
דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

המשיבה:

המבקש:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין.

מר רוני סביר
ע"י מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין

תאריך: 7/10/2018
מספרנו: 7976.18
מס' מנוי: 955-2018

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 6214 חלקה 356, תת חלקה 6

רחוב סוקולוב 40

תל אביב

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 2 -

1. מטרת השומה

נתמנתי ביום 27/5/2018 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית תא/3616/א (רובע 3)
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש:	מר רוני סביר
	שמאי המבקש: מר דני טרשנסקי
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה
	שמאי הועדה המקומית: מר ברוך דוד

3. מועדים

3.1	המועד הקובע לשומה:	24/1/2018
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	17/8/2018, ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	31/7/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו

4.1	עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת ברוך דוד מיום 30/4/2018, בתשובתו לשומה האחרת מיום 17/7/2018 ובמסמך נוסף מיום 4/9/2018.
4.2	עמדת המבקש מפורטת בשומת השמאים דני טרשנסקי, אופיר ברין לנגר ואריה קמיל מיום 17/6/2018 אליה צורפה הצעה לפרויקט תמ"א 38/א בנכס הנדון.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	6214
חלקה:	356
תת חלקה:	6
שטח רשום:	510 מ"ר
מהות הנכס:	דירה בקומה שניה בבנין מגורים משותף
כתובת:	סוקולוב 40, תל אביב

6. הזכויות במקרקעין

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק מהאינטרנט ביום 12/6/2018 והועבר לעיוני, רשומה תת חלקה 6 כדלקמן:

שטח במ"ר:	65.3 מ"ר
תיאור קומה:	שניה

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 3 -

החלק בר"מ¹: 65/795
בעלויות: סביר רוני מאיר, בשלמות.
בחלקה רשומות 14 תתי חלקה.
בהתאם לתשריט הבית המשותף ממוקמת תת חלקה 6 בקומה השניה, עם חזית לרחוב סוקולוב וחזית נוספת לכוון צפון.
בהתאם לתקנון הבית המשותף לדירות 13 ו- 14 זכות שימוש ייחודי בשטח משותף הצמוד לדירותיהם (23.2 מ"ר + 27.7 מ"ר).

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה הינה דירה בקומה שניה בבית מגורים משותף הכולל 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית, בצפון הותיק של תל אביב.
הסביבה המשתרעת בין רחוב בזל בצפון לרחוב ז'בוטינסקי מדרום, מאופיינת בבנוי ותיק של 3 - 4 קומות מעל קומות עמודים חלקיות. רחוב סוקולוב בקטע הנדון הינו רחוב חד סיטרי מדרום לצפון.
החלקה הנדונה ממוקמת בגדה המזרחית של הרחוב והינה החלקה השניה מדרום לצומת עם רחוב בזל.
הבנין אשר נבנה לפני למעלה מ- 60 שנה, כולל 2 דירות בקומת קרקע ו- 3 דירות בכל אחת מהקומות העליונות (4 קומות), סה"כ 14 דירות. הדירות בנויות בחצאי מפלסים.
גג הבנין כולל תוספת בניה. לא נמצא היתר לתוספת זו.
בבנין אין מעלית. שטח קומה במדידה גרפית כ - 210 מ"ר.

8. המצב התכנוני הרלבנטי

8.1 תכנית 58 (גדס)

דבר אישורה פורסם בע.ר. 976 מיום 4/1/1940.
התכנית מסווגת החלקה הנדונה בתחום אזור דירת I. עיקר הוראות הבניה:
אחוזי בניה בקומה: 35%
מס' קומות: 3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים
קווי בנין: קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צדדי 3 מ'.

8.2 החלטה לתוספת שטחי שירות 9-ב/164

השטחים המפורטים בתכנית 58 הינם השטחים העיקריים. בנוסף תותר הקמת מרתפים לשטחי שירות בהתאם לתכנית ע', ושטחי שירות עיליים לממ"דים, מתקנים על הגג ומבואות בשטח עד 20 מ"ר לקומה.

8.3 תכנית 1680

דבר אישורה פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.
עפ"י הוראות התכנית, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בשטח שלא

¹ ברכוש המשותף

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 4 -

יעלה על 23 מ"ר לחדר יציאה לגג, בתנאי ששטח קומה עליונה לא יפחת מ-80% מהקומה שמתחתיה. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג. גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

8.4 תכנית מ'

דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 2829 מיום 24/06/1982.
מטרות התכנית הינן לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים (כולל בנין מגורים עם חזית חנויות).
התכנית מאפשרת בנכס הנדון תוספת 7% לקומה.

זכויות הבניה במגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה:

מקדם צפיפות:	50
% בניה בקומה:	42%
סה"כ:	168%
מס' קומות:	5 ק' + ק.עמודים
קווי בנין:	אחורי 6.2 מ', צד 3.6 מ'.

8.5 תכנית ע'

דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985.
בהתאם להוראות התכנית, בבנין מגורים תותר הקמת מרתף בקונטור המבנה.
השימושים המותרים הינם חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות וכד', שאר שטחי שירות.

8.6 תכנית ס - דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3672 מיום 25/6/1989.

התכנית קובעת הוראות בכל הנוגע להוספת דירות גג בבניינים קיימים אשר על פי הוראות התכניות הראשיות הינם בני 2-3 קומות ואין בהם קומת עמודים.
שטח דירת גג – 150 מ"ר, בתנאים.

8.7 תכנית ג

- דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4208 מיום 21/04/1994.
- בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת חדרי יציאה לגג, בין היתר, כדלקמן:
- שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.
 - תותר הקמת פרגולה בשיעור כולל של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.
 - לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת.
 - היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
 - גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

8.8 תכנית ע'1

דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 5167 מיום 18/3/2003.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 5 -

התכנית מאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים וקובעת הוראות בניה לגביהם.

מס' קומות מרתף: 2 (+ 4)

שטח המרתף: 80% משטח המגרש לכל קומה.

גובה המרתף: עד 4 מ' 2 הקומות העליונות, 3.5 מ' יתר הקומות.

התכליות: שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים ב- 2 הקומות העליונות, שטחי שירות כלליים ב- 4 הקומות התחתונות.

סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

השימושים בהקשר מגורים כוללים בין היתר חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי שירות, מחסנים בשטח 12 מ"ר ליח"ד, וכד'. לא יותר שימוש למגורים.

8.9 תמ"א 38

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית קובעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים מלפני 1/1/1980 בפני רעידות אדמה תוך מתן תוספות בניה זכויות לעידוד חיזוק זה.

סעיף 23 לתמ"א קובע כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

לתכנית זו אושרו שינויים, ביניהם תיקון 3/א (13/12/2016) לעניין שיטת חישוב תוספות הבניה. חישוב תוספת הזכויות יתבסס על שטח קומה בבניין הקיים בפועל.

בתוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים תותר תוספת זכויות, פרט להרחבת קומות קיימות אף הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה + קומת גג חלקית.

8.10 מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א 38

החלטה מספר 12-0028 ב-1 מיום 7/11/2012.

ברובע 3, כתוספת לבניינים קיימים הכוללים עד 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) - תותר תוספת קומה ומעליה קומה חלקית בתכנית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.

בבנינים בהם בנויה דירת גג/יציאה לגג שנבנתה בהיתר, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38.

בהתאם להחלטה, כל בנין קיים יקבל תוספת של קומה ו- 65% משטח הגג, נסיגה מהחזית בלבד.

8.11 תכנית 5000

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללת לעיר תל אביב ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 6 -

חדשות ומתווה בין היתר עקרונות כלליים, ביניהם קביעת שטחי הבניה על בסיס "רח"ק" (ריצפה חלקי קרקע).

סיווג החלקה בהתאם לתשריטי התכנית:

* בהתאם לתשריט אזורי יעוד נכללת החלקה הנדונה בתחום אזור 301 – אזור מגורים בבניה עירונית.

* בהתאם לנספח עיצוב עירוני, באזור מוגדר אף כמרקם בנוי לשימור. הבניה בנכס הנדון הינה עד 8 קומות.

* בנספח אזורי תכנון בתחום אזור 301 נקבע היחס בין תכנית רובע 3 (תא/3616/א) לתכנית תא/5000 במקום בו חלות שתי התכניות ותכנית רובע 3 נכנסה לתוקף. במקרה כזה יגברו הוראות תכנית תא/3616.

8.12 תכנית תא/3616/א (רובע 3)

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7668 מיום 9/1/2018.

התכנית חלה על השטח שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול במזרח (לא כולל החלקות לאורך אבן גבירול ולא כולל בניינים שהוגדרו לשימור).

בין מטרות התכנית - עידוד התחדשות עירונית ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים ברובע 3; חיזוק מבנים בהתאם לעקרונות תמ"א 38 על שינויי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת. ההוראות הרלבנטיות לנכס הנדון (מחוץ להכרזת אונסקו):

א. בניינים חדשים:

התכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות). מימוש זכויות אלה מותנה בעמידה בקווי בנין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת זו – מבוטלות.

בחלקה הנדונה (מחוץ לתחום הכרזת אונסקו מצפון לרחוב ארלוזורוב) תותר בניה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית².

ב. בניינים קיימים:

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לתוספת בבניינים קיימים בהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה – תוספות על גגות, הרחבות, סגירת קומת עמודים ושטח למרפסות. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבנין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות צבע וטיח וכד', לפי הנחיות הועדה המקומית ולאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.

עיקר ההוראות הרלבנטיות לבנין הנדון:

² הוראות נוספות ראה פרק 4.1.2 לחוראות התכנית.

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

תוספת קומות:	בבנינים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1/1/1980 ואשר הינם מחוץ לאזור הכרות אונסקו וגובהם 2-6 קומות – תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית. במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בניה מכוח תכניות מפורטות ושההיתר להקמתה ניתן לפני 27/6/2011 (הפקדת תכנית זו) – תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. (יוער כי לא נמצא היתר בניה לשטח זה בנכס הנדון).
שטח קומות התוספת:	למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות שטח הגג יחושב עם הכללת ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטח המרפסות הללו.
שטחי הבניה:	בשטחי הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות, מרחבים מוגנים. שטחי המרפסות בנוסף לשטחים אלה עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. בבנינים קיימים בהיתר לפני 1/1/1980 תותר הרחבת דירות קיימות במלוא הרצף האנכי בקווי הבנין המותרים בהיקף של 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד.
שטח בניה קיימת על הגג:	במקרה של בניה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) בהיתר שניתן לפני החלטת הפקדת התכנית (27/6/2011) תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
גובה קומת התוספת:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מרצפה לרצפה.
נסיגות:	קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. שאר החזיתות בהתאם לקונטור הקיים כולל ההרחבה בצידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות אחרות.
הוראות לקומת הגג:	תכנית הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגה הנ"ל. יותרו יח"ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת. גובה מירבי של הבניה כולל מעקה עליון – 4.5 מ' (ומתקנים עד 5 מ'). במרפסת הגג יותרו בריכות שחיה.
ממ"דים:	בקווי בנין ובמקרה שלא ניתן – תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ו- 3 מ' מגבול מגרש אחורי.
צפיפות:	מספר יחידות דיור בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית בהיתר. בקומת הגג תקבע הצפיפות על פי חלוקת סה"כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית.
תוספת מרפסות:	מותרת הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי ואחורי של עד 1.6 מ'. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר והשטח הממוצע על 12 מ"ר ליח"ד. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. המרפסות יבנו בחפיפה מלאה.
חניה:	ע"פ התקן התקף. תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

הרחבות הרחבות המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, בבניינים בעלי הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין היתר קודם ל וחיוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה. 1/1/1980

התכנית אף כוללת תנאים למתן היתר בניה בנוסף לתנאים שהועדה רשאית להתנות על פי חוק. בין היתר נקבע כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתוספת בניה בבניין קיים יהי הגשת חו"ד מהנדס מוסמך בדבר עמידת המבנה בתקן 413. כמו כן נקבעו תנאים נוספים של התחייבות לשיפוץ, תנאי עיצוב והתאמה לסביבה ועוד.

9. רישוי

היתר 314 משנת 1948 לבנית בנין בן 3 קומות וקומת עמודים (נמצא תשריט חזית בלבד): 4 חדרים בקומת עמודים, 7 חדרים לקומה בקומות א' - ג', 2 חדרים וחדר כביסה בקומה ד'.

10. עיקרי ההסכמות והמחלוקות

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון: קיימת הסכמה בין הצדדים כי תכניות 1680 ו- ג' אינן משביחות הנכס הנדון המהווה דירה בקומה שניה (אמצעית) ותכניות ע' ו- 1/ע אינן רלבנטיות. הסכמות אלה מקובלות עלי.

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616/א - 24/1/2018		
תמ"א 38 ומצב קודם	במצב קודם יש להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 המאפשרת תוספת 3.5 קומות.	תמ"א 38 אינה רלבנטית במכר. הזכויות אינן מוקנות. אין אפשרות לגבות היטל השבחה בגין בעת מכר ולכן אין לזכות בגינן.
מהות השבחה	התכנית מקנה זכויות פחותות מהתמ"א. בהתאם להצעות שהתקבלו מיזמים - אין אפשרות לתמורה ראויה ושוויונית לכלל בעלי הדירות. התמורה המוצעת זניחה ואינה כוללת חניה.	הובאה בחשבון תוספת בניה מעל בניין קיים (לא הובאה בחשבון הרחבת קומות) - - השלמת בניה במפלס הגג האחורי (חצי מפלס קומה 5) ברכוש המשותף בשטח 63 מ"ר; - תוספת קומה וקומת גג חלקית. לא מובאת בחשבון תוספת בניה בקומות בשל מגבלות קווי הבנין, הבלטת מרפסות חדשות שכן קיימות מרפסות בולטות וסגורות והרחבת דירות בקומת הקרקע/עמודים. פתרון חניה ניתן לספק במתקן בגבולות המגרש.
	רק לבעלי דירות 13-14 זכאות לשימוש ברכוש המשותף בקומה ד'.	לא הובאה בחשבון הזכות להרחבת דירות 13,14.
	הזכויות על הגג הן תשלום על השיפוץ והחיוק. אין פוטנציאל להרחבת הדירה הנדונה.	שיפוץ וחיוק הבנין מעלה את ערך הדירות הקיימות.
מקדמי שווי	מקדם מושע 0.7-0.75 מקדם דחיה 10 ש' לנוכח 20 בעלים והרחבות לא שוויוניות.	מקדם דחיה למימוש ומושע 0.75
ערכי שווי	קרקע/מר"מ 20,000 ₪	קרקע/מר"מ 25,000 ₪ לתוספת בניה מעל בניין קיים.
עלויות הפחתה		לא מביא בחשבון
תחשיב	שטח קומה חדשה (בנכוי מדרגות) 195 מ"ר	תוספת על בנין קיים:

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 9 -

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
ההשבחה	שטח קומת גג חלקית בנסיגות אין להביא בחשבון שטח מוצמד לד' 13-14. <u>חלופה א' –</u> במצב קודם תמ"א 38 בוודאות מלאה מצב קודם, שטח קיים 725 מ"ר זכויות מ' וחגג 925.8 מ"ר יתרת זכויות מכוח תב"ע 200.8 מ"ר יתרת זכויות מתב"ע+תמ"א 38 935.8 מ"ר מצב חדש תא/3636 385 מ"ר תוספת זכויות 550 מ"ר –	שטח השלמת קומה חמישית 63 מ"ר*1 שטח קומה חדשה (בנכוי מדרגות) 208 מ"ר*1 שטח קומת גג חלקית בנסיגות 161 מ"ר*1.2 מרפסת גג 33 מ"ר*0.25 סה"כ מר"א 472.45 מקדם דחיה למימוש ומושע 0.75 חלק יחסי 65/795 קרקע/מר"מ 25,000 ₪ השבחה 724,250 ₪ התאמת חדש על ישן 0.9 סה"כ השבחה 651,825 ₪
	השבחה שלילית <u>חלופה ב'</u> במצב קודם תמ"א 38 אך לא בודאות מלאה מצב קודם, שטח קיים 725 מ"ר זכויות מ' וחגג 925.8 מ"ר יתרת זכויות מכוח תב"ע 200.8 מ"ר מצב חדש תא/3636 385 מ"ר תוספת זכויות 184.2 מ"ר מקדם וודאות זכויות 0.15 מקדם דחיה מושע 0.312 חדש על ישן 0.8 קרקע/מר"מ 20,000 ₪ השבחה לבנין בשלמות 137,843 ₪ השבחה לנישום 8.18% 11,270 ₪	היטל השבחה 325,913 ₪
	היטל השבחה 5,635 ₪	

11. הכרעה, גורמים ושיקולים

11.1 תמ"א 38 כמצב קודם

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון זכויות תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. לטענתו תמ"א 38 אינה רלבנטית במכר. הזכויות אינן מוקנות. אין לחייב בהיטל השבחה במימוש במכר של זכויות תמ"א 38 (ערר תא/85064/10 צור מעוף נ' ועדה מקומית ת"א, להלן: '**ערר צור מעוף**') ולכן אין לזכות בגין זכויות אלה במצב קודם. השמאי מפנה לשומות מכרעיות בענין זה.

באשר לערר 85143/13 רון צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן (להלן: '**ערר רון צין**'), שם אמנם נאמר כי יש להביא בחשבון פוטנציאל אפשרי של זכויות תמ"א 38 שאינן מוקנות ונתונות לשיקול דעת הועדה המקומית, אך החלטה זו הינה בניגוד לגישה רווחת בפסיקה לפיה יש לחשב ההשבחה מתכנית לתכנית וללא פוטנציאל ביניים שאינו בגדר זכויות מוקנות.

שמאי המבקש טוען כי הבנין הנדון עומד בתנאי תמ"א 38 לכן יש להביא בחשבון את הפוטנציאל לקבלת זכויות תמ"א 38 במצב קודם – לתוספת 3.5 קומות מורחבות בשטח של כ- 735 מ"ר. השמאי מפנה לשומות מכרעיות בענין זה. השמאי מצטט מתוך החלטות בערר 075/15/49 אליסיאן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה (להלן: '**ערר אליסיאן**') ומערר רון צין.

הכרעה

מחלוקת זו מתמקדת בשאלה האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

השאלה עלתה **בערר רון צין** שם נאמר:

"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלוקה 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 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".

שאלה זו אף נדונה בהקשר של תביעה לפי סעיף 197 **בערר 075/15/49 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה** ואף שם מקובלת על ועדת הערר המסקנה שעובר למועד הקובע ניתן היה לצפות לאישור זכויות לפי תמ"א 38 וממילא יש להביא בחשבון השפעה זו בקביעת שווי השוק.

החלטה נוספת כי יש להתחשב באפשרויות בניה מכוח תמ"א 38 - **בערר 85151/16 דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**.

נכונה טענת שמאי המשיבה כי מדובר בזכויות הנתונות לשיקול דעת הועדה המקומית וכי אין וודאות מלאה באשר להיקף הזכויות שתאושרנה בקטגוריית הבנין הקיים, אך אין בכך בכדי להצדיק התעלמות מהתכנית (ולכנותה כ'תכנית שקופה'). התכנית קיימת ויש להביאה בחשבון על מאפייניה כחוק.

11.2 מהות ההשבחה

שמאי המשיבה מביא בחשבון זכות לתוספת בניה מעל גג הבנין הקיים – השלמת בניה במפלס הגג האחורי ברכוש המשותף (חצי מפלס קומה חמישית), תוספת קומה חדשה, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

השמאי אינו מביא בחשבון הרחבת קומות קיימות בהתחשב במגבלת קווי בנין והבלטת מרפסות פתוחות חדשות. כמו כן לא מובאת בחשבון הרחבת דירות בקומת הקרקע החלקית.

שמאי המבקש טוען כי במצב הקודם, בהתאם לתיקון 3/א לתמ"א 38, בבנין בן 4 קומות כדוגמת הבנין הנדון, ניתן להוסיף עוד 3.5 קומות מורחבות.

במצב החדש זכויות הבניה מכוח קומה נוספת וקומת גג לא יחולקו בין בעלי הדירות אלא יהיו תשלום לים לשיפוץ המבנה וחיזוקו ולא ישפיעו על שווי המקרקעין.

השמאי מפרט הקשיים בתוספת והרחבת הקומות הקיימות. מסקנת השמאי הינה כי ערך תוספת הזכויות זניח ואינו מהווה תשתית מספיקה לחישוב היטל השבחה.

לחילופין, ככל שמסקנתו זו לא תתקבל, מחשב השמאי השבחה הנובעת מהקניית וודאות מלאה לזכויות התמ"א.

הכרעה

תמ"א 38 הוסיפה זכויות בניה לצורך עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (בכפוף לקריטריונים ותנאים המפורטים בה). במסגרת הוראותיה מאפשרת התכנית תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית.

בהתאם לסעיף 23 להוראות התמ"א, מוסד התכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה על פי הוראות התמ"א, במסגרתה יותאמו הוראות תמ"א 38 לאזור הרלבנטי.

במסגרת תכנית זו ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ"א או לקבוע הוראות

שונות מהקבוע בהוראות התמ"א (בענין שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה). דהיינו, תכנית מפורטת שנערכת לפי סעיף 23 לתמ"א 38 עשויה לכלול את זכויות תמ"א 38 במלואן, את חלקן בלבד או יותר מהן בנושאים המפורטים.

הועדה המקומית קבעה בשנת 2012 מדיניות ליישום זכויות תמ"א 38 כמסמך מנחה למתן היתרי בניה לפי תמ"א 38. במסמך זה נקבע כי ברובע 3, כתוספת לבניינים קיימים, בבניינים עד 5 קומות³, תותר תוספת קומה אחת ומעליה קומה חלקית בתכנית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.

תכנית תא/3616/א הטמיעה את הוראות תמ"א 38 (באופן חלקי) ואת מסמך המדיניות ואף קבעה כי התנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה יהיו בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינויה.

בערר צור מעוף, הורתה ועדת הערר על ביטול דרישות היטל ההשבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ"א 38. נקבע, כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין בעת המכר ובין בעת מתן היתר הבניה.

מסקנה זו יש לדעתי לייחס אף לתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א באשר לאותן זכויות המפורטות בתמ"א. מכאן שאין לחייב בגין זכויות אלה – לא במכר ולא בעת בקשה להיתר.

עם זאת, ומאחר והמבקש לא פנה לוועדת ערר בשאלה משפטית זו, להלן הכרעתי במישור השמאי:

ההשבחה מתמקדת בהפרש השווי בין מצב קודם למצב חדש. מקובלת עלי התייחסות שמאי המשיבה במקרה הנדון לתוספת זכויות הבניה על הגג.

במצב קודם מאפשרת תמ"א 38, בבנין הנדון, תוספת עד 2 קומות + קומת גג חלקית. זכויות אלה נתונות לשיקול דעת הועדה המקומית אשר בסמכותה, על פי סעיף 22 לתמ"א, לסרב לתת היתר משיקולים תכנוניים ואחרים המפורטים.

אני סבורה כי קונה בכוח אשר מודע לכך כי חיזוק מבנים ישנים מסוג זה מהווה אינטרס ציבורי לאומי מובהק, היה מביא בחשבון במצב קודם, צפי ברמת ודאות גבוהה לתוספת קומה + קומה חלקית, וצפי ברמת וודאות נמוכה יותר לקומה נוספת.

לא ניתן לקבוע את מקדם הצפי לניצול תוספת זו בהתאם להיתרי בניה שניתנו בסמוך לפני המועד הקובע, שכן מסמך המדיניות שגובש כ- 6 שנים לפני המועד הקובע (ומהווה לענין זה חלק מהמצב התכנוני החדש) הוא זה שעמד בבסיס ההיתרים שניתנו גם לפני אישור תכנית תא/3616⁴.

³ כולל קומת קרקע/עמודים.

⁴ למשל:

* היתר 12-0381 מיום 13/5/2012, הירקון 110, גו"ח 6905/27. אושרו שינויים ותוספות בניה. הבנין הקיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע). אושרה תוספת קומה + חדרי יציאה לגג.

* היתר 13-0701 מיום 5/8/2013, סוקולוב 10, גו"ח 6214/336. הבנין הקיים כולל 3 קומות מעל קומה מפולשת. אושרו תוספות בניה כולל קומה + חדרי יציאה לגג.

* היתר 13-1646 מיום 1/4/2014, הקליר 2, גו"ח 6953/58. הבנין הקיים כולל 4 קומות (3 קומות מעל קומה חלקית). אושרה תוספת קומה + חדרי יציאה לגג.

* היתר 14-0461 מיום 25/6/2014, יהושע בן נון 47, גו"ח 6957/157, 6214/560. הבנין הקיים בן 4 קומות (3ק' מעל קומת קרקע חלקית). אושרו שינויים ותוספות בניה כולל תוספת קומה וקומת גג חלקית.

* היתר 14-0535 מיום 13/8/2014, גאולה 10/הירקון 38, גו"ח 6914/60. הבנין הקיים כולל 3 קומות (כולל קומת קרקע). אושרה הריסת הבנין ובנית בנין מגורים חדש בן 6 קומות עם חזית מסחרית + חדרי יציאה לגג.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 12 -

במצב חדש, תכנית 3616/א (שהינה כאמור תכנית מכוחה של תמ"א 38) מאפשרת ניצול אותן הזכויות לתוספת קומות שהצפי לאישורן במצב קודם היה ברמת וודאות גבוהה: קומה אחת + קומה חלקית. הצפי לאישורן לאחר אישור תכנית זו הינו ברמת וודאות מוחלטת.

בשני המצבים התכנוניים התוספות כפופות לחו"ד מהנדס העיר, שיפוז מבנים, הסכמות הדיירים כולל לענין הבניה הקיימת ללא היתר וכיוצ"ב.

מצב זה בא לידי ביטוי בתחשיב הזכויות במר"א⁵ בהתחשב במקדמי הפוטנציאל המוערכים.

שמאי המשיבה הביא בחשבון השלמת קומה חמישית. אין להביא השלמה זו בחשבון שכן לא הוצא היתר לתוספת הבניה הקיימת אף לדברי שמאי המשיבה עצמו.

התוצאה לפיה אין השבחה/השבחה זניחה מתקבלת גם כשמובא בחשבון מקדם צפי נמוך מאד (0.2) לתוספת קומה שניה במצב קודם:

מצב קודם	שטח	אקו.	וודאות	מר"א
קומה נוספת ראשונה	200	1	0.9	180
קומה נוספת שניה	200	1	0.2	40
קומת גג חלקית	166	1.2	0.9	179.3
מרפסת גג	34	0.3	0.9	9.2
סה"כ מר"א				408.5
מצב חדש				
קומה נוספת ראשונה	200	1	1	200
קומת גג חלקית	166	1.2	1	199.2
מרפסת גג	34	0.3	1	10.2
סה"כ מר"א				409.4

* היתר 14-0668 מיום 14/12/2014, שלמה המלך 93, גווי"ח 6215/202, הבניין הקיים כולל 4 קומות עם קומת קרקע חלקית. אושרה השלמת בניה בקומה חמישית + חדר יציאה לגג.

* היתר 14-0966 מיום 31/12/2014, בן גוריון 18, גווי"ח 6968/74, הבניין הקיים כולל 4 קומות (3 קומות מעל קומה חלקית). אושרה תוספת קומה + חדרי יציאה לגג.

* היתר 15-0499 מיום 16/6/2015, הירקון 14/א'עזרא הסופר 10, גווי"ח 7229/5. הבנין הקיים כולל 3 קומות על עמודים, סה"כ 4 קומות. אושרו שינויים ותוספות בניה כולל 2 קומות חדשות ומעליהן קומת גג חלקית.

* היתר 15-1040 מיום 7/1/2016, בן גוריון 6, גווי"ח 6968/38, הבניין הקיים כולל 5 קומות (3 קומות מעל קומה חלקית + קומת גג חלקית). אושרה תוספת בניה בקומה חמישית להשלמת הקומה + קומה חלקית.

* היתר 16-0142 מיום 21/3/2016, שלמה המלך 87, גווי"ח 6215/199. בבנין הקיים - 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית). אושרו תוספות בניה כולל קומה חמישית + קומת גג חלקית.

* היתר 16-1014 מיום 11/12/2016, בן גוריון 49, גווי"ח 6954/93. הבנין הקיים כולל 3 קומות (כולל קומת קרקע). אושרו תוספות בניה כולל קומה + קומה חלקית.

* היתר 16-0953 מיום 28/12/2016, איתמר בן אבי"י 7, גווי"ח 6111/83. הבנין הקיים כולל 4 קומות (קרקע +3). אושרו תוספות בניה כולל קומה + קומה חלקית.

⁵ מ"ר אקויוולנט.

12. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון בגין אישור תכנית 3616/א.**

ובאתי על החתום,



דורית פריאל
שמאית מכריעה