עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

14.06.2020
מספר מינוי: 2743-2019

לכבוד
המבקשים, גב' לבנה הנט ואחרים
באמצעות השמאי
<u>מר רונן בנצלוביץ בנצור</u>
בדוא"ל bron@zahav.net.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב
באמצעות השמאי
<u>מר אברהם לוי</u>
בדוא"ל h0545223728@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>שומה מכריעה להיטל השבחה</u>**
<u>גוש 6901 חלקה 65, ארלוזורוב 9, ת"א</u>

1. <u>מטרת השומה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור תכנית תא/3616 ומימוש בדרך של מכר.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1. כתובת: ארלוזרוב 9, תל אביב-יפו.

2.2. גוש: 6901, חלקה: 65. תת"ח: 6.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 378 מ"ר.

2.4. שטח תת"ח 6 (הרשום): 70 מ"ר.

2.5. חלקים ברכוש המשותף: 70/505.

2.6. מהות הנכס: דירת מגורים בקומה שלישית בבניין מגורים משותף הכולל 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים בנויה חלקית.

2.7. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 07.10.2019 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, ה"ה אברהם ויונתן לוי.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, גב' לבנה הנט ואחרים, מיום 05.01.2020 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, מר רוני בנצלוביץ.

3.3. מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 04.02.2020 לחוות דעת שמאי המבקשים.

3.4. שובר תשלום/קבלה היטל השבחה מיום 10.11.2019, בגין תכנית תא/3616א', ע"ס 361,692.01 ₪.

3.5. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א – יפו, לגוש 6901 חלקה 65, אשר הופק ביום 15.12.2019.

3.6. חוות דעת משפטית מיום 01.01.2019 המופנה לועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, החתום ע"י עוה"ד יונתן הראל, חן חג'בי ואילנה בראף שניר ממשרד הררי טויסטר ושות' בנדון: "התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית תא/3616/א ו-תא/3729/א, חוות דעת".

3.7. עותק רך תמחור "דקל" לפרויקט תמ"א 38 בבניין הנדון (ארלוזרוב 9) מיום 19.12.2019.

3.8. עותק רך מסמכי הבית המשותף: צו רישום ותשריט.

3.9. דף באתר האינטרנט של חברת רשגד (חברה להנדסה ובטיחות בע"מ) בנושא "בטיחות בהתחדשות עירונית, על העדכון האחרון לתמ"א 38".

3.10. כתבה בכלכליסט בנדון: "מדליקים את תמ"א 38: תקנות אש חדשות יאפשרו ביצוע חיזוק באלפי מבנים".

3.11. עותק רך תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 3) התשע"ג 2013 +תקנות התכנון והבניה סימן ל': תוספת קומות לבניין מגורים קיים.

4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>:

4.1. 24.01.2018 - יום כניסתה לתוקף של תכנית תא/3616א'.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון במשרדי ביום 19.02.2020, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר רוני בנצלוביץ (מטעם המבקשים) ושמאי מקרקעין מר יונתן לוי (מטעם המשיבה).

5.2. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום הדיון, וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם כי יערך ביקור נוסף בנוכחותם.

5.5. הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 13.12.2019.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים בקומה שלישית בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים בנויה חלקית, הניצב בגוש 6901 חלקה 65, רחוב ארלוזרוב 9, תל אביב.

6.2. רחוב ארלוזרוב מהווה עורק תנועה ראשי, דו סיטרי, תחילתו ממערב במפגש עם רחוב הירקון וסופו ממזרח במפגש עם דרך נמיר.

6.3. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה ותיקה של בנייני מגורים בבניה רוויה בני 3-4 קומות, מעל קומת עמודים בנויה חלקית או קומת קרקע מסחרית, לצד בניה חדשה/פרויקטי התחדשות עירונית.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות ותאורה.

6.5. החלקה הנדונה מצויה מעברו הצפוני של רחוב ארלוזרוב בין רחוב בן יהודה ורחוב זלוטופולסקי (בחלק המערבי של רחוב ארלוזרוב בקרבה לרחוב הירקון).

6.6. החלקה מלבנית בשטח רשום של 378 מ"ר ולה חזית דרומית של כ- 15 מ' לרחוב ארלוזרוב.

6.7. הבניין כולל 8 יח"ד בחלוקה הבאה: 1 יח"ד בקומת הקרקע, 2 יח"ד בכל אחת מקומות ראשונה - שלישית, ו- 1 יח"ד בקומת הגג. החלקה כוללת 9 תת"ח כאשר הדירה הנדונה מהווה את תת"ח 6.

7. המצב המשפטי:

7.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, לגוש 6901 חלקה 65, אשר הופק ביום 15.12.2019, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- **שטח החלקה**: 378 מ"ר. **מס' תתי חלקות:** 9. **תקנון:** מצוי. **תיק ב"מ:** 611/61.
- **תת חלקה 6:** דירה בקומה שלישית בשטח 70 מ"ר.
- **החלק ברכוש המשותף:** 70/505.
- **בעלות:** ויצמן רות, הנט לבנה ושטרית מרדכי (בחלקים שווים).

7.2. כעולה מחוות דעת שמאי המשיבה, נחתם הסכם מכר בין הבעלים לרוכשים למכירת מלוא הזכויות בדירה בתמורה ל- 3,300,000 ₪.

8. המצב התכנוני:

8.1. **להלן התכניות החלות על המקרקעין:**

תכנית "58" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 04.01.1940:

- תכנית בניין העיר של תל אביב, המסווגת את הנכס באזור דירות 1.
- אחוזי הבניה המותרים לבניה: 35%.
- הגובה המותר של הבניינים לא יעלה על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף וקומת הביניים.
- קווי בניין: קדמי: 4 מ'. אחורי: 5 מ'. צדדי: 3 מ'.
- השימושים המותרים באזור דירות 1: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים לאסיפות צבוריות, סדור גינות ומשתלות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרז'ים פרטיים לא יותר משתי מכוניות פרטיות. עסקים ושימושים הנזכרים ברשימת השימושים לאזור זה יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם יקבעו ע"י הועדה המקומית לבנין ובנין ערים.

תוספת שטחי שירות לתב"ע 58 "גדס":

פרוטוקול מס' 164 ב', החלטה מספר 9, 01.05.1996:

השטחים המפורטים בתכנית בתכנית מתאר/מפורטת מס '58 "גדס" הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן: במבני מגורים (עם/בלי חזית מסחרית) מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת"ק נוסף למטרת חניה תקנית. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית מאושרת "ג-גגות", מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה ושטחי שירות אחרים לפי תכנית מתאר "מ". אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

תכנית "76" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 140 בתאריך 08.02.1951:

- התכנית מתירה תוספת בניה על גגות של בתים בני 2-3 קומות לצרכי מגורים בהתאם לתנאים הבאים:
  - מרחק בין קוי הבניין 24 מ' ומעלה, מס' קומות 3, שטח בניה מותר על הגג 54 מ"ר או 33% משטח הגג (הגדול מבינהם).
  - מרחק בין קוי הבניין 16 מ' עד 24 מ', מס' קומות 3, שטח בניה מותר על הגג 54 מ"ר.

- מרחק בין קוי הבניין 16 מ' ומעלה, מס' קומות 2, שטח בניה מותר על הגג 54 מ"ר או 33% משטח הגג (הגדול מבינהם).

– תוספת בניה זו תורשה רק על גגות בתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים. שטח חדר המדרגות אינו נכלל בחישוב שטח התוספת. שום מבנה לא יוקם על גג תוספת שכזו.

<u>תכנית "286" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 216 בתאריך 28.02.1952</u>:

– התוכנית מתקנת את התוכנית הראשית כך ששטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר. פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר 1927 לתוקפה.

– הועדה תהיה רשאית להתיר הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח האמור בתנאים מסוימים.

<u>תכנית "637" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 783 בתאריך 11.08.1960</u>:

– התכנית מתקנת את תכנית "76" וקובעת כי :

א. תוספת הבניה תהיה לצרכי מגורים בלבד.

ב. תוספת הבניה תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

ג. לא תורשה תוספת בניה בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשיה ומשרדים.

<u>תכנית "1680" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2770 בתאריך 10.12.1981</u>:

– תכנית מתאר מקומית (בניה על גגות בתים), אשר מתירה בין השאר יציאות על גגות מדירות של קומות עליונות. התוכנית קובעת כי השטח הבנוי של היציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

– השטח הכולל של המבנים והמתקנים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

– לא תותר יציאה לגג, על גג של קומה חלקית.

<u>תכנית "מ" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2829 בתאריך 24.06.1982</u>:

– מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

– התכנית קובעת כי בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הינם עד 38% יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הינם עד 39%-40% יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית.

– התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

- על אף האמור לעיל לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%.
- לא תותר כל תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.
- הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים שצריכים להתקיים במלואם ובינהם כי שטח המגרש עליו מוקם הבניין לא יפחת מ-500 מ"ר (במגרשים קטנים יותר רק בהתאם למפורט בנספח).
- חובת הקמת מרפסת שירות: לא תתיר הועדה המקומית הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר ליחידות דיור בשטח עד 80 מ"ר ובשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר ליחידות דיור בשטח העולה על 80 מ"ר.
- עפ"י נספח לוח אזורים, צפיפות, אחוזי בניה, במגרש בשטח של 350-500 מ"ר, המסווג כאזור דירות I עפ"י תכנית "58" ברחובות ברוחב של 10 מ' ויותר, ניתן לבנות 40% בקומה (כולל מרפסות), ב-4 קומות מעל ק"ע, סה"כ 146%. מקדם צפיפות 55. במגרש בשטח של 350-500 מ"ר, המסווג כאזור דירות I עפ"י תכנית "58" ברחובות ברוחב צרים מ- 10 מ', ניתן לבנות 40% בקומה (כולל מרפסות), ב-3 קומות מעל ק"ע, סה"כ 120%. מקדם צפיפות 75.

<u>תכנית "ע" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 3275 בתאריך 28.11.1985</u>:

- תכנית מתאר מקומית החלה על תחום מרחב התכנון המקומי תל אביב-יפו ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף אחת בבניין מגורים, שגובהה יהיה 2.2 מ', אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן להקים עוד קומת מרתף. במקרה זה קומת המרתף הנוספת, התחתונה, תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד וגובהה יהיה 2.4 מ'.
- שטח המרתף לפי גודל הקומה הטיפוסית והשימושים המותרים בו: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- ביתרת השטח תותר הקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- לא יורשו מגורים במרתף.

- קומת מרתף מוגדרת עפ"י סעיף 1.9 להוראות התוכנית: חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ- 0.5מ' מהמפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.

<u>תכנית "ס" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 3672 בתאריך 25.06.1989</u>:

- תכנית דירות על גגות בבניינים קיימים.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים.
- "דירת גג"- מערכת חדרים וחדרי שירות המשמשת למגורי משפחה אחת והנבנית על גג בניין מגורים קיים.
- התכנית קובעת, בהתאם למספר הקומות המירבי כמופיע בתכניות הראשיות ובמקרים של קיום/אי קיום קומת ביניים/קומה מפולשת/קומת עמודים בנויה חלקית , את אפשרות הקמת או הרחבת דירת הגג החדשה/הקיימת בהתאמה.
- אפשרות הרחבת/בניית גג הינה בהתאם לסוגי הבניינים הבאים:

- בניין מגורים שגובהו המירבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בניין מגורים שגובהו המירבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 2 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בניין מגורים שגובהו המירבי 3 ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, בתנאים המפורטים בתכנית ובינהם שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.

במקרה זה מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד. שטח דירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

- השטח המותר לבניה על הגג לפי תכנית זו, הינו תוספת לאחוזי הבניה עפ"י תכניות שבתוקף. כמו כן לא יותר לחלק את הזכות הניתנת לבניה על הגג לקומות שמתחתיו.
- התכנית מאפשרת הקמת פרגולות וכן מעלית חיצונית, במסגרת קוי הבניין ומעבר לקוי הבניין בתנאים המצוינים.
- יחס התכנית לתכנית "מ": הוראות תכנית מתאר "מ" חלות על כל בניין מגורים קיים בכל הקשור לזכויות בניה בקומות מתחת למפלס הגג בלבד.

הוראות הבניה מעל מפלס הגג תהיינה בהתאם להוראות תכנית זו (מתאר מקומית חלקית "ס").

<u>תכנית "ג" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 4208 בתאריך 21.04.1994</u>:

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר "1680".
- התכנית קובעת כי שטחם של חדרי היציאה לגג בגגות שטוחים לא יעלו על 23 מ"ר כאשר שטח זה כולל את שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות והינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג במספר מקרים וביניהם מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים, לרבות שטח חדרי היציאה לגג, לא יעלה על 50% משטח הגג.
- התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג כאשר שטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירת הגג. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

<u>תכנית "2691" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 4490 בתאריך 11.02.1997</u>:

- מטרת התכנית שיפור ישום תכניות הרחבת הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.
- עפ"י ההוראות בין היתר, הועדה המקומית רשאית לאשר הרחבת דירות גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי בתנאי שמירה על שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית. כמו כן הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.

<u>תכנית "2710" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 4540 בתאריך 03.07.1997</u>:

- עפ"י הוראות התוכנית הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מעליות בבניינים קיימים.

<u>תכנית "ע-1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 5167 בתאריך 18.03.2003</u>:

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ע"-מרתפים.
- הגדרת "קומת מרתף": חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ושמרבית (מעל 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים, כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת). בנוסף ל- 2 קומות המרתף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.
- תכסית המרתפים 80% משטח המגרש.
- 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'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.
- בניינים עם דירות צמודות קרקע: התכנית קובעת כי התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בבנייני מגורים עם דירות צמודות קרקע, הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים, יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין, כאשר כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
  ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון, לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
- בנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע: התכנית קובעת כי התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בבנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע, הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים, יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין, כאשר כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

לא יותרו משרדים בקומות המרתף של בנייני מגורים חדשים שבהם אין דירות בקומת הקרקע.

<u>תכנית "תא/3440" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5526 ביום 10.05.2006</u>:

- תכנית מתאר מקומית שמטרתה קביעת הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף וכן לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

<u>תכנית "תא/5000" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 7407 מיום 22.12.2016</u>:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון ממוקמת במתחם תכנון 301.
- בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון בהתייחס לאזור תכנון 301 מובהר באשר ליחס בין תכנית רובע 3 לתכנית תא/5000 כדלקמן:

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

<u>תכנית "תא/3616א" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 7668 מיום 09.01.2018</u>:

- שם התכנית: תכנית רובע 3. תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת.
- היחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות: בהתאם לסעיף 1.6 להוראות התכנית עולה כי התכנית כפופה להוראות תמ"א 38 על שינוייה והיא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.

- <u>מטרות התכנית</u>:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.

ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים היחודיים במתחם זה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד') ס (תוספת דירת גג) ג (חדרי יציאה לגג) וכד'.

- <u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספת לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבת וסגירת קומת עמודים. **לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980 מחוץ לאזור ההכרזה, בבניינים שגובהם 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית.** בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.

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 בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תכניות 637,636,76,74,756,755,887 ועוד.

ח. שינוי תכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

- להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים[1] (פרק 4.1.3):

<u>כללי</u>:

<u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u> – כל תוספת בניה מכח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידת מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

<u>תוספת קומות</u> עפ"י תכנית זו הינה בהתאמה למס' הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

<u>שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות)</u>:

לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבינהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

<u>שטח בנייה קיימת על הגג (מחוץ לאזור ההכרזה)</u>:

במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בניה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל (תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 74, 76 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג – ש.י) למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.06.2011) יחולו ההוראות הבאות:

1. **תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.**
2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בשתי קומות תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.
3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלו בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.

[1] התכנית כוללת גם הוראות בניה לבניינים חדשים (פרק 4.1.2) אולם לאור שומת המשיבה לפיה ההשבחה חושבה לתוספת בניה, יפורטו בזאת ההוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים, בלבד.

מס' קומות:

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

גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג):

יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

נסיגות בקומות התוספת:

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

שאר החזיתות של קומת התוספת יבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכניות תקפות.

הוראות לקומת הגג (ס"ק 9):

מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור לעיל.

יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3ה' להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג, ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1.ד.השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1 ד.

הוראות להקמת מרחבים מוגנים:

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקמם בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף ובינהם כי לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית.

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

מחוץ לאזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 2-6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית עפ"י הוראות

תכנית זו. לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, עפ"י תכנית זו.

במקרה של בניה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3(ב)5, תותר תוספת בניה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

צפיפות:

במגרשים ביעוד מגורים, מספר יח"ד המירבי בקומה/קומות החדשות, יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.

בקומת הגג יקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מספר יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

בחישוב מס' יח"ד שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):

בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית למעט רצועת מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

בשטח שיסגר 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.

תוספת מרפסות בבניינים קיימים (מחוץ לאזור ההכרזה):

הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ' למעט בבניה של מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.

בריכת שחיה:

תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.

8.2. **תמ"א 38 על תיקוניה:**

תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005:

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
- תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.
- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

<u>תמ"א 1/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007</u>:

- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:

- "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".
- וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

<u>תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010</u>:

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 14-11 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:
  א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
  ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.
  ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
  ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

<u>תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11.06.2012</u>:

- התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:
  א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.
  ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.
  ג. הקמת קומה חלקית על הגג.
  ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).
  ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.
  כל אלה בתנאים הבאים:
  <u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>:
- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
  התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
  סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
  <u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:
- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחי הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י 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 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- 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 שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

<u>תמ"א 3/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016</u>:

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:
- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

- תוספת שטחי בניה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש"ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:

אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פיתנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1.

הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".

- סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "*מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:*

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק 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".

עפ"י סעיף 23 א': "*אושרה תכנית לפי סעיף 23 , לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה*".

עפ"י סעיף 23 ב': "*קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה , באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור* ".

9. <u>רישוי</u>:

9.1. שמאי הצדדים הציגו את היתר בניה מס' 628 מיוני 1937 והיתר בניה מס' 777 מאוקטובר 1950 ואת טבלת השטחים של הקומות עפ"י היתר בניה מס' 777.

9.2. שמאי המשיבה ציינו כי תשריטי ההיתרים הללו אינם תואמים את הבנוי בפועל וכי תשריט הבית המשותף, מאידך, משקף נאותה את הבנוי בפועל. הציגו טבלת שטחים לפי תשריט הבית המשותף.

חלוקת השטחים לפי תשריט בית משותף			
קומה	שטח	מרפסות	סה"כ
קרקע	86.00	15.11	101.11
א	132.30	36.65	168.95
ב	132.30	36.65	168.95
ג	132.30	36.65	168.95
גג	112.81		112.81
סה"כ מעל הקרקע			**720.77**

הערה: התייחסות פרטנית לעניין השטחים ראה בפרק טיעוני הצדדים וההכרעה.

9.3. שמאי המבקשים ציין כי בבדיקה שערך ביום 16.12.2019 עם מהנדס במדור בניינים מסוכנים במינהל ההנדסה של עיריית ת"א נמסר לו כי הבניין הנדון היה ברשימת מבנים מסוכנים ולאור תיקון הליקויים, הוצא הבניין בשנת 2015 מהרשימה.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

באומדן ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר תל-אביב.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי והרישוי.

10.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9. ההשבחה חושבה כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10. חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, הכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

11.1. ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשים	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/3616א'	24.01.2018	707,483	353,742	לא חלה השבחה	

הערה: שמאי המשיבה ציין כי חוות הדעת אינה כוללת חיוב בגין תכנית תא/5000 בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב ושמאי המבקשים השיב כי התכנית אינה תכנית משביחה עד לאישור תכנית רובע 3 ולאחר אישור תכנית רובע 3 חלה תכנית הרובעים.

11.2. השבחה בגין אישור תכנית תא/3616א':

טיעוני שמאי המבקשים:

– שמאי המבקשים טוען בפרק הגורמים והשיקולים את עיקרי הטיעונים הבאים:

- לאור מאפייניו של הבניין (ממוקם בתחום מחוץ אזור ההכרזה, וכולל 3 קומות + קומת קרקע וקומת גג חלקית), ניתן באופן תיאורטי, להשלים את קומת הגג הקיימת ולהקים מעליה קומה מלאה וקומת גג חלקית בלבד. לטענתו, תוספת זכויות הבניה היא קטנה לעומת הבינוי הקיים ולכן הבנוי הקיים תורם לשווי, והשימוש היעיל והטוב בנכס הוא תוספת בניה על הקיים אם וככל שקיימת כדאיות כלכלית לתוספת זו.
- בהתאם להוראות התכנית וכתנאי לקבלת היתר בניה נדרשת התחייבות לשיפוץ הבניין, תוך שילוב ושמירה על אלמנטים אדריכליים בקומות הקיימות. דהיינו, יש לשפץ חזיתות, לחזק את הבנין ולפתוח סגירות בלתי חוקיות.
- מקומות חניה: טוען כי קיימת מצוקת חניה בסביבת הנכס ברוב שעות היום, והעדר מקומות חניה בבניין. לטענתו, לא ניתן ליצור מקומות חניה לדירות החדשות באם תבנינה מכוח זכויות הבניה הנוספות הקיימות, אלא על חשבון הרחבת הבניה בקומת הקרקע.
- בבניין חדר מדרגות צר וללא פיר מרכזי, שאינו מאפשר התקנת מעלית אלא באמצעות גריעת שטחים מהדירות הקיימות. לכן, יש ליתן להסכמת בעלי הדירות למימוש הפרויקט סבירות נמוכה מהמקובל.
- בהוראות תכנית 3616/א' (סעיף 4.1.2 ח' (1)) מתחייבת נסיגה של 3 מ' מקונטור חזית הבנין לקומה מפולשת, בעוד שבהוראות תמ"א 38 אין מגבלה וניתן לסגור את קומת הקרקע עד קונטור הקומה המורחבת.
- על החלקה קיימת תוכנית ג' (או 1680) המאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל אחת מהדירות הקיימות בקומה שמתחת לקומת הגג (במקרה

הנדון שתי דירות בקומה טיפוסית). לחילופין, ניתן להרחיב את הדירה הקיימת על פי תוכנית ס' להרחבת דירת הגג.

- **<u>העדר הוכחת התעשרות</u>:** שמאי המבקשים טוען כי בהתאם להוראות סעיף 1 לתוספת השלישית תנאי ראשוני והכרחי לקיומה של חבות בהיטל השבחה הוא קיומה של השבחה. השבחה כהגדרתה בחוק: "**עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג**". לטענתו, כפי שכבר נאמר בהחלטות רבות של וועדות ערר כמו גם בהתאם לפסיקות של בתי המשפט (ערר חל/85033/14 **עופר וינשטוק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון**, רע"א 7417/01 **לאה צרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**, דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, רע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** ועוד...) נדרשת הוכחת התעשרות הבעלים ואין להסתפק בתוספת זכויות או שימושים הקבועה בתכנית זו או אחרת. ציטט בעניין זה מערר (ת"א) 85102/11 **יום טוב מתתיהו נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון** (פורסם בנבו 26.10.14), מערר חל/85033/14 **עופר וינשטוק נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** (ניתן ביום 6.9.2015) ושומתה המכריעה של גב' לבנה אשד בחוו"ד גו"ח 6355/277 מתאריך 22.12.2009 (עמ' 17). לטענתו, בהתאם לפסיקה, להחלטות ועדות הערר והחלטות שמאים מכריעים לא הרימה המשיבה את נטל ההוכחה להשבחה במקרקעין שבנדון בעקבות אישור תכנית תא/3616א' ולו מטעמים אלה בלבד יש לבטל את החיוב.
- **<u>תרומת שווי זכויות מכוח תמ"א 38 למצב הקודם</u>**: שמאי המבקשים טוען שתכנית החיזוק תמ"א 38 תיקון 3א' אושרה למתן תוקף ביום 13.12.2016 וזכויות הבניה שהקנתה הן אותם זכויות הנקובות בתכנית הרבעים לרבות תוספת 13 מ"ר להרחבת כל דירה קיימת, סגירת קומת עמודים ותוספת ממ"דים[2]. הכל בהתאם לתיקון 3א' לתמ"א 38, ובהתאם לתכנית 9086 – מסמך מדיניות בחינת בקשות מכח תכנית תמ"א 38 תיקון 3א'. לכן לטענתו, לית מאן דפליג כי ניתן היה לאשר את זכויות הבניה להרחבת הבניין (בגינן נדרש היטל ההשבחה הנדון), גם לפני אישור תכנית תא/3616/א', מכוח תכנית תמ"א 38 (בכפוף לשיקול דעת הועדה). שמאי המבקשים מבהיר כי תכנית תא/3616/א' היא תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 המטמיעה את הוראותיה של תמ"א 38 על תיקוניה במסגרת תכנית מפורטת. לטענתו, בהתאם לפסיקה ולהחלטות ועדת הערר השונות נקבע כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה אינם חייבים בהיטל השבחה. מפנה ומצטט מהחלטות ועדות הערר כדלקמן:

2 במצב הקודם ניתן היה להשלים את קומת הגג הקיימת ובתוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית.

בערר (תא) 85064/10 **צ.ו.ר מעוף נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נקבע על ידי ועדת הערר כי יש לבטל את החיובים בגין היטל השבחה שיצאו בגין מימוש זכויות על דרך של מכר עקב אישור תמ"א 38, וכי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 היא בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת מימוש בדרך של מכר ובין אם בעת מימוש על דרך של היתר בניה. מכאן, שאין לחייב בהיטל השבחה זכויות בניה הנובעות מתכנית תמא/38 על תיקוניה לא בעת מכר ולא בעת היתר בניה.

כך גם בערר 85143/13 **רון צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן** נאמר כי יש להביא בחשבון פוטנציאל אפשרי של זכויות מכוח תמ"א 38 הגם שאינן מוקנות אלא הן לשיקול הועדה המקומית. אולם עסקינן לא רק בפן המשפטי של זכויות אלה אלא ובעיקר בפן השמאי. והבחינה השמאית צריכה לשקף את השפעת זכויות מכוח תמ"א 38 על השוק עצמו. לטענתו, הקונה הסביר המעיין בהוראות תכנית החיזוק, וקורא את חשיבות החיזוק כפי שציינו אותה מתכנני התכנית, כמו גם את ההטבות שהלכו ותפחו עם השנים במטרה לעודד חיזוק מבנים נוספים, היה מביא בחשבון במצב קודם בסבירות גבוהה את הזכויות מכח תמ"א 38.

כך גם בערר 075/15/49 **אביבה אליסיאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** שם נקבע כי עובר למועד הקובע ניתן היה לצפות לאישור זכויות לפי תמ"א 38 וממילא יש להביא בחשבון השפעה זו בקביעת שווי שוק.

כך גם בערר 85151/16 **דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** שם נאמר כי נכונה טענת שמאי המשיבה כי מדובר בזכויות הנתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית וכי אין וודאות מלאה באשר להיקף הזכויות שתאושרנה בקטגורית הבניין הקיים, אך אין בכך בכדי להצדיק התעלמות מהתכנית ולכנותה כשקופה. התכנית קיימת ויש להביאה בחשבון על מאפייניה כחוק.

התייחס ל"**מסמך הנחיות לבניה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3**" מהדורת נובמבר 2014 פרק ג' נדונה מדיניות אזורית לתוספת בניה לפי תמ"א 38, וטוען שמהאמור במסמך עולה כי ברובע 3 תוספת לבנין קיים (בניינים עד 4 קומות), הן כדלקמן:

"תותר תוספת קומה ומעליה תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרבעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) ובנוסף תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית של 50% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים".

לפיכך לטענתו המסמך מפרט ללא הסתייגויות את האפשרויות לתוספת בניה לפי תמ"א 38 (ברובע 3) אשר במקרה דנן חופפות ואף עולות במקרים מסוימים על הזכויות מכח תכנית 3616/א'.

לטענתו, זכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה הן אכן זכויות מותנות וזאת כאמור, ללא קשר לערך שהשוק נותן לזכויות אלה. מאידך, יש לזכור כי גם זכויות הבניה מכוח תכנית תא/3616/א' הן מותנות ואף קיימת זהות בין התניות תמ"א 38 להתניות התכנית הנדונה ובין היתר:

- מטרת שתי התכניות חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה והשנייה הטמעת המדיניות העירונית לחיזוק מבנים. בהסברים לתכנית נאמר כי התכנית היא על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- קביעת הנחיות חיזוק והתניית מימוש זכויות בניה בחיזוק כנגד רעידות אדמה.
- בשתי התוכניות זכויות הבניה וההרחבות הינן בסמכות הועדה המקומית.
- שמירה על זכות הודעה לסרב ליתן זכויות משיקולים תכנוניים (סעיף 22 לתמ"א וסעיף 4.1.3 י' לתכנית רובע 3 לרבות הוראות והנחיות עיצוב). בהתאם לסעיף "הועדה רשאית לאשר" דהיינו אין הכרח שהיא אכן תאשר ועל כן גם זכויותיה מותנות.
- תנאים למתן היתר הכוללים הוראות עיצוב ופיתוח הכלולים גם בתכנית תא/3616/א' לרבות התחייבות לשיפוץ.
- סגירה של קומות קרקע מפולשות דומות בשתי התוכניות. עם זאת בתכנית 3616/א' מתחייבת אף נסיגה של 3 מ' מחזית הבניין שאינה נדרשת בהוראות התמ"א.
- תוספת קומות הזהה הן בהוראות התמ"א והן בהוראות תוכנית תא/3616/א' כשמדובר בבניין קיים בן 4 קומות.
- הרחבת קומות קיימות והוראות בניה על הגג הקיימות בשתי התוכניות ועוד ועוד... לכן, לטענתו אם וככל שיש ליתן מקדם כלשהו לאי הוודאות שבקיומן של זכויות מכוח התמ"א הרי שיש ליתן מקדם דומה גם לזכויות מכוח תכנית תא/3616/א'.

– **<u>הכרעות שמאים מכריעים</u>:** שמאי המבקשים טוען כי בבחינת שומות מכריעות רבות עולה כי רובם ככולם בחרו להכיר בזכויות הבניה מכח תמא 38 כזכויות בניה במצב תכנוני קודם. מפנה ומצטט מהשומות המכריעות של השמאים המכריעים הבאים:

- גב' דורית פריאל ברחוב סוקולוב 40 גו"ח 6214/356.
- מר גיל הרצברג ברחוב המלך ג'ורג' 64 גו"ח 7111/27.
- גב' דורית פריאל שד' בן ציון 17 גו"ח 6904/58.
- ד"ר גד נתן ברחוב חיסין 6.
- מר אלי כהן ברחוב דיזנגוף 148.

- בנוסף, מפנה גם לשומות המכריעות של השמאים המכריעים הבאים, בהן בחרו השמאים המכריעים שלא לחייב בגין תוכנית 3616/א' מהסיבות שלעיל ומנימוקים נוספים:

עו"ד שלומי יפה, ברחוב חולדה 7, בגו"ח 6954/21.

גב' נאוה סירקיס, ברחוב סירקין 32, בגו"ח 6906/10.

גב' נאוה סירקיס, ברחוב רופין 49, בגו"ח 6968/70.

מר ארז כהן, ברחוב בן יהודה 77, בגו"ח 6968/169.

עו"ד שלומי יפה, ברחוב בן יהודה 262, בגו"ח 6962/25.

מר אבישי זיו, יהושע בנן נון, בגו"ח 6214/252.

מר בועז קוט, ברחוב שלמה המלך 73, בגו"ח 6215/92.

מר משה נדם, ברחוב חובבי ציון 40, בגו"ח 7091/147.

עו"ד שלומי יפה, ברחוב גוטליב 20, בגו"ח 6215/303.

גב' רינת וויס רביב, ברחוב כיכר היל 4, בגו"ח 6212/450.

מר משה נדם, ברחוב רופין 9, בגו"ח 6968/159.

ד"ר גד נתן, ברחוב הקליר 10, בגו"ח 6953/27.

מר משה נדם, ברחוב קורדובה 8, בגו"ח 6214/87.

מר אלי כהן, ברחוב יצחק לוי 8, בגו"ח 6955/129.

מר ארז כהן, ברחוב ביירון 10, בגו"ח 7078/4.

גב' רינת וייס רביב, ברחובות בר כוכבא 65, זמנהוף 44, כ"ג יורדי הסירה 26 ועוד...

- **<u>בחינת האפשרות למימוש זכויות הבניה</u>:** שמאי המבקשים טוען כי בחינת האפשרות למימוש זכויות הבניה ולהשבחה הנובעת מהן, מחייבת התייחסות לפחות לארבעה פרמטרים עיקריים כדלקמן:

- <u>ההתכנות התכנונית</u>: ככלל, רובע 3 מאופיין בבניה צפופה של מגרשים קטנים עם ניצול כמעט מלא של קווי הבניין (בחלק מהחלקות קווי הבניין הבנויים בפועל קטנים מקווי בניין מאושרים היום).תוספת זכויות הבניה הינה בערכים מוחלטים בהתאם לקונטור הקומה המורחבת אולם כדאיות החיזוק והשיפוץ משתנה בהתאם למספר מאפיינים כגון:

א. האם קווי הבניין מאפשרים תוספת שטח לדירות קיימות.

ב. האם קווי הבניין מאפשרים תוספת ממ"דים לדירות קיימות.

ג. האם שטח המגרש וקווי הבניין מאפשר תוספת מקומות חניה המעלים משמעותית את שווי דירות התמורה ליזם ומאיינות כופר חניה.

ד. מספר הקומות הקיים. שהרי ככל שהבניין גבוה יותר עלויות השיפוץ והחיזוק גבוהות יותר, ודרישות המיגון קשות יותר (ממד"ים לדירות החדשות חייבים

לרדת 70% משטחם עד לקומת הקרקע).

ה. האם תוספת הקומות מחייבת חדר מדרגות מוגן אש, והאם קיימת אפשרות פיסית להקמתו.

ו. האם קיימת בניה בהיתר על הגג? שהרי קיומה של דירה בהיתר מחייבת את הסכמת הדייר ולא רוב רגיל כנדרש בהוראות תמא/38. ובנוסף, מקטינה אף יותר את תוספת השטח האפשרית ואת הכדאיות הכלכלית. סביר שאם בעלי הזכויות בדירת הגג יסכימו לוותר על דירתה לצורך השלמת הקומה יהיה זה בתנאי של קבלת דירת גג חלופית בקומה החדשה. כך שליזם נשארת במקרה הטוב השלמת קומה + ותוספת קומה אחת בלבד.

ובהשלכה למקרה דנן:

א. קווי בנין המותרים אינם מאפשרים הרחבת דירות קיימות (3 מ' בת.ב.ע ו- 3 מ' בהתאם לבינוי בפועל).

ב. קווי הבניין אינם מאפשרים הקמת ממ"דים לדירות הקיימות.

ג. שטח הבניין ומרווחי הצד אינו מאפשר התקנת מקומות חניה.

ד. בהתאם להנחיות כיבוי אש יש להתקין בבניין שמפלס רצפת קומתו האחרונה עולה על 13 מ' חדר מדרגות מוגן אש. הבניין הנדון במתכונתו המורחבת עולה על 13 מ' ולכן נדרש חדר מדרגות מוגן אש. חדר כזה אינו ניתן להקמה אלא בשינוי מהותי של חדר המדרגות, יצירת לובי קומתי נפרד והכל בכפוף לגריעת שטח מהותי משטח הדירות הקיים.

ה. בהינתן קיומה של דירת גג בבניין, תוספת הקומות האפשרית התיאורטית (שהרי נדרשת הסכמת בעלי דירת הגג ולא רוב רגיל) הינה השלמת קומה + קומה נוספת + קומת גג חלקית ביותר.

לאור האמור סבור, ולו מטעמים אלו של העדר יכולת תכנונית, שיש לפסול השבחה מכח תכנית 3616א'.

- <u>ההתכנות ההנדסית</u>: כאמור, הבניין הנדון כולל ארבע קומות קיימות וקומת גג חלקית. מימוש מלוא זכויות הבניה יתאפשר על ידי השלמת קומת הגג הקיימת והקמת קומת גג חדשה. לצורך כך ידרשו:

א. שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה. בהעדר אפשרות להקמת ממ"דים בארבעת פינותיו הרי שהחיזוק יהיה באמצעות קירות תומכים העוברים הן בצמוד לקירותיו החיצוניים והן בתוך חדר המדרגות ואולי אף בתוך הדירות עצמן (שהרי רק לאחר תכנון קונסטרוקטיבי מפורט והרצת אנליזה דינמית ניתן יהיה לאשר את החיזוק שיוצע).

ב. בהתאם ל"תקנות התגוננות אזרחית נוסח אחוד יולי 2010" עולה כי כל דירה חדשה חייבת בממ"ד דירתי. קירות המרחבים המוגנים חייבים שיהיו רציפים לכל גובה הבניין ליצירת מגדל מוגן או לפחות 70% ירידה לקרקע. משמעות הדבר שבירת תקרות ורצפות לכל גובה הבניין בתוך הדירות הקיימות ויציקת קירות ממ"ד יורדים שכן לא ניתן להקים מגדל מוגן לשלושה ממ"דים בחדר המדרגות הקיים. לחילופין, הקמת ממ"דים חיצוניים קטנים וצרים (ברוחב של כ- 1 מ') בכפוף להקלה. מחד חדרים שכאלה אינן מעשיים ומאידך יסגרו כיווני אוויר ואור לדירות הקיימות. קרי - תכנון מאולץ ועלויות התאמה גבוהות בתוך הדירות עצמן.

ג. הקמת מעלית – תתאפשר הקמת מעלית על חשבון חלק משטח דירות הדיירים או מעלית חיצונית בעורף הבנין שתשרת את הדירות הקיימות, בכפוף להקלה בקו בנין אחורי. יוטעם כי מיקום המעלית לדירות הקיימות לפחות ידרשו שינויים פנימיים מהותיים.

ד. מתקני חניה. לאור קווי הבניין הקיימים לא ניתן להקים מקומות חניה לדירות החדשות במרווחי הצד. מאידך התקנת מקומות חניה בתחום קומת העמודים המפולשת דורשת הסכמת כלל הדיירים ומניעה של חיזוק הבנין על ידי סגירת קומת הקרקע. העדר מקומות חניה פוגע בשווי דירות התמורה ליזם והעמדת דרישה לכופר חניה.

ובהשלכה למקרה דנן: בהעדר היתכנות הנדסית סבירה יש לפסול לטענתו, על הסף, היטל השבחה מכח תכנית 3616א'.

- <u>ההתכנות הקנייניתי</u>: מימוש חיזוק הבנין וזכויות הבניה מכוח תכנית תא/3616 א' היא על דרך של מכירת הזכויות ליזם בתמורה לחיזוק הבניין ושיפוצו. לצורך ביצוע עסקה שכזו נדרש רוב של בעלי הדירות. בהעדר האפשרות לדעת האם במקרה כזה או אחר יתקבל הרוב הדרוש לביצוע שיפוץ חיזוק ותוספות בניה או כמה זמן ייקח לקבל את הסכמת הרוב הדרוש, מאמצים תדיר את המקובלות השמאיות של הפחתה לדחייה בגין סיכון ואי וודאות.

ההפחתה לדחייה להשגת חתימות דיירים ברוב הנדרש היא תנאי הכרחי אך בלתי מספיק. במקרה בו קיימת דירה בהיתר על הגג לא ניתן ברוב הנדרש לחייב את בעל הדירה להסכים לפנותה, לצאת לתקופת שכירות ארוכה ולקבל דירה חלופית תחתיה. לכן, במקרים אלה לא ניתן להפעיל את המקובלות השמאיות הרגילות. יתרה מכך, גם אם תופעלנה, יש ליתן דחייה ארוכה משמעותית, להוריד עלויות שכירות ולהוריד מרווחיות היזם את קבלת דירת הגג שהרי ברור שהדייר בדירת

הגג יסכים לקבל לא פחות מאשר דירת גג חלופית והמרפסת המשויכת לו בפועל בין אם בהיתר ובין אם לאו.

בהשלכה למקרה דנן: לאור קיומה של דירת גג בהיתר, ולאור העובדה כי הדירה רשומה בפנקס בתים משותפים יש לאיין לטענתו את ההשבחה מכח תכנית תא/3616א', אם וככל שקיימת בבניין הנדון.

- <u>ההתכנות הכלכלית</u>: ידוע לכל כי אין כמעט בנין במרכז תל אביב שלא ניסה באמצעות ועד הדיירים ו/או שלא פנו אליו מחברה יזמית כזו או אחרת לבצע פרויקט שיפוץ חיזוק ובניה. הפנה לנספח בחוות דעתו הכולל מייל שנשלח על ידי מר ניצן אלהרל בסקין ממחלקת תכנון וניהול פרויקטים תמא/38 ושימור מבנים בחברת "עזרה ובצרון - הבית להתחדשות עירונית" מתאריך 2.8.2018 לחברי ועד הבית ברחוב המלך ג'ורג' 64 ממנו עולה: הבית נמצא בתחום ההכרזה מדרום לארלוזורוב בתחום אזור רובע 3 שאושרה לא מזמן ומגבילה את זכויות הבניה. הבניין בן 4 קומות + ק.גג חלקית הבנויה בהיתר ומהווה דירת מגורים. הבניין ניצל כמעט את כל זכויות הבניה שלו בקווי הבניין ולכן לא ניתן להוסיף שטח נוסף לדירות הקיימות. אין אפשרות לחניון תת קרקעי וגם לא חניון ממוחשב בגלל שטח המגרש.

  שמאי המבקשים טוען כי המסקנה אליה הגיע הכותב היא: <u>שאין פרויקט מבחינה כלכלית ותכנונית לפי הנתונים הנוכחיים</u>. לטענתו, כל המאפיינים של הבית נשוא המייל הנדון זהים לבניין הנדון. בנין בן ארבע קומות, עם דירה על הגג וקווי בנין שאינם מאפשרים הרחבה לצדדים וללא אפשרות להתקנת מקומות חניה. לכן לטענתו, ניתן להניח בסבירות גבוהה כי לו נבחן הבניין הנדון על ידי מחלקת תמ"א 38 של חברת עזרא וביצרון תשובתם הייתה זהה.

– **<u>כופר חניה</u>:** מימוש פרויקט חיזוק ובניה מותנה בהשגת ריווחיות סבירה ליזם. כל יזם יביא בחשבון את כל העלויות שיהיה חייב בהן לצורך הוצאת היתר ובניה. ולכן, בהינתן כופר חניה שיש לשלם במקרה דנן אם וככל שתאושר תוספת בניה, הרי שיש להפחיתו מ"רווחיות הפרויקט". בנוסף, יראה היזם לנגד עיניו גם את הקושי והצורך בהפחתת מחירי דירות התמורה עקב העדר חניה פיסית צמודה בתחום המגרש לדירות החדשות, ואת מחירן של דירות חדשות על בנין ישן.

– שמאי המבקשים ציין כי מעיון בחוות הדעת שצורפה להודעת החיוב עולה כי שווי המקרקעין לרבות הבינוי הקיים, נכון לשני מצבי התכנון זהה לדעת שמאי הועדה המקומית, ועל כן ניתן לנקוט בשיטה האינקרימנטלית, ולהתעלם משווים של המקרקעין בשני מצבי התכנון של כל תכנית הנטענת כמשביחה, כנדרש בהוראות החוק. לטענתו, בנוסף להתעלמות מהפסיקה ומהחלטות ועדות הערר, גישה זו

מתעלמת מעלויות התאמה הנדרשות, מעלויות החיזוק ומאפשרויות המימוש לאור קיומה של דירת גג בנויה בהיתר.

שמאי המבקשים מפנה לשומה מכריעה של מר אייל יצחקי ברחוב קריית ספר 20 בת"א גו"ח 7099/23 בה נקבע כי "***תוספת 2 קומות לבניין בן ארבע קומות ישן שנבנה בשנות החמישים על מגרש קטן של 330 מ"ר כרוכה בעלויות התאמה וחיזוק משמעותיות ויתכן כי לאור עלויות ההתאמה לא יהיה כדאי להוסיף על מבנה קיים אלא רק לאחר שתאושר תב"ע וניתן יהיה להרוס את הבניין הקיים***". לטענתו, הוצאת היתר בניה לבניין הנדון מהווה תהליך ארוך ומרכיב הדחייה פוגע בכדאיות אם וככל שקיימת.

בנוסף, שמאי המבקשים טוען כי חישוב ההשבחה בשיטה האינקרימנטלית, קרי - התייחסות לתוספת שטח אפשרית לדירה זו או אחרת, ותוספת השטח המשויכת לכלל הבנין (קומה נוספת וקומת גג), מתעלמת מהעובדה כי ניתן לממש פרויקט רק כאשר קיימת כדאיות כלכלית ליזם מחד וכדאיות לדיירים מאידך. עקב קווי הבנין בפועל עולה כי לא ניתן להוסיף שטח לקומות הקיימות. לכן, לצורך מימוש זכויות הבניה על הגג יש לחזק את הבנין הקיים, לבנות חדרים מחוזקים בכל הקומות, לבצע שיפוץ חזיתות ופתיחת סגירת מרפסות כהוראות הת.ב.ע, לשלם כופר חניה, לבנות דירת גג חדשה ולשלם שכר דירה לתקופת הבניה לבעלת דירת הגג הקיימת ועוד...

- <u>קביעת אומדן ההשבחה</u>: שמאי המבקשים טוען כי יש לבטל את החיוב בהיטל ההשבחה הן משום שהוועדה לא הרימה את נטל הוכחת עליית ערכם של המקרקעין בשני מצבי התכנון עובר לאישור תכנית 3616/א' כנדרש בחוק ובפסיקה, הן משום תרומתם של זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב תכנוני קודם הזהה ואף עולה לתרומתם מכח תכנית תא/3616א' והן עקב ההיתכנות הקניינית, ההנדסית והתכנונית הקלושה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו.

יחד עם זאת, אם וככל שלא תתקבל עמדת העוררים לביטול החיוב עקב הכרה בזכויות התמ"א במצב תכנוני קודם וכל האמור לעיל, הציג שמאי המבקשים גם חישוב כלכלי המציג את העדר הכדאיות במימוש הזכויות:

נתונים לאומדן ההשבחה

שטח קומה טיפוסית		153.75	מ"ר
שטח חדר מדרגות קיים		7.60	מ"ר
שטח חדר מדרגות חדש כולל מעלית		12.00	מ"ר
שטח השלמה לקומת הגג הקיימת		45.45	מ"ר
שטח דירת הגג הקיימת		69.90	מ"ר
שטחי מרפסת גג צמודה לדירת הגג		30.80	מ"ר
שטח תכסית קומת גג חדשה		123.00	מ"ר
מתוכה שטח סחיר לפי	65%	79.95	מ"ר
יתר מרפסת גג		43.05	מ"ר

שווי קומת הגג במצב קודם:

שטח תכסית קומת גג חדשה		123.00	מ"ר
מתוכה שטח סחיר לפי	65%	79.95	מ"ר
יתר מרפסת גג		43.05	מ"ר

שווי קומת גג במצב קודם

	שטח אקוו'	
שטח קומה טיפוסית	153.75	מ"ר
בניכוי שטח חדר המדרגות (עפ"י היתר בניה)	7.60	מ"ר
יתרת שטח הגג לניצול (סחיר)	146.15	מ"ר
מתוכם שטח לשני חדרי יציאה לגג **	46.00	מ"ר
יתרת שטח למרפסת גג	100.15	מ"ר

שווי אקוו' מצב חדש:

לצורך מימוש זכויות הבניה יש לקבל הסכמת בעלת דירת הגג לוותר על דירתה, לעבור לשכירות לתקופת הבניה ולעבור לדירת גג שתוקם בקומה הגג החדשה על חשבונו של היזם (החלטת רוב בעלי הדירות אינה מספקת לוויתור על דירתה)[3]. בנוסף נדרשת הסכמת הרוב הנדרש של השכנים לביצוע הפרויקט ללא כל תוספת שטח ו/או ממ"ד לדירות הקיימות.

[3] תוספת על בניין קיים נעשית באמצעות הריסת דירת הגג הקיימת, יציקת "רצפה ראשונה" וחיזוקה עד ליסודות הבנין.

		מ"ר	מקדם	שטח אקוו'	
שטח קומה קיימת כולל מרפסות*		153.75			מ"ר
בניכוי שטח חדר מדרגות כולל מעלית**		12.00			מ"ר
סה"כ שטח סחיר לתוספת קומה		141.75			מ"ר
מתוכו מרפסות לשתי דירות		24.00	0.3	7.20	מ"ר אקוו'
יתרת שטח סחיר לתוספת קומה		117.75	1	117.75	מ"ר אקוו'
השלמת קומת גג קיימת***		45.45	1	45.45	מ"ר אקוו'
שטח קומת גג חדשה בניכוי נסיגה בחזית הבנין		123.00			
שטח קומת גג לבינוי	65%	80.0	1	79.95	
שטח חדר מדרגות כולל מעלית**		12.0			
שטח מרפסת גג		31.1	0.35	10.87	מ"ר אקוו'
סה"כ שווי אקוו' מצב חדש				**261.22**	מ"ר אקוו'

*בהתאם לסעיף 4.1.3 ב' 3 לתבע שטח קומות התוספת יהיה בהתאם לשטח קומה טיפוסית לא כולל מרפסות ובליטות. הפחתת המרפסות לא הובאה בחשבון ועל כן החישוב הנו תיאורטי בלבד.

**ראה הערה סעיף 5.4.1 ה' לעניין דרישה לחדר מדרגות מוגן אש. אופציה זו לא הובאה בחשבון שכן נדרש שינוי מהותי וגריעת שטחים מהדירות הקיימות ולכן החלופה הינה תיאורטית בלבד.

*** בכפוף להנחה בסבירות קלושה שבעלי דירת הגג הקיימת יסכימו לוותר על הגג ולהשאר עם דירה רגילה במקום דירת גג.

הערה: החישוב הינו תיאורטי באשר החלטת רוב בעלי הדירות בבניין אינה מספקת במקרה זה, ונדרשת הסכמה של בעלי דירת הגג הקיימת הן להריסה ובניית דירתם מחדש, והן לקבלת דירת גג חדשה ללא כל תוספת שטח או כל תמורה נוספת אחרת. כמו כן נדרש פיצוי כספי ראוי לבעלי הדירות שאינן ניתנות להרחבה שלא הובא בחשבון בתחשיב זה.

בדיקת רווחיות / כדאיות ליזם:

השבחה במונחים אקוו' (מצב חדש בניכוי מצב קודם)				180.17	מ"ר אקוו'
שווי מ"ר מבונה (לפי שומות ועדה ושומות מכריעות רבות*)				25,000	₪/מ"ר
מקדם בניה חדש על ישן (לפי שומות ועדה שונות כולל השומה הרלוונטית)				0.80	
שווי תוספת זכויות הבניה				3,603,300	₪
סה"כ עלויות חיזוק הבנין הקיים ללא כל תוספת בניה חדשה **				2,480,472	₪ (-)
כופר חניה (לפי תעריף)***		4	יח'	220,454	₪ (-)
דמי שכירות לתקופת הבניה לבעלת דירת הגג				180,000	₪ (-)
רווח יזמי נדרש		30.0%		864,278	₪ (-)
מקדם דחיה ואי וודאות	15 שנים	6.0%		0.41727	
סה"כ ריווחיות				-59,211	₪
חלק יחסי חלקת משנה 6		**70/505**		**-8,208**	₪

* בהתיחס למיקום הבנין על ציר תנועה ראשי.

** ראה נספח חישוב עלויות מחשבון דקל לתמ"א 38. 310,059 ש"ח עלות חיזוק ליחידה קיימת, לא כולל ממ"ד לדירות קיימות ו/או מרפסת

*** תעריף קרן חניה מעודכן 3.10.2018 הנו 55,114 ₪

הערות:

1. החישוב מביא בחשבון עלויות חיזוק ושיפוץ הבניין בלבד אך אינו כולל עלויות הקמת דירת הגג מחדש בתמורה להריסת דירת הגג הקיימת.
2. החישוב אינו מביא בחשבון גריעת שטח מהדירות הקיימות לצורך הקמת חדר מדרגות מוגן אש, ואינו מביא בחשבון כי לדיירים הקיימים אין כל תוספת שטח. יצירת ממ"ד או חדרים מוגנים אינו מעשי שכן נדרשים להקמה בתחום הבניין הקיים דבר הדורש פינוי דיירים ועלויות שכר דירה גבוהות.
3. בבחינת עלויות החיזוק והשיפוץ נראה כי אין רווחיות לדיירים שכן התחשיב אינו מביא בחשבון כל תוספת בניה ו/או ממ"ד או מרפסת לדירות הקיימות.

- לסיכום חוות דעתו טוען שמאי המבקשים כי בהביאו בחשבון את שווי זכויות הבניה במצב קודם מכוח תמ"א 38, את המגבלות התכנוניות, ההנדסיות, הקנייניות והעדר היתכנות כלכלית, לרבות המאפיינים הפיסיים והבניה הקיימת במגרש, נראה כסביר לאמוד כי לא חלה כל השבחה בעקבות אישור תכנית תא/3616א' בנכס – חלקה מס' 65 בגוש 6901 חלקת משנה 6, ברחוב ארלוזורוב מס' 9 בתל אביב, בעקבות מימוש זכויות על דרך של מכירה.
- במעמד הדיון שנערך במשרדי הדגיש שמאי המבקשים כי לפי תקן כיבוי אש רצפת הקומה האחרונה צריכה להיות עד 13 מ' וכל בניה מעל גובה זה מחייב בניית חדר מדרגות חסין אש. לטענתו, בפרוייקטים של תמ"א 38 בלבד התקנות מאפשרות בניית חדר מדרגות חסין אש בגובה העולה על 19 מ'. שמאי המבקשים טוען כי במידה

ותתקבל טענתו המרכזית של שמאי המשיבה כי תוכנית הרובעים היא מוקנית ללא תלות בתמ"א 38, אזי יש לבנות חדר מדרגות חסין אש בבניין. לטענתו, לצורך בניית חדר חסין אש יש להכנס לשטחי הדירות ועלויות בנייתו גבוהות מאוד. עלויות אלה והכניסה הנדרשת לשטחי הדירות, מאיינות את ההשבחה, במידה וקיימת.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- מצב קודם: שמאי המשיבה טוענים כי עמדת הועדה המקומית היא שאין להביא את הזכויות מכח תמ"א 38 במניין זכויות המצב הקודם בטרם אושרו בהיתר. לטענתם, יש אמנם היתרי הבניה שהתבקשו ואושרו במסגרת תמ"א 38, אולם אין די בקבלת היתרים אלו בכדי לסטות מהוראות החוק והפסיקה, ולהביא בחשבון זכויות אלו כחלק אינטגרלי מהמצב הקודם. לחיזוק טיעונם מפנים להוראות סעיף 19(ב)(10)(א) וסעיף 19(ב)(10) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לפיו הפטור חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה. כלומר, טרם קבלת היתר בניה לא ניתן לקבל פטור כנ"ל. לחיזוק טיעונם, צרפו חוות דעת משפטית המצוינת בסעיף 3.6 לעיל ותימצתו את עיקריה. בנוסף, שמאי המשיבה מפנים לשומות מכריעות של גב' גבע בלטר, ברחוב אוליפנט 2 ת"א גו"ח 7103/10 ושל מר אייל יצחקי ברח' הפיקוס 20 ת"א, גו"ח 7075/12, אשר קבעו שאין להתחשב בזכויות הכלולות בתמ"א 38 במצב קודם. שמאי המשיבה טוענים שהפטור מתשלום היטל השבחה בעת מכר ניתן בהחלטת ועדת הערר בערר 85064/10 **צ.ו.ר מעוף נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** התומכת בשומת המשיבה. לטענתם, גישת המשיבה פועלת לקידום מטרתו של המחוקק לעודד בפועל חיזוק מבנים. שכן, כל החלטה אחרת תאיין הלכה למעשה את תמריצי תמ"א 38. לחיזוק טיעונם מפנים גם להחלטת ועדת ערר ים/102/16 **מיכאל איזנשטט ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.**
- מצב קודם: שמאי המשיבה טוענים כי (בהתאם להיתרי הבניה והבנוי בפועל), על החלקה שבנדון הוקם מבנה הכולל קומת עמודים ומעליה 3 קומות מגורים. היתרי הבניה מנצלים את כל זכויות הבניה הניתנות לניצול מכח תכניות המצב הקודם האפשריות למימוש וכי בהיות דירת המגורים הנדונה בנויה באמצע הבניין, אין לקזז את זכויות ההרחבה של דירת הגג מכח תכנית ס'. לטענתם, גיל הבניין (כ- 60 שנים במועד הקובע), כך ששיפוצו נדרש גם במצב קודם. בנוסף, טוענים שמאי המשיבה כי עלויות השיפוץ הנדרשות וחיזוקו של הבניין (מימוש הבניה החדשה מותנה בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה), עתידים להשביח את הדירות הקיימות.
- מצב חדש: שמאי המשיבה טוענים כי החלקה בענייננו היא בשטח רשום של 378 מ"ר (מוגדרת כ"**מגרש קטן**"). בהתחשב בבינוי הקיים, החלופה המיטבית למימוש התכנית

היא ע"י שילוב קומות נוספות ע"ג המבנה הקיים. לאור האמור לעיל מנו את מרכיבי ההשבחה כדלקמן:

א. <u>השלמת קומת הקרקע לקונטור של קומה טיפוסית מלאה</u>: שמאי המשיבה טוענים כי בחלקה קיימת יח"ד בקומת הקרקע, לה לא נמצא היתר בניה. לטענתם, הוראות התכנית מאפשרות למעשה להכשיר בדיעבד את הדירה הנ"ל. ברם, בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, מי שיכול להתעשר תכנונית מבניה זו הם הבעלים הרשום של תת"ח 1. לפיכך, טענו כי ההשבחה בגין זכויות אלו תיבחן בעת מכירתה של דירה זו.

ב. <u>השלמת קומת הגג לקומה טיפוסית מלאה</u>: שמאי המשיבה טוענים כי בהתאם לבינוי הקיים בקומה ניתן להוסיף יח"ד חדשה בשטח של כ- 48 מ"ר.

ג. <u>הקמת קומה טיפוסית חדשה (קומה שישית)</u>: שמאי המשיבה טוענים כי מעל שטחי ההשלמה לקומת הגג המפורטת לעיל, קונטור הקומה הוא כ- 169 מ"ר ברוטו אשר יאפשרו לשווק דירות מגורים בשטח של כ- 149 מ"ר.

ד. <u>הקמת קומת גג חדשה, המהווה קומה חלקית, בנסיגות</u>: שמאי המשיבה טוענים כי בהתאם לנסיגות בהוראות התכנית (3 מ' מקו הבניין בחזית), שטחי הבניה בקומת הגג יהיו נמוכים ב- 45 מ"ר משטחי הבניה בקומה הטיפוסית. דהיינו, ניתן יהיה לבנות בקומת הגג 124 מ"ר ברוטו שיאפשרו לשווק כ- 104 מ"ר בניה חדשה. יתרת שטח הקומה, 45 מ"ר כאמור לעיל, יהוו מרפסת גג פתוחה.

– להלן נתוני השוואה ושווי מ"ר מבונה (עסקאות מכר דירות חדשות), כפי שהציגו בחוות דעתם:

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שנת בניה	שטח רשום	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	מחיר	שווי מ"ר בנוי
28/10/2018	6961	51	18	בן יהודה	252		104.00	93.00	4	5	7	16	₪ 6,093,000	₪ 58,587
22/04/2018	6957	97	10	ישעיהו	60	2018	50.00	50.00	2	1	7	0	₪ 2,930,000	₪ 58,600
20/02/2018	6956	202	10	דיזנגוף	246	2006	86.00	86.00	4	2	4	12	₪ 3,600,000	₪ 41,860
12/12/2017	6957	271	0	עמוס	16	2010	70.00	50.00	2.5	2	4	5	₪ 2,950,000	₪ 42,143
23/11/2017	6957	287	0	עמוס	15	2013	78.00	78.00	3	2	4	4	₪ 5,700,000	₪ 73,077
22/11/2017	6956	26	0	מנדלשטם	8		153.00	153.00	4	2	6	5	₪ 8,570,000	₪ 56,013
26/07/2017	6957	97	9	ישעיהו	60	2017	84.00	84.00	3	1	7	0	₪ 3,825,000	₪ 45,536
19/06/2017	6957	281	2	עמוס	17	2004	91.00	85.00	4	2	4	4	₪ 5,149,999	₪ 56,593
06/04/2017	6957	198	14	אשתורי	9	2017	69.00	69.00	3	3	9	0	₪ 4,520,000	₪ 65,507
02/04/2017	6960	129	21	דיזנגוף	231	2007	44.00	44.00	2	4	5	20	₪ 2,400,000	₪ 54,545
שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנדון														**₪ 55,000**
שווי מ"ר מבונה בסביבת הנכס הנדון בתוספת בניה														**₪ 27,000**

- להלן תחשיב השטח האקו' הנוסף לשיווק, כפי שהציגו בחוות דעתם:

קומה	תוספת בניה	שטחי שירות	שטח לשיווק	מקדם התאמה	סה"כ
השלמת הבניה בקומת הגג (יח"ד	48.00	0.00	48.00	100%	48.00
הקמת קומה חדשה (שישית)	168.95	20.00	148.95	100%	148.95
הקמת קומת גג (חלקית)חדשה	123.95	20.00	103.95	120%	124.74
מרפסת גג			45.00	30%	13.50
סה"כ שטח אקו' במצב חדש					**335.19**

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות הדעת:

תחשיב ההשבחה	
השבחה במ"ר אקו'	335.19
שווי מ"ר מבונה	₪ 27,000
מקדם התאמה לבניה חדשה על מבנה קיים	80%
מקדם התאמה לדחיה/מושעא/סיכון/הסכמות וכיוצ"ב (6 שנים 6%)	70%
חלק הבעלות בחלקה (70/505)	13.86%
	₪ 707.483
היטל השבחה (מחצית ההשבחה)	₪ 353,742

- שמאי המשיבה טוענים בהתייחס לטיעוני שמאי המבקש כדלקמן:

- כופר החניה: שמאי המשיבה טוענים כי מרבית עסקאות ההשוואה שפורטו על ידם (ראה להלן) הן של דירות ללא חניה ולכן לא ניתן לקזז את תשלום כופר החניה מההשבחה. לטענתם, המקור לתשלום כופר החניה הוא חיצוני לתכנית המשביחה. לכן, הואיל ולא קיים כל מקור חוקי לקיזוז תשלום זה מההשבחה, אין ולא ניתן לקזזו. טוענים כי עמדה זו תואמת את אשר נפסק בעמ"נ 50827-11-14 **אלישע רונן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.** יחד עם זאת הבהירו כי הועדה המקומית מודעת לקיומו של פסה"ד בעמ"נ 2152-05-16 **הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ**, אך אינה מסכימה לאמור בו בהיותו סותר את האמור בפס"ד 50827-11-14 לעיל. שמאי המשיבה ציינו בנוסף כי הוגשה בקשת רשות ערעור מינהלית (בר"ם)[4] ע"י הועדה המקומית לביהמ"ש העליון ועניינה תלוי ועומד.
- שומות מכריעות שקבעו שלא חלה השבחה: מציינים כי מול אלו קיימות הכרעות שקובעות אחרת. בכלל זה שומה מכריעה של מר תמיר שדה מהתקופה האחרונה, בה מפורט מדוע גישת הועדה היא הנכונה ואין להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב קודם.
- ערכי שווי: לטענתם בתכנית מעין זו, המופקדת כ- 5 שנים לפני פרסומה למתן תוקף, ניתן לבחון את התרומה לשווי ע"ב עסקאות השוואה לפני ואחרי מועד אישור התכנית. לעניין זה הדגישו כי דינה של תכנית מתאר סטטוטורית מפורטת

[4] ברמ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אורלי בורשטיין**.

התקפה, לעולם אינו כתכנית מתאר ארצית שנקבעה בכל אזורי הארץ ללא הבחנה, כהוראת שעה.

- לטענתם, לא ירדו לסוף דעתו של שמאי המבקשים מדוע אין יכולת הנדסית ותכנונית לתוספת הבניה. סבורים כי תוספת הבניה האפשרית היא משמעותית ובודאי שכלכלית. דירת הגג הבנויה בהיתר אינה מהווה מכשול שכן בתחשיבם יוחסו לה שטחי בניה משמעותיים להרחבה.

– במעמד הדיון במשרדי טען שמאי המשיבה כי ערך שומת השבחה לדירה אחרת בבניין (תת"ח 4) וכי בגין שומה זו נקבע הליך בפני שמאי מכריע (החי"מ, מינוי 2019-2297 – ש.י). לכן אינו מוצא מקום לחזור על הדברים בעת הדיון ומפנה לפרוטוקול הדיון במינוי 2019-2297 ולמסמך התגובה במינוי זה.

<u>הכרעה</u>:

– תכנית תא/3616א' היא תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת הקובעת מסגרת זכויות בניה לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב. הוראות התכנית מתייחסות הן לבנייני מגורים חדשים, בהתאם למיקום המגרש בתחום אזור הכרזת אונסקו ומחוצה לו, והן לתוספת לבניינים קיימים. התכנית מבחינה בין מיקום הנכס (בתחום/מחוץ לתחום אזור ההכרזה) ומועד הוצאת ההיתר לבנייתם (לפני/אחרי 01.01.1980). לפיכך, בעת בחינת ההשבחה הנובעת מהתכנית, ככל שקיימת, יש לבחון כל מקרה לגופו ובהחלט תיתכן שונות בין נכסים שונים בתחום הרובע, בהתאם לסיווגם הספציפי עפ"י החלוקה הברורה שבהוראות התכנית. במקרה שבעניינו מדובר במבנה מגורים מחוץ לאזור ההכרזה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים בנויה חלקית שנבנה בהיתר בשלהי שנות ה-30 והורחב בהיתר, לכדי בניה של הקומות הקיימות, בתחילת שנות ה- 50. לפיכך, מדובר במבנה שעומד בתנאי תמ"א 38 ולכן יש למקד את ההכרעה בהתאם לסיווג ספציפי זה. שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה לחלופת תוספת בניה על הקיים תוך שלשיטתם אין להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. שמאי המבקשים טען כי יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב קודם ומשכך לא חלה השבחה. בנוסף, שמאי המבקשים טוען למס' נקודות המצביעות על חוסר היתכנות תכנונית/הנדסית/קניינית/כלכלית למימוש פרויקט תוספת בניה בבניין הנדון. ראשית אתייחס למחלוקת המרכזית בין שמאי הצדדים, כאמור לעיל באשר לזכויות הבניה מתמ"א 38, האם יש להביאן בחשבון כחלק מהשווי במצב הקודם, אם לאו.

- זכויות תמ"א 38 במצב קודם: במינויים קודמים בהם נדרשתי להכריע בסוגיית ההשבחה הנובעת מתכנית תא/3616א', קבעתי כי מאחר והוראות תכנית תא/3616א' הן הוראות מכוחו של סעיף 23 בתמ"א 38, אזי יש לראות את ההוראות שבתכנית אשר חופפות ו/או קטנות מתוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11 בהוראות תמ"א 38), כהוראות מכח תמ"א 38. מאז שקבעתי זאת לראשונה התקבלו מס' החלטות ועדת ערר שניתן ללמוד מהחלטתן כי הוראות תכנית מכח סעיף 23 הן זכויות מותנות. החלטת ועדת ערר האחרונה שעסקה במשמעות הוראות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 היא בערר (ת"א) 9502-09-18 **אורלי ואלי סגלוביץ' ו- 25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, (פורסם בנבו בתאריך 08.12.2019) (להלן: "**ערר סגלוביץ**"). בהחלטה בערר סגלוביץ' נקבע כי: "***אנו סבורים כי צודקת המשיבה בטענתה כי אישור התכנית לכשעצמו אינו מהווה פגיעה, שכן התכנית אינה קובעת זכויות מוקנות, ועל כן עילת תביעה יכול ותתגבש רק לאחר הוצאת היתר בניה על פי התכנית ולא עם אישורה של התכנית***".

"***התכנית היא תכנית שנערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38***".

"***כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות***".

מכאן כי גם ועדת ערר רואה בתכנית מפורטת, שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, כתכנית המעניקה זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות.

- להלן הצגת הוראות תמ"א 38 מול הוראות תכנית תא/3616א':

סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "**מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:**

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק 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".

תכנית תא/3616א' (להלן: "**התכנית**") מציינת בהוראותיה ובדברי ההסבר מספר פעמים כי התכנית הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38:

- בדברי ההסבר לתכנית במצב המוצע נכתב כדלקמן: "**התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסקו**". בנוסף, התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבנייה קיימת ונותנת זכויות בניה גם עבור תוספות בנייה וכן בנייה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ומגרשים

ריקים, תוך קביעת מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל אפשרות. דף ההסבר לתכנית, מהווה רקע לתכנית ואינו מהווה חלק מהמסמכים הסטטוטוריים וככזה תפקידו רק להבהיר את הרקע לתכנית ואת כוונת המתכננים ולא להקנות זכויות.

- בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) בהוראות התכנית נקבע כי "**התכנית היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכי בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו**".
- בסעיף 2.1 "**מטרת התכנית**" נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו".

"חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38".

מהמקובץ, עולה כי התכנית מהווה תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א וכעולה מהוראות סעיף 23, נקודת המוצא היא שכאשר תכנית מאושרת מכח סעיף 23 לתמ"א היא מחליפה את הוראות סעיפים 14-11 לתמ"א, לעניין זכויות הבניה אותן ניתן לאשר למי שמחזק את הבניין בפני רעידות אדמה. כאשר הזכויות מכח תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, פחותות/שוות לאלו הניתנות בתמ"א 38, התכנית החדשה מחליפה את הוראות 14-11 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. כאשר התכנית המפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 מאפשרת זכויות בניה העולות על אלו שאפשרה תמ"א 38 הרי שמגבלת תמ"א 38 היא בהתאם לסעיפים 11, 12 ו- 14 והזכויות שמעבר לכך מהוות את המרכיבים אשר בגינם ניתן לגבות היטל השבחה.

להלן הוראות הפטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית לחוק:

19(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום

היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

שמאי המשיבה התייחסו לסוגיית הבאתן בחשבון של זכויות תמ"א 38 במצב קודם וטענו כאמור לעיל, שאין להביא כלל בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, שכן מדובר במימוש בדרך של מכר ובנוסף לסיבות נוספות אותן מנו במסגרת טיעוניהם. שמאי המשיבה התבססו בטיעוניהם בין היתר על מסמך משפטי החתום ע"י משרד עו"ד הררי טויסטר ושות' בנדון: **"התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית תא/3616/א ו- תא/3729/א" חוות דעת".**

איני מקבל את טיעוני שמאי המשיבה מארבע סיבות מרכזיות:

א. בהתאם לערר סגלוביץ', "***כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות***". בערר זה ב"כ המשיבה הם מאותו משרד שהנפיק את חוות הדעת המשפטית בענייננו והם אלה שטענו את הטיעון הנ"ל שהתקבל כאמור לעיל ע"י ועדת הערר. בעיון בחוות הדעת המשפטית הנ"ל נמצא כי חוות הדעת התייחסה אך ורק בנוגע לזכויות תמ"א 38 במצב קודם ולא לזכויות תמ"א 38 ו/או תכניות הרובעים במצב החדש.

ב. הגם שזכויות תמ"א 38 אינן מוקנות, כי אם מותנות באישור הועדה המקומית, הרי שאין הדבר סותר את העובדה כי זכויות אלו, בהתקיים התנאים, הן זכויות הפטורות מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 (ב)(10)(ב) לתוספת השלישית. ניתן לראות את הוראות תכנית תא/3616א' בהקשר לבניינים שנבנו לפני 01.01.1980 ואשר עומדים בתנאי תמ"א 38 כחלק משיקולי הוועדה המקומית בטרם תאשר היתר בניה לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 21 להוראות תמ"א 38.

ג. אין חולק כי הועדה המקומית, בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, קבעה מסמכי מדיניות לאישור היתרי בניה בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה. מסמכי המדיניות עודכנו בהתאם לתיקוני התמ"א השונים. גם במסמכי המדיניות נרשם, הובהר והודגש כי "**המסמך יעודכן מעת לעת לפי הנסיון המצטבר והסוגיות הנוספות שיעלו ויחייבו קביעת מדיניות של הועדה המקומית**"[5]. כעולה מהוראות התכנית, התכנית הטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. לא זו אף זו, מטרת התכנית, בין היתר, היא חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף

[5] ההדגשה במקור.

23 לתמ"א 38. לכן, תכנית מפורטת שכזו, מחליפה את הוראות 11-14 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. מכאן כי התכנית המפורטת מכח סעיף 23 "מרחפת" מעל השטח, ויוצרת תכנית ספציפית המותאמת ע"י הוועדה המקומית, לפי עקרונות תמ"א 38 לאופי הנכסים.

ד. בערר (ת"א) 85064/10 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב**, אליו מפנים שמאי ויועמ"ש המשיבה, מדובר בהחלטה במספר עררים שעניינם דרישות תשלום היטל השבחה בגין מימוש מלא של זכויות בדרך של מכר, גם בגין אישור תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה - תמ"א 38. ועדת הערר נדרשה לשאלה: האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תמ"א 38 במימוש זכויות, בדרך של מכר. בערר זה נקבע מפורשות במילים אלו: "***שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38.***

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 היתה לעודד חיזוק מבנים ולעודד את הציבור לעשות שימוש בתכנית זו. לכן גם הפטור המפורש, ולמען הסר ספק, מהיטל השבחה. מכאן, גם התיקונים לתכנית, ובעיקר האחרון שבהם, שינוי מס' 3, שמטרתם עוד ועוד עידוד לציבור, למען שלומו ובטיחותו, ולעשות שימוש בתמ"א 38 ברחבי הארץ.

הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין עם בעת המכר ובין עם בעת מתן היתר הבניה.

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

לאחר שהבהרתי כי תכנית מפורטת אשר תוכננה בהתאם להוראות 23 לתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה בדיוק כפי שתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה, נותר לבדוק האם הוראות תכנית תא/3616 מקנות זכויות בניה בהיקף רחב יותר מאשר הוראות סעיפים 11, 12 ו- 14 לתמ"א 38.

בשומה מכריעה במינוי מס' 2019-2297 מיום 04.06.2020 אשר נערכה על ידי הח"מ לתת"ח 4 באותו בניין (דירה בקומה שניה), התייחסתי לסך הזכויות הניתנות למימוש במסגרת תמ"א 38. הפניתי לסעיף 13 בהוראות תמ"א 38 כדלקמן: סעיף 13 בהוראות תמ"א 38 מתייחס למסלול חיזוק ותוספת בניה וקובע (בשונה מסעיף 14 המתייחס למסלול הריסה ובניה) בס' קטן א', כי ככל שחלות תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה חיזוק הבניין והתאמתו לתקן. סעיף קטן ב' קובע כי במידה וניתן היתר בניה בהתאם לסעיף קטן א' אזי יראו את היתר הבניה כאילו ניתן מכח הוראות תמ"א 38, ביחס לחלק שהיה ניתן לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 להוראות התמ"א. סעיף קטן ג' קובע כי ככל וסך הזכויות מהתכניות המפורטות נמוך מאלו המפורטים בסעיף 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שפורטה בסעיף 11.2. מאידך, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו מהתכניות המפורטות (מעבר לזכויות התמ"א המפורטות בסעיף 11.2 – ש.י), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכח התמ"א. סעיף 14, לעומת זאת, מאפשר ניצול של הזכויות שטרם מומשו מהתכניות המפורטות בנוסף לזכויות התמ"א מכח סעיפים 11,12,14.

מהמקובץ עולה כי במסלול תוספת בניה אין מדובר בזכויות מצטברות (גם וגם) אלא בניצול של זכויות התמ"א או של התכניות המפורטות. בכל מקרה, בין אם זכויות הבניה מהתכניות המפורטות שטרם מומשו גבוה מזכויות התמ"א ובין אם הוא נמוך יותר, ניתן לקבל פטור בגין זכויות התמ"א המצוינות בסעיף 11. אשר על כן החשיבות בעניינו היא למעשה מהן הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38. עפ"י סעיף 11 הזכויות הפטורות הן סגירה ומילוי קומה מפולשת, 2 קומות מלאות נוספות וקומה חלקית. בעניינו הסוגיה הרלבנטית היא מהו השטח הפטור בקומה החלקית. סעיף 11.1.3 עוסק בשטח הקומה החלקית וקובע בס"ק א-ד, כי ככלל שטח הקומה החלקית הוא מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. יחד עם זאת ס"ק ה' קובע כך: "**על אף האמור בפסקה א** (שטח מחצית קומה -ש.י) **ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת ז"ב שתותר מכח סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית**".

ס"ק קטן ו קובע כי "**כללה בקשה להיתר תוספת ז"ב מכח הוראות ס"ק ה, בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א**".

יודגש כי גם סעיף 11.2 שמקבץ את סך זכויות הבניה מכח הוראות ס"ק 11.1.1-11.1.4 קובע כי שטח הקומה החלקית הוא בהתאם לסעיף 11.1.3 (הכולל גם את ס"ק ה,ו – ש.י). לאור האמור לעיל, אני סבור כי ככל שחלה תכנית גגות שמאפשרת בינוי גבוה ממחצית קומה טיפוסית, הרי שהוראות תמ"א 38 מאפשרות בינוי שכזה בקומה

העליונה, כאשר בינוי זה חוסה תחת הפטור של תמריצי תמ"א 38. בעניינו, כפי שעולה גם בפרק התכנוני של שמאי הצדדים, תכנית ס' חלה על המקרקעין.
עפ"י הוראות תכנית ס' בבניין מגורים שגובהו המירבי 3 ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, בתנאים המפורטים בתכנית, וביניהם שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד. שטח דירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים. לפיכך, אני סבור שיש להביא במצב הקודם את אפשרות הבניה בהתאם לאמור לעיל, דהיינו אפשרות בניה בקומת הגג של דירת גג בשטח של עד 150 מ"ר (ולא לפי שטח של 50% משטח הקומה הטיפוסית כטענת שמאי המבקש).

- <u>שטח קומה עליונה לחישוב ההשבחה</u>: שמאי המשיבה הביאו בחשבון בתחשיבם ושמאי המבקשים בתחשיבו החלופי (תחשיב שהציג באם לא תתקבל טענתו להכיר בזכויות תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם) שטח סחיר בקומת הגג הנמוך מ- 150 מ"ר שניתן להרחבת דירת הגג במסכרת תכנית ס'. מאחר ואני סבור כי במסגרת תמ"א 38 שטח הבניה האפשרי (והפטור) לדירת הגג הוא עד 150 מ"ר, הרי שבכל מקרה שטח הדירה (השטח הסחיר) אינו נופל מהשטח הסחיר שהובא בחשבון ע"י שמאי הצדדים במצב החדש. מכאן כי, תכנית תא/3616א' לא הוסיפה במקרה זה זכויות בניה על אלו שהתאפשרו במסגרת תמ"א 38 ולכן אינה משביחה.
לאור הממצאים וההכרעות דלעיל, מתייתר הצורך לדון ביתר טיעוני שמאי המבקשים.
יחד עם זאת ולמעלה מן הצורך אבהיר כי בבחינה של הבניין הנדון אני מקבל את טיעוני שמאי המבקשים לפיהם הסבירות למימוש תוספת בניה בבניין הנדון, בהתאם להוראות תכנית תא/3616א' היא נמוכה ביותר. ככל שתובא בחשבון תוספת בניה של השלמת קומת גג, תוספת קומה נוספת ובינוי של קומת גג חלקית הרי שיש להתייחס למספר מרכיבים שיש בהם בכדי להטיל ספק רב בכדאיות הכלכלית למימוש הפרויקט הן מצד היזם והן מצד בעלי הדירות הקיימות: תוספת הבניה הנמוכה יחסית ביחס לפרוייקטי התחדשות עירונית אחרים, קיומה של דירת גג בקומה העליונה והסבירות שבעלי הדירה לא יוותר על קבלת דירת הגג בבינוי החדש, מגבלת קוי הבניין ויכולת הרחבת הדירות הקיימות/בניית ממ"ד, מגבלת מקומות החניה והצורך בתשלום קרן חניה, עלויות החיזוק ובכלל זה עלויות הנגזרות מתוספת מעלית/חדר מדרגות מוגן אש וגריעה משטח הדירות הקיימות, מעיבים כאמור על היתכנות מימוש הפרויקט במקרה הנדון.

12. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כתוצאה מאישור תכנית תא/3616א', במימוש בדרך של מכר.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב