ״ר) מתקבל שווי בגבולות של כ- 25,000 ₪/מ״ר מבונה.

- <u>שומות מכריעות בגוש 6902 הנדון כדלקמן:</u>

שמאי/ת מכריע/ת	תאריך	גו״ח	כתובת הנכס	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה ב ₪
אייל יצחקי	19/03/2020	6902/209	ארלוזורוב 22	24/01/2018	25,000
בועז קוט	19/12/2021	6902/25	אהרון דוד גורדון 14	24/01/2018	26,000
נורית ג׳רבי	05/09/2019	6902/150	דיזנגוף 193	24/01/2018	25,000
רינת וויס רביב	15/09/2021	6902/166	גרץ 6	24/01/2018	25,000
דוד טיגרמן	20/01/2021	6902/143	רנ״ק 14	24/01/2018	26,000
דוד טיגרמן	17/12/2020	6902/87	שד׳ בן גוריון 9	24/01/2018	25,000

בהתאם לשומות המכריעות הנ״ל מתקבל שווי ממוצע של 25,000 ₪/מ״ר מבונה.

לאור הנתונים שהוצגו לעיל ובהתחשב במיקום הנכס הנדון, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 25,000 ₪/מ״ר מבונה.

11. תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח במ"ר/ שווי ב ₪
שטח קומה טיפוסית ברוטו	204.89		
שטח חדרי מדרגות	22		
שטח סחיר	182.9		
מצב חדש			
שטח קומת גג חלקית - 65%	122.2	1.05	128.30
שטח מרפסת גג	60.7	0.3	18.21
סה"כ שטח אקו' - מצב חדש			**146.51**
שטח פטור שהותר במצב הקודם			
שטח קומת גג חלקית - 50%	91.45	1	91.45
שטח מרפסת גג	91.45	0.3	27.43
סה"כ שטח אקו' - מצב קודם			**118.88**
תוספת שטח אקו'			**27.63**
מקדם בינוי חדש על ישן		0.8	
מקדם דחיה		0.66506	
מקדם מושע		0.9	
חלק יחסי	20/248	8.06%	
שווי מ"ר מבונה			25,000
ההשבחה בש"ח במעוגל			**26,700**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3616/א הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה במעוגל	היטל ההשבחה
תכנית תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 26,700	₪ 13,350

היטל ההשבחה ישא הצמדה בחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה