

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

20 ביוני 2021
מספר מינוי: 2021-273
מספרנו: 743

לכבוד
המבקשת,
חב' או.איי.אר ניהול והשקעות בע"מ
באמצעות השמאי
יואב כוכבי
yoav@kokhavi.co.il

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
רון פריימן
ronen@499.co.il

ג.א.ג.

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 1 בגוש 6213 חלקה 826 רחוב יעקב מוזר 6, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות תא/5000 ותא/3729א'.

היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של פירוק מרצון של חברת או.איי.אר בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות מיום 08/03/2020.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

מועד קובע	תכנית
06/01/2017	תא/5000
16/06/2018	תא/3729א'

2.2 סיוור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 15/03/2021.

2.3 ביום 23/05/2021 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

3. פרטי הנכס

מהות	יחידה במרתף
גוש	6213
חלקה	826
שטח רשום של החלקה	784 מ"ר
תת חלקה	1
שטח רשום של תת החלקה	34.17 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	17/394
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב יעקב מוזר 6, תל אביב - יפו

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב יעקב מוזר, בשכונת הצפון החדש סביבת כיכר המדינה בצפון העיר תל אביב-יפו. רחוב יעקב מוזר מהווה רחוב חד סטרי המחבר בין רחוב דוד ילין בדרום לרחוב פרופסור שור בצפון. הנכס מעברו המזרחי של הרחוב ובסמוך לבית הספר היסודי ארנון.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה למגורים. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והבנוי עליה

שטחה הרשום של חלקה 826 בגוש 6213 הינו 784 מ"ר. לחלקה חזית מערבית לרחוב יעקב מוזר באורך של כ- 24 מ'. על החלקה בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי. הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון. בבניין מעלית וחניות בחצר (שצמודות לתת חלקה 5).

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 1 ששטחה הרשום הוא 34.17 מ"ר, הממוקמת בקומת המרתף ומסומנת בהיתר כחדר הסקה ומחסן. בהתאם למסמכי הבית המשותף מסומנת כמשרד במרתף. במדידה גראפית מהיתר הבניה נמצא כי שטחה של היחידה הוא כ- 38 מ"ר.

מתוכננת הריסת המבנה ובניית בניין חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5. הזכויות במקרקעין

5.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 25/01/2021 לחלקה 826 בגוש 6213 עולה כי תת חלקה 1 בשטח רשום של 34.17 מ"ר ולה 17/394 חלקים ברכוש המשותף. הבעלות רשומה ע"ש או. איי. אר ניהול השקעות בע"מ ורשומה הערת אזהרה תמ"א 38 ע"ש י.נ. מוזיר בע"מ.

5.2 הסכמים

כעולה משומות הצדדים וממסמכים שהוצגו לי, ביום 08/03/2020 בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברת או. איי. אר ניהול השקעות בע"מ הוחלט על פירוק שיתוף מרצון.

ביום 24/05/2018 נחתם הסכם בין י.נ. מוזיר בע"מ לבין בעלי הדירות והמשרד ברחוב מוזר 6 ג"ח 6213/826.

הבעלים והיזם מתקשרים בעסקת קומבינציה לפי תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) או בדרך של פינוי בינוי במסלול מיסוי. היזם מתחייב לבנות דירות חדשות לכל בעלי החלקה. לכל דירה חדשה יוצמד מקום חניה ומחסן. בעלי הזכויות מקבלים תוספת של עד כ- 17 מ"ר לשטח דירתם ומסתור כביסה שאינו כלול בשטח הדירה.

היחידה הנדונה מקבלת דירה בקומה א' בשטח של כ- 49 מ"ר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית 50

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי 1064 מיום 19/12/1940. התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2. שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר. תותר בניה בשיעור 25% בשלוש קומות. קווי בניין: קדמי- 6 מ', אחורי- 6 מ' וצידי- 4 מ'.

6.1.2 תכנית 614

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 774 מיום 07/07/1960. התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים 2א'.

6.1.3 תכנית 597

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 781 מיום 28/07/1960. התכנית קובעת הוראות בניה לחלקות 826-829 כדלקמן: גובה הבניינים יהיה 3 קומות מעל קומת עמודים. אחוזי הבניה לא יעלו על 27.5% משטח המגרש. שטחי הבניה בקומת הקרקע לא יעלה על 65% משטח הבניה המותר בקומה רגילה. הבניינים על חלקות 826 ו- 827 יחוברו ע"י מרפסות כמופיע בתשריט בכל הקומות.

6.1.4 תכנית 763

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 995 מיום 14/02/1963. התכנית מתירה להוסיף קומה עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

6.1.5 תכנית 1680

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981. בהתאם להוראות התכנית הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי ששטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

6.1.6 תכנית מ'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982. התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי במרווחים ובצפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. הנספח לתכנית מ' מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח. כל סתירה בין הוראות

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

התכנית לבין ההוראות בנספח, תחול ההוראה בנספח לאזורים הנזכרים בו. להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם לנספח¹:

שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר

אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות- 32%

אחוזי בניה כוללים- 128%

מס' קומות מירבי- +5 עמודים

קווי בניין- קדמי- 6 מ', אחורי-7.2 מ', צידי- 4.6 מ'.

אחוזי הבניה כוללים מרפסות וחדרי מדרגות עד 48 מ"ר. לא תותר הבלטת מרפסות וכל הוראת הבלטה מבוטלת. בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסת שירות. ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר- 2.5 מ"ר וביח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר- 3 מ"ר.

6.1.7 תכנית ע'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985. התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם. בבית דירות: תותר הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים בקומת המרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד (כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו'); ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף). יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

6.1.8 תכנית ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994. התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי שהשטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל ההיטל של המדרגות הפנימיות. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת. התכנית מתירה הקמת פרגולות (בתנאים).

6.1.9 תכנית 2710

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997. מטרת התכנית, לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.

¹ לאזור דירות 2 לפי תכנית 50, למגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, ברחובות ברוחב של 10 מ' ויותר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

6.1.10 תכנית ע'1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003. מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:
תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בלבד (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בבניינים מגורים: לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

6.1.11 תמ"א 38

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

תמצית הוראות התמ"א:

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 21-22², ובלבד שהמבנה יחזק.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, חלקן או כולן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת – יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – עד 2 קומות נוספות למבנה.

² אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה נימוקים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה. הועדה תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- הקמת קומה חלקית על הגג – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות הדיור החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
 - הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת. תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
 - הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה – תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.
 - בנוסף תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
 - חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.
- השטח הכולל המותר לבניה, המרבי שרשאית הועדה להתיר מכוח תכנית זו במקרה של הריסה ובניה מחדש, יהיה:
- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
 - תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים³. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.

³ קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50%. קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- תוספת שטחי בניה בקומה מפולשת בשיעור של שטח קומה טיפוסית מורחבת בניכוי השטח הבנוי בקומה המפולשת.
 - תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן.
 - תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות- חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים.
 - הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין חריגה מקווי הבניין, יחולו על המבנה החדש.
- בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.
- בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

6.1.12 תכנית תא/5000

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.
- התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
- בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 401.
- היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729' לתכנית תא/5000:
1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729'.
 2. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
 3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 4, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

6.1.13 תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7818 מיום 30/05/2018.

בין מטרות התכנית:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב- יפו.

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב- יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו- מבוטלות.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
- ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
- ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
- ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
- ו. קביעת הוראות לחניה.
- ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן.
- ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ו- G על שינוייהן.
- ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.
- י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

הוראות בניה לבניינים חדשים:

בבניינים חדשים ברחובות שאינם ראשיים, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות.

שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בקומת הקרקע על פי תכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

גובה קומה

גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות. גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה.

קווי בניין

קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות. תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים.

מרפסות

בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח העולה על שטח זה יחשב כשטח עיקרי.

לא יותרו מרפסות לסירוגין.

מרתף

זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.

בינוי בקומת הקרקע

יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים מסוימים.

בניה על הגג

שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות.

בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הקומה החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית והקומה החלקית העליונה תיבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מאותם 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית.

במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בבניינים בהם קיימת קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מחזית האחורית.
במגרשים בהם מתקבלת תכנית בניה קטנה מ- 50% משטח הגג, הנסיגה לא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות ומקו החזית השניה – 1.2 מ'.

קיר משותף

במקרה של בניה חדשה של בניין שערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.
הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים:

למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, ברחובות שאינם ראשיים, בבניינים עד 6 קומות, תותר תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית.

מחוץ לאזור ההכרזה במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג, שההיתר ניתן לפני הפקדת תכנית זו (27/6/2011): תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ומעליה קומת גג חלקית. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים על פי הגדרות תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

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

שטח קומות התוספת יהיו לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. אם יורחבו הדירות הקיימות, שטח קומה טיפוסית יהיה של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

גובה קומה

גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

מרפסות

בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. מחוץ לאזור ההכרזה, תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח העולה על שטח זה יחשב כשטח עיקרי.
לא יותרו מרפסות לסירוגין.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בניה על הגג

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 1.2 מ' בחזית הקדמית הנותרת. מחוץ לתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור. הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.

מרתף

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע'1 על שינוייה.

קומת עמודים

תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית), למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.0 מ' מקו חזית הבניין.

6.1.14 תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון א'3

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 7/11/2012. לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לענייננו, בהתאם לתכנית תא/3729' המופקדת.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

6.2 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב ת"א, נמצאו ההיתרים הבאים:

6.2.1 רישיון מס' 296 מיום 20/10/1960

הרישיון ניתן לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף. הבניין מכיל בקומת עמודים- 2 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2.5 חדרים וח"ש ושטח פתוח וגדר. בקומות א', ב', ג'- 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש ודירה בת 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה. חדר כביסה על הגג.

6.2.2 היתר בניה מס' 3-220748 מיום 09/09/2002

ההיתר ניתן למעלית פנימית בתוך הבניין בצמוד לחדר המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות.

6.2.3 בקשה להיתר

בתאריך 02/10/2019 אושרה בועדת המשנה בקשה להיתר עבור הריסת בניין מגורים בן 4 קומות מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 12 יחידות דיוור, שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו- 2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים עבור 24 יח"ד. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב מזר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/3729א'	16/06/2018	1,444,308 ₪	אין השבחה

8. עמדות הצדדים

8.1 עמדת המשיבה

8.1.1 ההשבחה מתכנית תא/3729א'

הנכס הנדון הינו יחידה במרתף. במצב החדש חושבו הזכויות מתכנית תא/3729א' בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של היחידה הנדונה ובמצב הקודם חושב שווי היחידה כמשרד בקומת מרתף, כפי שיפורט בהמשך. אין לקבוע את החלק היחסי של היחידה בהתאם לפס"ד מרכזים, אלא לפי חלקה ברכוש המשותף. לראיה, בהתאם להסכם שנחתם עם יזם בבניין הנדון, מקבלים בעלי הנכס דירת מגורים שערכה גבוהה במאות אחוזים מחלקה היחסי ברכוש המשותף של חלקה 1. בנוסף, אם היה נמכר הנכס כיום הוא היה נמכר לפי שווי כדירת מגורים עתידית ולא כשווי משרד במרתף.

השימוש היעיל והטוב הוא הריסה ובניה מחדש. בהתאם להוראות תכנית תא/3729א', מותרת הקמת בניין בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות. תכנית קומה טיפוסית במגבלת קווי הבניין היא 370 מ"ר. הובאו בחשבון 20% שטחי שירות. שטח קומת הקרקע חושב לפי 368 מ"ר בהתחשב בנסיגה הנדרשת ובמקדם 1.2. שטחי השירות בקומת הקרקע חושבו לפי 50%. התכנית התירה הצמדת שטח מרתף לדירות בקומת הקרקע אולם בהתאם לבקשה להיתר בנכס הנדון (שטרם אושרה), לא ביקשו הצמדת מרתפים לקומת הקרקע ולכן לא הובא בחשבון שטח זה.

הובאה בחשבון דחיה בת 4 שנים עד למימוש והוצאת היתר בניה בשיעור היוון של 6%. משך הדחיה כולל את ההתחשבות במושע. הובא בחשבון שווי שימוש ביניים לתקופת הדחיה. החלטת ועדת הרישוי מיום 02/10/2019 מוכיחה כי משך הדחיה בשומת המשיבה הינו סביר.

גובה קומת גג במצב הקודם הינו 2.5 מ'. תכנית תא/3729א' התירה קומת גג בגובה 4.5 מ'. הגבהת קומת הגג תורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה. לעניין זה, ציטט שמאי המשיבה משומות מכריעות שחושבה בהן השבחה בגין תוספת גובה. כמו כן, האפשרות להקמת בריכת שחיה על הגג

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

משביחה. שמאי המשיבה ציין דוגמאות לבניינים בהם נתבקשה הקלה לבניה של בריכת שחיה בגג.

תכנית תא/3729' התירה הקמת גוזזטאות מעבר לקו בניין (1.6 מ'). התכנית מבטלת את החובה להקים מרפסת שירות בבניין חדש כפי שקבעה במצב הקודם תכנית מ'. מכאן, שהתכנית הופכת שטח שירות לשטח עיקרי. שמאי המשיבה צירף חוות דעת ממשרד הררי טויסטר, מטעם עיריית תל אביב, לפיה, אין להתחשב במצב הקודם בעליית שווי שנגרמה מאישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה. בעניין זה הפנה לשומות מכרעות של גבע בלטר ברחוב פרופסור שור 21 ושל תמיר שדה בשדרות נורדאו 28.

במסמך המדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 מיום 02/11/2011 נקבע כי בבניינים בני 5 קומות כולל קומת עמודים או קרקע, תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'. בבנייה חדשה גובה זכויות הבניה יהיו עפ"י תכניות מ' ו- ג' - הגובה הכולל לא יעלה על 6 קומות וחדרי יציאה לגג. בתא/3729' אושרו במסלול הריסה 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות. לאור האמור, תכנית תא/3729' משביחה מעבר למסמכי המדיניות. כמו כן, מדובר במסמכי מדיניות בלבד ומסמכי המדיניות המאוחרים יותר נערכו על רקע תכנית הרובעים והם חלק מהמצב החדש.

שמאי המשיבה הפנה לעמ"נ 19-04-19341 הועדה המקומית לת"ב תל אביב נ' ב. דיניש בע"מ ואח' בה נקבע כי שווי המקרקעין במצב הקודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם. ככל ששווי השוק הושפע מהתכנית המשביחה, הרי שלמען ייגבה מס מלא ואמיתי, השפעה זו צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת שווי המצב הקודם. תא/3729' הוסיפה זכויות ועצם הוספת הזכויות מהווה השבחה. שמאי המשיבה הפנה גם לשומה מכרעת של גבע בלטר ברחוב הזוהר 36 בה קבעה את שווי המצב הקודם תוך הפחתת 10% ממחיר המכירה המשקף את השווי במצב החדש.

8.1.2 ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע במצב קודם שווי מ"ר בנוי כמשרד במרתף. אמנם בהיתרי הבניה מופיע הנכס כחדר הסקה ומחסן, אולם בהתאם למסמכי הבית המשותף מסומן הנכס כמשרד. במסגרת מימוש קודם בגין תכנית ע'1 שולם היטל השבחה בגין שימוש חורג ממחסן למשרד לצמיתות.

נתוני שווי למשרד במרתף:

בהתאם לחוזה מכר מיום 09/06/2017 ברחוב הא באייר 4 נמכר מחסן בהיתר בקומת מרתף בשטח של 104 מ"ר תמורת 760,000 ₪ המשקף 7,300 ₪.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ביום 28/09/2019 נמכר מחסן בשטח רשום של 40 מ"ר בקומת מרתף ברחוב פנקס 50 תמורת 400,000 ₪ המשקף 10,000 ₪ למ"ר בנוי. (הנכס לא מופיע בהיתר הבניה).

בהתאם לחוזה מכר מיום 28/05/2019 ברחוב ז'בוטינסקי 139 נמכרו 50% מהזכויות של משרד בהיתר בקומת המרתף בשטח של 58 מ"ר תמורת 550,000 ₪ המשקף שווי של כ- 19,000 ₪ למ"ר בנוי. הנכס ברחוב ז'בוטינסקי מושכר תמורת 5,300 ₪ לחודש המשקף שווי של 860,000 ₪ לפי שיעור היוון של 7.4% המשקף 14,800 ₪. בשומה מכרעת של משה נדם לאותו נכס, נקבע שווי מצב חדש למשרד בהיתר המגלם זכויות תא/3729 בסך של 18,000 ₪ ובנטרוול פוטנציאל שווי של 16,500 ₪.

בהתאם לנתונים שלעיל קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי במצב קודם בסך של 18,000 ₪.

שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר מבונה למגורים במצב חדש בסך של 25,000 ₪ בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה:

שוי למ"ר מבונה	כתובת	שמאי מכריע
25,000 ₪	משה שרת 22	גיל הרצברג
25,000 ₪	דה האז 3	רינת וויס
25,000 ₪	דה האז 6	אלי כהן
25,000 ₪	יוחנן הופסי 3	אלי כהן
25,000 ₪	יוחנן הגדי 6	שלומי יפה

8.1.3 תחשיב המשיבה

שווי מצב קודם			
מהות	שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
שטח הנכס	35 מ"ר	18,000 ₪	630,000 ₪
שווי מצב קודם 630,000 ₪			
שווי מצב חדש			
מהות	שטח	שטח לשיווק	מקדם
קומת קרקע	368.00 מ"ר	50%	1.2
קומות טיפוסיות	1,850.00 מ"ר	80%	1
גג תחתון	315.00 מ"ר	80%	1.2
מרפסת גג	55.00 מ"ר	100%	0.3
גג עליון	277.00 מ"ר	80%	1.2
מרפסת גג	38.00 מ"ר	100%	0.3
סה"כ שטח אקוויוולנטי 2,297.0 מ"ר			
שווי מ"ר מבונה לדירות קטנות			
25,000 ₪			
סה"כ שווי כזמין			
57,425,500 ₪			
חלק יחסי ברכוש המשותף			
2,477,750 ₪ 4.31%			
שווי החלק היחסי בדחיה			
1,962,610 ₪ 0.79 6% 4 שנים			
שווי שימוש ביניים עד למימוש			
111,697 ₪ 3.55 5% 4 שנים			
שווי הנכס במצב חדש 2,074,308 ₪			
השבחה 1,444,308 ₪			

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.2 עמדת המבקשת

8.2.1 השבחה מתכנית תא/3729א'

תמ"א 38 חלה על מבנים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1980 ושלא נבנו עפ"י תקן ישראלי מס' 413, כדוגמת הבניין הנדון. ניתנו מספר רב של היתרי בניה לפי תמ"א 38 בתחום רובע 4 עוד לפני אישורה של תכנית הרובע.

ועדת הערר אימצה מספר רב של שומות מכרעות בתחום הרובעים וקבעה כי יש לכלול בשווי את תרומת הזכויות מכוח תמ"א 38, ככל שזו קיימת. בתחום רובע 4 ורובע 3 פורסמו שומות מכרעות רבות וברובן המכריע התקבלה החלטה כי יש לכלול במצב הקודם את השווי מתמ"א 38. קונה סביר רואה לנגד עיניו זכויות מתמ"א ולכן שווי השוק של הנכסים מושפע מפוטנציאל הזכויות של תמ"א 38 ולכן לא ניתן להתעלם מהשפעתה על השווי במצב הקודם.

בהתאם לתמ"א 38, במסלול של הריסה ובניה מחדש, מתאפשרת תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות ובמסלול של חיזוק ותוספת בניה מתאפשרת תוספת 2.5 קומות, סגירת קומת עמודים והרחבת הדירות עד 25 מ"ר.

בנכס הנדון הוגשה בקשה להריסה ובניה מחדש. בהתאם להוראות החוק, במסלול הריסה, עבור הזכויות שמעבר ל- 2.5 קומות יחושב היטל השבחה בשיעור של 25%. לפיכך, הובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסה ובניה מחדש וחושב היטל השבחה בגין הקומה השלישית.

הובאה בחשבון דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% בשני מצבי התכנון. לא הובא בחשבון שימוש ביניים עד למימוש מאחר שמתקזז בין שני מצבי התכנון.

חלקו היחסי של הנכס הנדון צריך להיות מחושב לפי שווי היחסי משווי הבנוי בחלקה ולא בהתאם לחלקו ברכוש המשותף. גישה זו ננקטה ע"י שמאי המשיבה בנכס ברחוב ארלוזורוב והתקבלה ע"י השמאי המכריע משה נדם. שמאי המבקשת ערך תחשיב לבחינת השווי היחסי של הנכס בהתאם ל- 16,500 ₪ למ"ר משרד ו- 41,500 ₪ למ"ר מגורים והתקבל כי השווי היחסי של תת חלקה 1 הוא 1.405%.

בשומה מכרעת של משה נדם למשרד במרתף ברחוב ארלוזורוב 139, בחן השמאי המכריע את עליית הערך כתוצאה מהתכנית. הבחינה נערכה ע"י השוואת עסקאות בתחום התכנית לבין עסקאות מחוץ לתחום התכנית ברחוב אבן גבירול ומלכי ישראל תוך התאמה נדרשת למיקום וקיומו של מסחר. השמאי המכריע

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

קבע כי תרומת השווי לדירות בתחום רובע 4 הוא כ- 108%⁴. ולכן שווי מ"ר בנוי במצב החדש הוא 18,000 ₪ ובמצב הקודם הוא 16,500 ₪⁵.

8.2.2 תחשיב המבקשת

שמאי המבקשת בחן את ההשבחה בהתאם לשלוש חלופות. חלופה א' תוך התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם

שווי הבנוי					
קומה	שטח עיקרי	שטח כולל בלקונים	סה"כ שטח לשיווק	מקדם	סה"כ שווי
מרתף	70.20 מ"ר	105.20 מ"ר	35.00 מ"ר	0.4	577,500 ₪
קרקע	140.00 מ"ר	187.73 מ"ר	175.73 מ"ר	1	7,292,795 ₪
א'	215.03 מ"ר	278.89 מ"ר	266.89 מ"ר	1	11,075,935 ₪
ב'	215.03 מ"ר	278.89 מ"ר	266.89 מ"ר	1	11,075,935 ₪
ג'	215.03 מ"ר	278.89 מ"ר	266.89 מ"ר	1	11,075,935 ₪
סה"כ					41,098,100 ₪

חישוב תוספת זכויות מכוח תמ"א 38			
קומה	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת בקומות הקיימות	300.00 מ"ר	1	300.00 מ"ר
קומה חמישית	341.89 מ"ר	1	341.89 מ"ר
קומה שישית	341.89 מ"ר	1	341.89 מ"ר
חצי קומה	170.95 מ"ר	1.2	205.14 מ"ר
מרפסת גג	170.95 מ"ר	0.3	51.29 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,240.21 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			
			25,000 ₪
מקדם בינוי חדש על קיים			0.8
שווי תוספת זכויות הבניה			24,803,950 ₪
דחיה			0.792
שווי יתרת זכויות בניה דחוי			19,647,052 ₪
שווי הבניין במצבו			41,098,100 ₪
סה"כ שווי בחלופת חיזוק ותוספת			60,745,152 ₪

הריסה ובניה לפי תמ"א 38	
שטח קומה טיפוסית בהיתר	278.89 מ"ר
תוספת שטח יח"ד	75.00 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת	353.89 מ"ר
תוספת 3.5 קומות	1,238.62 מ"ר
הרחבת דירות קיימות	225.00 מ"ר
השלמת קומת הקרקע	166.16 מ"ר
סה"כ זכויות מתמ"א	1,629.78 מ"ר
זכויות בניה לפי תכנית מ'	1,003.52 מ"ר
שטח בנוי בהיתר	1,024.40 מ"ר
סה"כ זכויות הבניה (קיים + תמ"א)	
בניכוי תרומה מופחתת לקומה מעבר ל- 2.5 קומות	176.95- מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם תמ"א הריסה	2,477.23 מ"ר
שווי מ"ר מבונה בהתאמה לשטח לשיווק	20,000 ₪
שווי הזכויות לפני דחיה	49,544,600 ₪
מקדם דחיה	0.792
סה"כ שווי בחלופת הריסה ובניה מחדש	
39,243,964 ₪	

⁴ 108% = 45,000 ₪ / 41,000 ₪.
⁵ השבחה של 1,500 ₪ למ"ר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הוא חיזוק ותוספת.

מצב חדש הריסה ובניה לפי תא/3729א'	
קומת קרקע בנסיגה	295.00 מ"ר
6 קומות מלאות ברוטו	2,220.00 מ"ר
קומה חלקית בנסיגות	315.00 מ"ר
סה"כ זכויות בניה לפי תא/3729א'	2,830.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מתואם לשטח לשיווק	20,000 ₪
שווי כזמין	56,600,000 ₪
דחיה למימוש	0.792
שווי הזכויות במצב החדש	44,832,501 ₪

מכאן שהתכנית אינה משביחה.

חלופה ב' בהתאם לשומה מכרעת של משה נדם בגו"ח 6108/243

סה"כ	שווי למ"ר	שטח משרד	מ"ר
563,805 ₪	16,500 ₪	34.17	מ"ר
615,060 ₪	18,000 ₪	34.17	מ"ר
51,255 ₪			השבחה

חלופה ג' לפי החלק היחסי של הנכס משווי החלקה

שווי החלקה לפי תמ"א הריסה	39,243,964 ₪
שווי החלקה לפי תא/3729א' הריסה	44,832,504 ₪
השבחה	5,588,538 ₪
חלק יחסי של הנכס	1.405%
השבחה לחלק היחסי	78,529 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

9. הכרעה

9.1 תכנית תא/5000

לאור הוראות היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729א' לתכנית תא/5000 הקבועות בתכנית תא/5000 אני קובע כי תכנית תא/5000 אינה משביחה את הנכס הנדון.

9.2 תכנית תא/3729א'

תכנית תא/3729א' הינה תכנית מפורטת שבין מטרתיה התחדשות עירונית ברובע 4 וחיוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. כמו תמ"א 38, גם תכנית תא/3729א' מאפשרת חיוק במסלול של תוספת בניה או במסלול של הריסה ובניה חדשה.

במקרה הנדון מדובר בבניין שהוקם בשנות ה-60 של המאה הקודמת ולכאורה עומד בקריטריון של חיוק וקבלת זכויות מכח תמ"א 38. קבלת היתר לפי תכנית תא/3729א' מחייבת חיוק ושיפוץ הבניין והיקף תוספת הזכויות הניתנות מכוחה, במקרה הנדון, נמוך מעט מאלה הקבועות בתמ"א 38. לפיכך, ניתן לראות בזכויות המוקנות מכוחה עד להיקף הזכויות בתמ"א, כזכויות על פי תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. קבלת היתר לבניה מכח תמ"א 38 (או מכח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א) פטורה מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. במקרה הנדון המימוש אינו בהיתר אלא במכר. לאור הפסיקה, אין לחייב בהיטל השבחה בגין מכר זכויות הנובעות מתמ"א 38. בהחלטת ועדת הערר **תא/85025/09** (ועררים נוספים שנדונו במשותף) **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב** (להלן: עניין צ.ו.ר מעוף) נקבע:

"סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38."

וכך גם נאמר בשולי הדברים בפס"ד רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון (סעיפים 55-57 לפסה"ד) נאמר:

"מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין."

בחוות דעת משפטית שנערכה עבור הוועדה המקומית תל אביב על ידי עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל וחרן חג'בי ממשד הררי טויסטר ושות' (להלן: חו"ד הררי טויסטר) נאמר בסעיף 16:

"על רקע הלכות והחלטות אלה ניתן לסכם ולומר – כי תמ"א 38 אינה מהווה אירוע משביח, גם אם היה לאישור תכנית זו תרומה בעליית שווי המקרקעין. במועד אישור תמ"א 38 לא התגבשה השבחה החייבת בהיטל השבחה ביחס למקרקעין כלשהו בתחום

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

המדינה – ובתוך כך לא התגבשה השבחה ביחס למקרקעין מסוימים. אשר על כן ולפי ההלכה המחייבת, השבחה של מקרקעין עקב הזכויות המותנות המפורטות בתמ"א 38 מתגבשת רק בעת הוצאת היתר בניה במקרקעין על פי תמ"א 38...
(ההדגשה אינה במקור)

הועדה המקומית אינה חולקת על כך שהיתר מכח תכנית תא/3729' בהיותה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א פטור מהיטל השבחה. לפיכך, אם הועדה המקומית מכירה בפטור בעת מימוש בהיתר הרי שבהתאם לפסיקה אמורה הייתה לא לחייב, גם בעת מכר.

כוונת המחוקק בסעיף 19(ב)10 לתוספת השלישית היא לעודד בפועל חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. פרויקט של חיזוק (במסלול של תוספת או במסלול הריסה) מבוצע ברוב רובם של המקרים על ידי יזם. הסכם ההתקשרות עם היזם קודם להיתר ומהווה מכר של חלק מזכויות בעלי הדירות הקיימות. עסקת מכר זו של הזכויות, לצורך ביצוע פרויקט חיזוק, אינה מהווה מימוש ואין מחייבים בגינה בהיטל השבחה שכן המכר נועד להגשים את מטרת המחוקק. כך, מימוש במכר של דירה, גם אם אינו מלווה בהסכם עם יזם, בסך הכל מעביר את הזכות למימוש הפרויקט לרוכש וככל שימומש בעתיד פרויקט חיזוק, הרי שמטרת המחוקק תוגשם. הזכויות הנוספות בגינן מחושבת השבחה יכולות להיות ממומשות בפועל רק תוך חיזוק. לא ניתן ליהנות מהן ללא ביצוע החיזוק. ככל שהרוכש משלם תמורה נוספת בגין זכויות הבניה מכח תמ"א 38 או תכנית תא/3729' הרי שיש בכך הצהרת כוונות לביצוע פרויקט חיזוק ולכן אין למנוע ממנו את הפטור, וככל שאינו משלם תמורה נוספת בגין זכויות אלה, הרי שהתכנית אינה משביחה.

בחו"ד הררי טויסטר נטען גם כי משיקולי הוגנות יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם שכן לא יהיה זה הוגן כלפי הציבור (המיוצג ע"י הועדה המקומית) לגרום להפחתה מלאכותית של היטל השבחה. מאותם שיקולי הוגנות ניתן לומר כי אין זה הוגן לחייב אדם בהיטל השבחה רק משום שמשיקוליו או אילוציו בחר למכור את דירתו ובמקרה הנדון לפרק את החברה ולא להמתין עד מימוש בהיתר. תמריצי תמ"א 38 נועדו ליצור כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים ועמידותם בפני רעידות אדמה, ולא נועדו להשביח. על כן אני סבור כי התכנית לא נועדה ליצור אצל הציבור ציפייה להכנסות מהיטלי השבחה בגינה, ולכן, ספק אם הציבור נפגע מהפחתת היטל השבחה במימושים במכר.

בהחלטת ועדת הערר מיום 10/06/2021 **8052/21 +8051/21 הבית ברח' שמעוני 36** **ובוטיק בקעה נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** נדון מקרה דומה בו נמכרה דירה לאחר שהועדה המקומית החליטה לאשר היתר לפי תמ"א 38 ובטרם יצא בפועל היתר בניה. ועדת הערר קבעה כי השכל הישר מוביל למסקנה חד משמעית שלפיה אין לחייב בהיטל השבחה במקרים האמורים וביטלה את החיוב בהיטל השבחה. במקרה הנדון

עמוד 21 מתוך 23

ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

המימוש ע"י פירוק החברה בוצע ביום 08/03/2020 בעוד שהחלטת הועדה המקומית לתת היתר אושרה ביום 02/10/2019.

לאור האמור, כיוון שהתכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ולאור החלטת ועדת הערר בעניין הבית ברח' שמעוני אין לחייב את המימוש הנדון בהיטל השבחה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

10. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי אין לחייב את הנכס הנדון בהיטל השבחה עקב אישור תכנית תא/3729א'.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע