שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 1 אפריל, 2020
מספר מינוי: 2019-2276
מספרנו: 978.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' יולנדה שירן פינקלשטיין
באמצעות השמאי,
מר מאיר נס פרץ
בדוא"ל merepp5@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאית,
גב' גלית אציל
בדוא"ל galit@atsil.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק מחלקה 172 בגוש 6214 רחוב ארלוזורוב 69, תל אביב

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

בתאריך 09.01.20 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תא/3616א בדרך של מכר.

2. תאריך קובע לשומה:

24.01.18 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/3616א בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ביקור בבניין ע"י החת"מ (לא התאפשר ביקור בתוך הדירה) ביום 30.01.20.

4. פרטי הנכס:

מהות:	דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין מגורים
גוש:	6214
חלקה (חלק):	172
שטח חלקה רשום:	492 מ"ר
זכויות משפטיות:	חכירה
הזכויות נשוא השומה:	70/1000 (חלק יחסי במניות מוקצות ע"י בעלת הבניין)
מיקום:	רחוב ארלוזורוב 69, ת"א

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

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

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב, בחלק המערבי בצפון הישן בעיר תל אביב.

רחוב ארלוזורוב, דו סטרי, מרכזי, מחבר בין רחוב הירקון ממערב לבין דרך נמיר ממזרח.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים ברובם, בגובה 3-5 קומות, חלקם משופצים/מחודשים. בסביבה קיימת מצוקת חנייה.

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

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות הנכס כדלקמן:

מדרום - רחוב ארלוזורוב מעברו בנין מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

יתר הכיוונים - בנייני מגורים ותיקים בגובה 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית.

6.2. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 492 מ״ר. החלקה פונה בחזית דרומית בת כ-17 מ׳ לרחוב ארלוזורוב ועומקה הממוצע כ-29 מ׳.

6.3. בשטח החלקה ממוקם בניין מגורים ותיק (מתחילת שנות ה-50׳) בגובה 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומעל קומת מרתף חלקית. הבניין בנוי שלד בטון וקירות בלוקים ומצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו. בבניין 13 יחידות (2 יח״ד בקומת הקרקע, 3 יח״ד בכל קומה בקומות א׳-ג׳, 2 יח״ד בקומת הגג). הבניין בנוי בחצאי קומות (בשני מפלסים) ואינו מצויד במעלית.

6.4. מושא השומה מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה הראשונה בבניין, פונה לכיוונים דרום, מזרח וצפון. התאפשר ביקור חיצוני בלבד.

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית מס׳ 58, אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 04.01.40.

החלקה מסומנת בתשריט התכנית כאזור דירות 1.

הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ״ר או 425 מ״ר בבנייה משותפת על שני מגרשים
אחוזי בניה לקומה:	35% משטח המגרש
מס׳ קומות:	3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף
צפיפות:	9 יח״ד למגרש מינימאלי

בין יתר השימושים שהותרו, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים. עסקים ושימושים הנזכרים (והלא נזכרים) ברשימת השימושים לאזור זה יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם יקבעו על ידי הוועדה המקומית.

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

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

7.2. תכנית מס' 76, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.51.

תקנון התכנית מאפשר תוספת דירת גג בשטח 54 מ"ר במבנה בן 3 קומות כאשר המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-16 מ'. במבנה בו המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-24 מ' התוספת לא תעלה על 33% או 54 מ"ר, לפי הגבוה. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה. לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

7.3. תכנית מס' 286, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.52.

בהתאם להוראות התכנית שום מגרש לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה טרם התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

7.4. תכנית מס' 637, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.08.60.

בהתאם להוראות התכנית, תוספת הבנייה על הגג כאמור בתכנית 76 לעיל תהיה לצרכי מגורים בלבד. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.

<u>מצב חדש</u>

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

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

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

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

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

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

הוראות הבינוי במגרשים בשטח 350-500 מ"ר וברחובות ברוחב 10 מ' ויותר, באזור דירות I שבתכנית 58:

מקדם צפיפות:	55 מ"ר
אחוזי בניה בקומה:	40% כולל מרפסות
אחוזי בניה כוללים:	146%
מס' קומות מירבי:	4 + קומת עמודים מפולשת
קווי בניין:	צדדי - 3 מ'; אחורי - 5 מ'

התכנית מאפשרת סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם לתנאים שפורטו בתכנית זו. בבניה קיימת תותר תוספת 5% משטח המגרש לקומה. כן תותר תוספת קומה (בהקלה).

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

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

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

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:

ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ״ר.

ביח״ד ששטחה למעלה מ-80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ״ר.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה בתוקף.

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

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

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

7.8. תכנית ס׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.89.

התכנית מתירה הקמה / הגדלה של דירת גג בשטח שלא יעלה על 150 מ״ר בבניין מגורים קיים אשר, בין היתר, גובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית ובתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני 1967. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ׳ ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתית הבניין על פי דרישת מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית.

7.9. תכנית ג׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.94.

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

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

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

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

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

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

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

7.10. תכנית מס' 2710, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.97.

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

7.11. תכנית ח', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.01.

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

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

7.12. תכנית ע'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

יותרו 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר נטו ליח"ד.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בתוספת בנייה ברובע 3 בבניינים בגובה עד 4 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה טיפוסית מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדרי יציאה לגג.

בהריסה ובניה חדשה גובה וזכויות הבנייה יהיו על פי תכניות מ' ו-ג'. בנוסף, מתוקף תמ"א 38 יותר בינוי קומת העמודים (למעט רצועה מפולשת בחזית הבניין בעומק שלא יפחת מ-3 מ') ותוספת 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית מ'.

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

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

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

הוועדה דנה במדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ״א 38. ברובע 3 בו ממוקם הנכס הנדון תותר הריסה ובנייה בתנאי שהתכנון יהיה בהתאם לתכנית לכשתאושר. כמו כן, בתוספת בנייה תותר תוספת קומה אחת ו-65% בנייה על הגג. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה מתוקף תמ״א 38. קיימת מגבלת גובה של 5 או 6 קומות בהתאם לגודל המגרש, רוחב הדרך ואזור ההכרזה.

7.17. מסמך מדיניות מספר 9077 אושר בהחלטה מס׳ 16-0027ב׳-6 מיום 21.12.16.

מסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה ברובעים 4-3 בת״א.

בין יתר ההוראות צוין כי בתוספת לבניין קיים לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות. מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. תנאי לסגירת מרפסות מקורות הקיימות הוא קבלת חוו״ד מהנדס העיר וחידוש כולל של חזית הבניין, לרבות המרפסות הסגורות הקיימות. סגירת מרפסת תהיה מזכוכית בלבד.

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

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

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

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 301 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית עד 8 קומות, בתחום מרקם בנוי לשימור.

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

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

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

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

השימושים באזור מגורים בבנייה עירונית:

מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

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

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

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

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

הרח"ק הבסיסי והמרבי באזור מגורים בבנייה עירונית במגרש ששטחו מתחת ל-0.5 דונם הוא 2.5. צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.

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

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

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

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית שבתחומה מצוי מרקם בנוי לשימור, רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית. הבדיקה התכנונית המוקדמת תכלול אפשרות לזיהוי והערכה של ערכים לשימור בתחום התכנית. במרקם בנוי לשימור תידרש הכנת מסמך מדיניות בתוספת בנייה מעל 0.5 רח"ק. מסמך המדיניות יתייחס לשטח שהיקפו ייקבע ע"י מהנדס העיר או ועדת השימור העירונית לפי העניין. הוועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה הגבלות בנייה ופיתוח.

שטחי הבנייה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכים לשימור.

7.19. תכנית תא/3616א (רובע 3) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.01.18.

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

קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בת"א.

הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3.

חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למקדם האורבני של רובע 3 על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

החלקה הנדונה ממוקמת מחוץ לאזור הכרזת אונסקו ובתחום רצועת מתע"ן (מערכת תנועה עתירת נוסעים).

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

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

הוראות הבנייה בבניינים חדשים מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסקו :

ברחובות דיזנגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים). בשאר הרחובות, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים). גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' (ימדד מרצפה עד רצפה).

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

יותר שטח עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה הטיפוסית ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

שטחי הבנייה על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחורית.

קו בנייה צידי - 2.5 מ', קו בניין אחורי - 4.5 מ'.

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

בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת.

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

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

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

ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, בבניינים בגובה 3 קומות ומעלה (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. בשאר המגרשים, בבניינים בגובה 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בבניינים הבנויים בגובה 7 קומות ומעלה תותר תוספת עד שתי קומות וקומת גג חלקית בלבד.

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

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

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

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

במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בנייה מכח תכניות ג', ס', 74, 76, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (27.06.11), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.

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

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במגרש פינתי תידרש נסיגה של 3 מ' מחזית אחת ו-1.2 מ' מחזית שניה. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

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

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.

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

תותר סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.

בקומות הקיימות, בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.

יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית.

לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן. עם זאת, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה של תכנית מ', בין היתר, בתנאי שהסגירה תתבצע בזכוכית בלבד ותחויב סגירת כל המרפסות בחזית הבניין.

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

החניה תהיה עפ"י התקן.

יותר קו בניין צידי מינימאלי של 2 מ' להבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת.

תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש, אלא אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי.

בתחום רצועת מתע"ן לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות אלא לאחר תאום עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר. בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל תותר התקנת עוגנים זמניים בלבד. ככל שהבנייה תתבצע במקביל להקמת הרק"ל, יש לתאם עם חברת נת"ע לו"ז והסדרי תנועה לתקופת הבנייה.

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

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

8. תיק בניין:

בתאריך 14.04.53 ניתן רשיון מס׳ 126 להקמת בנין בן 3 קומות, קומת עמודים, מרתף, גדר וקומה ד׳ חלקית, המכיל: במרתף – מקלט ושני מחסנים. בקומת עמודים – 4 חדרים, ח״ש ושטח פתוח. בקומות א׳, ב׳ ג׳ – 6 חדרים וח״ש בכל קומה. בקומה ד׳ – 2 חדרים, ח״ש וחדר כביסה.

בהתאם לתכנית ההיתר השטחים כדלקמן:

מרתף -	58.47 מ״ר (למקלט, 2 מחסנים וחדר מדרגות)
קומת עמודים -	114.17 מ״ר + 9.04 מ״ר מרפסת + 10.68 מ״ר בלקונים ובליטות + 74.82 מ״ר שטח פתוח
קומות א׳-ג׳ (בכל קומה) -	174.69 מ״ר + 24.66 מ״ר מרפסות + 14.28 מ״ר בלקונים ובליטות
קומת גג -	57.86 מ״ר + 2.57 מ״ר בלקונים ובליטות + 14.56 מ״ר חדר מדרגות + 9.33 מ״ר חדר כביסה

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 13.11.19:

חלקה 172 בגוש 6214 בשטח 492 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם חברת ארלוזורוב 69 בע״מ בשלמות.

רשומות חכירות לתקופה של 99 שנים על שם מספר פרטיים, לרבות המבקשת על חלק במקרקעין.

9.2. הדירה נמכרה בתאריך 11.04.19.

9.3. בהתאם למסמכי תיק חברת ארלוזורוב 69 בע״מ מס׳ מניות רגילות בחברה וההון המוקצה מסתכם ב-1,000. המבקשת מחזיקה ב-70 מניות מניות רגילות מתוך ההון המוקצה.

10. טיעוני הצדדים להשבחה מתוכנית תא/3616א:

10.1. טענות שמאי המבקשת:

10.1.1. תמ״א 38:

לטענת שמאי המבקשת הזכויות מכוח תמ״א 38 מוקנות. יש להביא בחשבון את תרומת תמ״א 38 לשווי הנכס במצב קודם. כתימוכין, הפנה לערר רון ציון[1] ולשומות מכריעות בחלקות וגושים: 6417/637, 7051/115, 6770/5, 6951/35, 6921/482. אישור הארכת תוקף תמ״א 38 בשנת 2020 אינו רלוונטי למועד הקובע. תכנית תא/3616/א צמצמה את היקף הזכויות שניתנו לפי תמ״א 38 ומכאן שלא חלה השבחה בגין תכנית תא/3616א.

[1] ערר 85143/13, **רון ציון נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ר״ג.**

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

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

10.1.2. טענה מקדמית לאי השבחה:

הנכס מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג, מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקית. הדירה במצב פיזי מצוין, לאחר שיפוץ כללי נרחב. בבניין קיימת מעלית נוסעים ומקלט.

תכנית תא/3616א, אשר אושרה מכוח ס' 23 לתמ"א 38, אפשרה את מימוש הזכויות לפי תמ"א 38 ומכאן שהקנתה ודאות בלבד.

לטענת שמאי המבקשת לא קיימת כדאיות כלכלית לביצוע עבודות לתוספת קומה וקומת גג, הכוללות הוצאות עבור חיזוקים והתאמות הנדרשים מכוח תכנית תא/3616א. במצב חדש ההוצאות גבוהות יותר מאלו שנדרשו במצב קודם לאור העמסת 2 קומות נוספות. בנוסף, שטח הדירה הנדונה לא יגדל לאור מגבלות קווי הבניין, לדירה לא יתווסף ממ"ד (לאור מגבלות קווי בניין וקיומו של מקלט במרתף), לדירה לא יתווספו מרפסת שמש וחניה וקיימת מעלית בבניין. לפיכך, התרומה לדירה הנדונה היא שולית והתוכנית אינה משביחה.

10.1.3. טענה חלופית:

הובא בחשבון כי השימוש הוא תוספת בניה על הקיים. בחלופה זו התוכנית מאפשרת השלמת קומת גג קיימת לקומה מלאה ומעליה תוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית. הובא בחשבון כי במצב קודם חלה תכנית ס' המאפשרת הרחבת קומת הגג הקיימת.

תוספת השטח מסתכמת בתוספת קומה טיפוסית של 160.54 מ"ר עיקרי (174.69 מ"ר בניכוי 14.15 מ"ר חדר מדרגות) וקומת גג חלקית בשטח של 110.44 מ"ר (לאחר ניכוי נסיגות בשטח של 50.1 מ"ר) + 50.1 מ"ר מרפסת גג. לטענת שמאי המבקשת את תוספת השטח ניתן לחלק ב-4 יח"ד.

יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין תשלום כופר כפתרון חניה נדרש. הובאה בחשבון עלות עודפת בסך של 200,000 ₪ (50,000 ₪ * 4 יח"ד).

בקומות הגג, הקרקע והמרתף, קיימות חריגות בנייה (כגון השלמת קומה בבנייה קלה, סגירת חללים ויצירת פתחים). כל תוספת בניה תחייב את הדיירים להרוס ולפנות את חריגות הבנייה או להסדירן וכן לקבל את הסכמת הדיירים לביצוע עבודות בבניין.

לטענת שמאי המבקשת המקדם בקומת הגג הוא 1 ומקדם מרפסת הגג 0.3. בנוגע לאפשרות הקמת בריכה בגג, קיימות התניות בתוכנית, לרבות מגבלות קווי בניה וכן קיימת אי ודאות כלכלית לאור עלויות החיזוק והאיטום הצפויות. בנוסף, שטח המרפסת מצומצם במקרה הנדון ולא סביר כי תיבנה בריכה. מאחר שמדובר בבניין קיים המיועד לתוספת, שיפוץ וחיזוק, הסבירות להקמת בריכה על גג עליון נמוכה ביותר. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת בסירקין 22 בת"א. בהתאם לס' 6.1ד' לתוכנית תא/3616א השימושים בגג העליון הם למתקנים טכניים לשירות הבניין. גובה תקרה טיפוסית בהיתר הוא 3.15 מ' ברוטו ו-2.9 מ' נטו ומכאן שאין מגבלה של 2.5 מ' כפי שטענה שמאית המשיבה. תרומת תוספת עד 50 ס"מ לגובה פנימי דירתי מתאזנת מול תוספת בעלויות הבנייה, לרבות אמצעי אוורור לחלל הנוסף.

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

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

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון מקדם דחייה למימוש ולמושע של 0.558 המגלם דחייה של 10 שנה בשיעור היוון שנתי של 6%. המקדם מגלם ריבוי בעלים (כ-27 חוכרים), את הזמן הרב הנדרש להתארגנות לבנייה והסכמת מלוא בעלי הזכויות, לרבות דירות בהן בוצעו חריגות בניה.

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 0.7 בגין בינוי חדש על ישן, אשר מגלם גם חיזוק ופיצוי בגין עלויות צפויות לפירוק והריסת הבינוי שלא בהיתר.

קיימת אי בהירות וודאות בנוגע לחלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף. למען הזהירות, הובא בחשבון החלק היחסי כפי שחושב בשומת שמאית המשיבה (6.14%).

שמאי המבקשת מקבל את השווי לו טענה שמאית המשיבה (24,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת קומה	
(174.69 מ״ר קומה טיפוסית בניכוי חדר מדרגות) -	160.54 מ״ר
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות -	110.44 מ״ר
מרפסת גג (50.1 מ״ר * מקדם 0.3) -	<u>15.03 מ״ר</u>
תוספת שטח אקוויוולנטי לחיוב -	286.01 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה -	24,000 ₪
מקדם דחייה למימוש ולמושע -	0.558
מקדם בינוי חדש על קיים -	0.7
ההשבחה הגולמית לפני הפחתה לכופר חניה -	2,681,172 ₪
ההשבחה המלאה בניכוי כופר חניה (200,000 ₪) -	2,481,172 ₪
ההשבחה בגין החלק הנישום (6.14%) -	**152,344** ₪

10.2. טענות שמאית המשיבה:

10.2.1. תמ״א 38:

אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכוח תמ״א 38, שכן זכויות אלה אינן מוקנות, אלא מותנות בשיקול דעת ואישור הוועדה המקומית וכרוכות בפרסום לפי ס׳ 149 לחוק התכנון והבנייה, בדומה להקלה ולשימוש חורג (לעניין זה הפנתה לסעיפים 22, 27 ו-29 לתמ״א 38). בס׳ 29 לתמ״א 38 נקבע כי תוקף התכנית מוגבל ל-5 שנים וכי ניתן להאריך ב-5 שנים נוספות. לאחרונה נקבע כי תמ״א 38 לא תוארך. מסמך המדיניות אינו מהווה תכנית לעניין היטל השבחה. בהתאם לפס״ד אליק רון[2], הזכויות מכוח תמ״א 38 מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה. הזכויות במצב חדש מכוח תכנית תא/3616א מוקנות, ללא צורך בפרסום לפי ס׳ 149 לחוק.

[2] רע״א 3002/12, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ׳ אליק רון (להלן״ הלכת אליק רון״).**

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

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

במועד הקובע מסמך המדיניות משנת 2017 קבע כי ברובע 3 הבנייה תהיה על פי תכנית.

הפטור מהיטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע למימוש בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר. בנוסף, בדברי ההסבר לתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה נאמר שהפטור חל רק בעת בנייה ושהוא שונה מתמ"א 38, שכן בתכנית לפי ס' 23 הזכויות מוקנות. בתיקון 126 הוצע פטור במכר אשר ירד מסדר היום ולא אושר. ניתן להקיש מההתייחסות לממ"ד שאינו פטור במכר, אלא בהיתר בלבד.

לאור האמור לעיל, אין להתחשב בתמ"א 38 במצב קודם. כתימוכין, הפנתה לשומות מכריעות ברחובות שדרות נורדאו 28, אלכסנדר ינאי 6, אבן שושן אברהם 10, טיומקין 10 בת"א (של החי"מ), עוזיאל 38 ואמציה 8 בירושלים, הרצל 35 בכפר סבא ויהודה לייב 43-49 בראשון לציון. בנוגע לשומות המכריעות שצוינו בשומת המבקשת, המשיבה הגישה עררים.

בנוסף, בערר גולדברג[3] נקבע כי לצורך הוכחת ציפייה קונקרטית מכוח תמ"א 38, לכל הפחות יש להציג בקשה להיתר בניה מאושרת שכבר הוגשה עובר למועד הקובע. בנוסף, לטענתה החוקרת שדנה בהתנגדויות קבעה כי זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות. כמו כן, הפנתה לפס"ד חברות הגז[4] בעניין שיתוף הציבור בהשבחה. עוד צירפה התייחסות המחלקה המשפטית בעיריית ת"א במסמך מיום 01.01.19. במסמך זה נטען, בין היתר, כי ההכרעה בנושא נתונה לוועדת ערר ולא לשמאי מכריע; בנסיבות בהן מדובר בתכנית מתאר ארצית שאינה קונקרטית ביחס למקרקעין מסוימים, חובה להתעלם מאישורה; זכויות מכוח תמ"א 38 אינן ודאיות ומכאן שיש להתעלם מהן במצב קודם; משיקולי הוגנות כלפי הציבור יש לנטרל את אישור תמ"א 38 במצב קודם; במסגרת תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה הוחרגה תכנית מתאר כוללנית מהגדרת המונח תכנית בתוספת השלישית; קיימים שמאים מכריעים שקבעו כי אין להתחשב בתמ"א 38 במצב קודם; התחשבות בתמ"א 38 תיצור חוסר וודאות וחישובים ספקולטיביים.

בנוסף, צורפה התייחסות המחלקה המשפטית בעיריית ת"א במסמך מיום 15.04.19 לעניין מעמדה של תכנית רובע 4, לה דין דומה לתכנית תא/3616א, ככל שתמ"א 38 תבוטל. במסמך זה נטען, בין היתר, כי תכנית רובע 4 עצמאית, נפרדת מתמ"א 38 וכי גם אם תוקפה של תמ"א 38 יפוג, התוכנית תישאר תקפה. לוועדה המקומית נתונה הסמכות לסרב לבקשה להיתר מכוח תמ"א 38, המכילה זכויות מותנות, גם אם הבקשה עומדת בכל התנאים הקבועים בתמ"א (ומהנימוקים הקבועים בס' 22). זאת, בשונה משיקול הדעת שיש לוועדה המקומית בעת שמדובר בבקשה להיתר התואמת את הוראות תכנית רובע 4, כמו כל תכנית אחרת, המכילה זכויות מוקנות, אז הסמכות לסרב לבקשה תופעל רק במקרים יוצאי דופן ובנסיבות מיוחדות. ככלל, יש לראות בזכויות אלה זכויות מוקנות.

לאור האמור לעיל, יש לשמור על עקרון רציפות המס ואין להוסיף לשווי הדירה במצב קודם זכויות בגין תמ"א 38.

[3] ערר 2900/17, **עדה (הדסה) גולדברג ז"ל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה.**

[4] עע"מ 8600/15, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית אתא נ' פז גז בע"מ.**

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

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

10.2.2. מהות ההשבחה:

תכנית תא/3616 מוסיפה זכויות בניה ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. יש לבחון את ההשבחה בגישת תרומת התועלת לשווי, שכן היא היחידה שמאפשרת לנטרל את השפעת התכנית המשביחה על התמורה בעסקות ההשוואה.

הנכס מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג, מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקית. לטענת שמאית המשיבה השימוש המיטבי הוא תוספת בניה על הגג ולא הריסה ובנייה חדשה. הבניין בנוי בניצול מקסימאלי במסגרת קווי הבניין לא ניתן להרחיבו ולפיכך, לא חושבה השבחה בגין רכיב זה.

התוכנית מאפשרת השלמת קומת גג קיימת לקומה מלאה ומעליה תוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת חזיתות הבניין.

לטענת שמאית המשיבה במצב קודם חלה תכנית ס' המאפשרת הרחבת קומת הגג הקיימת. הנכס הנדון ממוקם בקומה הראשונה ורק בעת מימוש דירות בקומת הגג יבוצע חיוב בגין השטח להרחבת קומת הגג הקיימת.

הובא בחשבון כי קומת הגג בגובה עד 4.5 מ' ברוטו (3.4 מ' נטו) לעומת 2.5 מ' לפי תכניות ג' ומימוש לפי תמ"א 38 (גובה מעבר ל-2.5 מ' לפי תוכנית ג' שחלה בענייננו במצב קודם, כרוך בהקלה. כתימוכין הפנתה להיתרים ברחובות ברגסון 6, אושה 1, שינקין 16, הירקון 180, לשומות מכריעות בחלקות וגושים: 7321/67, 6960/42, 7091/154, לפס"ד הנלדמן[5] ולערר ענת עופרים[6]).

בנוסף, תותר בקומת הגג ומעליה בריכת שחיה, אשר לא הותרה קודם לכן, אלא בהליך של הקלה (כתימוכין הפנתה לשומות מכריעות ברחובות הירקון 110 ו-68, אבשלום חביב 68, הירקון 29, מאזה 40, כרמלית 11, חולדה 1 ובן יהודה 174). לפיכך, קומת הגג חושבה במקדם 1.2. כתימוכין, הפנתה לשומה מכרעת בחלקה 32 בגוש 6901.

שמאית המשיבה חישבה הפחתה בגין בינוי חדש על בניין קיים במקדם 0.8. כמו כן, עלות החיזוק והשיפוץ משביחה את דירות הדיירים לפחות בגובה העלות.

חושבה הפחתה בגין דחייה עד מימוש ומושע במקדם 0.65. כתימוכין לסבירות המקדם הפנתה לשומות מכריעות לתוכניות מורכבות יותר כדוגמת תכניות 3700, 3388א', 3853, 3312, 3897, 3902 ו-4040. בשומות המכריעות (בחלקות וגושים: 6632/273, 516625/1219, 5549/250, 6631/208, 6628/705, 6133/492-494) נקבעו תקופות דחייה בטווח של 1-6 שנים בשיעורי היוון של 5%-6%.

אין להביא בחשבון חריגות בנייה, לרבות אפשרות להכשרתן.

[5] עתמ 2011/99, **הנדלמן גיורא נ' רשות הרישוי המקומית ת"א.**

[6] ערר (ת"א) 85046/17, **ענת עופרים ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

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

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

מאחר שהבניין לא רשום כבית משותף החלק היחסי ברכוש המשותף חושב בהתאם לשטח יחידת הדיור מכלל השטח הבניין. לטענת שמאית המשיבה, שטח הדירה בהתאם למדידה גראפית מהיתר הבנייה הוא 56 מ״ר ושיעור החלק היחסי ברכוש המשותף הוא 6.14%.

10.2.3. שווי מ״ר קרקע מבונה:

בקביעת שווי מ״ר קרקע מבונה התבססה שמאית המשיבה על:

שומות מכריעות שנערכו ברובע 3 למועד הקובע הנדון ברחובות: הקליר 5, 10 ו-25, שלמה המלך 84 ו-86, הפרדס 9 ו-10, בן עזרא 9, שדרות חן 57, גורדון 80, שפינוזה 16, הירשנברג 12, ארבע ארצות 10, יהושע בן נון 14 ואשתורי הפרחי 5. בשומות אלה נקבעו ערכים בטווח של 25,000-27,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

נתוני מכר לדירות חדשות מהשנים 2016-2018 (ברחובות: יהושע בן נון 10 ו-49, שדרות עמנואל 23, מנדלשטם 8, עמוס 16, ישעיהו 60, חת״ם סופר 4). שווי מ״ר בנוי בממוצע 53,118 ₪. שווי הקרקע בחילוץ מע״מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה (10,000 ₪ למ״ר) הוא 27,800 ₪.

עסקות מכר לקרקע שנערכו בשנים 2015-2017 (ברחובות: בר כוכבא 11, חולדה 6, עמוס 7-9, הירקון 28), אשר מניתוחן עולים ערכי השווי בטווח של 18,000-31,591 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

לאור האמור לעיל, קבעה שמאית המשיבה שווי קרקע מבונה של 24,000 ₪ למ״ר.

10.2.4. תחשיב ההשבחה:

תוספת קומה	
(199.33 מ״ר קומה טיפוסית בניכוי חדר מדרגות) -	184.33 מ״ר
תוספת קומת גג חלקית (151.93 מ״ר * מקדם 1.2)-	182.316 מ״ר
מרפסת גג (32.4 מ״ר * מקדם 0.3) -	9.72 מ״ר
תוספת שטח אקוויוולנטי לחיוב -	376.366 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה -	24,000 ₪
מקדם דחייה למימוש ולמושע -	0.65
מקדם בינוי חדש על קיים -	0.8
ההשבחה המלאה -	4,697,048 ₪
ההשבחה בגין החלק הנישום (6.14%) -	**288,494** ₪

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

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

11. הכרעה לעניין תוכנית תא/3616/א[7]:

11.1. תמ"א 38 :

בגוש בו מצוי הנכס הנדון עיינתי ב-32 שומות מכריעות לתכנית תא/3616א שבוצעו ע"י שמאים שונים. ב-26 מן השומות (ברחובות ארבע ארצות 9,10,12 ז'בוטינסקי 74,78,73,48 יהושע בן נון 8,52,54,22,14, אשתורי הפרחי 5,10, ארלוזורוב 67, קולונימוס 2,12,13,6, סוקולוב 8,38,40, עמנואל הרומי 26,28, הגלעד 2 ועזריה מן האדומים 3) נקבע כי יש להתחשב בתמ"א 38 כמצב קודם. בכל אותן שומות הובאו בחשבון זכויות בנייה לפי מינימום של 1.5-1.65 קומות מכוח תמ"א 38, כאשר בחלק השומות הובאו בחשבון זכויות זהות לזכויות שאושרו בתא/3616א. חלק מהשומות הביאו בחשבון כי תמ"א 38 פחות ודאית מתא/3616א (נקבע בהן כי שיעורי הוודאות שיצרה תא/3616א נעים בין 10% ל-33%). ב-3 שומות שנערכו ע"י אותו שמאי נקבע כי תכנית תא/3616א אינה משביחה בהשוואה למצב קודם על בסיס ציפיות לתמ"א 38 וזאת ע"י ניתוח נתוני שוק (ברחובות אליהו 3, וורמיזה 8 וקורדובה 8). ב-3 שומות שנערכו ע"י שני שמאים לא הובאו בחשבון תמ"א 38 במצב קודם (ברחובות ארלוזורוב 79 ו-80 וארבע ארצות 20).

אילו אביא בחשבון זכויות בהתאם לתמ"א 38 מסקנתי תהיה כי **פוטנציאל הזכויות מכוחה הוא ל-1.65 קומות נוספות לבניין.** טרם אישור תא/3616א הותרו בסביבה (למשל בהיתר משנת 2016 ברחוב ישעיהו 60, בהיתר משנת 2015 ברחוב ביירון 13, בהחלטת ועדה מס' 0028-12ב'-1 מיום 07.11.12[8] ובהיתר משנת 2015 ברחוב ארלוזורוב 63 בו ניתנה החלטת ועדה משנת 2013), בחלופת תוספת בנייה על בינוי קיים, תוספת קומה + תוספת קומה חלקית בשיעור 65%. תוספת זו תואמת לתוספת שאושרה בתכנית תא/3616א במבנים רבים במסגרת התוכנית.

זכויות הבניה הן בתמ"א 38 והן בתא/3616א בעלות התניות רבות. תוכנית ארצית, תמ"א 38 איפשרה תוספות נרחבות יותר, אולם אלו ניתנות לשיקול דעת הוועדה המקומית וזו הגבילה בהיתרים את השיעור ל-65%. הפוטנציאל לזכויות נוספות מכוח התמ"א מתאיין עם אלמנטים נוספים שהוקנות בתא/3616א כגון תרומת מרפסת גג שאינה כולל אפשרות לבריכה עליו ו/או עם גובה מוגבל לקומה החלקית של 2.5 מ' כפי שטוענת המשיבה. סביר להניח, לאור גיל המבנה, כי יעמוד הוא בדרישות התמ"א לחיזוק המאפשרות ניצול זכויות ולכן שיעור אי הוודאות זהה.

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

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

[7] יתר התכניות שבמצב החדש אינן משביחות ו/או נכללות במסגרת פטור לפי ס' 19 (ג) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה.

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

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

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

עם זאת, דעתי היא כי יש להתחשב בעובדה שתא/3616 אושרה כתוכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38:

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

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

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

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

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

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

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

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

"משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו".

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

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

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

עקרון הוודאות - עיון בהוראות תכנית תא/3616 מעלה התניות רבות כדלקמן:

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

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

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

ס' 6.3 - הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו בנוגע לשמירה על גובה בנייה, מרווחים, עיצוב וכו' כפופות לקבלת חוו"ד מהנדס העיר וחריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ס' 6.5 - בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הוועדה המקומית להתנות על פי חוק, יינתנו היתרי הבנייה בתחום תכנית זו במילוי **הוראות נוספות** (לרבות: חיזוק מבנים, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת).

ס' 4.1.3.ח - הוועדה המקומית **רשאית לאשר** משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. במקרה של סגירת קומה עמודים מפולשת המיועדת לחנייה, **תותנה** הסגירה בשמירה על מספר מקומות החנייה הקיים במגרש ההיתר, גם אם במיקום אחר במגרש.

לאור ריבוי התנאים והיות התכנית נרחבת (חלה על 2,431 דונם) התגבשות ההשבחה, ככל שקיימת, תהיה רק בשלב קבלת היתר הבנייה.

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

- מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה מעל קומת קרקע בבניין מגורים הכולל 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקית. סה"כ בבניין 13 יחידות.

- הבניין טרם נרשם כבית משותף. הזכויות רשומות בחכירה והבעלות רשומה על שם חברה. החלקים היחסיים במניות החברה אינם תואמים לחלקים היחסיים של שטחי הדירות ברוטו ביחס לשטח הבניין. לפיכך, עלולות להיות מחלוקות ביחס לחלק כל דירה / בעל מניות בזכויות הנוספות, אשר יקשו על מימוש התוכנית.

- המבקשת מחזיקה ב-7% ממניות החברה בלבד. יש להביא בחשבון מרכיב מושע משמעותי, כאשר החלטה על מימוש בנייה צריכה להתקבל בהסכמה מלאה.

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

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

- בהתאם להיתר הבנייה, בקומת הגג הותרה יח״ד אחת. עם זאת, בקומת הגג בנוייה ככל הנראה יח״ד נוספת ו/או קיימת חריגת בניה שלא אותרו בהיתר הבנייה. דירות הגג משתמשות אף בחלק מן הגג המשותף. לצורך השלמת הקומה נדרש דין ודברים עם בעלי הזכויות בקומת הגג, שכן הזכויות הנוספות לצורך השלמת הקומה הן בבעלות משותפת, בעוד שהשלמה זו תהיה בצמוד לדירותיהן וייתכן על חשבון שטחים בהן הן משתמשות, אשר הריסתם תידרש, כמו גם הגדלת הצפיפות בקומת הגג ובנייה מעליה. לפיכך, יש להביא בחשבון מרכיב פיצוי וכן מרכיב מושע משמעותי, כאשר החלטה על מימוש בנייה צריכה להתקבל בהסכמה מלאה.

- מעלית – לא מצאתי כי קיימת מעלית בהיתר ולא הבחנתי בקיומה בעת הביקור. בחינת היתר הבנייה והביקור שערכתי מעלים ספק בנוגע להתכנות מעלית בחדר המדרגות הקיים, ללא הריסת שטחים קיימים בדירות ו/או חלק מגרם המדרגות. הפסד שטח בנוי יקטין את כדאיות המימוש לדירות אלו. מעלית חיצונית תוכל להיות ממוקמת שלא בצמידות לחדר המדרגות ולצורך הנגשה לכלל הדירות תחייב הסבת שטח עיקרי בחלק מן הדירות למעברים. בנוסף, הבניין בנוי חצאי קומות, כך שפתחי המעלית יהיו באותו מפלס של חלק מן הדירות בלבד.

- בהתאם להיתר הבנייה ולתצ״א מאתר המשיבה, הבינוי הקיים בנוי במלוא קווי הבניין. משכך, אין תמריץ לבעלי הזכויות בקומות המגורים לשיתוף פעולה לזכויות בגג, בהעדר אפשרות להרחבת דירתם. לאור צורת הבניין אף לא ניתן למקם ממ״דים בדירות הקיימות במידות תקניות ללא הסבת / הריסת שטחים קיימים. אי אפשרות הרחבת זכויות בדירות מקטינה את כדאיות המימוש.

- בחלופת תוספת בנייה חדשה על בינוי קיים נוצרת פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות בתקופת הבניה (קיים סיכון ליצירת נזקים) ומגבלה בשעות העבודה. מרכיבים אלה מגדילים את עלות הבנייה בנכס, באופן המקטין את כדאיות המימוש בדרך זו.

- חניה - לאור מיקום הבניין במלוא קווי בניין, הבינוי בקומת הקרקע ומידות המגרש, ולאור מיקום במגרש בתחום רצועת מתע״ן אין אפשרות להקים מתקני חניה. לראיה, בתוספות בנייה בבניינים סמוכים במידות דומות בארלוזורוב 65 ו-63 לא ניתן פתרון חניה. חוסר אפשרות בשיווק חניות לדירות במגרש, יגרום להקטנת השווי שלהן ולעלות נוספת של כופר חניה. ככל שיידרש תשלום בגין קרן חניה, הרי שהפסיקה העדכנית הנוכחית[9] תומכת בניכוי עלות זו (בארלוזורוב 65 ו-63 נדרש כופר חניה).

לכל היותר, הקונה הסביר בנכס הנדון מביא בחשבון ציפייה לעיבוי בנייה / פינוי בינוי, שאינה נובעת כלל מתא/3616א. לא סביר לצפות מהקונה הסביר של דירה בקומה הראשונה בבניין מגורים משותף להביא בחשבון בבחינת השווי כל כך הרבה הנחות עבודה במקרה הנדון וקונה סביר קונה נכס בהתאם לערכו הסביר בשוק שאינו נגזר מפוטנציאל ממשי ומסוים מתכנית תא/3616א. לכן, לא מצאתי את התכנית כמשביחה, אלא לעת שיתגבשו הזכויות מכוחה לעת היתר בנייה.

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

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

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

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

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

מנסיוני המקצועי אף רשות מקומית אינה דורשת בעת מכר היטל השבחה בגין תכנית מתוקף ס' 23 בעת מכר. לפתחי הגיעו מחלוקות רבות בדבר היטל השבחה בגין תכנית לפי ס' 23 ברמת גן, הרצליה, רעננה וראשל"צ, אולם כל אלו עלו רק עם דרישת הוועדות המקומיות להיטל השבחה בעת מימוש בבנייה בלבד ולמועד קובע של מתן ההיתר. בהלכת גוזלן[10] נקבע כי כאשר יש תכנית שקיים קושי בקביעת היטל ההשבחה לאור אי הוודאות במימושה, יש לחייב בהיטל השבחה רק במועד אירוע המימוש – במקרה זה מועד מתן ההיתר. מדיניות זו, תואמת לפסיקה שהותוותה לתמ"א 38 ולמסקנתי כאמור לעיל.

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

<u>תוספת השטח לחישוב</u>

בהתאם להוראות התכנית ולבינוי הקיים יש להביא בחשבון הקמת קומה חמישית טיפוסית ומעליה הקמת קומת גג חלקית אשר שטחה לא יעלה על 65% משטח הקומה התחתונה. בהתאם להוראות תכנית תא/3616א, שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן.

לאור קיומה של דירת הגג והשטח הבנוי שלה (לרבות חריגות בניה על גבי השטח המשותף), מקובלת עליי קביעת שמאית המשיבה כי אפשרות השלמת קומה זו לקומה מלאה מכוחה של תכנית תא/3616א, וההשבחה בגין השלמת הבנייה בקומה זו, תיבחן בעת מימוש הזכויות בה. יודגש, כי בעת מימוש הזכויות בדירת הגג יש לבחון במצב קודם אפשרות בניה לפי תכנית.

ממדידה גראפית שערכתי על בסיס התצ"א באתר המשיבה, התואמת לבינוי הקיים מהתרשמותי בביקור במקום, מקובלים עליי שטחי הבנייה להם טענה שמאית המשיבה (184.33 מ"ר נטו בניכוי חדר מדרגות בקומה השישית ו-151.93 מ"ר נטו בקומת הגג החלקית + 32.4 מ"ר מרפסת גג).

לא מצאתי כי קיימת תרומה נוספת לקומת הגג, למעט מרפסת הגג, שכן בהתאם לתא/3616א עליה להיות בגובה קומה טיפוסית. בהיתר הבנייה הקיים גובה קומה טיפוסית הוא 2.9 מ' ולכן זה הגובה הצפוי. לפיכך, הובא בחשבון מקדם דירת גג כשטח עיקרי בקומות טיפוסיות עם תוספת מרפסת כאמור לעיל במקדם 0.3.

תרומת בריכת שחייה במפלס דירת הגג גלומה במקדם מרפסת הגג.

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

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

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

<u>הפחתה לדחייה ומושע</u>

במועד הקובע המבנה בן כ-65 שנים. עם זאת, לאור כמות יחידות הדיור בבניין, העדר אפשרות להרחבת הדירות בקומות, פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות בתקופת הבניה ומגבלות בניצול חניות, אין ספק כי מימוש הזכויות יתעכב משמעותית וסביר כי הדיירים יזדקקו לפנייה לערכאה המתאימה.

במקרים דומים בלב העיר קיימות שומות מכריעות רבות הכוללות טווח רחב של דחיות, כל אחת והטעמים עימה. אף בשומות המכריעות אותן ערכתי בלב העיר (יהודה הלוי 121, המכבי 7, בר כוכבא 4, רש"י 61, מיכ"ל 16, המגיד 6, רש"י 6, חברון 12, מלצ'ט 60 וסמטת גן מאיר 8) קיים טווח רחב במקדם דחיה (0.375 – 0.84), כל מקרה ונסיבותיו. בשומות המכריעות לתכנית הרובעים שנסקרו כאמור לעיל טווח מקדמי הדחייה בין 0.417-0.7. במקרה הנדון, לאור גיל הבניין, מצבו ומצב הזכויות הובאה בחשבון דחיה של 15 שנים בשיעור היוון 6% המגלם את הסיכון הקיים בקבלת הסכמת השכנים (מהווה מקדם דחיה של 0.417). כתימוכין נוסף, שומות מכריעות שלי ברחובות יהושע טהון 2 וסוקלוב 87, בבניינים ללא מעלית, חושבה דחייה של 15 שנים בשיעור היוון דומה וכך אף בשומות מכריעות ברחובות אייבשיץ 3 ובזל 27 בבניינים ללא מעלית.

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

לאור קיומו של מבנה קיים ובהתאם לשומות מכריעות אחרות שלי, תוספת בנייה מחייבת התאמה לבינוי קיים ומייקרת את עלות הבניה, יש להשתמש בכלים מיוחדים בשל מגבלות נגישות, עלולה להיווצר מגבלה בשעות עבודה בשל קיומם של דיירים וישנו סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ולשכנים המתגוררים בו. מגבלות אלו מייקרות את עלויות הבניה לשטח היחסי הנוסף. הערכתי היא כי התייקרות הבניה המגלמת מרכיבים אלה נעה בשיעור של 20% מעלות הבנייה הנדרשת המוערכת בכ-7,000 ₪ נכון למועד הקובע (בהתאמה ממחירון "דקל", בתוספת 30% שירות ו-19% תוספת לבנייה בת"א ולאחר בחינת הסכמי שירותי בניה במרכז ת"א). עלות זו אינה כוללת את עלות חיזוק הבניין בהתאם לתמ"א 38, שכן עלות זו תורמת לשווי הדירות הקיימות.

<u>כופר חניה לדירות הנוספות</u>

כאמור לעיל, לא מצאתי כי ישנה היתכנות להקמת חניות במגרש. הובא בחשבון כי יידרשו מינימום 4 חניות, המחושבות נכון למועד הקובע לפי כ-49,000 ₪ למקום חניה ובסה"כ 196,000 ₪. חישוב זה רלוונטי לחלופה שאינה מביאה בחשבון תמ"א 38 כמצב קודם, שכן בחלופה אשר מביאה בחשבון תמ"א 38 כמצב קודם כופר החניה חל בשני מצבי התכנון.

<u>חלק יחסי בבניין</u>

שמאית המשיבה קבעה את חלקה היחסי של הדירה בבניין בהתאם ליחס השטח של הדירה מסה"כ שטחי הדירות. שמאי המבקשת קיבל את עמדתה למען הזהירות. לדעתי, לאור מחלוקות שונות שעשויות להתעורר ביחס לשטחי הדירות, החלק היחסי צריך להיות מחושב בהתאם ליחס המניות של בעלי הזכויות לפי רישומם במסמכי החברה, המהווה את חלקם בבעלות בחלקה (כאמור בס"ק 9.3 לעיל). לפיכך, חלקה היחסי של הדירה הוא 70/1000 (7%). קביעה דומה ניתנה על ידי בשומות מכריעות ברחובות ריינס 35 ורייך 3 בת"א.

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

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

שווי מ״ר קרקע מבונה

שמאית המשיבה טענה לשווי של 24,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה. שמאי המבקשת הסכים לשווי זה. עם זאת מעיון בשומתה עולה כי כלל נתוני ההשוואה שהובאו על ידה בחשבון הם מרחובות פנימיים בשכונה, בעוד שרחוב ארלוזורוב הוא ראשי וסואן יחסית בשכונה. מסקירה שערכתי בשומות מכריעות שנערכו ברחוב הנדון וברחוב ז׳בוטינסקי המקביל ודומה לו בשכונה עולה כי נקבעו ערכי השווי כדלקמן:

ארלוזורוב 79 -	20,000 ₪
ארלוזורוב 88 -	22,000 ₪
ארלוזורוב 94 -	23,000 ₪
ארלוזורוב 67 -	24,000 ₪
ממוצע -	**22,250** ₪

ז׳בוטינסקי 80 -	20,000 ₪
ז׳בוטינסקי 74 -	22,000 ₪
ז׳בוטינסקי 78 -	24,000 ₪
ז׳בוטינסקי 48 -	24,000 ₪
ז׳בוטינסקי 73 -	25,000 ₪
ממוצע -	**23,000** ₪

לפיכך, הובא על ידי בחשבון שווי של 23,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

תחשיב ההשבחה בחלופת הפרש זכויות בין תא/3616א לתמ״א 38:

תוספת בנייה לפי תמ״א 38 –	
(184.33 מ״ר + 114.56 מ״ר בגג + 69.77 מרפסת גג * 0.3) -	319.821 מ״ר
תוספת בניה לפי תא/3616א -	
(184.33 מ״ר + 151.93 מ״ר בגג + 32.4 מ״ר מרפסת גג * 0.3) -	345.98 מ״ר
תוספת שטח אקוויוולנטי -	26.159 מ״ר
סה״כ תרומה גולמית (26.159 מ״ר * 23,000 ₪) -	601,657 ₪
עלות עודפת לניכוי	
(הפרש שטחים אבסולוטיים 37.37 מ״ר * 7,000 ₪ * 20%) -	(52,318 ₪)
סה״כ תרומה לפני דחייה -	549,339 ₪
ההשבחה המלאה בחלקה לאחר דחייה (מקדם 0.417) -	229,074 ₪
ההשבחה במקרה של התחשבות בפוטנציאל תמ״א 38 בערעור	
לחלק הנישום (70/1000) -	16,035 ₪

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

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

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

(184.33 מ"ר + 151.93 מ"ר בגג + 32.4 מ"ר מרפסת גג * 0.3) * 23,000 ₪ -	7,957,540 ₪
עלות עודפת לניכוי (336.26 מ"ר * 7,000 ₪ * 20% -	(470,764 ₪)
כופר חניה לניכוי -	(196,000 ₪)
סה"כ תרומה לפני דחייה -	7,290,776 ₪
ההשבחה המלאה בחלקה לאחר דחייה (מקדם 0.417) -	3,040,254 ₪
ההשבחה במקרה של קבלת מלוא טענות המשיבה לעניין אי התחשבות בתמ"א 38 בערעור לחלק הנישום (70/1000) -	212,818 ₪

12. שומה:

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין תכנית תא/3616א בנכס הנדון בגין מימוש במכר.

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

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

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