

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

28 יולי 2019
מספרנו: 30/248
מספר בקשה: 1017-2019

לכבוד

המבקשים:

לורן וג'וליה לוי

ע"י עדי נחום נאור, שמאי מקרקעין

naor@adinaor.com

א.ג.נ.,

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

rafranco@walla.com

הנדון: שומה מכרעת – רחוב עובדיה מברטנורה 17, תל אביב-יפו

גוש 6957 חלקה 190 תת חלקה 9

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה בגין אישורה של תכנית תא/3616/א.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 13/03/2019 שנערכה ע"י השמאית גב' רחל פרנקו ובתגובתה מיום 11/07/2019.

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 12/06/2019 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי עדי נאור.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3616 הינו 24/01/2018.

2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 27/06/2019. ביקור בנכס נערך בהנחייתי ע"י יונתן באור עובד במשרדי מיום 25/07/2019.

3. ביום 17/07/2019 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6957
חלק מחלקה	:	190
תת חלקה	:	9
שטח חלקות (רשום)	:	572 מ"ר
כתובת הנכס	:	רחוב עובדיה מברטנורה 17, תל אביב-יפו
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בקומה שניה בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

5. המצב המשפטי:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 15/05/2019 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:
שטח החלקה הינו 572 מ"ר ולה 14 תת חלקות.
הנכס הנדון הידוע כגוש 6957 חלקה 190 תת חלקה 9, רשום ע"ש לוי לורן וג'וליה בחלק של 1/2 כ"א.
קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שפירו נוגה מרטין בשלמות.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הבנויה בגוש 6957 חלקה 190 תת חלקה 9. הנכס הנדון ממוקם ברחוב עובדיה מברטנורה 17 בתל אביב ברובע 3 בשכונת הצפון הישן בחלקו הצפוני, מחוץ לאזור הכרזת אונסקו. רחוב עובדיה מברטנורה ממוקם בין רחוב סוקולוב ממערב, יהושע בנון ממזרח, שד' נורדאו מצפון ורחוב בזל מדרום. הרחוב מאופיין בבניין בני 3-4 קומות על עמודים/קומה חלקית. הפיתוח הסביבתי מלא.
החלקה בעלת צורה דמוית מרובע ועליה בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית. הכניסה לבניין הינה מחלקו הדרומי של הבניין. הדירה נשוא השומה ממוקמת בקומה השניה מעל קומת עמודים.
הדירה עברה שיפוץ מלא כולל ריצוף פרקטיים, חדרי אמבטיה ושירותים. בדירה 3 חדרי שינה, חדר אמבטיה/שירותים, סלון. סה"כ 13 יח"ד בבניין.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תכנית מנדטורית 58:

התכנית אושרה בתאריך 04/01/1940.

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

עפ"י התכנית סווג הנכס כאזור דירות 2.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

השימושים המותרים באזור זה יהיו בנוסף לשימושים המוזכרים באזור דירות 1, השימושים המותרים באזור דירות 2, בין היתר: מגורים, מבני ציבור, בתי מלון, משרדים, מסעדות, מסחר ומלאכה.

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.

אחוזי הבנייה באזור דירות 2 - 35%.

גובה הבניינים באזורי הדירות, באזורי מסחר ובאזורי תעשייה לא יעלה בשום מקום על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.

קו בניין קדמי יהיה 4 מטר בכל האזורים. קו בניין אחורי לא יהיה פחות מ-5 מ'. קו צידי לא יהיה פחות מ-3 מ' ובמקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר, הקרוב לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מ'.

7.1.2. תכנית מס' 286:

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

מטרת התכנית בין היתר היא 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 איחוד וחלוקה

מאושרת שבוצעה לפני תיקון 1938 לתוקף.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש קטן מהשטח המינימלי האמור.

7.1.3. תכנית מס' 887:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1341 בתאריך 23/02/1967. מטרת התכנית היא לאפשר הקמת בניינים בגובה של 3 קומות מעל קומה מפולשת לצרכי חניה במגרשים הפונים לרחובות פנימיים. במגרשים אשר שטחם עולה על 350 מ"ר היקף הבניה יהיה 120% משטח המגרש.

7.1.4. תכנית מס' 1680:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981. מטרת התכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. התכנית מתירה, חדרי יציאה על הגג מדירות הקומה העליונה בתנאים להלן:

- א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
- ב. השטח הבנוי של חדר היציאה על הגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות.
- ג. חדרי היציאה לגג לא יעלו על גובה של 2.5 מ'.
- ד. לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בנוי מיוחד. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.1.5. תכנית "מ":

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 21/06/1982. מטרת התכנית בין היתר, הינה לקבוע אחוזי בניה, מס' קומות, צפיפות וקווי בניין.

- התכנית קובעת, שתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית.
- בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39%-1-40%, 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.

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

- 5 -

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

קווי בניין		מס' קומות מרבי	אחוזי בנייה כוללים	מקדם צפיפות במ"ר	גודל מגרש מינימלי	רוחב הרחוב	גודל מגרש
אחורי	צידי						
6.2	3.6	ק.ע"מ + 5	168	50	500	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	מגרשים בשטח של 500 מעל מ"ר
		ק.ע"מ + 4	135%	60	500	רחובות צרים מ- 10 מטר	

7.1.6. תכנית "ע":

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

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

אזורי מגורים:

להלן חלק מהוראות התכנית:

שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

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

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

7.1.7. תכנית "ס":

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

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

להלן חלק מהוראות התכנית:

- א. בניין מגורים שסעיפים 7.א.1.2) חלים עליו מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד ובמקום שקיימת דירה כזו. מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד.
- ב. בניין מגורים שסעיפים 7.א.2) חלים עליו ובו קיימות יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.
- ג. בניין מגורים שבו קיימות יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר תוספת בנייה בהתאם להוראות תכנית זו ללא שינוי במספר הדירות. אלא אם הבעלים יבקשו להפחית את מספר הדירות בכפוף לנאמר בסעיף 5.ב. להלן.
- ד. בכל בניין מגורים שסעיף 7.א.3) חל עליו, מותר יהי להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד. שטח דירה שתוגדל או שתקום עפ"י תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

7.1.8. תכנית "ג":

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994. מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680. התכנית קובעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות והיא מחליפה את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בין היתר, בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקסי' של 2.50 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. היקף הבניה המותרת בקומת הגג הינה עד 50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרוזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת ע"פ תכנית השימור.

7.1.9. תכנית מס' 2710:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997. מטרת התכנית בין היתר, לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספות בנייה. להלן חלק מהוראות התכנית:
הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית. בכל מקרה גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על קו גובה הבניין אליו הוא מוצמד.

7.1.10. תכנית "ע1":

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.
מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ע'.

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

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

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

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

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

7.1.11. תכנית מספר 3440:

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.

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

- 8 -

להלן חלק מהוראות התכנית:

- א. הוראות ביחס לשטחי שירות: מקום בו מתבצעת בניה בפועל עפ"י היתר בניה תקף ו/או הושלמה בנייתן של דירות הכוללות בכל אחת מהן שטחי שירות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון ואושרו בנפרד לכל דירה ומבקשים לאחד שתי דירות או יותר לדירת מגורים אחת, יחשבו שטחים נוספים אלה המהווים חלק מכל אחת מהדירות המקור כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת.
- ב. תוספת השטחים העיקריים תהיה, במידת הצורך, בנוסף לשטחים עיקריים המותרים עפ"י תכנית התקפות החלות על הדירה המאוחדת.
- ג. הוראות ביחס לשטחים הנובעים מתכנית ג' -גגות ותכנית ע' – מרתפים:
1. במקרה של איחוד דירות בקומה העליונה מעליהן קיימים חדרי יציאה לגג ו/או זכויות לניצול חדרי יציאה לגג, ניתן יהיה לאחד את השטחים המותרים עפ"י תכנית ג' על שינוייה, בהתאם למספר יחידות הדירור המקוריות, ולהצמידם כשטח עיקרי נוסף ליחידת הדירור המאוחדת. הבינוי והנסיגות יהיו בהתאם להוראות תכנית ג' על שינוייה.
2. במקרה של איחוד דירות, ניתן יהיה להצמיד את שטח המחסנים הדירתיים הנובעים מתכנית המוצמדים לדירות המקור, לדירה המאוחדת.
- ד. במקרה של איחוד דירות, ניתן יהיה להצמיד את שטח החניה המוצמדת לדירות המקור לדירה המאוחדת.

7.1.12. תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש

של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):

- תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.
- תמ"א 1/38 א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.
- תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.
- תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.
- תמ"א 3/38 א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
 - א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
 - ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2 מצב חדש:

7.2.1 תכנית תא/5000:

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

תכנית מתאר כוללת 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 (שמכוון 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**.

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

א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א

ב. תכנית רובע 3616/א גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

שומה זו אינה דנה בהשלכות תכנית זו.

7.2.2. תכנית מס' 3616/א:

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

מטרות התכנית בין היתר:

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים וזאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני 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 רעידת 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 ולתוספת בנייה, אשר יחליף תכניות נשואיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירות גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

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

1. מחוץ לאזור הכרזת אונסקו – מצפון לרחוב ארלוזורוב:

- א. ברחבות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא תעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).
- ב. בשאר הרחובות – תותר בנייה בגובה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתחום אזור הכרזת אונסקו – מדרום לרחוב ארלוזורוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא תעלה 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).

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

- 11 -

ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר 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.

- קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספת 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.

בניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980 :

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

1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה 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 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 בבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת הבנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 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.

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

- קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
- קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
- קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספות לבניין קיים.
- קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
- ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות, מ' ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תכניות: 637, 636, 76, 74, 756, 755, 887 ועוד. שינוי תכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.
- התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

- 12 -

להלן פירוט מזערי של התנאים למתן היתר בנייה:

- חיזוק 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.

הנכס ממוקם מחוץ ההכרזה והבניין נבנה לפני 01/01/1980.

הנכס מהווה בניין בן 3 קומות + קומת עמודים. בהתאם לסעיף 4.1.3 ג(2)(א)(1) נקבע כי: "לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו."

7.3 רישוי:

7.3.1 רישיון בנייה מס' 184 מתאריך 31/05/1950:

רישיון לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט במרתף וגדר. המכיל בקומת העמודים 4 וחצי חדרים עם ח"ש ושטח פתוח ובקומות א', ב' ו'ג' – 7 וחצי חדרים עם ח"ש בכל קומה ובקומה ד' חדר כביסה.

7.3.2 רישיון מס' 10-0471 מתאריך 29/06/2010:

פיר למעלית פנימית בתוך חלל חדר המדרגות הכללי, עם תחנות עצירה בכל הקומות – בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית. הקטנת רוחב מהלך המדרגות והתקנת מאחז יד בתוך הקיר שמול המעלית. חדר מכונות המעלית בצמוד לחדר המדרגות הכללי על הגג.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה נקבע כי קיימת השבחה בנכס לאור אישורה של תכנית 3616 א'. ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה ולפיכך בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת קומה + תוספת קומת גג חלקית, זכויות הנובעות מתכנית 3616 א'.

לטענת שמאית המשיבה, בהתחשב בבינוי הקיים הכולל קומת קרקע בנויה חלקית ובזכויות הבנייה המנוספות, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת לבינוי הקיים. בשומת המשיבה הובא בחשבון פס"ד ברגר לעניין זכויות הבנייה בגג כאשר הנכס הנדון ממוקם בקומה השלישית שאינה קומה אחרונה. לאור זאת לא הובא בחשבון במצב הקודם זכויות לחדרי יציאה לגג.

8.1.1. שטחי הבנייה:

בשומת המשיבה נטען כי התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית בהתאם לקונטור קומה טיפוסית בתוספת סגירת מרפסות מקורות בבניין ככל שהיתר הבנייה הונפק לפני כניסתה של תכנית מ' לתוקף. בהתאם לכך, נקבעה תוספת קומה בשטח של כ- 240 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר מתקבלת קומה בשטח של 220 מ"ר.

בנוסף, הובאה בחשבון תוספת קומת גג חלקית. לאור הוראות התכנית נקבעה על ידה קומה בניכוי שטח נסיגה לחזית בשטח של 181 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, הובאה בחשבון על ידה תוספת קומה בשטח של 161 מ"ר + מרפסת גג בשטח של 59 מ"ר.

8.1.2. לעניין ערכי שווי:

בשומת המשיבה הוצגו מספר עסקאות כדלקמן:

עסקאות מרשות המיסים					
מחיר למ"ר	מחיר מכירה	שנת בנייה	שטח במ"ר	גו"ח	תאריך
50,556	4,550,000	2017	90	6214/520	11/05/2017
47,000	5,170,000	2017	110	6214/256	09/08/2017
56,790	4,600,000	2017	81	6214/679	27/12/2016
57,714	10,100,000	2017	175	6214/679	28/11/2016
56,000	4,200,000	2017	75	6214/681	12/12/2017
45,536	3,825,000	2017	84	6957/97	26/07/2017
56,873	3,583,000	2017	63	6213/297	22/03/2017
56,474	7,059,235	2017	125	6213/72	15/06/2017
52,687	4,214,927	2017	80	391//6213	04/07/2017
51,233	3,535,073	2017	69	391//6213	04/07/2017
53,086	ממוצע למ"ר ב ש				

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

- 14 -

בשומת המשיבה הוצגו ערכי שווי משומות מכריעות כדלקמן:

שומות מכריעות			
שווי מ"ר מבונה	גו"ח	מועד קובע	שמאי מכריע
25,000	6957/184	24/01/2018	עאטף עאלם
22,500	6957/197	24/01/2018	נורית ג'רבי
27,000	6957/274	24/01/2018	בועז קוט
23,000	6212/868	05/02/2015	ניקי פרימו
20,000	6963/20	28/10/2015	בועז קוט
21,000	6911/2	04/02/2015	אריה אריאל

בגישת החילוץ נתקבל על ידה שווי בגבולות של 26,000 ש/מ"ר מבונה (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה לפי 9,000 ש/מ"ר). בשומות המכריעות נקבעו ערכים בגבולות 20-27 אלש"ח.

לפיכך, בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 25,000 ש/מ"ר מבונה.

8.1.3. להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

תחשיב שמאית המשיבה			
מ"ר אקו/שווי	מקדם	שטח	מהות
220	1	220	בניית קומה נוספת
193.2	1.2	161	קומת גג
17.7	0.3	59	מרפסת גג
430.9			סה"כ
25,000			שווי קרקע למר"א
10,772,500			סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות
9,695,250	0.9		מקדם התאמה לבנייה מעל בניין ותיק
6,108,008	0.63		בדחיה למימוש ומושע
680,684	75/673		שווי מצב חדש עבור החלק היחסי ליחידה הנדונה
340,342			היטל השבחה

8.2. עמדת המבקש:

8.2.1. כללי:

בשומת המבקשים נטען כי השומה דגן מתייחסת למלוא הזכויות בנכס המהווה דירת מגורים בשטח של 75.50 מ"ר בקומה השלישית בבניין. לשיטתו, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת לבניין הקיים.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי התכנית אינה משביחה, ידח עם זאת חושבה ההבשחה גם בחלופה נוספת.

עיקר טענת העדר השבחה הינה בשל היותה תכנית הנגזרת מכח תמ"א 38 אשר התירה במצב הקודם זכויות בניה זהות לזכויות התכנית המשביחה. לשיטתו, יש להביא בחשבון במצב הקודם את השטחים המותרים מכח תמ"א 38. לשיטתו, עמדתו נתמכת במספר שומות מכריעות/פס"ד/עררים.

8.2.2. לעניין תמ"א 38 במצב הקודם:

לטענת שמאי המבקשים, בעת"מ 46076-12-16 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' וועדת הערר המחוזית – מחוז תל אביב ואח' מיום 06/05/2019, אימץ בית המשפט את הפרשנות שנתנה וועדת הערר לסעיפים 13-14א' לתמ"א 38 לעניין "צביעת הזכויות". לשיטתו, המסקנה הינה כי זכויות הנובעות מתכנית מפורטת מכח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה.

בנוסף, נטען על ידו כי עמדתו נתמכת במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך	הכרעה
בועז קוט	7085/37	01/05/2019	לא חלה השבחה בגין תכנית 3616א
משה נדם	6968/159	08/04/2019	לא חלה השבחה בגין תכנית 3616א
בועז קוט	6957/118	25/03/2019	לא חלה השבחה בגין אישור תכנית 3616א
גד נתן	6957/178	03/03/2019	לא חלה השבחה בגין אישור תכנית 3616א
שושי שרביט שפירא	6903/51	26/02/2019	לא חלה השבחה בגין תכנית 3616א בדרך מימוש של מכר
שושי שרביט שפירא	6906/11	25/02/2019	לא חלה השבחה בגין תכנית 3616א בדרך מימוש של מכר
בועז קוט	6957/141	13/02/2019	לא חלה השבחה בגין תכנית 3616א בדרך מימוש של מכר
בועז קוט	6906/93	30/01/2019	לא חלה השבחה בגין תכנית 3616א בדרך מימוש של מכר
דורית פריאל	6953/4	28/01/2019	לא חלה השבחה בגין תכנית 3616א בדרך מימוש של מכר
שלומי יפה	6968/24	21/01/2019	לא חלה השבחה בגין תכנית 3616א בדרך מימוש של מכר
שלומי יפה	6953/54	15/01/2019	לא חלה השבחה בגין תכנית 3616א
דורית פריאל	6953/32	07/01/2019	לא חלה השבחה בגין תכנית 3616א

8.2.3. לעניין ערכי שווי בשומת המבקשים:

שמאי המבקש מאמץ את השווי למ"ר כפי שנקבע בשומת המשיבה. לפיכך, בחלופת ההשבחה הובא בחשבון על ידו שווי של 25,000 ש"ח/מ"ר מבונה.

8.2.4. לעניין מקדם התרומה לגג העליון:

בשומת המבקשים נטען כי בנוגע לבריכת שחייה על הגג, לא קיימת השבחה. כראיה, צוטטה שומת השמאית שוש שרביט שפירא לנכס בגו"ח 6903/51/3 ובה נקבע כי: "התועלת מבריכת השחייה פרטית בגג עליון קטנה ממימוש של בריכת שחייה במפלס מרפסת הגג ולאור עלויות העודפות הנדרשות, לא הוכח כי היא עולה על העלות העודפת. בנוסף, קיימת סבירות כי חיזוק נוסף לבריכה מכוח הוספת קורות לצורך נשיאת הבריכה יגרום להפחתת גובה נטו של חלק מן הדירות התחתונות. לפיכך לא מצאתי כי קיימת תרומה לתכנית בגין מרכיב זה בגג העליון".

8.2.5. חלופת השבחה / שטחי הבניה:

בשומת המבקש הובאה בחשבון חלופת השבחה ככל שלא תתקבלת טענת העדר השבחה. בחלופה זו הובאו בחשבון עקרונות משומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ בנכסים בגו"ח 6215/358+6953/3.

להלן שטחי הבניה שהובאו בחשבון בחלופה זו:

שטח קומה טיפוסית – כ-240 מ"ר.

שטח סחיר – 220 מ"ר.

תוספת גג חלקית – 161 מ"ר.

מרפסת קומה חלקית – 59 מ"ר.

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

- 17 -

8.2.6. להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

שטח/שווי	מקדם	שטח במ"ר	תיאור
		240	שטח קומה טיפוסית
		220	שטח סחיר
שווי חדש			
220	1	220	שטח קומה חדשה
161	1	161	שטח קומה חלקית
17.7	0.3	59	שטח מרפסת גג
398.7			סה"כ שטח במצב חדש
שווי קודם			
220	1	220	שטח קומה חדשה
110	1	110	שטח קומה חלקית
33	0.3	110	שטח מרפסת גג
363			סה"כ שטח מצב קודם
השבחה			
36			שטח תוספת
0.8			מקדם בינוי חדש על ישרן
0.417			מקדם דחיה
0.9			מקדם מושע
11%		75/673	חלק יחסי
25,000			שווי מ"ר מבונה
29,862			השבחה במעוגל
14,931			היטל השבחה

8.3. תגובת המשיבה:

בתגובת המשיבה נטען כי אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות מכח תמ"א 38 שכן מדובר בזכויות מותנות. לשיטתה, עמדתה נתמכת בין היתר בשומות מכריעות בהן נקבע כי אין להביא בחשבון את זכויות התמ"א. להלן ריכוז השומות המכריעות:

גו"ח	נכס	שמאי מכריע
6941/16	טיומקין 10 ת"א	שושי שרביט שפירא
30166/310	עוזיאל 38, ירושלים	גבע בלטר
7080/8	אברהם אבן שושן 8, ת"א	אמנון ניזרי
6439/352	הרצל 35, כפר סבא	אבישי זיו
6388/484	שפינוזה 5, פ"ת	יצחק ברמן

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

- 18 -

בנוסף לכך, צוינו על ידה פס"ד/ערר התומכים בעמדתה ובין היתר כדלקמן:

בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, נקבע.... כי לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה, ואז גם יחוייב בהיטל השבחה מי שאכן יהנה מהיטל השבחה".

בפס"ד רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון נקבע: "הזכויות אינן מוקנות באופן מוחלט ולא שהן מותנות עם הסתברות כלשהי (בניגוד לזכויות מוקנות מותנות)".

בערר (ת"א) 85143/13 רון צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן נקבע: כי העמדה שהציגה הועדה סותרת את פס"ד בעניין אליק רון הקבוע כי הזכויות לפי התמ"א אינן מוקנות כלל ואינן מגובשת באופן מוחלט) ואף לא מותנות עם הסתברות כלשהי).

- עמנ (י-ס) 36933-04-14 פס"ד סי.בי.די. סטאר ניהול בינלאומי בע"מ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
 - ע"א 8736/04, 447/05 אורה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.
 - רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
 - רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
 - פס"ד עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס.
- לאור הנ"ל ובהתאם לחו"ד ב"כ המשיבה הרי שאין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב הקודם.

8.3.1 מקדם דחייה ומושע:

בתגובת המשיבה הובאה בחשבון ההשבחה דחייה בשיעור של 0.646 המשקף דחיה של 7.5 שנים בשיעור היוון של 6%. לשיטתה, הזכויות במצב החדש מוקנות וזמינות ולמרות זאת בוצעה על ידה הפחתה בשיעור של כ-35%. כ"כ, הוצגו הכרעות התומכות את עמדתה.

8.3.2 לעניין מקדם בניה חדש על קיים/עלויות התאמה לחיזוק:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי הקיים של 0.9 הנתמך בין היתר בהכרעות הבאות:

מקדם בניה חדשה על קיים	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
0.9	אריה אריאל	6901/87	בן יהודה 190
0.9	נורית ג'רבי	6906/3	מאפו 20
0.85	עאטף עאלם	6901/7	הירקון 208
0.85	עאטף עאלם	6956/86	בזל 11

8.3.2.1 תרומת החיזוק לשווי יחידות המבנה:

בתגובת המשיבה נטען כי חיזוק הבניין תורם לעליית שווי היחידות במבנה. בשומתה הובאה בחשבון עלות של כ- 1.1 מלש"ח שהינה לשיטתה עלות גבוהה, בעוד שעפ"י חו"ד שנערכה לפרוייקטים זהים נקבעה עלות עודפת בסך של כ- 608 ₪ למ"ר קיים וכ- 550 ₪ לתוספת בנייה לבינוי חדש על יסן, המשקפת במקרה הנדון עלות עודפת של כ- 660,000 ₪ בלבד.

8.3.3 לעניין אי הוודאות:

בתגובת המשיבה נטען כי תכנית 3616א' יוצרת וודאות גבוה וזאת בניגוד לטענת שמאי המבקשים. כראיה לעמדתה, צוטטה שומת השמאית בלטר לנכס בגו"ח 6214/519 בה נקבע כי: "ובמילים אחרות אי הוודאות קיימת אך ורק ביחס להרחבות של הדירות הקיימות ולא בתוספת קומות. מהאמור לעיל עולה, כי התכנית יוצרת וודאות גבוהה ביחס להיקף זכויות הבניה".

8.3.4 לעניין מקדם שווי לשטחי הבניה בגג:

בתגובת המשיבה נטען כי המקדם הראוי לדירת הגג הינו 1.2 וזאת בהתאם לאפשרויות הבינוי החדשות שניתן לממש. בתגובה נטען כי מעבר לגובה המרבי של 4.5 מ' ממפלס רצפת הגג ומעבר לפרטיות הרי שניתן להקים בריכת שחיה על גג הדירה.

כראיה לעמדתה, צוטטו ההכרעות הבאות:

- שומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 7078/7/19 ובה נקבע מקדם בשיעור של 1.3 לקומת הגג.
- בשומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 7091/160/6 ובה נקבע מקדם בשיעור של 1.3 לקומת הגג.
- בשומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 6213/1280/4 ובה נקבע מקדם בשיעור של 1.3 לקומת הגג.
- בשומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 6214/519 ובה נקבע מקדם בשיעור של 1.3 לקומת הגג.

8.4 סיכום עמדות הצדדים:

מהות	שמאית המשיבה	שמאי הבעלים
א/3616	₪ 680,684	אין השבחה, לחילופין 29,877 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:
 - א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
 - ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.
 - ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.
3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב בן עובדיה מברטנורה, בעיר תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית 3616/א הינו 24/01/2018.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. לעניין השימוש המיטבי:

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה ככל שקיימת בהנחה כי השימוש המיטבי הינו בניית תוספת על הקיים. בשומת המבקשת נבחנה חלופה ככל שלא תתקבל הטענה העיקרית ולפיה התכנית אינה משביחה.

הכרעה:

על הנכס בנוי בניין מגורים הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה + קומת מרתף חלקית.

במימוש במסלול של תוספת לבניין קיים תותר עפ"י התכנית בין היתר השלמת קומת הגג + תוספת קומה + תוספת קומת גג חלקית. לאור הבינוי הקיים נראה כי השימוש המיטבי הינו בניית תוספת על הקיים. לפיכך, בשומה זו קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה השימוש המיטבי הינו בנייה על הקיים.

10.2. לעניין זכויות בניה מתוקף תמ"א 38:

עמדת המשיבה הינה כי אין להביא בחשבון במצב קודם כל זכויות מתוקף תמ"א בהיותה תכנית כוללת שזכויותיה מותנות בהליך תכנוני נוסף, זכויותיה בשונה מהתכנית המשביחה אינן מוקנות. עמדתה נתמכת לשיטתה במספר פס"ד, עררים ושומות מכריעות.

עמדת המבקש הינה כי התכנית אינה משביחה, זכויות הבניה עפ"י התכנית ברמת וודאות התואמת תמ"א 38. התכנית לא רק שאינה משביחה אלא אף כוללת הוראות מגבילות מעבר לאמור בתמ"א. לשיטת שמאי המבקש, עמדתו נתמכת בשורה של הכרעות/פס"ד/עררים.

הכרעה:

אקדים ואומר כי באופן עקרוני קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לעניין זכויות בניה לאור תמ"א 38.

סוגיה זו נדונה בשומות מכריעות רבות וכן בהכרעות שנערכו ע"י הח"מ. טרם נפסקה להלכה מהי הדרך בה יש לבחון את שווי הנכס במצבו הקודם לאור אישורן של תכניות שבסיסן החוקי והתכנוני הינו סעיף 23 להוראות התמ"א.

לעת הזו, אני סבור כי לאור העובדה שתכנית תא/3616/א הינה תכנית הנובעת מכח סעיף 23 לתמ"א הרי שחלים עליה הוראות התמ"א וכן הוראות החוק הרלוונטיים לגביה.

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

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

- 22 -

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.

במקרה הנדון, מדובר בבניין במצב פיזי טוב הכולל קומת קרקע הכוללת 3 יח"ד + 3 יח"ד בקומות א + ב, 4 יח"ד בקומה ג'. התכנית הגדירה זכויות בניה נוספות, לשיטת המשיבה בקומות העליונות. כן יושמו זכויות הבניה בגג. לפיכך, ככל ונוספו זכויות בניה הרי שרלוונטי לענייננו מצב זכויות הבניה המותרות במצב הקודם.

בשומותי הקודמות פורטו על ידי עיקרי הוראות תמ"א 38 לעומת תכניות א/3616 ו א/3729. נמצא כי הוראות התכנית דומות להפליא להוראות תמ"א 38 בשינויים הנדרשים.

כ"כ נערכה על ידי סקירה משפטית רלוונטית שעיקרה כדלקמן:

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

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

בהמשך נקבע כי: "נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי". (ד.ש.).

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.).

בנוסף, ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' סוניה אברמוביץ נקבע בין היתר:

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

7.1.2. ובהמשך: "כפי שכבר הובהר, שומת המקרקעין תערך בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי" (סעיף 7/4) 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".

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

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

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

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

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

סיכום:

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

אני סבור כי אותן הזכויות המפורטות בתכנית א/3616 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 כמורה כיצירת "ציר עוקף" לגביית השבחה.

יחד עם זאת, אני סבור כי לוועדה קיים שיקול דעת נרחב המהווה משקל משמעותי במתן היתרי בניה עפ"י תמ"א 38. לפיכך, לאור שיקול הדעת המהווה גורם משמעותי בתמ"א הרי שהזכויות הפטורות כוללות אך ורק את הזכויות שהוועדה המקומית מצאה לנכון לממש עפ"י התמ"א בלבד ולא את כל זכויות התמ"א.

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

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

לענייננו, המסקנה הינה כי לוועדה המקומית שיקול דעת ובסמכותה שלא ליתן היתר מהסיבות המפורטות ובטעמי סירוב מנומקים.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין יתרת הזכויות בתכנית ככל שקיימות, שהינן מעבר למותר בתמ"א 38 בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית והכל כמפורט להלן.

לאור הבינוי הקיים הרי שזכויות הבניה בהרחבות הדירות הקיימות ובקומת הקרקע, ככל והן אפשריות בבינוי הקיים, הרי שהן ניתנות לאישור אף לאור תמ"א 38 ולא רק מכח התכנית המשביחה. זכויות אלו אכן לא חושבו בשומת המשיבה ובצדק. במצב הקודם אושרה על ידי הועדה המקומית כדבר שבשגרה, תוספת של קומה וחצי במימוש בדרך של בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38. לפיכך, בגין שטחים אלו לא נוצרה השבחה למעט כאמור בתחשיב דלהלן.

10.3. לעניין מקדמי דחיה/מושע/מקדם בינוי חדש על ישן:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה/מושע לפי 7.5 שנים ובשיעור היוון של 6% אזי מתקבל מקדם בסך של 0.63. כמו כן, בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 0.9. בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.417, מקדם מושע בשיעור של 0.9 ומקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 0.8.

הכרעה:

לעניין מקדם הדחיה - לאור מצבו הפיזי של הבניין ולאור הוראות התכנית המשביחה אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של 15 שנה המשקפת את משך הזמן הראוי למימוש הזכויות עפ"י תכנית זו. לעניין מקדם המושע – קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ולפיה הובא בחשבון מקדם 0.9 המשקף את ריבוי הבעלות בנכס. לעניין מקדם בינוי חדש על ישן – לאור הבינוי הקיים הובא בחשבון בשומה זו מקדם 0.8 בגין בינוי של חדש על ישן.

מקדם זה תואם מספר הכרעות ובין היתר ההכרעות הבאות:

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

10.4. תוספת שטחי הבנייה:

10.4.1. שטח הקומות הנוספות:

בשומות הצדדים (בחלופת השבחה בשומת המבקש), הובאה בחשבון תוספת קומה בשטח של 220 מ"ר.

הכרעה:

לאחר שעיינתי בתיק הבניה, בשטח הקומה הקיימת, אימצתי את עמדת הצדים.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון קומה בשטח של 220 מ"ר. יחד עם זאת מדובר בקומה שהותרה אף מתוקף תמ"א 38.

לעניין המקדמים – אימצתי את עמדת הצדדים ולפיה מקדם השווי לקומה הנוספת הינו 1.

10.4.2. קומת גג חלקית:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת קומת גג חלקית בשטח של 161 מ"ר לפי מקדם 1.2 + מרפסת בשטח של 59 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.3.

בשומת המבקש (בחלופת השבחה) הובאה בחשבון תוספת קומת גג חלקית בשטח של 161 מ"ר לפי מקדם 1 + מרפסת בשטח של 59 מ"ר לפי מקדם 0.3.

הכרעה:

לאחר שעיינתי בתיק הבניין ובהוראות התכנית, קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין שטחי הבניה. יחד עם זאת, לעניין מקדם הקומה, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי של 1.05 המגלם את תוספת הקומה מאפייניה והתכליות המותרות.

כאמור לעיל, במצב הקודם אושרה כדבר שבשגרה הקמת קומת גג עפ"י תמ"א 38 אלא ששטחה הינו מחצית הקומה שמתחתיה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון קומה בשטח של 110 מ"ר לפי מקדם 1 + מרפסת ביתרת השטח לפי מקדם 0.3.

לעניין שטח המרפסת – אימצתי את עמדות הצדדים הן בנוגע לשטח המותר והן בנוגע למקדם 0.3.

מקדם זה נתמך במספר הכרעות כדלקמן:

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

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

- 27 -

10.5. ערכי שווי:

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה מצאתי לנכון לבחון עסקאות בסביבה הקרובה:

שווי מ"ר מבונה ב ש"ח	שטח במ"ר	תמורה ב ש"ח	יום מכירה	גו"ח
38,793	58	2,700,000	28/05/2017	6957/133
41,667	56	2,800,000	20/08/2017	6957/216/16
41,667	70	3,500,000	16/02/2017	6957/178/1
37,500	60	2,700,000	23/08/2017	6957/115
33,333	50	2,000,000	02/02/2017	6956/53
26,119	67	2,100,000	30/05/2017	6214/358
41,263	62	3,070,000	30/04/2017	6955/55/5
35,519	61	2,600,000	27/03/2017	6957/114/9
37,000	50	2,220,000	03/01/2018	6956/41/2
43,750	60	3,150,000	21/07/2017	6959/32/6
35,519	61	2,600,000	27/03/2017	6957/114/9
35,119	70	2,950,000	12/12/2017	6957/271
37,271	ממוצע שווי בנוי			
32,409	הפחתת מע"מ ויזמות שחוקה			
25,909	הפחתת עלויות בנייה 6,500			
25,000	שווי מ"ר מבונה ב ש"ח במעוגל			

להלן הכרעות בנכסים סמוכים:

שווי מ"ר מבונה ב ש"ח	גו"ח	תאריך	שמאי מכריע
23,000 ¹	6957/193	07/11/2018	ארז כהן
25,000	6957/184	13/11/2018	עאטף עאלם

לאור האמור לעיל, אימצתי בשומה זו את ערכי השווי כפי שנקבע בשומת הצדדים.

לפיכך, במקרה הנדון הובא בחשבון בשומה זו שווי של 25,000 ש"ח/מ"ר.

¹ השמאי המכריע קיבל את עמדת המשיבה לעניין שווי מ"ר מבונה בסך של 25,000 ש"ח. אולם לאחר שקלול שווי ממוצע של שומות מכריעות הובא בחשבון שווי של 23,000 ש"ח/מ"ר.

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

- 28 -

11. תחשיב ההשבחה:

שטח/שווי	מקדם	שטח במ"ר	תיאור
		240	שטח קומה טיפוסית
		220.0	שטח סחיר
מצב חדש			
220	1	220	שטח קומה
169.05	1.05	161	שטח קומה חלקית
17.7	0.3	59	שטח מרפסת גג
406.75	סה"כ שטח מצב חדש		

מצב קודם			
שטח/שווי	מקדם	שטח במ"ר	תיאור
220	1	220	שטח הקומה
110	1	110	שטח קומה חלקית
33	0.3	110	שטח מרפסת גג
363	סה"כ שטח מצב קודם		

השבחה	
43.75	תוספת שטח
0.8	מקדם בינוי חדש על יסן
0.417	מקדם דחיה
11%	החלק היחסי 75/673
0.9	מקדם מושאע
25,000	שווי למ"ר מבונה ב ש
36,600	השבחה במעוגל

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

- 29 -

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית א3616 הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית א/3616	24/01/2018	₪ 36,600	₪ 18,300

היטל ההשבחה הינו צמוד כקבוע בחוק.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה