

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

29 אוקטובר 2018
מספרנו: 30/129
מספר בקשה: 1087-2018

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י אברהם כץ, שמאי מקרקעין
Abraham@akatz.co.il

המבקש:
מר גיון טומפסון זאב
ע"י דן טרשנסקי, שמאי מקרקעין
dani@ktap.co.il
א.ג.ג.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב הירקון 148, תל אביב-יפו

גוש 6968 חלקה 13

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה בגין אישורן של תכניות ע-1 ו-3616א.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 02/05/2018 שנערכה ע"י השמאי אברהם כץ ובתגובתו מיום 29/07/2018.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 01/07/2018 שנערכה ע"י השמאי דן טרשנסקי על כל נספחיה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועדים הקובעים לקביעת ההשבחה עקב אישור התכניות הינם כמפורט להלן:

מועד קובע	תכנית
02/04/2003	ע-1
24/01/2018	א3616

2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 12/08/2018.

3. בתאריך 05/09/2018 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

- 2 -

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6968
חלקה	:	13
שטח חלקה (רשום)	:	662 מ"ר
שטח הנכס הנישום	:	620.46 מ"ר
כתובת הנכס	:	רחוב הירקון 148, תל אביב-יפו
תאור הנכס	:	בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים/מרתף.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 19/06/2018 עולים הפרטים הבאים:

- חלקה 13 בגוש 6968 הינה בשטח רשום של 662 מ"ר.
- הבעלות בחלקה רשומה ע"ש ראב טומפסון ג'ון בשלמות.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת חברת הירקון 148 תל-אביב בע"מ על כל הבעלים.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון הינו מגרש בשטח רשום של 662 מ"ר המהווה את חלקה 13 בגוש 6968 ברח' הירקון, ת"א – יפו. בסביבה הקרובה בנייני מגורים/משרדים, בצידו המזרחי של הרחוב ובצידו המערבי בסמוך לים שטחי מלונאות/מסחר ותיירות.

על המגרש בנוי מבנה מגורים ותיק הפרוס ממערב למזרח. הבניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומרתף וכולל 13 יח"ד. ממערב לנכס מלון פלאזה, מלון הרודס ומלון רנסנס.

בסמוך לנכס, ברחוב הירקון 150 קיים מבנה מגורים שעבר שיפוץ ניכר.

קומת הקרקע משמשת בעיקרה לשטחי חניה מתחת לעמודים, מבואות כניסה, מקלט וחדרי שירות לדיירי הבניין.

הפיתוח הסביבתי מלא.

- 3 -

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תכנית מס' 58 (גדס):

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 בתאריך 04/01/1940.

בהתאם לתכנית סווג הנכס שבנדון כאזור דירות 1, עם זכויות בניה כדלקמן:

גודל מגרש מינימאלי : 500 מ"ר פרט למקום בו קיימת תכנית פרצלציה.

אחוזי בנייה : 35%.

צפיפות : לא תורשה הקמת בניין המכיל יותר משלוש דירות לכל קומה, פרט לבתי

מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי 9 דירות לכל מגרש

בשטח מינימלי של 500 מ"ר.

גובה הבניין : 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

שימושים : בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים

לאספות ציבוריות, גנים ציבוריים, מגרשי ספורט, משרדים לבעלי

מקצועות חופשיים ואמנים, בתי חולים ובתי הבראה.¹

7.1.2. תכנית מס' 60:

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. מס' 1142 בתאריך 18/07/1940.

מטרת התכנית בין היתר הינה שינוי דרכים.

בהתאם לתכנית המגרש הנדון נותר בסיווג אזור דירות 1.

7.1.3. תכנית מס' 76:

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

התכנית מאפשרת הקמת תוספת בניה בשטח של 54 מ"ר או 33%, לפי הגדול מבניהן, לצרכי מגורים על

גגות של בתים בני 2-3 קומות אשר נבנו ללא קומת עמודים, הכל בהתאם לתנאי התכנית.

¹ רשימה זו אינה כוללת את כל השימושים המותרים באזור דירות 1 אלא את השימושים העיקריים באזור.

7.1.4. תכנית מס' 286:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 216 בתאריך 28/02/1952.
התכנית מהווה תיקון לתכנית מס' 58 בכל הנוגע להוראות שטח מגרש מינימלי וקובעת כי שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני כניסתה של תכנית מס' 58 לתוקף.

7.1.5. תכנית מס' 506:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 719 בתאריך 26/11/1959.
מטרת התכנית בין היתר הינה, הרחבת רחוב הירקון והתוויית דרך חדשה.
קו הבניין לחזית המגרש יהא בהתאם למסומן בתשריט.

7.1.6. תכנית מס' 1680:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
התכנית מאפשרת בניה של חדר יציאה בגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו מתוך הדירות בקומה העליונה בתנאים המפורטים בתכנית.

7.1.7. תכנית מ':

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 21/06/1982.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

התכנית קובעת הוראות בניה למגרשים באזור דירות 1 בשטח של 500 מ"ר ומעלה כדלקמן:

גודל מגרש מינימאלי : 500 מ"ר.
אחוזי בנייה : 168%.
צפיפות : יחיד לכל 50 מ"ר קרקע.
מספר קומות מרבי : 5 קומות + קומת עמודים.
קווי בניין : לרחוב – עפ"י התכנית החלה במקום, לצדדים – 3.6 מ', לאחור – 6.20 מ'.
כ"כ נקבע כי בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

7.1.8. תכנית מס' 974:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3125 בתאריך 22/11/1984. מטרת התכנית הינה תכנון מחדש של רחוב הירקון וסביבתו. עפ"י התשריט רצועה בחזית החלקה מסומנת כהרחבה לדרך. בהתאם לדרך מידע על זכויות בניה שהופק באמצעות אתר העירייה שטח המגרש נטו הינו 620.46 מ"ר.

7.1.9. תכנית ע':

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985. מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניית מרתפים. בבתי דירות תותר הקמת מרתף בשטח קונטור קומה טיפוסית. השימושים המותרים למרתף הינם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וזאת בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. לא יורשו מגורים במרתף. ניתן לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

7.1.10. תכנית ס':

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3672 בתאריך 25/06/1989. מטרת התכנית בין היתר הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג. התכנית מאפשרת בניית דירת גג בבניין מגורים שגובהו המרבי הינו 3 קומות ושאינו בו קומת עמודים בנויה או קומת ביניים לפי התנאים הבאים:

הוראות התכנית חלה על בנייני מגורים קיימים שנבנו עפ"י התכניות הראשיות בתנאי שהם אחד מאלה:

- (1) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאינו בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.
- (2) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאינו בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.
- (3) בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

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

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

(ג) הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

- 6 -

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

תותר הקמת פרגולה בשטח של יעלה על 10 מ"ר.

הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתות הבניין עפ"י דרישות מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הועדה המקומית.

7.1.11. תכנית ג':

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

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680, לאפשר הרחבת שטחי דיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה ובגובה מקסימלי של 2.5 מ', הכל בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית זו.

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

כ"כ תותר הקמת פרגולה בגג בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.

7.1.12. תכנית ע-1:

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

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", וכ"כ לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים.

גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4.0 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.

מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

7.1.13. 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 4/3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

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

7.1.14. תא/5000:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 מיום 22/12/2016.

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

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

הנכס הנדון מסווג עפ"י ייעוד של אזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות עם חזית מסחרית במרקם בנוי לשימור, בו יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.3.2.

בהתאם לתכנית המגרש הנדון מצוי בתחום הכרזת העיר הלבנה ומהווה חלק ממתחם 301ב' – טיילת
וחוף מרכז ת"א - להלן הוראות נוספות עפ"י טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון פרק מס' 5.4.

- יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1.
 - ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן:
 - עיגון שני צירים ירוקים מקומיים בהמשך לרחובות גורדון ופרישמן עד לטיילת החוף.
- היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א לתכנית תא/5000:**

נדרשת הנחיות עיצוביות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או
בדרך של הוראות בתכנית.

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

תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:

- א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
- ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.
- ג. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה
למעט תכנית זו, בטלה.
- ד. על אף האמור בסעיף לעיל, הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאת קודמת תמשיך לחולל מעט
זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנים מכוחה, שבכל מקרה יתבטלו, ובלבד שזכויות בניה
לחניון ציבורי לא תחשבנה כזכויות בניה לשימושים סחירים לפי סעיף זה.
- ה. בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לקבוע תקופת המקסימום לחריגה
כמובנה בסעיף 178 לחוק, למבנים או שימושים שאינם תואמים את התכנית העתידית.

שטחי בנייה מרביים:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל-0.5 דונם	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3.0
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

7.1.15. תכנית 3616א ("רובע 3"):

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

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות לבנייה חדשה או לתוספות בנייה, אשר מחד יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יחידות דיור מגוון, ומאידך יבטיחו שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

על מנת לפשט את הליכי הרישוי והתכנון, התכנית מגדירה מסגרת כוללת לזכויות בנייה ("סל זכויות") ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים, כגון תכניות בניין עיר נושאות, תקנות חוק, מדיניות תכנון עירונית ופרשנויות של תכניות, כל זאת תוך התבססות על ייעודי קרקע ופרצלציה של התכניות הראשיות המהוות את הבסיס התכנוני למבנה השלד העירוני.

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.

מתשריט התכנית עולה כי הנכס הנדון הינו בתחום אזור הכרזת אונסקו ביעוד עפ"י תכנית מאושרת.

בבניינים חדשים התכנית כוללת בין היתר, את ההוראות כדלקמן:

זכויות בנייה:

- א. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו עפ"י התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.
- ב. שטחי הבנייה כאמור כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים וכד'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ושטחי יציעים.

גובה:

- א. מספר הקומות המרבי מפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה לבנייה חדשה בסעיף 5 לתכנית זו.
- ב. מספר הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ונוסף קומת גג.

צפיפות:

- א. מס' יח"ד המרבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות 80 כמפורט בטבלת זכויות הבנייה בסעיף 5.

שטחי שירות:

- א. שטחי השירות המינימאליים הינם 20% משטחי הבנייה הכוללים כמפורט בטבלת זכויות הבנייה בסעיף 5. תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.

מרפסות:

א. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. שטח המרפסות העולה על שטח זה, יהיה מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.

ב. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.

קומת קרקע:

א. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת של תפחת מ-3 מ' מקו בניין.

ב. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.

בנייה על הגג:

א. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית.
ב. בתחום אזור ההכרזה, תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין לא כולל מרפסות ובליטות.

בתוספת בנייה לבניינים קיימים התכנית כוללת, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

חיזוק בפני רעידות אדמה:

א. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה.
ב. תוספת הקומות עפ"י תכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

שטח קומות התוספת:

א. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחיד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי הרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

שטח הבנייה:

א. בתוספת הבנייה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים; שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

קומת הגג:

- א. בתחום אזור ההכרזה שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בנייה על גגות כגון ג', ס', 76, 74, או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.
- ב. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
- ג. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג.

מס' קומות:

- א. במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

מרחבים מוגנים:

- א. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים.

בתוספת בנייה למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980 התכנית כוללת, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תוספת קומות בתחום אזור ההכרזה:

- א. לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו.
- ב. לבניינים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

הרחבות:

- הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה כמפורט להלן:
- א. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של 25 מ"ר ליחיד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון עפ"י חוק.

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

- 12 -

- ב. בניית אגף הכולל תוספת יח"ד: הבנייה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מס' הקומות יהיה כמס' קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו. יח"ד יכללו מרחב מוגן עפ"י החוק.
- ג. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה עפ"י תכנית ההרחבות או עפ"י תכנית זו, הגדול מבניהם.
- ד. בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):

- א. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.
- ב. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- ג. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש.
- ד. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה לחדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.
- ה. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/החלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה.

מרפסות:

- א. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות.
- ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24/06/1982) בכפוף לתנאים.

מרתפים:

- א. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע1 על שינוייה.
- ב. תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בנייה במרתף.

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

- 13 -

7.2. היתרי בניה:

7.2.1. רישיון מס' 174 מיום 23/07/1939:

רישיון לבניין 3 קומות ומרתף. בקומות א', ב' ו-ג' 9 חדרי שינה, 4 מטבחים, 4 חדרי אמבטיה, ו-4 ב"כ בכל קומה. במרתף: אולם כניסה פתוח, אולם כניסה סגור, גרזי, חדר הסקה, ו-13 תאי מחסן. על הגג חדר כביסה. בניין גדר בחזית ועל גבול השכן.

7.2.2. רישיון מס' 455 מיום 08/04/1940:

רישיון לשינוי גרזי ותאי אחסון לדירה המכילה 2 חדרים, מטבח וחדר אמבטיה עם ב"כ בקומת העמודים.

7.2.3. היתר מס' 3/38 מיום 23/04/1991:

היתר לשימוש חורג מדירה למשרד להשכרת רכב בקומת קרקע לתקופה של 10 שנים.

8. טענות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

שמאי המשיבה טוען להשבחה בגין אישור תכנית ע-1 ותכנית 3616א. לעניין תכנית תא/5000 סבור שמאי המשיבה כי התכנית אינה משביחה לאור היחס בין תכנית זו לתכנית 3616א כמפורט בתקנון התכנית ובסעיף 7.1.14 לעיל.

לעניין תכנית ע-1 נקבע כי מהות ההשבחה הינה הרחבת השימושים במרתף הקיים בעורף הבניין וכן הצמדתו לדירה בקומת הקרקע.

לצורך חישוב ההשבחה לתכנית ע-1 התבסס על שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' גבע בלטר לנכס בגו"ח 7229/58 בה נקבע שווי של 6,000 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע.

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח / שווי	מהות
55	שטח מרתף קיים במ"ר
0.1	מקדם תוספת שווי למרתף
6,000 ₪	שווי מ"ר מבונה
33,000 ₪	השבחה

באשר לתכנית 3616א סבור שמאי המשיבה כי הבינוי הקיים דהיינו, בניין בן 4 קומות בו אין יתרת זכויות בניה למעט זכויות לחדר יציאה בגג, הינו השימוש המיטבי.

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

- 14 -

מהות ההשבחה לשיטתו הינה כמפורט להלן:

- (1) תוספת בניה של כ-28 מ"ר בקומת הקרקע.
 - (2) הרחבת הקומות הטיפוסיות בבניין בכ-48 מ"ר לקומה ובסה"כ כ-144 מ"ר.
 - (3) תוספת בקומה בשטח של 310 מ"ר².
 - (4) תוספת קומת הגג בתכסית מרבית של 65% וכן סידור מרפסת גג במפלס הקומה ובניית בריכת שחיה בגג שמעל. התוספת הינה קומת גג בשטח של כ-187 מ"ר + 123 מ"ר מרפסת גג³.
- לצורך חישוב ההשבחה לתכנית 3616 התבסס על נתוני השווי שלהלן:

(1) שומה מכרעת של עו"ד שלומי יפה לנכס בגו"ח 6909/34 בה נקבע 30,000 ש"ח/מ"ר מבונה למועדים 17/02/2016 ו-30/03/2016.

(2) עסקאות השוואה לדירות בפרויקטים חדשים ברחוב הירקון:

מחיר למ"ר	מחיר	שטח	קומה	שנת בניה	רחוב	תאריך	גו"ח
59,670 ש"ח	5,967,000 ש"ח	100	1/6	2015	הירקון 110	27/12/2015	6905/24
45,567 ש"ח	2,232,760 ש"ח	49	2/6	2016	הירקון 110	16/03/2016	6905/27
45,567 ש"ח	2,232,760 ש"ח	49	2/6	2016	הירקון 110	16/03/2016	6905/27
89,851 ש"ח	9,075,000 ש"ח	101	4/8	2017	הירקון 110	24/05/2017	6905/27
71,667 ש"ח	4,730,000 ש"ח	66	6/6	2015	הירקון 55	09/02/2016	6909/4
40,708 ש"ח	5,088,500 ש"ח	125	6/6	2015	הירקון 38	15/03/2015	6914/60
56,818 ש"ח	5,000,000 ש"ח	88	2/4	2014	הירקון 288	08/08/2016	6961/1
35,849 ש"ח	3,800,000 ש"ח	106	2/4	2014	הירקון 288	16/12/2016	6961/1
50,917 ש"ח	5,550,000 ש"ח	109	5/6	2015	הירקון 14	09/11/2017	7229/5
52,294 ש"ח	5,700,000 ש"ח	109	4/6	2015	הירקון 14	24/01/2018	7229/5
54,842 ש"ח	6,032,600 ש"ח	110	4/7	2015	הירקון 14	25/03/2018	7229/5
57,359 ש"ח	4,932,900 ש"ח	86	1/9	2005	הירקון 96	22/01/2015	6905/111
90,226 ש"ח	12,000,000 ש"ח	133	7/9	2015	הירקון 96	21/06/2015	6905/111
64,643 ש"ח	4,524,999 ש"ח	70	2/4	2011	הירקון 96	30/07/2015	6905/111
59,302 ש"ח	5,100,000 ש"ח	86	2/9	2005	הירקון 96	13/10/2015	6905/111
77,640 ש"ח	12,499,999 ש"ח	161	5/6	2013	הירקון 96	20/04/2016	6905/111
58,698 ש"ח	7,043,750 ש"ח	120	1/9	2005	הירקון 96	23/11/2016	6905/111
102,533 ש"ח	7,690,000 ש"ח	75	3/9	2016	הירקון 96	02/02/2017	6905/111

² שמאי המשיבה סבור כי בהתאם למגבלות התכנית מתקבלת תכסית של כ-350 מ"ר ולאחר ניכוי שטח של כ-40 מ"ר עבור חדר מדרגות ומעלית מתקבלת תוספת בנייה של כ-310 מ"ר.

³ בהתחשב בתכסית 350 מ"ר מתקבלת בנייה בשטח של 227 מ"ר ובניכוי 40 מ"ר לטובת חדר מדרגות ומעלית מתקבלת קומת גג בשטח 187 מ"ר + 123 מ"ר מרפסת גג.

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

- 15 -

בהתבסס על הנתונים דלעיל הובא בחשבון על ידו שווי של 32,000 ₪/מ"ר מבונה, ללא פירוט אודות ניתוח העסקאות שלעיל. להלן תחשיב ההשבחה כפי שנערך על ידו:

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת לקומת הקרקע	28	0.9	25.2
הרחבת הקומות הקיימות	144	1	1
תוספת קומה	310	1	310
תוספת קומת הגג	187	1.2	224.4
מרפסת גג	123	0.3	36.9
סה"כ			597.5
מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
4 חדרי יציאה לגג	92	1	92
מרפסת גג	218	0.3	65.4
סה"כ			157.4
השבחה			
סה"כ מצב חדש			597.5
סה"כ מצב קודם			157.4
השבחה במ"ר אקו'			440.1
מקדם בנייה ע"ג בינוי קיים			0.9
שווי מ"ר מבונה			32,000 ₪
השבחה			12,674,900 ₪

8.2. עמדת המבקש:

לעניין ע-1:

שמאי המבקש חולק על תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה בנוגע לתכנית ע-1 מהטעמים הבאים:

- (1) במועד הקובע אין כדאיות כלכלית להצמדת שטח המרתף לקומת הקרקע בשל עלויות התאמה גבוהות. לחיזוק טענתו הפנה לשומה מכרעת של בצלאל קציר לנכס בגו"ח 6901/54.
- (2) בסמוך למועד הקובע פעל בקומת הקרקע עסק להשכרת רכב בשימוש חורג מהיתר לתקופה של 10 שנים ולפיכך האפשרות להצמיד את שטח המרתף לדירה בקומת הקרקע אינה משביחה שכן השימוש בקומת הקרקע אינו למגורים.
- (3) יש להביא בחשבון דחייה מאחר שממועד אישור התכנית ועד היום מימוש הזכויות במרתף והצמדתם לדירות קומת הקרקע בבניינים קיימים בסביבת הנכס הינו זניח. לחיזוק טענתו הפנה לשומתו המכרעת של ניקי פרימו לנכס ברח' הירקון 56 מיום 30/12/2012.
- (4) ברחוב הירקון בכלל ובנכס הנדון בפרט קיימת מצוקת חניה וככל שייערכו שינויים בקומת המרתף הם יהיו לשם הסדרת מקומות חניה עבורם אין לגבות היטל השבחה. לחיזוק טענתו הפנה למקורות שונים⁴.

לאור זאת קבע שמאי המבקש כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית ע-1.

לחילופין ערך תחשיב השבחה כדלקמן⁵:

שטח / שווי	מהות
55	שטח מרתף במ"ר
0.1	מקדם תוספת שימושים
0.417	דחיה מינימלית למימוש בהתאם למצב בפועל
0.9	מקדם עלויות התאמה
₪ 5,000	שווי מ"ר מבונה
₪ 10,327	השבחה

⁴ החלטת ועדה מקומית מס' 09-0004-2006 מיום 13/03/2006.
שומה מכרעת של שושי שרביט שפירא לנכס ברח' רש"י 15 מיום 24/11/2016.
שומה מכרעת של בצלאל קציר לנכס ברח' הירקון 138 מיום 13/03/2014.
⁵ תחשיב ההשבחה בוצע ללא ניתוח עסקאות השוואה והסבר אודות המקדמים.

לעניין 3616 א:

באשר לתכנית 3616 א טוען שמאי המבקש כי עפ"י פרוטוקול מס' 12-0028 ב'1- מיום 07/11/2012 בעניין מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38/2, בבנייני מגורים קיימים עד 5 קומות ברובע 3, תותר תוספת קומה ומעליה תותר קומה חלקית בתכנית 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.

בבניינים בהם בנויה דירת גג ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה טיפוסית מלאה מתוקף תמ"א 38. לשיטתו תכנית 3616 א הינה תכנית נפחית לפיה שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות, ארונות אחסון, חדר כביסה, מרחבים מוגנים, פירים מסתוריים ומרפסות שירות בהם תידרשנה.

ביחס לשומת המשיבה טען שמאי המבקש כדלקמן:

תוספת בניה בקומת הקרקע:

(1) ברחוב הירקון מתוכננת הפקעה להרחבת דרך ומהחלקה הנדונה תופקע רצועה בשטח של 41.54 מ"ר⁶ שעומקה כ-2 מ'. לפיכך המרחק בין מפלס הרחוב לקומת העמודים של הנכס הנדון יהיה פחות מ-1 מ'.

(2) היות ובקומת המרתף לא ניתן להסדיר מספיק מקומות חניה לכלל הדירות בבניין ולאלו שיתווספו, אזי יש לנצל את שטחי קומת הקרקע לחניה.

לאור האמור לעיל סבור שמאי המבקש כי לא תהיה כדאיות כלכלית להצמדת שטח נוסף בקומת הקרקע ומכאן שלא חלה השבחה.

לחילופין ערך תחשיב השבחה על בסיס העקרונות הבאים:

(1) עפ"י תכניות תקפות קו הבניין הקדמי הינו 2 מ' ובהתאם לתכנית 3616 א יש לשמור על נסיגה של 3 מ'. לאור מגבלות אלו שטח קומת הקרקע הינו 15 מ"ר בלבד.

(2) התכנית מקנה וודאות למימוש זכויות תמ"א 38 ובשל סיבה זו בלבד מהווה השבחה.

(3) יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין שטחים סמוכים אשר יהוו שטחי חניה וסמיכות לכביש.

(4) יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.3 לבנייה חדשה על בנייה קיימת בהתאם לשומות מכריעות⁷.

⁶ עפ"י דף מידע תכנוני של החלקה.

⁷ שומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו"ח 7103/10. שומה מכרעת של בועז קוט לנכס בגו"ח 6772/30. שומה מכרעת של אבישי זיו לנכס בגו"ח 6336/167.

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

- 18 -

להלן תחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקש :

שטח / שווי	מהות
15	שטח אפקטיבי לתוספת בקומת הקרקע
0.9	מקדם מיקום
0.7	מקדם הפחתה בגין בנייה חדשה צמודה לבנייה קיימת
0.417	מקדם דחייה
0.10	מקדם ודאות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38
₪ 25,000	שווי מ"ר מבונה
₪ 9,858	השבחה

תוספת בניה בקומות הקיימות לשם הרחבת הבניין:

- (1) בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת בניה בקומות הקיימת בשטח כולל של 144 מ"ר. מדובר בתוספת זניחה של כ-10 מ"ר/דירה.
 - (2) עפ"י הוראות התכנית תוספת הבניה בגג תהא בהתאם לקונטור הגג הקיים ונובע מכך שלא ניתן להרחיב את הקומות הקיימות מעבר לקונטור הבנוי בפועל.
 - (3) שטח ההרחבה מכוח תמ"א 38 לכל דירה בטרם אישור תכנית 3616 א היה 25 מ"ר.
 - (4) הזכויות במצב הקודם מאפשרות הקמת בניין מגורים בן 5 קומות ע"ע בשטח עיקרי של 168% או הגדלת כ"א מהקומות הטיפוסיות ב-7% ובנוסף הקמת חדרי יציאה לגג. זכויות אלו לא כוללות את זכויות ההרחבה מכוח תמ"א 38.
 - (5) עפ"י הוראות התכנית, הרחבת בניינים קיימים שנבנו לפני שנת 1980 תהיה במתווה תמ"א 38, בכפוף לשיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה בהיקף של עד 25 מ"ר ליחידה, תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון עפ"י החוק.
- בהתאם לאמור לעיל טוען שמאי המבקש כי גם אילו ניתן היה להוסיף 25 מ"ר/יחידה הרי שתוספת זו מקורה בתמ"א 38 ובמקרה הנדון ניתן להוסיף רק כ-10 מ"ר/יחידה ולפיכך אין מקום לגבות השבחה.

תוספת קומה טיפוסית:

- (1) זכויות הבניה הכוללות תוספת קומה טיפוסית ואף מעבר לכך התאפשרו במצב הקודם הן במסגרת הריסה ובניה מחדש מכוח תכניות מפורטות תקפות והן מכוח תוספת על הקיים מכוח תמ"א 38. כלומר במצב הקודם ניתן היה להגדיל את השטח הבנוי בפטור מהיטל השבחה. לחיזוק טענתו הפנה למספר שומות מכריעות⁸.

לאור האמור לעיל סבור שמאי המבקש כי לא חלה השבחה.

⁸ שומה מכרעת של עו"ד שלומי יפה לנכס ברחוב נהריים 12.
שומה מכרעת של ניקי פרימו לנכס ברחוב רובינשטיין 9.
שומה מכרעת של דורית פריאל לנכס ברחוב נח מרדכי עמנואל המצוי בגו"ח 6770/5.

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

- 19 -

לחילופין, ערך תחשיב ולפיו התכנית מקנה וודאות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 כדלקמן:

שטח / שווי	מהות
310	שטח קומה נטו עפ"י הקיים בפועל
0.7	מקדם הפחתה בגין בנייה חדשה צמודה לבנייה קיימת
0.4173	מקדם דחייה
0.10	מקדם ודאות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38
₪ 25,000	שווי מ"ר מבונה
₪ 226,366	השבחה

תוספת קומת גג:

- (1) שמאי המשיבה נוקט במקדם כפולים היות ומצד אחד הביא בחשבון מקדם בניה על הגג של 1.2 המגלם את שטחי המרפסות ומצד שני הביא בחשבון גם מקדם 0.3 לשטחי המרפסות.
 - (2) עפ"י סעיף 1.3.3ב – 5א להוראות התכנית, יש להביא בחשבון במצב הקודם זכויות הבניה על הגג ככל וקיימות מתוקף תכניות מפורטות לרבות תמ"א 38.
 - (3) בהתאם לנסיגות הקבועות בתכנית תכסית הגג הינה לכל היותר כ-260 מ"ר ו עפ"י מגבלת תכסית של 65% שטח הגג הבנוי הינו כ-170 מ"ר ויתרת השטח יהא מרפסות גג.
- לאור האמור לעיל סבור שמאי המבקש כי במצב הקודם ניתן היה לבנות קומה חלקית בהתאם להוראות תמ"א 38 ומכאן שלא חלה השבחה.

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

- 20 -

לחילופין ערך תחשיב השבחה לפיו התכנית מקנה וודאות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 כמפורט להלן:

מצב חדש	
שטח / שווי	מהות
260	שטח תכסית קומת הגג בהתאם לנסיגות ומגבלות התכנית
169	שטח בניה מקסימלי לפי 65%
27.3	שטח מרפסות גג אקו' לפי מקדם 0.3
196.3	סה"כ שטח אקו' במצב החדש
מצב קודם	
שטח / שווי	מהות
310	שטח תכסית קומת טיפוסית בניכוי חדר מדרגות
92	חדרי יציאה לגג
65.4	שטח מרפסות גג אקו' לפי מקדם 0.3
157.4	סה"כ שטח אקו' במצב הקודם
השבחה	
38.9	תוספת שטח אקו'
0.7	מקדם הפחתה בגין בנייה חדשה צמודה לבנייה קיימת
0.4173	מקדם דחייה
0.1	מקדם ודאות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38
₪ 25,000	שווי מ"ר מבונה
₪ 28,405	השבחה

יצוין כי השווי למ"ר מבונה שנקט שמאי המבקש בשומתו אינו מבוסס על ניתוח ו/או עסקאות השוואה. יחד עם זאת ציין בשומתו כי ערכי השווי שהוצגו בשומת המשיבה הינם על הצד המחמיר וקיימים פערים של עד פי 3 בין העסקאות.

לסיכום, להלן סך ההשבחה בגין אישור תכנית 3616 א עפ"י שמאי המבקש (תחשיב חלופי בלבד):

₪ 9,858	תוספת בניה בק"ק
₪ 226,366	תוספת קומה טיפוסית
₪ 28,405	תוספת קומת גג
₪ 264,629	סה"כ

8.3. תגובת המשיבה:

זכויות בניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה:

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכוח תמ"א 38 כמפורט להלן:

(1) זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא מותנות בתנאים. לחיזוק טענתו הפנה למקורות הבאים:

(א) סעיף 22 לתמ"א לפיו הועדה המקומית רשאית לסרב לבקשות להיתר בניה.

(ב) סעיף 23 לתמ"א לפיו רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטות ובה הוראות שונות מהקבוע בתמ"א. נובע מכך שתכנית 3616 א הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א.

(ג) סעיף 29 לתמ"א לפיו תוקף התכנית מוגבל לתקופה של 5 שנים.

(ד) החלטת ביהמ"ש המחוזי בת"א בהליך עת"מ 16-01-26388 בעניין עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

(ה) שומה מכרעת של ניקי פרימו לנכס ברח' טולקובסקי 12 בת"א.

(ו) שומה מכרעת של ארו כהן לנכס ברח' עלומים 3 בהרצליה המצוי בגו"ח 6663/293.

(ז) שומה מכרעת של בצלאל קציר לנכס ברח' בן יהודה 163 בת"א המצוי בגו"ח 6901/54.

(ח) שומה מכרעת של גבע בלטר לנכס ברח' אליפלט 2 בת"א המצוי בגו"ח 7103/10.

לאור האמור לעיל סבור שמאי המשיבה כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואין להביאם בחשבון במצב הקודם.

(2) הפטור להיטל השבחה לזכויות שמכוח תמ"א 38 הינו למקרה של בקשה להיתר בלבד. לחיזוק טענתו הפנה למקורות הבאים:

(א) החלטת ועדת הערר מיום 17/01/2013 בעניין צ.ו.ר מעופף השקעת נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (עררים 85064/10, 85089/10, 85099/10, 85153/10, 85133/10, 85141/10, 85144/10, 85037/11, 85111/12, 85025/09).

(ב) החלטת ביהמ"ש העליון בעניין "אליק רון" (תיק 3002/12).

(3) השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקש עוסקות בהשבחה לתכנית תא/5000 ולכן אין לייחס להם משקל במקרה הנדון.

לאור האמור לעיל ובהתחשב בעובדה כי לא מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר הרי שאין להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, שכן זכויות אלה מוקנות רק עם אישור היתר הבניה.

לפיכך סבור שמאי המשיבה כי אין לקבל את מקדם הוודאות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 כפי שנקבע ע"י שמאי המבקש בשומתו.

תכנית ע-1:

- (1) התכנית מאפשרת הרחבת השימושים במרתף הקיים והצמדתו לדירה בקומת קרקע. לפיכך הובא בחשבון על ידו מקדם שווי של 0.1.
- (2) טענת שמאי המבקש לפיה במועד הקובע אין כדאיות כלכלית ו/או ביקוש להצמדת המרתף הנדון לקומת הקרקע אינה נכונה ואינה מבוססת.
- (3) טענת שמאי המבקש לפיה במועד הקובע פעל עסק להשכרת רכב בקומת הקרקע אינה רלוונטית היות והעסק פעל בדירה החזיתית וההשבחה חושבה להצמדת המרתף לדירה העורפית. כ"כ גם לעסק ניתן להצמיד את שטח המרתף.
- (4) אין להביא בחשבון דחייה היות והנכס הינה בבעלות של בעלים אחד, כך שאין מניעה לממש את הזכויות מכוח תכנית ע-1 באופן מידי, קל וחומר כאשר המרתף כבר בנוי וקיים.
- (5) השומות המכריעות של בצלאל קציר לנכס ברח' בן יהודה 163 ושל ניקי פרימו לנכס ברח' הירקון 56 אינן רלוונטיות במקרה דנן היות ושומות אלו מדובר בבניינים בנויים ללא קומת מרתף וזאת בניגוד לנכס הנדון בו חושבה ההשבחה למרתף קיים.
- (6) נושא החניה במרתף אינו רלוונטי במקרה הנדון מאחר ולא מדובר בהסבת שטח המרתף למגורים אלא בהצמדתו לדירה שבקומת הקרקע בלבד.
- (7) לעניין עלויות ההתאמה סבור שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה מגלם עלויות בנייה מלאות, הגבוהות בהרבה מעלויות ההתאמה הנדרשות במקרה הנדון. לפיכך אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה. כ"כ ככל ומביאים עלויות אלו בחשבון הרי שיש לבצע את ההפחתה מהשווי הבנוי ולא מהשווי המבונה.
- (8) השווי למ"ר מבונה בסך 5,000 ₪ נקבע בשומת המבקש ללא כל ביסוס.

תכנית א3616:

- (1) לעניין תוספת השטח בקומת הקרקע:
 - (א) לטענת שמאי המשיבה הובאה בחשבון על ידו רק האפשרות להוספת שטח בחלק הצפוני בין שני אגפי הבניין בשטח כולל של 28 מ"ר בלבד. החלק החזיתי בקומת הקרקע (בשטח של 15 מ"ר לשיטת שמאי המבקש) הינו חלק ממבואת הכניסה ולכן לא הובא בחשבון. כ"כ הדגיש שמאי המשיבה כי בשומת המבקש לא הובא בחשבון השטח בחלק הצפוני כאמור.
 - (ב) בכל הנוגע לטענת החניה במקום תוספת בניה בק"ק ציין שמאי המשיבה כי סביר להניח שבעת מימוש זכויות הבנייה ייבנה מרתף לחניה ולכן כל נושא החניה אינו רלוונטי.
 - (ג) המקדם 0.9 לשטחים הנוספים בקומת הקרקע משקף בין היתר הפסד חצר, גובה קומה וכו'.

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

- 23 -

(2) לעניין הרחבת הבניין בקומות הקיימות:

(א) תוספת השטח של כ-144 מ"ר מהווה תוספת של כ-12 מ"ר/יח"ד ולא 10 מ"ר כפי שנטען ע"י שמאי המבקש. כ"כ גם אילו התוספת הייתה 10 מ"ר בלבד, לא ניתן לומר כי מדובר בתוספת זניחה.

(ב) טענת שמאי המבקש לפיה לא ניתן להרחיב את הקומות הקיימות מעבר לקונטור הבנוי בפועל בהתבסס על הוראה בתכנית הקובעת כי תוספת הבנייה על הגג תעשה בהתאם לקונטור הגג הקיים אינה רלוונטית להרחבת דירות קיימות אלא לקומת הגג. בנוסף בתכנית נקבעו הוראות ברורות בכל הנוגע להרחבת יח"ד קיימות.

(ג) הובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה כי שטח קומה טיפוסית הינו 310 מ"ר המהווה 50% משטח המגרש נטו 620 מ"ר לאחר סימון ההרחבה לדרך. נובע מכך שלא קיימת יתרת זכויות בניה במצב הקודם. כ"כ השימוש המיטבי הינו הבניין הקיים ולכן החלופה זכויות בניה בבניין חדש לפי תכנית מ' אינה רלוונטית. בכל הנוגע לזכויות מכוח תמ"א 38 מפנה שמאי המשיבה לאמור לעיל.

(ד) טענת שמאי המבקש לפיה לא ניתן לממש את הזכות לממ"ד דירתי אינה נכונה ואינה מבוססת.

(3) לעניין תוספת קומה טיפוסית:

(א) שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקש לפיה ניתן היה במצב הקודם להוסיף קומה בחלופה של הריסה ובניה עפ"י תכניות תקפות, זאת מאחר שהשימוש המיטבי הינו הבניין הקיים. באשר לתוספת קומה לפי תמ"א 38, מפנה שמאי המשיבה לאמור לעיל.

(4) לעניין תוספת קומת גג:

(א) שמאי המשיבה טוען כי המקדם 1.2 כפי שנקט בשומתו לשטח הבנוי בקומת הגג אינו מגלם את שטחי המרפסות. מקדם זה משקף לשיטתו את המאפיינים הייחודיים של דירות הגג כגוף הכולל פרטיות, נוף, יוקרה וכו'.

(ב) אין לייחס במצב הקודם זכויות מכוח תמ"א 38 כאמור לעיל.

(ג) עפ"י סעיף 4.1.3 להוראות התכנית, ככל שתתבצע הרחבה ליח"ד הקיימות אזי שטח הגג יחושב כנגזרת משטח קומה טיפוסית כולל ההרחבות. לפיכך בעת חישוב תכסית הגג יש להביא בחשבון את שטח הרחבת הקומה הטיפוסית בסך 48 מ"ר⁹ כאמור, כך שתכסית הגג הינה כ-350 מ"ר והבניה המותרת הינה 65% המשקפת כ-227 מ"ר.

⁹ 12 מ"ר הרחבה ליח"ד X 4 יח"ד בקומה טיפוסית

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

- 24 -

(5) באשר למקדם הדחייה, שמאי המשיבה בדעה כי אין להביא בחשבון דחייה היות והנכס הינו בבעלות של בעלים אחד, כך שאין מניעה למימוש הזכויות באופן מידי. כ"כ הטענה לפיה קיים אחוז מימוש נמוך לתכניות לב העיר לא מבוססת ואינה רלוונטית לנכס הנדון היות שאינו ממוקם באזור לב העיר.

(6) באשר למקדם בנייה חדשה על בנייה קיימת, סבור שמאי המשיבה כי המקדם הראוי הינו 0.9. המקדם שקבע בועז קוט בשומתו המכרעת אליה הפנה שמאי המבקש הינה לבנייה בחלל גג רעפים ואינו רלוונטי.

(7) לעניין עסקאות ההשוואה ציין שמאי המשיבה כי השונות בעסקאות שהציג בשומתו נובעת עקב הנוף לים שיש לחלק מסוים מהדירות. לטענתו השווי אשר הובא בחשבון בשומתו הינו ממוצע השווים של הדירות החזיתיות והדירות העורפיות. זאת ועוד ציין שמאי המשיבה כי שומתו מבוססת על שומה מכרעת לנכס ברח' הירקון 54, מיקום אשר נחות ממיקום הנכס הנדון, ובה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 30,000 ₪ לתחילת שנת 2016. כ"כ הפנה לשומות מכריעות נוספות¹⁰ ולערכי שווי משומות נגדיות נוספות שנערכו ע"י שמאי המבקש לנכסים בסביבה, שם הובא בחשבון על ידו שווי מ"ר מבונה בטווח 40,000-50,000 ₪. יתרה מכך, שמאי המבקש קבע שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה ללא ביסוס והסבר ראוי.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	שמאי הועדה	שמאי הבעלים בחלופת השבחה
ע 1	33,000	10,327 ₪
א 3616	12,674,900	264,629 ₪

¹⁰ שומה מכרעת של בועז קוט לנכס ברח' אלנבי 116 פינת שד' רוטשילד 29 ובה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 27,645 ₪ למועד קובע יולי 2017. שומה מכרעת של אבישי זיו לנכס ברח' נחמני 9 ובה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ למועד קובע 24/05/2017.

- 25 -

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:
 - א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
 - ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.
 - ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.
3. במקרה הנדון השומה נערכת לאור בקשת מידע.
4. מיקום הנכס ברחוב הירקון 148, ת"א – יפו.
5. המועדים הקובעים להערכת השבחה עקב אישור התכניות הן כמפורט בסעיף 3 לעיל.

9.2 נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. המצב התכנוני.

- 26 -

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. תכנית ע-1:

10.1.1. כללי:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הוספת שימושים למרתף ואפשרות הצמדתו לדירה שמעליה. בשומת המשיבה הונח שטח של 55 מ"ר, מקדם השבחה של 0.1 ושווי של 6,000 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

בשומת המבקש נקבע כי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית ואין ביקוש להצמדת שטח המרתף לדירה בקומת הקרקע. הצמדה כזו כפופה לעלויות התאמה רבות ולפיכך לא חלה השבחה. לחילופין נבחנה ההשבחה על ידו בדחיה ארוכה עד למימוש. בחלופה זו הובא בחשבון על ידו שווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה, מקדם השבחה של 0.1, מקדם דחיה של 0.417 וכן מקדם התאמה 0.9.

הכרעה:

לעניין שטח לחיוב - לאור הסכמת הצדדים ולאחר שעיינתי בתיק הבניה מצאתי כי יש יסוד לעמדתם ולפיכך, בשומה זו אימצתי את השטח לחיוב בגין תכנית זו דהיינו 55 מ"ר.

לעניין מקדם ההשבחה – לאור הסכמת הצדדים ולאור העובדה כי עמדתם תואמת הכרעות רבות בגין תכנית זו, אימצתי את מקדם ההשבחה שנקבע ע"י הצדדים, דהיינו 0.1.

לעניין מקדם דחיה – בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון דחיה למימוש כלל לעומת דחיה של 15 שנה בשומת המבקש. בנכס הנדון אושרה בקשה לשימוש חורג למשרד בקומת הקרקע בישיבה מס' 54 מיום 29/08/1990 למשך 10 שנים למשרד להשכרת רכב בקומת הקרקע. לבקשה ניתן היתר בניה מיום 23/04/1991. יתכן וזהו אכן השימוש המיטבי. לאור הבינוי בנכס אני סבור שיש להביא בחשבון דחיה של 10 שנים וכן מקדם להתאמת המוצע לקיים של 0.9.

לעניין השווי - לאחר שעיינתי בהכרעות¹¹ ובעסקאות בסביבה מצאתי כי השווי בשומת המשיבה סביר.

¹¹ שומת אריה אריאל מיום 4/7/2012, גו"ח 6909/70, נקבע שווי של 5,605 ₪/מ"ר מבונה. שומת דורית פריאל מיום 21/12/2009, גו"ח 6968/115, נקבע שווי של 5,838 ₪/מ"ר מבונה.

10.2. להלן תחשיב ההשבחה:

שטח/מקדם	תיאור
55	שטח לחיוב
0.1	מקדם השבחה
0.558	מקדם דחיה
0.9	מקדם התאמה
₪ 6,000	שווי למ"ר
₪ 16,570	השבחה

10.3. תכנית 3616 א:

10.3.1. חלות תכנית מ':

בטרם אבחן את ההשבחה, ככל שחלה בגין אישורה של תכנית 3616 א מצאתי לנכון לאור עמדת הצדדים, לבחון את זכויות הנכס במצב קודם בנוגע לתכנית מ'.

לטענת שמאי המבקש על הנכס חלה בין היתר במצב הקודם תכנית מ'. לפיכך, בקביעת השווי במצב קודם יש להביא בחשבון את הזכויות מתוקף תכנית זו.

לשיטת שמאי המשיבה, חלופה במימוש זכויות מתוקף תכנית מ' אינה רלוונטית ואין להביאה בחשבון בסך הזכויות במצב הקודם.

הכרעה:

בתגובת המשיבה נטען כי השימוש המיטבי הינו בניית תוספת על הקיים כאשר הבניין הקיים אינו כולל ק.ע.מ. לפיכך, החלופה למימוש זכויות עפ"י מ' אינה רלוונטית לשיטתו. מ"הלאו" אני למד על ה"הן". דהיינו, לשיטת שמאי המשיבה, ככל שבנכס הייתה בנויה קומת עמודים הרי שתכנית מ' חלה על הנכס במצב קודם.

מעיון בתקנון התכנית עולה כי הוראות התכנית כוללות בין היתר את ההגדרות הבאות:

- "תחולת התכנית: תכנית זו תחול בתחום המרחב התכנון המקומי תל אביב יפו כולו. אלא אם נאמר אחרת."
- "קומת עמודים מפולשת – חלל מכוסה תקרה שאיננו מבונה ואשר:
א. נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר פתוח לכל צדדיו.
ב. יכול שיכלול חדר מדרגות ומדרגות לקומות ולבניני עזר".

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

- 28 -

• "תוספת לאחוזי הבנייה¹² :

- א. בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים בתכנית.
- ב. בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בניין מגורים, הינם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי הבנייה של קומה המותרים לפי התכנית.
- ג. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה".

• "סמכות הועדה שלא להתיר ניצול התוספת של אחוזי הבנייה :
• למרות האמור בסעיף 8 לא תתיר הועדה המקומית בניה במסגרת תוספת אחוזי הבנייה המפורטים בו, אם הדבר יגרום :

- א. לבניה מעבר לקו בניין.
- ב. להגדלת הצפיפות.
- ג. לפגיעה בתנאי התברואה, האוורור או האור בדירה או בבניין בהם מבקשים לבצע את הבנייה, או בניין סמוך.
- ד. לפגיעה בעיצוב הארכיטקטוני או במראה החיצוני של הבניין או הרחוב או באיכות בסביבה."

ככל שעיינתי בהוראות התכנית לא מצאתי התניה ולפיה תכנית מ תחול רק בבניין בו קיימת קומת עמודים. התכנית אמנם מגדירה מהי ק.ע.מ, אולם לא מצאתי הוראה מפורשת ולפיה מימוש הזכויות עפ"י תכנית זו מותנית בקיומה של קומת עמודים.

אולם, גם אם נניח לשיטת שמאי המשיבה ולפיה מימוש תכנית מ אכן מותנה בקיומה של קומת עמודים, הרי שבמקרה הנדון קיימת קומת עמודים חלקית בחזית הבניין המשמשת כחניה.

סוגיה זו עלתה בין היתר בערר תא/5130/01.

ערר 5130/01 רחל אטינגו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

הערר דן בסירוב המשיבה למתן היתר לתוספת בניה הכוללת 2 יח"ד וקומה נוספת, בבקשה מספר 20-1784 בנכס ברחוב ויזל, גו"ח 6215/190. בערר נסובה בין היתר סוגיית קיומה של ק.ע.מ.מ.אם לאו וכן האם בכלל קיימת התניה למימוש התכנית בקיומה של קומת עמודים.

ועדת הערר קבעה כי במקרה הנדון היא לא נדרשת לסוגיה העיקרית דהיינו, האם כלל קיימת התניה כזו שכן היא מצאה כי נשוא הערר כולל קומת עמודים. וכך קבעה הוועדה :

"לאחר עיון בהיתר הבנייה מסקנתנו היא, כי אין להחיל דין שונה על הבניין נשוא הערר לעומת הבניין ברחוב גורדון 9".

ובהמשך : "לאור האמור לעיל אנו קובעים כי יש לראות את הבניין נשוא הערר כבניין בעל קומה מפולשת ולהקנות לו זכויות מרביות לפי תכנית מ'".

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

- 29 -

הנכס ברחוב הירקון בעל מאפיינים זהים לנכסים שברחוב גורדון 9 וויזל 6, ולפיכך יש לקבוע כי בנכס הנדון קיימת קומת עמודים חלקית/מפולשת.

תיק בניין:

בנוסף ומעבר לנדרש, עיון בתיק הבניין מוכיח כי גם לשיטת המשיבה קיימת בנכס קומת עמודים.

בתיק הבניין נמצא רישיון מס' 455 מיום 22/3/1940 ל: "שינוי גרז' ותוספת מחסן לדירה,,, המכילה 2 חדרים,,, בקומת העמודים" (ד.ש.).

לא זו אף זו, בתיק הבניין בנכס הנדון נמצא מסמך שכותרתו: "מידע לתיק הגשה בדבר זכויות הבניה" החתום ע"י מנהל ההנדסה מיום 25/10/1987. נקבע כי על הנכס הנדון חלות תכניות: 58, מ', ע'. כ"כ, צוין מפורשות כי: "מדובר בתוספת בניה בקומת עמודים חלקית".

נראה, כי גם המשיבה סברה כי במצב הקודם חלה על הנכס אף תכנית מ' וכי בנכס בנויה קומת עמודים חלקית.

לסיכום, מהאמור לעיל עולה כי במצב הקודם חלה על הנכס תכנית מ'.

זכויות הבניה עפ"י תכנית מ':

עפ"י טבלת הזכויות התירה התכנית בנכס הנדון בנייה בשטח של 168% בניה. הצפיפות המותרת הינה יח"ד לכל 50 מ"ר קרקע ובמקרה הנדון 13 יח"ד לכל היותר. כ"כ נקבע כי גובה הקומות הכולל הינו 5 קומות + קומת עמודים.

בנכס הנדון קיים בניין בן 3 קומות מעל ק.ע. חלקית ומרתף הכולל 13 יח"ד.

למרות שהתכנית התירה בניין בן 5 קומות אני סבור שככל וקיימת אפשרות תוספת בניה לקומות הקיימות הרי שניתן לנצל זכויות נוספות מתוקף תכנית מ', אולם זכויות אלו הינן בקומת הקרקע ובתוספת לקומות הקיימות בלבד. בנכס קיים היתר בניה במימוש של כמעט מלוא הזכויות המותרות. לפיכך, בשומה זו הונח כי ככל וקיימת יתרת זכויות הרי שהן ינוצלו בקומת הקרקע ובתוספת השטח בקומות הקיימות בלבד.

¹² סעיף 8 לתקנון.

10.3.2. בחינת השימוש המיטבי:

לטענת שמאי המשיבה השימוש המיטבי הינו בניית תוספת לבניין הקיים. לטענת שמאי המבקש, בכל הנוגע לקומת הקרקע הרי שהשימוש המיטבי אינו למגורים. יחד עם זאת, בחישוב השבחה חלופית הובא בחשבון על ידו בניית תוספת בניה חדשה על בניין קיים.

הכרעה:

הנכס הנדון הינו נכס מיוחד בהיותו בבעלות יחידה, ולכן לכאורה עובדה זו יכולה להקל על שיקולי הבעלים. יחד עם זאת בבואנו לבחון את השימוש המיטבי הרי שהקביעה תהא על פי מצבו של הנכס. במקרה דנן, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה השימוש המיטבי הינו בניית תוספת על בניין קיים.

10.3.3. זכויות בניה מתוקף לתמ"א 38:

אחת מהטענות הראשיות בשומת המבקש הינה כי תכנית 3616 א אינה מוסיפה זכויות מעבר למותר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה. בשל כך, נטען ע"י המבקש כי יש להכיר בזכויות הבניה הנובעות מהוראות תמ"א 38 במצב קודם כך שהתכנית במצב חדש אינה משביחה כלל את המקרקעין נשוא השומה.

לטענת המבקש, הבניין עומד בדרישות התמ"א, ולפיכך חלופת זכויות עפ"י תמ"א 38 הינה ברמת וודאות גבוהה ביותר, עובדה המאיינת כל השבחה.

מנגד, נטען ע"י המשיבה כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות בלבד. תכנית 3616 א יצרה וודאות בקבלת זכויות בניה נוספות.

כ"א מהצדדים תומך עמדתו בהכרעות שמאים מכריעים, החלטות וועדות ערר ובפסקי דין.

הכרעה:

השאלה המרכזית בעמדות הצדדים הינה באם יש להכיר בזכויות התמ"א כחלק מסל הזכויות במצב קודם, ככל שהבניין עומד בהוראות תמ"א 38. ככל והתשובה חיובית אזי יש לקבוע מהו משקלן בתרומת השווי במצבו הקודם.

שאלה זו נדונה במספר ערכאות ונמצאת בסדר היום המשפטי/שמאי שטרם נאמרה בו המילה האחרונה ומכאן העמדות הסותרות של הצדדים.

למרות העמדות הקוטביות בין הצדדים, מצאתי כי קיימות בין הצדדים ההסכמות הבאות:

- הנכס הנדון עומד בהוראות התמ"א והתכנית חלה על הנכס.
- לאור תמ"א 38, במקרקעין דגן נוספו זכויות בניה מעבר לקיים עפ"י תכניות בתוקף.

כאמור, עיקר המחלוקת הינה בשאלה האם יש להביא בחשבון את הזכויות מתוקף התמ"א.

ככלל, אני סבור שמדובר בסוגיה שאינה אך ורק שמאית. אמנם לעניין שווי הזכויות, זו אכן שאלה שמאית שהיא פתירה. אולם בנוגע לשאלה האם יש להביא בחשבון זכויות אלו, הרי שמדובר בשאלה משפטית / ערכית. יחד עם זאת, והואיל וסוגיה זו עומדת לפתחי מצאתי לנכון לבחון סוגיה זו בכלים השמאיים והמשפטיים העומדים לרשותי.

ראשית, אסקור חלק מהמעטפת המשפטית הרלוונטית:

ע"ר (ת"א) 85143/13 רון צין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן:

בע"ר נפסק בין היתר כי: "סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלוקתה של תמ"א/ 38 / 2, והוכח כי תמ"א/ 38 / 2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלוקתה, 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.ו.).

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.ו.).

- 32 -

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

הנחייתנו לשמאי המייצע 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.)

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

"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".

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".

"דווקא מדיניותה של הוועדה המקומית לחייב בהיטל השבחה בעת המכר עומדת בניגוד למטרות תמ"א 38 ובניגוד לכוונת המחוקק, שכל מטרתם הייתה לעודד חיזוק מבנים ולעודד את הציבור לעשות שימוש בתכנית זו. לכן גם הפטור המפורש, ולמען הסר ספק, מהיטל השבחה".

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

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

- 33 -

סיכום דברים:

מהאמור לעיל ניתן ללמוד כי זכויות התמ"א הינן זכויות מותנות בשונה מתכנית שזכויותיה מוקנות. כ"כ, נקבע כי אין לגבות השבחה גם בעת מימוש בדרך של מכר בגין אישור תמ"א 38. הפטור מתשלום היטל השבחה הנובע מתמ"א 38 מפורש ומשקף את כוונת המחוקק וזאת כפטור מיוחד וספציפי.

לעניין ההבחנה בין זכויות מותנות לזכויות מוקנות כעולה מערר רון צין – אני סבור כי הבחנה כזו יכולה להתקיים רק במקרה בו קיימות 2 תכניות, כאשר לאחת זכויות בניה מותנות ולשניה זכויות בניה מוקנות.

לא כך הדבר אצלנו.

כפי שיפורט בהמשך, לתכנית 3616 א התניות והנחיות ממש בדומה למפורט בהוראות התמ"א. דהיינו, הזכויות "המותנות" בתמ"א 38 נותרו בעיקרן על כנן גם בתכנית 3616 א.

עיון מעמיק בהוראות התמ"א ובמקביל בהוראות תכנית 3616 א מצביע על זהות מלאה בכל העקרונות והרכיבים העיקריים בתכניות כדלקמן:

תמ"א 38 - הוראות	3616 א - הוראות
תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.	מטרת התכנית בין היתר: מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
התכנית הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ומטרתה בין היתר קביעת הנחיות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.	כללי – חיזוק רעידות אדמה ושיפוץ (סעיף 4.1.3 ב): כל תוספת מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ המבנה וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 413.
סמכות הוועדה (סעיף 11): רשאית ועדה מקומית לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס, הועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 (חיזוק המבנה), להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיפים 21-22, ועל פי המפורט להלן (סעיפים שמציינים כיצד יש לבצע את התוספת) ובלבד שהמבנה יחזק.	הרחבות בניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980 (סעיף 4.1.3 ו'): הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידתו בהתאם לתקן ישראלי, ".

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

- 34 -

סעיף 22:	(סעיף 6.3):
<p>שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר:</p> <p>אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים א-11 14 אם מצאה משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.</p> <p>הוועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור, ועדה מקומית רשאית לשקול בין השאר הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו.</p>	<p>הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו:</p> <p>עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו:</p> <ul style="list-style-type: none">• שמירה על גובה הבנייה והמרווחים ע"י קביעת הוראות לגובה, מספר קומות מקסימלי, וקווי בניין אשר חריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.• קביעת הנחיות עיצוב לשמירת המאפיינים האדריכליים של האזור כאמור בסעיף 6.3 ב' קביעת תנאים לאיחוד חלקות כמאור בסעיף 6.4 להלן. <p>הוראות והנחיות עיצוב (סעיף 6.3 ב):</p> <ul style="list-style-type: none">• עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום ההכרזה, יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים והיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, עפ"י הנחיות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בבניין קיים תיזרש התאמת תוספת הבניה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים.• תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד מהנדס העיר בדבר עמידה בהנחיות כאמור לעיל.• בנוסף לאמור בסעיף 6.2.3, בקשה להיתר בנייה תכלול תכניות וחזיתות של הבניין הקיים לצד המצב המוצע. מהנדס העיר רשאי לדרוש את שילובם ושמירתם של אלמנטים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספת.

המשמעות הינה כי הן עפ"י תמ"א 38 והן עפ"י 3616א יש לוועדה שיקול דעת במתן היתר בניה. עפ"י סעיף 1.3.14 לתכנית 3616א הועדה המקומית "רשאית לאשר", דהיינו ביכולתה אף לסרב ככל והבקשה אינה עומדת עפ"י חוות דעת מהנדס העיר, בהנחיות התכנית. מעבר לכך, עפ"י התכנית, כל חריגה תהווה סטייה ניכרת.

לעומת זאת עפ"י התמ"א, על הועדה המסרבת ליתן היתר בניה עפ"י התמ"א, לנמק בכתב מדוע סורבה הבקשה. ההנחיות עפ"י 3616א מפורטות יותר ואף למעשה מחמירות מההנחיות בתמ"א.

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

- 35 -

ועוד,

<p align="center">תנאים למתן היתר בנייה (סעיף 6.5):</p> <p>בנוסף לתנאים... רשאית הועדה המקומית להתנות על פי חוק יותנו היתרי הבנייה התחום תכנית זו במילוי הוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה: תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה לבניין קיים, יהיה הגשת חו"ד מהנדס מוסמך, במידה ונקבע כי קיים צורך בחיזוק המבנה, תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים... הנחיות מנהל תכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה. • עיצוב והתאמה לסביבה – התאמה לסעיף 6.2 • התחייבות לשיפוץ – בהתאמה לסעיף 6.1 ו' • הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת: בהתאמה לסעיף 4.1.4. 	<p align="center">תנאים להיתר בנייה (סעיף 25):</p> <p>תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י תכנית זו, בנוסף לאמור בסעיף 9 ובנוסף לכל מסמך הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה, יהא הגשת התכנית והמסמכים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עיצוב • פיתוח • מילוי כל ההוראות.
<p align="center">סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית) (סעיף 4.1.3 ח):</p> <ul style="list-style-type: none"> • בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ 3 מטר מקו החזית. • בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים (הרחבת דירות או יח"ד חדשות). • הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. • סגירת קומת העמודים תותנה בשמירת מספר מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, והחניה תהיה בהתאם לסעיף 6.6. 	<p align="center">סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה. • שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת. • סגירה ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיפים א-ד יכול לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה או/ו לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

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

- 36 -

<p>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980 (סעיף 4.1.3ג) בתחום ההכרזה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה /חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. • לבניינים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית. • תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת. 	<p>מס' הקומות:</p> <p>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים הבאים (סעיף 11.1.2):</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו היקף הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. • הקמת קומה או קומות נוספות על פי האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.
---	---

<p>הוראות לקומת הגג (סעיף 4.1.3ב9):</p> <ul style="list-style-type: none"> • בתחום ההכרזה תכסית הבנייה לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 (3) ובכפוף לנסיגות 4.1.3ב(8) (נסיגה של תפחת מ-3 מטר מקו החזית) חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת. • מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל. 	<p>הקמת קומה חלקית על הגג בתנאים הבאים (סעיף 11.1.3):</p> <p>א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>ב. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יחושב על בסיס הקומה המורחבת.</p>
---	--

<p>הרחבת בניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980 (סעיף 4.1.3א1):</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו,,, בפני רעידות אדמה וכמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3ב(11)(ד)) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליחיד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק. • בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור: הבנייה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מס' הקומות יהיה כמס' קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכח תכנית זו. • בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת. 	<p>הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים (סעיף 11.1.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> • קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מטר לחזית ולצד ו-3 מטר לאחור. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15. • בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועד להרחבה. •,,, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
---	---

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

- 37 -

מהמצוטט לעיל מתקבלת תמונה ולפיה קיימת מסכת התניות שבמהותן מותירה בידי הועדה שיקול דעת נרחב האם לאשר בניה עפ"י תכנית 3616א. המשמעות הינה שתכנית 3616א אינה מקנה זכות אוטומטית למתן היתר בניה. הדבר נכון שבעתיים במקרקעין עליהם חלה תמ"א 38, שכן התכנית עושה הבחנה ברורה בזכויות הבניה ובהתניות להן, בין בנינים שנבנו לפני 01/01/1980 לבנינים שנבנו לאחר מועד זה שהינו כידוע המועד הקובע לתמ"א 38.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בשונה מתכנית בניין עיר, תכנית 3616 א הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38. אין מדובר בתכנית בניין עיר במתכונת "רגילה" שמטרתה שינוי ייעוד/הרחבת שימושים/תוספת בניה, אלא תכנית שמקורה החוקי נובע מהוראות תמ"א 38. משכך, תכנית 3616 א אינה תכנית נפרדת אלא מהווה המשך ישיר לתמ"א לצורך יישומה והתאמתה למרחב התכנון המקומי. תמ"א 38 הינה תכנית ארצית וראוי שכל מרחב תכנון עירוני ובאמצעות קברניטיו יקבעו מדיניות תכנונית המתאימה לצרכי העיר. אולם העקרונות הבסיסיים בתמ"א נשמרים גם בתכניות שמתוקף סעיף 23 לתמ"א.

כ"כ, בשונה מתכניות בניין עיר/תמ"א אחרות הרי שלתמ"א 38, נקבע באופן מיוחד וספציפי פטור בגין ההשבחה שיוצרת התמ"א, ככל שנוצרה השבחה.

אני סבור שגביית השבחה בגין תכנית הנובעת מסעיף 23 לתמ"א כמוה כבניית ציר "עוקף פטור לתמ"א" ועומדת בניגוד לכוונת המחוקק.

ככל והתכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה המותרות בתמ"א הרי שהתכנית תהא פטורה מהשבחה.

יצוין לאלתר ולמען הסר ספק, שככל והתכנית המשביחה אינה מתוקף סעיף 23 לתמ"א הרי שאין להכיר בזכויות התמ"א. ואף מעבר לכך, בנכס בו לא חלה תמ"א 38 ויש כוונה לממש זכויות עפ"י תכנית 3616א, שכן התכנית באה להסדיר בניה גם בבנינים שאינם זכאים לתמריצים מכח תמ"א 38, הרי שיש לבחון את תוספת הזכויות בהתעלם מזכויות תמ"א 38.

בנוסף ומעבר לנדרש,

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

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

ולענייננו, ככל הידוע לי, רובם המכריע של הוועדות המקומיות, אם לא כולן, אינן גובות השבחה בגין תכנית אשר הוכנה מתוקף סעיף 23 להוראות תמ"א 38. הן אכן גובות השבחה בגין יתרת הזכויות שמעבר להוראות הבסיסיות בתמ"א.

כך הדבר אצלנו, ולכן יש לבחון האם תכנית 3616 א יצרה זכויות בניה נוספות שמעבר להוראות התמ"א.

זכויות בתכנית 3616 ביחס לתמ"א 38:

כאמור לעיל יש לבחון את ההשבחה הנובעת מיתרת הזכויות הנובעות מתכנית 3616 לעומת תמ"א 38. יחד עם זאת, נראה כי במקרים מסוימים זכויות הבניה בתמ"א 38 עולות על הזכויות עפ"י התכנית שמתוקף סעיף 23 לתמ"א. במקרה הנדון לדוגמא שטח הקומה החלקית עפ"י 3616 א' עולה על שטח הקומה החלקית המותר בתמ"א 38. מצד שני, בתמ"א 38 הותרה בניית תוספת של שתי קומות לעומת תוספת קומה אחת בלבד בתכנית 3616 א'.

כעת נשאלת השאלה:

- האם יש להכיר בכל הזכויות המפורטות בתמ"א 38?

אקדים ואומר כי אני סבור שאין להכיר בכל זכויות התמ"א האפשריות אלא בזכויות הבניה המאושרות ע"י הועדה המקומית מעת לעת או כמדויניות ידועה בלבד. דהיינו הגם ובמקרה ותמ"א 38 העניקה זכויות (2 קומות לדוגמא) העולות על זכויות הבניה המותרות בתכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א (במקרה דן-קומה אחת) הרי שהזכויות הפטורות מהשבחה הינן הזכויות הרווחות באזור מתוקף התמ"א.

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

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

להלן נימוקי עמדה זו:

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

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

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

בנוסף ומעבר לנדרש,

בעת"מ (תא) 2905/08 באור השקעות בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ת"א נדונה המחלוקת האם תוספות הבנייה המוצעות בתמ"א 38 בתמורה לחיזוק הבניינים נגד רעידות אדמה הינן עניין שבשיקול דעתה של הועדה המקומית, ואם כן, מהם הפרמטרים אותם היא רשאית לשקול במסגרת הפעלת שיקול הדעת.

בערר נקבע בין היתר כי: "הנה כי כן, סמכותה של הועדה המקומית מנוסחת באופן ברור כסמכות שבשיקול דעת, שכן הועדה המקומית "רשאית" להתיר תוספת בניה. יתרה על כן, על הועדה המקומית מוטלת שורה של הגבלות הכובלות את שיקול דעתה אף אם החליטה להתיר תוספת בניה 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 הועדה המקומית בנושא. משכך, היקף סמכותה של הועדה המקומית צריך להתפרש ולהיגזר מהקבוע בלשונו של פרק ג' לתמ"א 38 הוא הפרק הרלוונטי".

- 40 -

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

לענייננו,

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

במועד שקדם לאישורה של תכנית 3616 א ככל והוגשה בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38, היה ידוע לכל כי לכל היותר תאושר בניית קומה נוספת אחת בלבד + קומה חלקית. כל מסמכי המדיניות שפורסמו עובר לתכנית 3616 א פירשו את זכויות התמ"א כתוספת קומה + קומה חלקית למעט אזורים מסוימים בהם התאפשרה בניה בהיקף גדול יותר ובין היתר אזור שיכונני יפו וכן נווה שרת, רמת החייל, הדר יוסף.

לעניין זה ניתן לראות בין היתר את החלטת ועדה מספר 1 בישיבה מס' 0026 – 12 מיום 31/10/2012 ולפיה כל בניין יקבל תוספת של קומה + קומה חלקית בשיעור של 65% משטח הגג עם נסיגה מהחזית בלבד.

הגם ויש ויאמרו כי מדובר כחלק מהמצב התכנוני החדש וכחלק מתכניות "הרובעים" הרי שנתון זה מצוי גם ביתר מסמכי המדיניות שאינן בהקשר לרובע זה או אחר.

מעבר לכך, בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 27/11/2007 בישיבה מספר 726 נקבע בין היתר כי: "ברחוב הירקון תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר הקלות במספר קומות ובתנאי שהגובה הכולל לא יעלה על 6 קומות כולל קומת קרקע ובנוסף חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות".

כ"כ בסעיף ו' לאותה החלטה נקבע כי: "מובהר וזאת לצורך מטרת שימוש האופי המרקמי כי זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות וכן תוספת הקומות האמורות לעיל יהיו חלק מהזכויות והקומות המותרות עפ"י תמ"א 38 ולא מצרפיות".

קרי, באזורים נרחבים בעיר ככלל, וברחוב הירקון בפרט ניתן לבנות בבניה של עד 6 קומות בזכויות המהוות חלק מזכויות תמ"א 38.

בנוסף,

בכתבה מיום 4/12/2011 שפורסמו באתר y-net נדל"ן שכותרתה "תמ"א 38 – מהן הזכויות בת"א?" צוין כי: "המדיניות באשר לתכנית החיזוק מבנים משתנה משמעותית מעירייה לעירייה... לפני כחצי שנה נדמה היה כי המגמה משתנה... אולם בתחילת חודש נובמבר השנה, חזרה בה העירייה ואישרה לבסוף קומה וחצי בלבד".

הגם ומדובר בכתבה עיתונאית שאינה סטטוטורית הרי שהיא מצביעה על הילך הרוח עובר לאישורה של תכנית הרובעים.

סיכום ביניים:

מהאמור לעיל עולה כי הועדה צמצמה את הוראות התמ"א ואפשרה תוספת של עד קומה וחצי ולא 2.5 קומות. מאחר ואני סבור כי לוועדה שיקול דעת הרי שיש לבחון את זכויות התמ"א כתוספת קומה וחצי בלבד ולא 2.5 קומות כפי שהותר בתמ"א 38.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין יתרת הזכויות בתכנית 3616א ככל שקיימות, שמעבר למותר בתמ"א 38 בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. במקרה דנן, קומה אחת נוספת + קומה חלקית (50%) בתמ"א 38, לעומת קומה נוספת + קומה חלקית (65%) בתכנית 3616א.

10.3.4. תוספת שטחי בניה בקומת הקרקע ובקומות הקיימות:

לטענת שמאי המשיבה ניתן להוסיף כ – 48 מ"ר לקומה בכל קומה טיפוסית ובסה"כ 144 מ"ר וזאת בהתחשב בבינוי הקיים. כ"כ, ניתן להוסיף 28 מ"ר בקומת הקרקע.

שמאי המבקש טוען שבמצב הקודם ניתן להרחיב את הקומות מכח תכנית מ' אשר מקנה הגדלת כל קומה טיפוסית ב 7%. לפיכך, לא חלה השבחה בגין תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומות הקיימות.

הכרעה:

תוספת הבניה שקבע שמאי המשיבה בקומות הינה של כ-12 מ"ר ליחידה *4 דירות בקומה. יצוין לאלתר כי בניית תוספת כזו מותנית בפתרון מיגון ועוד.

על הנכס כאמור לעיל קיים בניין מגורים הבנוי בחלקו מחוץ לקו הבניין עפ"י תכניות תקפות במצב הקודם. הבינוי כמעט מלא למעט אזורים מסוימים שבנייתם מצריכה עלות התאמה מרובה.

מעבר לכך, בהתאם לאמור לעיל הרי שבניית התוספת בקומות ובקרקע ככל שהיא קיימת, הותרה מתוקף תכניות במצב קודם שבגין לא חלה השבחה.

יצוין, כי בשומות נוספות שערכה המשיבה בבניינים אחרים לא נדרשה השבחה בגין תוספת בניה מעבר לתוספת קומה + קומה חלקית.

לפיכך, שטחי הבניה בקומת הקרקע הן מתוקף תכנית מ' והן מתוקף תמ"א 38 פטורות מהשבחה ולפיכך, שטחים אלו לא יובאו בחשבון בבחינת ההשבחה במימוש המוצע.

10.3.5. תוספת שטחי בניה בקומת הגג:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת קומה בשטח של כ- 310 מ"ר + קומה חלקית בשטח של 187 מ"ר (מקדם 1.2) + מרפסת גג בשטח של 123 (מקדם 0.3) סה"כ תוספת של 571.3 מ"ר אקו'.

במצב קודם הובאה בחשבון על ידו שטח של 4 חדרי יציאה לגג ($4 * 23 = 92$ מ"ר) + 218 מ"ר מרפסת גג במקדם 0.3. סה"כ במצב קודם 157.4 מ"ר אקו'.

מנגד נטען ע"י שמאי המבקש כי לכל היותר נוספה קומה חלקית ששטחה 169 מ"ר ($0.65 * 260$) בתוספת מרפסת גג בשטח של 27.3 מ"ר אקו', ובסה"כ 196.3 מ"ר אקו' במצב חדש, לעומת 157.4 מ"ר אקו' במצב קודם כפי שנקבע בשומת המשיבה.

הכרעה:

לאור היתרי הבניה בנכס, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה השטח הכולל בקומה הנוספת הינו 310 מ"ר (לאחר הרחבות). יחד עם זאת אני סבור כי רק שטח בשיעור של 80% הינו שטח סחיר כאשר יתרת השטח תשמש למדרגות וכו' כמתחייב בתכנית א. 3616.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון תוספת קומה בשטח של 248 מ"ר. כ"כ, במצב החדש הותרה קומה חלקית בשטח של 65% + מרפסת גג. לאור זאת, שטח הקומה החלקית הינו 161.2 מ"ר + מרפסת בשטח של 148.8 מ"ר.

במצב הקודם ניתן לבנות קומה חלקית בשיעור של עד 50% משטח קומת הגג דהיינו 124 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של 186 מ"ר.

10.3.6. מקדמי שווי דחיה:

לעניין מקדם דחיה במצב חדש – כאמור, מדובר בנכס בבעלות יחידה ולפיכך אין מקום לדחייה ארוכה כפי שטען שמאי המבקש. יחד עם זאת קיים צורך בהסדר מול השוכרים ובהתאמת חוזי השכירות למועד בניית התוספת הצפויה. בשומה זו הובאה בחשבון דחיה קצרה בשיעור של 0.84 (משקף דחיה של 3 שנים).

לעניין מקדם בינוי חדש על ישן – שמאי המשיבה סבור כי המקדם הראוי הינו 0.9 לעומת מקדם 0.7 בשומת המבקש. אני סבור כי יש צורך בהתאמה אולם מקדם ההפחתה בשומת המבקש אינו תואם את מאפייני הנכס. לא קיימת הערכה לעניין עלות הוצאות ההתאמה. יחד עם זאת צפויה עלות התאמה, חיזוק והוצאות בלתי"מ. במקרה דנן מקדם ההתאמה הראוי הינו 0.8 אשר תואם¹³ להכרעות רבות.

¹³ שומת דנה שיחור, 30070/108, רחוב חפץ חיים 55, ירושלים – נקבע מקדם 0.8. שומת אמנון נורי, 6627/288, עמרי 32 ת"א – נקבע מקדם התאמה 0.8.
שומת שושי שרביט, 30026/60, ירושלים – נקבע מקדם 0.8.

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

- 43 -

לעניין מקדם שווי בניה בגג ובמרפסת – הנכס הנדון עומד ממזרח למלון וקו שני לים, נראה כי אין משמעות לגובה הקומה יחד עם זאת, התכנית הגביהה את הקומה ואפשרה שימושים נוספים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם של 1.05 לשטח העיקרי. לעניין המרפסת, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה המקדם הראוי הינו 0.3.

כללי – ככל שהתכנית כוללת הוראות נוספות המקנות זכויות מעבר לתמ"א הרי שהוראותיה המרחיבות מתאינות אל מול ההתניות בתכנית. לפיכך, נבחנה ההשבחה בגין תוספת שטחי הבניה בלבד כמצוין בשומת המשיבה.

10.3.7. ערכי שווי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 32,000 ₪/מ"ר מבונה בהסתמך על ניתוח עסקאות בסביבה.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

הכרעה:

להלן עסקאות השוואה רלוונטיים:

שווי מ"ר בנוי בש"ח	שטח	שנת בניה	תמורה	מועד עסקה	גוש/חלקה
₪43,286	70	1950	₪3,030,000	30/11/2017	6969/142
₪54,160	50	1989	₪2,708,000	29/10/2017	6968/99
₪42,692	52	1989	₪2,220,000	24/09/2017	6968/166
₪52,778	63	1970	₪3,325,000	09/08/2017	6968/28
₪46,980	50	1970	₪2,349,000	09/05/2017	6968/88
₪46,711	76	1968	₪3,550,000	04/05/2017	6968/208
₪48,276	58	1970	₪2,800,000	16/03/2017	6968/3
₪46,371	62	1980	₪2,875,000	21/02/2017	6968/105
₪34,559	68	1939	₪2,350,000	02/02/2017	6968/68
₪51,765	85	1950	₪4,400,000	11/01/2017	6968/92
46,000	שווי ממוצע במעוגל				

לאור הנ"ל מתקבל שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

₪ 46,000	שווי מ"ר בנוי במעוגל
1.15	מע"מ ויזמות שחוקים
₪10,000	עלויות בנייה
₪ 30,000	שווי מ"ר מבונה

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

- 44 -

10.4. תחשיב השבחה לתכנית 3616 א':

תיאור	שטח מ"ר	מקדם	שטח/שווי
שווי חדש			
שטח קומה נוספת	248	1	248
שטח קומה חלקית	161.2	1.05	169.26
שטח מרפסת גג	148.8	0.3	44.64
סה"כ שטח מצב חדש			461.9
מצב קודם			
שטח קומה נוספת	248	1	248
שטח קומה חלקית	124	1	124
שטח מרפסת גג	186	0.3	55.8
סה"כ שטח מצב קודם			427.8
תוספת שטח			34.1
מקדם בינוי חדש על יסן			0.8
מקדם דחיה			0.839
שווי מ"ר מבונה			30,000
השבחה במעוגל			686,600

11. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישורן של התוכניות כדלעיל הינה כדלקמן:

תכנית	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ע-1	02/04/2003	16,570 ₪	8,285 ₪
א3616	24/01/2018	686,600 ₪	343,300 ₪

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה