עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

21.08.2019
מספר מינוי: 450-2019
מספרנו: 327 שומה מכריעה

לכבוד
המבקש/ת, עדי קובה
באמצעות השמאי
<u>מר דן טרשנסקי</u>
בדוא"ל dani@ktap.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב
באמצעות השמאית
<u>גב' מלכה דור</u>
בדוא"ל malka.dor@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>שומה מכריעה להיטל השבחה</u>**
<u>גוש 6213 חלקה 1200, רח' ארלוזורוב 135 ת"א</u>

1. <u>מטרת השומה</u>:

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

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש מלא בדרך של מכר.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1. כתובת: רחוב ארלוזרוב 135, תל אביב-יפו.
2.2. גוש: 6213, חלקה: 1200, תת"ח: 7.
2.3. שטח החלקה (הרשום): 708 מ"ר
2.4. שטחה הרשום של תת חלקה 7: 67.84 מ"ר
2.5. הצמדות: חניה בשטח 10.00 מ"ר.
2.6. החלק ברכוש המשותף: 78/864.
2.7. תקנון: מצוי.
2.8. מהות הנכס: דירה בקומה שלישית בבניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים, לה צמוד מקום חניה בחצר הבניין.
2.9. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 17.12.2018 אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' מלכה דור.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקש/ת, עדי קובה, מיום 25.03.2019 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה דני טרשנסקי ואריה קמיל ושמאית מקרקעין אסתי עמר.

3.3. מסמך מיום 14.04.2019 ובו התייחסות שמאית המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש/ת.

3.4. העתק מסמך תגובה של שמאית המשיבה, מיום 16.06.2019, אשר נשלח בהמשך לפרוטוקול הדיון באמצעות הצדדים אשר נשלח לצדדים ביום 06.06.2019.

3.5. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א- יפו שהופק ביום 19.03.2019 לגוש 6213 חלקה 1200.

3.6. העתק שובר תשלום/קבלה להיטל השבחה מיום 31.12.2018 לגוש/חלקה 6213/1200 תת"ח 7, רחוב ארלוזרוב 135, שם הנישומים קובה עדי וסולומון שדה ראובן, ע"ס 478,819.67 ₪.

3.7. העתק הסכם מכר מיום 30.07.2018.

3.8. צילום פרסום המודעה בעיתון, שפורסמה ע"י כונס הנכסים, להגשת הצעות לרכישת הדירה שבנדון, העתק פרוטוקול ההתמחרות מיום 11.07.2018 והעתק החלטת הוצאה לפועל ת"א לאישור בקשת כונס הנכסים לאישור מכר המקרקעין מיום 30.07.2018

3.9. העתק שומה מכריעה של מר משה נדם לנכס בגו"ח 6214/87 תת"ח 6 רחוב קורדובה 8 ת"א.

3.10. 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".

3.11. העתק החלטת ועדת ערר תא/85078/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יצחק לב ו-3 אח' וכן העתק הערעור המנהלי החתום ע"י ב"כ המערערת (הועדה המקומית) עו"ד מיכל דיק, על החלטת ועדת הערר הנ"ל, אשר הוגש לבית המשפט המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים.

4. המועד הקובע בחוות הדעת:

14.06.2018 - יום כניסתה לתוקף של תכנית "תא/3729א".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון במשרדי ביום 05.06.2019, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר דני טרשנסקי (מטעם המבקש/ת) ושמאית מקרקעין גב' מלכה דור (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 06.06.2019 וניתנה אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. שמאית המשיבה שלחה תגובתה לפרוטוקול ביום 16.06.2019.

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

5.5. הביקור בנכס (חיצוני) נערך על ידי בתאריך 08.03.2019 ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירה חזיתית, הפונה לרחוב ארלוזרוב, בקומה שלישית בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים הניצב ברחוב ארלוזרוב 135, 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. הבניין הנדון ממוקם בחלקו המזרחי של הרחוב (מצידו הצפוני), מרחק של כ- 230 מ' דרומית לכיכר המדינה.

6.4. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה ותיקה של בנייני מגורים בבניה רוויה בני 3-5 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית.

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

6.6. חלקה 1200 עליה ניצב הבניין הינה חלקה טרפזית בשטח רשום של 708 מ"ר ולה חזית דרומית של כ- 20 מ' לרחוב ארלוזרוב.

6.7. ברחוב ארלוזרוב ובכלל זה במקטע הרחוב שבחזית החלקה מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה ומשכך מתבצעות בו עבודות הבניה והתשתיות, הרלבנטית לרק"ל.

6.8. הנכס מהווה כאמור דירה בקומה השלישית, בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים המשמשת לחניות. בבניין 3 יח"ד בקומה ובסה"כ 12 יח"ד. הבניין כולל מעלית. הדירה הנדונה ממוקמת בחלקו הדרום מזרחי של הבניין ופונה לרחוב ארלוזרוב. שטחה הרשום 67.84 מ"ר ולה חניה צמודה בקומת העמודים. כעולה מחוות דעת הצדדים הנכס עבר לאחרונה שיפוץ כולל. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין טוב.

7. המצב המשפטי:

7.1. מעיון בהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק ביום 19.03.2019 לגוש 6213 חלקה 1200, עולה כי בחלקה 13 תת"ח וכי הזכויות בתת"ח 7 הן כדלקמן:

בעלויות: קובה עדי 7/10 חלקים, סולומון שדה ראובן 3/10 חלקים.

משכנתאות: רשומות משכנתא, דרגה ראשונה, לבנק מזרחי טפחות בע"מ.

הערות: רשומות מס' הערות אזהרה, בין היתר, גם בגין הסכם מכר שנערך בנכס.

7.2. כעולה מהסכם המכר מיום 30.07.2018 בין המוכרים (קובה עדי וסולומון שדה ראובן) ובין הרוכשים, נמכרה הדירה הנדונה תמורת 2,780,000 ₪. כעולה מהסכם המכר ומסמכים נוספים שהועברו לעיוני (מצוינים בפרק 3 לעיל), הדירה נמכרה במסגרת הליך כינוס נכסים והליך התמחרות וקיבלה את אישור רשם ההוצאה לפועל ביום 30.07.2018.

8. המצב התכנוני:

תכנית מס' 50 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1064 בתאריך 19.12.1940:

- התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2 בו מותרת בניה בשיעור של 25% לקומה. הגובה המותר של הבנינים לא יעלה באזור דירות 2 על שלוש קומות ומגדל גג. שטח מגרש מינימלי באזור דירות 2 – 750 מ"ר. קוי הבניין באזור דירות 6: קדמי 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

תכנית 247 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 194 בתאריך 18.10.1951:

- התכנית מרחיבה בין היתר את רחוב ארלוזרוב מ- 25 מ' ל-29 מ' ומקטינה את קו הבניין לחזית מ-6 מ' ל-5 מ'.

תכנית 763 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 995 בתאריך 14.02.1963:

- מטרת התכנית להתיר קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.
- קומת עמודים תהיה פנויה מכל מבנים פרט לחדר המדרגות. המקלט יהיה תת"ק.
- גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.30 מ'.
- הגובה הפנוי מתחת לקורות של תקרת קומת העמודים יהיה לפחות 2 מ'.

תכנית 569 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1300 בתאריך 01.06.1966:

- מטרת התכנית קביעת אתרים מסחריים.

תכנית 1680 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2770 בתאריך 10.12.1981:

- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
- שטח המבנים והמתקנים המפורטים בהוראות התכנית בסעיף 2 לא יעלה על 40% משטח הגג וגובהו לא יעלה על 2.50 מ' למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ולרדיו.

- הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו בגובה 2.50 מ', בין היתר בתנאים הבאים:
  - היציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.
  - היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
  - לא תותר יציאה לגג של קומה חלקית.
- על אף שהתכנית עסקה בבניה על גגות בתים, בהוראות התכנית נכתב כי <u>לא תותר יציאה לגג</u> על גג בניין שנבנה או יבנה עפ"י תב"ע הכוללת בנוי מיוחד וכן לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

<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. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. כמו כן, קובעת כי הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים.
- עפ"י נספח לוח אזורים, צפיפות, אחוזי בניה, מס' קומות ומרווחים, במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, באזור דירות II לפי תכנית 50:
  - שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר
  - מקדם צפיפות (מ"ר) 75
  - אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות 32%
  - מס' קומות 5 +קומת עמודים
  - אחוזי בניה כוללים 128%
  - קווי בניין: חזית בהתאם לתכנית החלה על המקום, צידי 4.60 מ', אחורי 7.20 מ'.

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

- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם להוראות התוכנית.

- בבניין המשמש למגורים בלבד רשאית הועדה המקומית להתיר קומת מרתף אחת בלבד, אולם אם בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות קומת מרתף נוספת לחניה בלבד.
- בבנייני מגורים שטח קומת מרתף יהיה בשטח קומה טיפוסית. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תבראותיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשימוש הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים. בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- לא יורשו מגורים במרתף.
- הוראות תכנית זו יחולו על תכניות תקפות שאינן כוללות הוראות לגבי מרתפים.
- אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד היכנס תכנית זו לתוקף.

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

- מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- התכנית מפרטת באשר לחדרי יציאה לגג בגגות שטוחים אשר יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בשטח 23 מ"ר, בגובה 2.5 מ', בנוסף לשטחי הבניה העיקריים וכן באשר לעליות גג בגגות משופעים.
- בהתאם לסעיף 9 ב. להוראות התכנית, <u>לא תותר בניית חדרי יציאה</u> לגג בבנייני מגורים, במקרים הבאים:
  - מעל לקומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
  - בתחום תכולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית.
  - בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות במפורש יציאה לגג.
  - בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ"י תכנית השימור.
  - בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט בניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' (עליות גג בגגות משופעים).

- 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 "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.
- בניה בחריגה מקוי הבניין בתנאים המצוינים בתכנית.

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

- מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ושימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'.
- תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.
- היתר בניה עפ"י התוכנית יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.
- גובה קומת מרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'.
- תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כלליים. שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
- מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- בבניינים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, הכל לפני תחילת תכנית ע', רשאית הועדה המקומית לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.
- בפרק "יחס לתכניות תקפות" התכנית קובעת כי, עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע". בכל תכנית בה חלות תקנות תכנית "ע", יחולו תקנות תכנית "ע-1" וכי "אין בתכנית זו להקטין שטחי בניה המותרים לבניה במרתפים עפ"י תכניות תקפות או תכניות שהוחלט להפקידן טרם תחילת תכנית זו"

<u>תכנית "תמ"א 23/א/4" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 6121 מיום 12.08.2010</u>:

- תכנית הקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן לפיה לאורך רחוב ארלוזרוב מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה.

<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.
- מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב – יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

- בסעיף ההגדרות נקבע בין השאר כי:

- שטח מגרש - לצורך חישוב שטחי הבניה יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.
- רח"ק - (רצפה חלקי קרקע) היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש כהגדרתו להלן.
- רח"ק מירבי – הרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המירביים במגרש מסוים, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.
- רח"ק בסיסי – הרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים/חלקה מסוימת, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.

- עפ"י נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון החלקה שבנדון ממוקמת במתחם 401, בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב, בינוי של עד 8 קומות.
- עפ"י טבלת ההוראות המיוחדות למתחמי התכנון באזור תכנון 401 ר-42 רחוב ארלוזרוב מס' הקומות המירבי 10, נדרש מסמך מדיניות, וכן יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.5.
- בהתייחס למסמכי המדיניות, התכנית קובעת הוראות כלליות למסמכי המדיניות שעיקרן כי אם נקבע שבאזור או בנושא מסוים רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות.
מסמך המדיניות יערך באחריות הועדה המקומית בתוך לוח זמנים שיקבע על ידה בהתאם לגודל המתחם והנושאים להתייחסות.
מסמך המדיניות יאושר ע"י הועדה המקומית ויפורסם באתר האינטרנט של העיריה. מסמך המדיניות הנדרש בטבלת אזורי התכנון יכלול את כל שטח המתחם או חלקים משמעותיים ממנו ובכלל זה שטחים מחוץ לתכנית העתידית, לפי שיקול דעת הועדה.
מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שימושי קרקע, עיצוב עירוני, מלאי שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תנועה וחניה.
- בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון בהתייחס לאזור תכנון 401, אזור מגורים בבניה עירונית מופיעות ההוראות הבאות:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/ 3729 /א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/ 3729 /א למעט האמור בסעיף 3.1.4 (ג) להלן.
2. תכנית רובע 4 (תא/ 3729 /א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

<u>תת"ל 70/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 7546 מיום 18.07.2017</u>:

- תכנית הרכבת הקלה במטרופולין ת"א הקו הסגול מקטע מערבי.
- בהתאם לתכנית זמן משוער לביצוע העבודות הינו 10 שנים.
- מגבלות בניה סמוך לרשת החשמל של הרכבת הקלה: לא תותר בניית מבנים, חפירה וביצוע כל עבודה מעל או מתחת לכבלים תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכל צד מכבלים אלו, אלא בתאום עם ספק החשמל ועם הגורם המוסמך לכך, כל אחד בתחום הקווים שבבעלותו.

<u>תכנית "תא/3729א"" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 7818 מיום 30.05.2018</u>:

- שם התכנית: תכנית רובע 4. 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 ובהתאם 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 לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו.

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

ג. 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'.

ד. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים היחודיים במתחם זה.

- <u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. קביעת סל זכויות בניה <u>לבניינים חדשים</u> 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.

ברחובות שהוגדרו ראשיים (רחוב ארלוזרוב הוגדר בפרק 1.9 כרחוב ראשי-ש.י) תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספת <u>לבניינים קיימים</u> 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 שהיתר הבניה להם הוצא לפני 01.01.1980 ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית <u>כאשר בהתייחס לרחוב ארלוזרוב תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית</u>.

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 של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן, בתחום תכנית זו בלבד.

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.

- להלן עיקרי הוראות הבניה לבניינים חדשים (פרק 4.1.2)[1]:

<u>זכויות בניה</u>:

זכויות הבניה מוגדרות עפ"י נתונים נפחיים (למעט מגרשי הקוטג'ים כהגדרתם בתכנית). שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע במגרש, יהיו על פי התכסית התחומה בין קוי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו (במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש).

שטחי הבניה כאמור לעיל כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע, פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2.ו' ושטחי יציעים כמפורט בסעיף 4.1.2.ז'.

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית "ע-1" ועפ"י סעיף 4.1.2.ז'.

זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

<u>גובה</u>:

מספר הקומות המירבי מפורט בטבלה בפרק 5. מספר הקומות המירבי כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג.

גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה. כמו כן לא תותר הקמת קומת ביניים.

<u>צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש)</u>:

מספר יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5.

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

על אף האמור לעיל ניתן לחשב את מספר יחידות הדיור עפ"י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבניה הקיימת, ביתרת הבניה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכח תכנית זו, עפ"י מקדם הבניה הנ"ל. בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים עפ"י תכנית זו.

<u>שטחי שירות</u>:

שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 הינם מינימליים.

[1] התכנית כוללת גם הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים (סעיף 4.1.3) אולם לאור חוות דעת הצדדים שהתייחסו לאפשרות הריסה ובניה חדשה כשימוש המיטבי, יוצגו הוראות הבניה בתכנית, לבניינים חדשים בלבד.

תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המירביים המותרים.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו עפ"י תכנית "ע-1" והשינויים לתכנית "ע-1" כמפורט בתכנית זו.

<u>קוי בניין</u>:

מפורטים בטבלה בפרק 5.

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 המצוינים סעיף 4.1.2.ה' ס"ק 5.

<u>מרפסות</u>:

בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 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 המרפסות העולה על האמור לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.

לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת, לא תותר סגירת המרפסות ולא יותרו מרפסות לסירוגין ("מדלגות").

במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחוב ארלוזרוב, הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'.

<u>מרתפים</u>:

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו בהתאם לתכנית "ע-1" על שינוייה.

במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בניה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית ושאינה מחוברת לקומת הקרקע, יותר שיחזורו בקומת המרתף בבניה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מספר היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.

לחילופין, מחוץ לאזור ההכרזה, ובתנאי שהבקשה להיתר הבניה, כאמור בסעיף לעיל, הוגשה עד תאריך 29.11.2015 יותר ניוד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר כאמור לעיל, אל מעל מפלס הקרקע ובתנאים המצוינים בסעיף 4.1.2.ז' ס"ק 3ב'.

<u>קומת הקרקע</u>:

יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים המצוינים בסעיף 4.1.2.ח ס"ק 2.

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

בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.

חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 6.6.

<u>קומות גג חלקיות</u>:

שטחי הבניה המירביים על הגג יקבעו עפ"י הנסיגות שיפורטו להלן ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד'. לא כולל מצללות כמפורט בסעיף 6.1 ג'.

בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות הנסיגות יהיו כדלקמן:

א. הקומה החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית.

ב. הקומה החלקית העליונה תיבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקו החזית האחורית.

ג. במגרשים פינתיים/תלת פינתיים בהתאם לנסיגות המפורטות בסעיפים.

בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.י ס"ק 3.

במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ' , יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.

הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה הגג העליון (בין אם הבניה על הגג כוללת קומה חלקית אחת או שתיים) לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפתה.

השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1.ד.

<u>מצללות</u>:

בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.1.ג.

<u>מבנים ומתקנים טכניים על הגג</u>:

השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מיים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שידרש כדין.

<u>בריכת שחיה</u>:

תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים: גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר בתכנית זו, מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1 מ' ממעקה הגג.

עפ"י סעיף 4.1.4 ו' השימושים המותרים בגג העליון כוללים בין היתר בריכות שחיה.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

עפ"י פרק 6.5 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף 6.5.ח' "תנאים להיתר בניה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזרוב" לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן ו/או התחנה אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר שיוצא יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת מתע"ן ולמתקניה בין אם המבנים יבנו עם הקמת המתע"ן ובין אם יבוצעו לאחר הקמת המתע"ן ומתקניה.

בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.

בתכנון רחבת כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל, יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך.

תכנון הרחבה יועבר לתיאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבניה.

ככל שהבניה במגרשים הגובלים ברק"ל תתבצע במקביל להקמת הרק"ל, יש לתאם עם חברת נת"ע לו"ז והסדרי תנועה לתקופת הביניים.

תנאי להיתר בניה במגרשים הממוקמים בתחום רדיוסי המגן בבאר ארלוזרוב, יהיה הטמעת הנחיות משרד הבריאות.

<u>חניה</u>:

בבניה חדשה תהיה הבניה תת"ק ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת"ק בשל צורת וגודלו של המגרש. במגרשים ברחוב ארלוזרוב הגובלים בציר הרכבת הקלה, יותרו חניונים תת"ק משותפים עם מגרשים שאינם גובלים בציר רק"ל, ובתיאום עם נת"ע.

<u>תכנית "507-0507764" (תא/מק/4474)[2] אשר דבר הכנת התכנית פורסם בעיתונות בהתאם לסע' 77-78 לחוק התו"ב ביום 13.04.2018</u>:

- מטרת התכנית התחדשות ופיתוח רחוב ארלוזרוב כרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית ותוואי רק"ל, פיתוח מרחב ציבורי ראוי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך הרחבת זכות הדרך ויצירת סל זכויות לבניה חדשה.
- לא יוצאו היתרי בניה במשך שנה (עד ליום 13.10.2019) או עד הפקדת התכנית (המוקדם מביניהם) בתחום התכנית שבהכנה, למעט ענייני הנגשה, רישוי עסקים, בטיחות.
- בהתאם למצגת שהוכנה לשיתוף הציבור ע"י עיריית ת"א התכנון המוצע הרובע 4: נפח- 8 קומות ו-2 קומות עליונות. יחידות מימוש- 2 או 3 מגרשים סמוכים, בניה בקו בניין צידי 0. הפקעה- 5 מ' לחזית.

[2] צוינה עי שמאי המבקש/ת

<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>:

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

- 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 11- 14 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/ות הנוספות כשהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה או יח"ד 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 ק' חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד 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 יח"ד 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 הומ"ק 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 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
    ב. שטח של 2.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
    ג. שטח של 3 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
    ד. שטח של 3.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
  - קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
  - ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
  - ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות. למרות האמור רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הק' הקיימות גם ק' מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון ק' שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
  - תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
  - ק' טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של ק' טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

- במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של ק' טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בק' המפולשת.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

– 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 פי תנאי 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 11-14, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי ס' 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".*

<u>מסמכי המדיניות העירונית לצורך מתן היתרים לפי תמ"א 38 (אינם במעמד סטטוטורי):</u>

שמאי המבקש/ת ציין את מסמך מנחה 2011 מס' החלטה 0024- 11 ב-3 מתאריך 02.11.2011 אשר נערך לאחר תיקון 2 לתמ"א המאפשר הריסת מבנה ובנייתו מחדש וכן את מסמך מנחה 2012 מס' החלטה 0028 – 12 ב - 1 מתאריך 07.11.2012 אשר נערך בתקופת אישור תיקון 3 וטרם אישור תיקון 3א' ובו שינויים מהותיים ביחס לחישוב זכויות התמ"א.

9. רישוי:

היתר בניה מס' 615 מאוקטובר 1963:

שמאי הצדדים הציגו מלל ושטחי בניה עפ"י היתר בניה 615 לבניית הבניין בן 5 קומות. בקומה א' כניסה, תא מעלית ושטח המיועד ל- 6 חניות, בקומות ב-ה 3 דירות ותא מעלית בכל קומה, בקומת הגג חדר כביסה וחדר מכונות. להלן השטחים שהציגו בחוות הדעת, עפ"י היתר הבניה:

קומה	שטח במ"ר	מרפסות במ"ר	סה"כ במ"ר
מרתף	53.93		
קרקע	18.28		
א'	187.61	56.02	243.63
ב'	187.61	56.02	243.63
ג'	187.61	56.02	243.63
ד'	187.61	56.02	243.63
גג	26.83		
סה"כ	849.48	224.08	974.52

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

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

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

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

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.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

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 בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.10. חוות הדעת התייחסה, בין היתר, לטענות הצדדים, לפסקי דין, להחלטות ועדת ערר, להכרעות 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:

10.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקש/ת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/3729א'	14.06.2018	934,035	467,017	לא חלה השבחה	

10.2 השבחה בגין תכנית "תא/3729א":

טיעוני שמאי המבקש/ת:

- שמאי המבקש/ת טוען כי תכנית תא/3729א' היא תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 וזו הוכנה בכפוף לסעיף 23 לתמ"א 38. לטענתו, התכנית אינה משביחה, לא רק שאינה משפרת את תנאי תמ"א 38 אלא אף מגבילה ומתנה את הזכויות הנובעות ממנה. בנוסף לטענתו, התכנית הופקדה בתחילת שנות ה- 2000 ואושרה ב- 30.05.2018, התכנית מטמיעה את הוראות תמ"א 38, אך אינה ניתנת למימוש עד ליצירת תכנית חדשה בהתאם לתת"ל 70/א.

  שמאי המבקש/ת טוען שמדובר במקרה מיוחד, שבו על רחוב ארלוזורוב אושרה ביולי 2017 תת"ל 70/א המסמנת מסילת רכבת קלה ברחוב. לטענתו, באפריל 2018 פורסמו סעיפים 77, 78 לתכנית 507-0507764 ותכנית זו מקפיאה את הבניה משני עבריו של רחוב ארלוזרוב. לעניין זה טוען שמאי המבקש/ת שיש להביא בחשבון ששטח המגרש קטן מאוד לאור ההפקעה המתוכננת.

- שמאי המבקש/ת טוען שכדי לבחון את ההשבחה במקרה זה, בחן שלושה מרכיבים עיקריים, בהתאם לפסיקה:
  - שווי מקרקעין עפ"י שוויו האובייקטיבי בשני מצבי התכנון.
  - אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות).
  - אי תרומה לודאות (עקרון הודאות).
- אומדן עפ"י שווי אובייקטיבי: שמאי המבקש/ת טוען שבבחינת עליית שווי של מקרקעין יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה. לטענתו, בבואו לבחון את השפעת תכנית תא/3729א המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, בחן זאת בצורה אובייקטיבית תוך מתן התייחסות הכוללת בחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38, שכן ניטרול תמ"א 38 מהמצב הסטטוטורי הקודם לטענתו הוא בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת ההשבחה. מדובר בתכנית מכח סעיף 23 בתמ"א 38 המהווה את שיקול דעתו של מהנדס העיר. לפיכך, רק על זכויות החורגות מזכויות התמ"א ניתן לגבות

היטל השבחה. לעניין זה מפנה לפס"ד ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 61982-06-18 **יוזמה אלונים תכנון ניהול וביצוע בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח'** לעניין שיקול הדעת של הועדה המקומית, אשר קבע שהכלל הוא שניתן יהיה לתת היתר בניה לפי מלוא זכויות התמ"א והסירוב יהיה רק במקרים מיוחדים וכן להחלטות ועדות ערר, כדלקמן:

החלטת ועדת ערר מיום 22.01.2019 בעררים תא/85215/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב.דייניש בע"מ**, תא/85026/17 **נציגות הפרויקט קלישר 1 ת"א נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** ותא/85349/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב. דייניש בע"מ**.

החלטת ועדת ערר 85078/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יצחק לב ו-3 אח'** מיום 02.04.2019.

החלטת ועדת ערר 075/15/49 **אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה**, מיום 26.12.2017.

החלטת ועדת ערר 85143/13 **רון צין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** מיום 24.02.2016.

החלטת ועדת ערר 85151/16 **דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** מיום 07.03.2018.

כמו כן הפנה וציטט משומתו המכריעה של מר ארז כהן לנכס ברחוב קלונימוס 6 ת"א.

- <u>אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות)</u>: שמאי המבקש/ת טוען כי לצורך בחינת הנתונים הביא בחשבון את חלופות הבניה בהתאם לתמ"א 38 וכתוצאה מכך בתכנית תא/3729א. דהיינו, הן חלופת תוספת על הקיים והן חלופת הריסה ובניה מחדש.

<u>חלופת תוספת על הקיים</u>: שמאי המבקש/ת טוען שבמצב הקודם, בהתאם לתכנית מאושרת להיתר בניה מס' 615, הבנוי על הקרקע הוא בניין בן 5 קומות לרבות קומת קרקע, 3 יח"ד לקומה הבנויה בשטח ברוטו כולל מרפסות סגורות ובליטות של 243.63 מ"ר. לטענתו, תמ"א 38 מאפשרת תוספת בניית 2.5 קומות בהתאם להיקף הקומה ללא הגבלת מהות השטחים (מרפסות/בליטות) וכן תוספת 25 מ"ר ליח"ד וסגירת קומה מפולשת.

שמאי המבקש/ת הציג תחשיב בו הביא בחשבון את השטחים בהתאם לאמור לעיל (לעניין ההרחבה האפשרית הביא בחשבון הרחבה מינימלית של ממ"ד בשטח 12 מ"ר). במצב החדש מאפשרת תכנית תא/3729א השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית נוספת דהיינו תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית. לטענתו, התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ"א 38 כגון קומת קרקע בנסיגה.

לפיכך, לאחר בחינת חלופה זו מצא שאין לתכנית זו תרומה לשווי המקרקעין ביחס לתמ"א 38.

שמאי המבקש/ת טוען שמטרת תכנית רובע 4 ועקרונותיה הן הטמעת שכבות תכנון קיימות ואת הוראות תמ"א 38 ולא מעבר לכך. לטענתו, הזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם מהוות את רף הזכויות העליון ותכנית רובע 4 במצב החדש הינה דירוגה בהתאם לאזורי העיר.

הערה: הציג תחשיב שטחים בשני מצבי התכנון לפיו שטחי הבניה בתכנית תא/3729א' קטנים ב- 169 מ"ר ביחס לשטחי הבניה בתמ"א 38 בחלופת תוספת בניה[3].

<u>חלופת הריסה ובניה מחדש</u>:

מצב קודם: שמאי המבקש/ת טוען שסל הזכויות במצב הקודם נובע מהבנוי ומניצול זכויות בניה מכח זכויות בניה לא מנוצלות מתכניות בניין עיר מאושרות. לטענתו, הבניין בנוי בניצול חלקי של ז"ב מתכניות תקפות ולכן בחלופת הריסה ובניה יוכלו בעלי הזכויות לנצלן וזאת בנוסף לזכויות תמ"א 38. טוען שהתכניות המפורטות ברמה המקומית "מ" המתירה 128% ב- 5 קומות וקומת עמודים ותכנית "ג" המתירה 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"א כל אחד, בתוספת הזכויות לפי תמ"א 38 המאפשרת פטור ל- 2.5 קומות מורחבות, השלמת קומה מפולשת ותוספת של 25 מ"ר ליח"ד קיימת. לטענתו, מאחר והבנוי הינו 4 קומות ניתן להוסיף 3.5 קומות בהתאם להוראות תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה.

מצב החדש: שמאי המבקש/ת טוען שלאחר שבחן את סל הזכויות במצב החדש לפי תא/3729א', מצא כי במצב החדש אף נגרעו זכויות בניה וזאת ללא קשר למגבלות הבניה בתכנית, שאינן קיימות בתמ"א 38. לפיכך, לטענתו, גם בחלופה זו לא קיימת תרומה לסל הזכויות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3729א וזו אף גורעת מסל הזכויות במצב קודם.

להלן התחשיב חלופת הריסה ובניה מחדש, כפי שהציג בנספח ב' לחוות דעתו:

חישוב שטח קומה מורחבת בהתאם לבנוי בפועל			
קומה טיפוסית	תכסית בנויה לקומה טיפוסית ברוטו	243.63	
	מס' יח"ד בקומה	3	
	הרחבה ליח"ד על פי תמ"א לחישוב קומה מורחבת	13	
	שטח קומה מורחבת ברוטו	282.63	
	שטח קומה מורחבת פלדלת	**252.63**	ניכוי ש"ש 30 מ"ר
קומת גג	מחצית שטח קומה מורחבת	141.32	50%
	שטח קומה חלקית עליונה פלדלת	**111.32**	ניכוי ש"ש 30 מ"ר
קומת קרקע	שטח קומה מורחבת ברוטו	282.63	
	שטחי קומת קרקע פלדלת	182.63	ניכוי ש"ש 100 מ"ר

[3] גם בהתאם לחוו"ד שמאית המשיבה החלופה המיטבית אינה תוספת בניה על הקיים כי אם הריסה ובניה מחדש ולפיכך לא מוצג פירוט התחשיב של חלופת תוספת הבניה.

סיכום זכויות תכניות תקפות + תמ"א 38			
מרכיב		**ערך**	**הערות**
שטח חלקה נטו		708	
זכויות לשטח עיקרי מתכנית "מ"		**906.24**	128%
זכויות בניה מתכנית "ג"	3	**69.00**	23
תוספת שטחי בניה בשיעור 2 קומות טיפוסיות מורחבות		505.26	2
תוספת שטח קומה חלקית		111.32	
תוספת שטח בגין השלמת קומת קרקע		164.35	
הרחבת דיור לדירות קיימות (12 יח"ד)	12	300	25
סה"כ סל הזכויות הפטור באופן מלא		**2,056.17**	

תחשיב מצב חדש- ז"ב לפי תא/3729א	
תיאור	שטח במ"ר
שטח חלקה נטו	708
שטח תכסית מקסימלית בחלקה	356.24

קומה	שטח ברוטו לקומה	ברוטו/ נטו	שטח פלדלת	מספר קומות	סה"כ פלדלת
קרקע	283.04	0.5	141.52	1	141.52
טיפוסיות	356.24	0.8	284.99	6	1709.95
גג חלקית	234.2	0.8	187.39	1	187.39
סה"כ				8	**2,038.86**

תוספת שטח בין שני מצבי התכנון	**-17.30**

- <u>אי תרומה לודאות (עקרון הודאות)</u>: שמאי המבקש/ת טוען שתכנית תא/3729א' היא תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 והוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. לטענתו, לאחר בחינה מצא כי בתכנית תא/3729א קיימות התניות רבות שבמקרים מסוימים אף מחמירים מתמ"א 38 ולפיכך הודאות לא השתפרה.

להלן עיקרי הממצאים:

<u>מגבלות תכנוניות בהריסה ובניה מחדש</u>:

מגבלות תכנוניות		**תמ"א 38**	**תא/3729א**
מגבלת תכסית במגרשים מעל 750		X	55%
קווי בניין	צדי	2 מ'	3 מ'
	אחורי	3 מ'	5 מ'
	קדמי	2 מ'	5 מ'
נסיגות מחייבות	ק .קרקע	X	רצועה מפולשת בחזית
	גג	X	נסיגה /כפולה
שטחי שירות בבנייה חדשה		אין מינימום	מינימום 20%

אי ודאות/ תנאים למימוש:

תנאי	תמ"א 38	תא/3729א
חובת חיזוק	סעיף 22	סעיף 4.1.3 ב' (1)/6.1 ו
	V	V
מבחן שיקולים, תכוניים, אדריכליים, נופיים	סעיף 22	סעיף 4.1.3 ב (10)
	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר משיקולים, תכוניים, אדריכליים, נופיים	רכיבי החיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינ' הנחוצה לצורך חיזוק המבנה כל זאת ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית **בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית**
		סעיף 4.1.3 ב (11)
		מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים עפ"י תכנית ראשית. תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי **בכפוף לתנאים**: מרחב מוגן בולט מעבר לקו בניין צידי **בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית**. רוחב מרחב מוגן הולט מקו בניין צידי ואחורי לא יעלה על 7 מ' בכפוף **לשיקול דעת הועדה המקומית**.
		סעיף 4.1.3 ו
		הועדה **רשאית לאשר** ,לאחר קבלת **חוות דעת מהנדס העיר ...בכפוף להשתלבות בבניין קיים**
	25 י"ס	סעיף 6.2
	תנאי להיתר לתוספת בנייה לפי תכנית זו יהיה גם הגשת תכניות	בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת, מותנית **בהתאמה למרקם הקיים בסביבה** לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה
		סעיף 6.5 ב
		עיצוב והתאמה לסביבה - חוות דעת מהנדס העיר להתאמה עיצובית

שמאי המבקש/ת טוען שבחן את מסמכי המדיניות, המהווים מסמכים מנחים שאינם סטטוטוריים אשר הוכנו ע"י הועדה כבר בנובמבר 2011. לטענתו, ממסמכי המדיניות עולה שהועדה המקומית ת"א – יפו מראה את נכונותה לאשר היתרי בניה מכח תמ"א 38, אשר מטרתם קו מנחה להיתרים. לראיה, ציטט קטע מרקע הדברים למסמך המדיניות: "***מסמך מדיניות זה נועד לצייד את הועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל מקצועי ועקבי שיוכל לעמוד במבחן משפטי וציבורי***". לטענתו, אין מהזכויות המפורטות במסמכי המדיניות כדי להוות את תקרת הזכויות לאישור על ידי הועדה, אלא את הרף המינימלי שהועדה נכונה לאשר ומעודדת את השגת מטרת התמ"א.

שמאי המבקש/ת מפנה למספר הכרעות שמאים מכריעים וציטט מהשומות המכריעות את עמדת השמאים המכריעים, להלן השומות המכריעות אליהן הפנה:

- שומתו המכריעה של מר אלי כהן גו"ח 6968/13 הירקון 148.
- שומתה המכריעה של גב' שושי שרביט גו"ח 7078/22 ביירון 15.
- שומתו המכריעה של מר גד נתן גו"ח 6904/36 חיסין 6.
- שומתו המכריעה של מר בועז קוט גו"ח 6903/83 רות 8.
- שומתו המכריעה של מר דוד טיגרמן גו"ח 6212/1254 אלכסנדר ינאי 23.

- שמאי המבקש/ת מפנה למספר מקורות נוספים לחיזוק טיעונו, כדלקמן:

א. סעיף 19ב ס"ק 10 בתוספת השלישית לחוק, לפיו הוראות הפטור לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 חלה גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה עפ"י הוראותיה ותכנית תא/3729א עונה להגדרה זו.

ב. הפטור מהיטל השבחה הוא הן בדרך של מכר והן בדרך של היתר בניה. לעניין זה הפנה לערר צ.ו.ר מעוף, בו קבעה ועדת הערר באופן חד משמעי כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת מכר ובין אם במתן היתר בניה.

ג. תרומת תמ"א 38 בפן השמאי ובפן המשפטי. הפנה כמפורט לעיל להחלטות ועדות ערר במסגרת התייחסותו לפרק "אומדן עפ"י שווי אובייקטיבי", והפנה וציטט משומות מכריעות הבאות של שמאים מכריעים:

- שומתו המכריעה של הח"מ בגו"ח 6968/24 ארנון 5.
- שומתו המכריעה של מר ארז כהן גו"ח 6957/193 עובדיה מברטנורה 14.
- שומתו המכריעה של מר עומר סרחאן גו"ח 6960/68 יפה נוף 2.

- שמאי המבקש/ת מתייחס גם למאפייני מימוש פרויקט לתוספת על קיים/הריסה ובניה מחדש וטוען כי מימוש תמ"א 38 ותכנית תא/3729א מותנה בהסכמת כלל הדיירים בבניין והתארגנותם במציאת יזם. לטענתו, פרויקט מסוג זה אינו מתקיים בביצוע עצמי ולכן יש להביא בחשבון מס' מאפיינים, כדלקמן:

א. מיקום הנכס ברחוב ארלוזרוב אינו מהווה יתרון ואף מקשה על מימוש התכנית. לטענתו, נכון למועד עריכת חוות דעתו, לא ניתן אף להוציא היתרי בניה מכח תכנית רובע 4 וזאת בהתאם לפרסום תכנית 507-0507764 לפי סעיפים 77-78. בנוסף, לטענתו, גם בעת הסרת הגבלת הוצאת היתרי הבניה לא ניתן יהיה לדעת באם ניתן לממש זכויות אלו והאם יהיה כדאי, זאת לאור התכנית המקודמת ברחוב הנדון.

ב. בבואם של בעלי הזכויות בבית המשותף לשקול התארגנות לפרויקט, יביאו בחשבון כי מימוש הזכויות מתכנית זו כרוך במטרד לדיירי הבית וכרוך בהגדלת הצפיפות בבניין.

ג. פרויקט מסוג זה כולל התארגנות דיירים למציאת יזם אשר יקח על עצמו את התכנון ובתמורה יקבל זכויות בניה על מנת ליצור רווח ראוי. יתר על כן מאחר והבינוי הקיים כולל מ"ח לכל דירה ומעלית, על היזם יהיה לפצות את הדיירים בזכויות בניה נוספות אשר עלולות לאיין את הרווח היזמי.

לאור כל האמור לעיל סבור שמאי המבקש/ת כי ההשבחה ככל שחלה מותנית בהנחות רבות, שסביר להניח, שקונה סביר לא מביא בחשבון ברכישת דירה בודדת בבניין בן 12 יח"ד, מלבד ציפייה כללית להתחדשות הבניה הנובעת בכלל מתמ"א 38.

– שמאי המבקש/ת השיג על שומת המשיבה, כדלקמן:

א. תחשיב שמאית המשיבה: שמאי המבקש/ת טוען שלא הביאה בחשבון כלל את תרומת תמ"א 38 וזאת בניגוד להחלטות ועדות ערר ופסיקות שמאים מכריעים בנדון. לטענתו, בבניין יש זכויות בניה בלתי מנוצלות ויש להביאן בחשבון.

ב. שטחי בניה במצב החדש: שמאי המבקש/ת טוען שתכסית הקומה המתקבלת ממגבלות קווי הבניין היא 356 מ"ר בלבד, תכסית קומת הקרקע המתקבלת בנסיגות 283 מ"ר ובקומת הגג 234 מ"ר. זאת, בשונה מתכסית קומה בשטח של 375 מ"ר, אותה הציגה שמאית המשיבה.

ג. ניקוד אקו' לקומת הגג: שמאי המבקש/ת חולק על מקדמי השווי שהציגה שמאית המשיבה לשטחי הבניה בקומת הגג ולעניין זה הפנה לשומתו המכריעה של הח"מ בנכס ברחוב ארנון 5, לשומתה המכריעה של גב' דורית פריאל ברחוב עין חרוד 13 (גו"ח 7092/90) ולשומתו המכריעה של מר ארז כהן ברחוב הירקון 148.

ד. שמאי המבקש/ת טוען ששמאית המשיבה מתעלמת מעובדת פרסום תכנית להכנה לפי סעיפים 77-78 (תכנית 507-0507764), ולפיכך כיום לא ניתן כלל להוציא היתרי בניה, מה גם שלא ניתן לדעת איך ובאם הועדה תאשר לאחר מכן היתרי בניה. לעניין זה (דחיה) הפנה לשומה מכריעה של מר אייל יצחקי ברחוב גורדון 80 מיום 23.10.2018, לשומה מכריעה של מר אלי כהן ברחוב בן יהודה 211/שלמה המלך 86 ולשומתו המכריעה של מר ארז כהן ברחוב קלונימוס.

שמאי המבקש/ת הוסיף לעניין זה כי גם תכנית רובע 4 מצאה לנכון כי מימוש מלא של הזכויות אינו ריאלי והעריכה כי רק 50% מהזכויות הינן ריאליות כמצוין בסעיף 2.3 בתכנית "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית". לטענתו, הערכה זו של עיריית ת"א אינה חדשה ובאה לידי ביטוי גם בחוו"ד שנערכה עבור עיריית ת"א ע"י גב' צופיה סנטו, לשעבר סגנית מנהל אגף תכנון עיר במינהל הנדסה ת"א, ביחס לאחוזי מימוש תכניות בניין עיר. טוען שקביעה זו אומצה בשומתו המכריעה של ד"ר גד נתן שנערכה לנכס ברחוב חיסין 6 (גו"ח 6904/36).

לסיכום טוען שמאי המבקש/ת כי מימוש זכויות הבניה מתכניות ההרחבות המאושרות בעיר בממוצע של כ- 10% בלבד, מתחילת שנות ה- 90 ובמהלכן של כ- 20 שנים.

ה. ערכי שווי: שמאי המבקש/ת חולק על ערכי השווי בחוות הדעת של שמאית המשיבה במצב הקודם וזאת מפני שנגזרו מעסקאות השוואה מרחוב אבן גבירול.

לטענתו, מדובר ברחוב סואן בעל מטרדים סביבתיים ייחודיים, כפי שעולה גם ממסמך של עיריית ת"א למדיניות לרחוב אבן גבירול, מס' 9027.

ו. שימוש ביניים: שמאי המבקש/ת טוען שאין להביא בחשבון שימוש ביניים עד למימוש לאור זאת כי הוא קיים בשני מצבי התכנון. לטענתו, שמאית המשיבה מביאה זאת בחשבון רק במצב חדש תוך שמתעלמת מאובדן דמי השכירות בעת פינוי הדיירים במהלך הפרויקט ואכלוסו.

ז. מבחן הסבירות: שמאי המבקש/ת טוען שעפ"י חוות דעת שמאית המשיבה היטל ההשבחה מוערך בכ- 500,000 ₪ וההשבחה בכ- 1,000,000 ₪. לטענתו, ערכים אלו אינם סבירים ואינם ריאליים. שמאי המבקש/ת מפנה את תשומת הלב בעניין זה לשווי הנכס בהתאם לשומת המשיבה במצב החדש שהוערך בכ- 4 מיליון ₪ בעוד שהנכס נמכר בפועל בהתמחרות כחלק מהליך בפני כונס נכסים ובהוראת בית המשפט בכ- 2.7 מיליון ₪. כלומר, לטענתו, ההשבחה הנטענת ע"י המשיבה היא בשיעור של כ- 35% משווי הנכס, דבר שלטענתו, אינו סביר כלל.

ח. עקרון ההתעשרות: שמאי המבקש/ת טוען שהנישומים לא הפנימו את הוראות התכנית ולכן אין כל התעשרות. לטענתו, השמאי המכריע מר משה נדם קבע בשומתו המכריעה ברחוב קורדובה 8, שלא קיימת התעשרות וזאת על בסיס מחקר שערך ובחן צמדי בניינים, כאלה שהוראות הרובע חלות עליהם וכאלה שלא.

<u>טיעוני שמאית המשיבה</u>:

- שמאית המשיבה טוענת כי מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספת בניה, אשר יעודדו התחדשות מבני מגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. לטענתה, התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
- שמאית המשיבה טוענת כי אין לחשב את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם וזאת מהסיבות הבאות:

- טוענת שמדובר בסוגיה משפטית אשר אמורה להיות מוכרעת על ידי ועדת ערר ולא על ידי שמאי מכריע. לטענתה, סביר להניח שכל תיק ילך בסופו של דבר לועדת ערר ויוכרע שם ולכן על השמאי המכריע לא לדון בסוגיה זו.
- לחילופין, טוענת שככל והשמאי המכריע יחליט לדון בסוגיה זו, טוענת שיש לחשב את ההשבחה ב- 2 חלופות, חלופה אחת בהתאם לעמדת המשיבה לפיה אין להתחשב כלל בזכויות מכח תמ"א 38 וחלופה שניה בהתאם לעמדת המבקשים.

להלן בקצרה הטענות המשפטיות של המשיבה:

א. בשל העדר קונקרטיות בתמ"א 38, לא ניתן לראות באישורה כארוע משביח. לטענתה, ההשבחה תתגבש בעת הוצאת היתר בניה. הלכה זו מבוססת על הלכות ביהמ"ש העליון.

ב. זכויות תמ"א 38 אינן ודאיות, שכן הן כפופות לנקיטת אישור הועדה כשל הליך הקלה. טוענת שבחוות הדעת המשפטית המצוינת בסעיף 3.10 לעיל מפורטים הסעיפים בתמ"א 38 הנותנים ביטוי לשיקול הדעת הרחב של הועדה.

ג. משיקולי הוגנות יש לנטרל את אישור תמ"א 38 במצב קודם. לטענתה, לא יהיה זה הוגן כלפי הציבור לגרום להפחתה מלאכותית של היטל ההשבחה.

ד. במסגרת תיקון 126 לחוק התכנון והבניה הוחרגה תכנית מתאר כוללנית מהגדרת המונח תכנית. לטענתה, אין לראות באישור תכנית מתאר כוללנית כארוע משביח המקים לבדו חבות בהיטל השבחה.

ה. טוענת שקיים דמיון בין תמ"א 38 ותכנית מתאר כוללנית. הנימוקים העומדים בבסיס התיקון לחוק נכונים גם לעניין תמ"א 38.

שמאית המשיבה הפנתה לשומות מכריעות רבות (וציטטה מהן) בהן נקבע כי אין להתחשב בזכויות הכלולות בתמ"א 38 בעת חישוב מצב קודם, כדלקמן:

א. שומתה המכריעה של גב' שושי שרביט בחינת היטל השבחה לתכנית תא/5000 גו"ח 6941/16, ברחוב טיומקין 10 ת"א.

ב. שומתה המכריעה של גב' גבע בלטר, גו"ח 30166/310, ברחוב עוזיאל 38 ירושלים.

ג. שומתו המכריעה של מר אמנון ניזרי גו"ח 7080/8, ברחוב אבן שושן אברהם 8 ת"א.

ד. שומתו המכריעה של מר אמנון ניזרי כשמאי מייעץ לועדת ערר בנכס ברחוב אמציה 8 ירושלים.

ה. שומתו המכריעה של מר בצלאל קציר גו"ח 6439/352 הרצל 35 כ"ס.

ו. שומתו המכריעה של מר אייל יצחקי לנכס ברחוב גורדון 80 ת"א.

ז. שומתו המכריעה של מר אלי כהן לנכס ברחוב אייבשיץ 3 ת"א.

שמאית המשיבה טוענת שעפ"י מסמכי המדיניות שפרסמה עיריית ת"א בחלופה של תוספת בניה בבניינים בני עד 5 קומות תותר תוספת 1.65 קומות בעוד שעפ"י תכנית רובע 4 תותר תוספת של 2 קומות וקומת גג בנסיגות. בחלופה של הריסה ובניה, עפ"י מסמכי המדיניות, ברחובות ראשיים תותר בניה של 7.65 קומות בעוד שעפ"י תכנית רובע 4 תותר בניה של 7 קומות וקומת גג בנסיגות.

במעמד הדיון שנערך במשרדי טענה שמאית המשיבה כי מאחר ידועות לה הכרעותי בהקשר זה, ובהנחה (שאינה מסכימה לה כלל וכלל), כי יש להביא בחשבון זכויות כלשהן במסגרת התמ"א/מסמך המדיניות כמצב קודם הרי, שכפי ששמאי המבקש/ת ציטט מהחלטת ועדת ערר 85215/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ**, יש להביא בחשבון את שווי השוק. קרי, שהשוק ידע שהוועדה מאשרת בניה בהתאם לרשום במסמך המדיניות.

הערה: הודעתי לצדדים שאין בכוונתי לערוך תחשיב גם בחלופה לפיה תמ"א 38 אינה חלק מהמצב הקודם.

- שמאית המשיבה ערכה תחשיב של שטחי הבניה בשתי חלופות וזאת בהתחשב בבינוי הקיים ותוספת זכויות הבניה ויח"ד. חלופה אחת בתצורת הריסה ובניה מחדש וחלופה שניה בתצורת תוספת ע"ג הקיים. המסקנה אותה קיבלה שמאית המשיבה מתחשיב זכויות הבניה לפי תכנית תא/3729' במגרש הנדון, שהחלופה המיטבית למימוש הינה הריסה ובניה מחדש.

להלן סיכום אפשרויות הניצול לפי תכנית תא/3729א' במגרש שבנדון, כפי שהציגה בחוות דעתה:

חישוב שטחי הבניה במצב של הריסה ובניה מחדש	
שטח החלקה	708
תכסית מקסימלית לקומה - במגבלת קווי בניין	375
תכסית קומת קרקע בהתחשב בנסיגות	330
תכסית קומת גג בהתחשב בנסיגות	300
סה"כ שטח עילי בהתחשב בנסיגות (קומת קרקע+6 קומות +קומת גג)	2,880
מקדם צפיפות	65
מספר יח"ד	44

תכסית קומה טיפוסית בהתחשב בשטחי שירות ופירי□ (25%)	281
תכסית קומת הקרקע בהתחשב בשטחי שירות ופירי□ (25%)	248
תכסית קומת הגג בהתחשב בשטחי שירות ופירי□ (25%)	225
סה"כ שטח פלדלת לשיווק במ"ר (קומת קרקע+6 קומות +קומת גג)	**2,160**

קומה	קיים ללא חדרי מדרגות	תוספת במ"ר	סה"כ במ"ר
קרקע	0		0
א'	224		224
ב'	224		224
ג'	224		224
ד'	224		224
ה'		224	224
ו'		224	224
גג חלקית		187	187
סה"כ	**895**	**634**	**1,529**

- **שווי במצב קודם**: שמאית המשיבה טוענת שבמצב התכנוני הקודם מדובר בדירת מגורים בשטח של 83 מ"ר בקומה ג', לה חניה צמודה. שווי הדירה כבנויה במצב תכנוני קודם הוערך על ידה בגבולות הסך של 33,000 ₪. זאת, על בסיס עסקאות בדירות ישנות ברחוב אבן גבירול, שאינן מושפעות לטענתה, מתכנית תא/3729א'.

שמאית המשיבה טוענת כי התבססה על עסקאות מרחוב אבן גבירול, מפני ששווי מ"ר בנוי ברחוב זה מגלם את העובדה שמדובר ברחוב ראשי (בדומה לרחוב ארלוזורוב) ומאידך את העובדה כי כוונת העירייה לפתח אותו ולאשר בו בינוי של 9 קומות.

שמאית המשיבה טוענת שזכויות הבניה עפ"י תכנית מ' נוצלו במלואן (ניצול של 1,042 מ"ר במגרש 708 מ"ר = 147%). בנוסף, טוענת שמאית המשיבה כי בהתאם לפס"ד בעמ"נ 59261-06-14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' רחל ברגר ואח'**, ועפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה ההיתכנות לתוספת חדר יציאה לגג מיוחסת לדירה בקומה העליונה ולכן הקיזוז בגין חדרי היציאה לגג מיוחס לדירות בקומה העליונה בלבד.

להלן עסקאות ההשוואה עליהן ביססה את שווי מ"ר בנוי:

תאריך	גוש/חלקה	מספר בית	שטח רשום	שטח ברוטו (מקדם 1.15)	קומה	מס' חדרים	מחיר	מחיר למ"ר
16/01/2018	6212/1321/7	159	90	103.5	2/4	3.5	₪3,800,000	₪36,715
22/05/2018	6212/1047/27	184	80	92	3/3	3	₪2,815,000	₪30,598
24/07/2018	6212/456/19	191	51	58.65	3/4	2	₪ 2,060,000	₪35,124
06/02/2018	6212/419/18	181	66	75.9	3/3	3	₪ 2,200,000	₪28,986
26/10/2017	6212/1321/5	157	80	92	1/3	4	₪3,350,000	₪36,413
23/08/2017	6212/424	171	72	82.8	2/3	2	₪2,530,000	₪30,556
04/07/2017	6212/1049/8	188	78	89.7	1/4	3	₪2,850,000	₪31,773
₪32,880	שווי מ"ר בנוי בממוצע							

- **שווי במצב החדש**: שמאית המשיבה טוענת כי זכויות הבניה בתוכנית רובע 4 משמעותיות ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. לטענתה, במצב התכנוני החדש מדובר בשווי מגרש בשטח של 708 מ"ר, המיועד לבניית 44 יח"ד בשטח פלדלת לשיווק של 2,160 מ"ר ב- 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג כאשר חלקה היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף 78/864, דהיינו 9.03% משווי המגרש.

דחייה: שמאית המשיבה הביאה בחשבון, בהתבסס על שומות מכריעות, הפחתה בגין אי זמינות להוצאת היתר בניה לרבות מרכיב המושעא ולעובדה כי לא קיימות בבניין דירות גג, לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 6%. בנוסף, הביאה בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הביניים.

שמאית המשיבה טוענת כי תכנית 507-0507764 הגבילה את הוצאת היתרי בניה לזמן מוגבל ואין מניעה בזמן זה להוציא היתר בניה. לראיה, הפנתה לבקשה להיתר ברחוב ארלוזרוב 132 אשר אושרה ע"י ועדת משנה מספר 0112-18-1 ביום 20.06.2018.

שמאית המשיבה טוענת כי עפ"י התכנית לא מתוכננות הפקעות, אלא בשוליים וכי ההפקעות לרכבת הקלה כבר בוצעו. למרות שנתבקשה להציג מסמכים התומכים בטיעונה, נכון למועד עריכת השומה לא התקבלו מסמכים כלשהם בעניין זה משמאית המשיבה.

להלן רשימת שומות מכריעות עליהן ביססה את מקדם הדחיה:

שם שמאי	תאריך	גו"ח	שטח המתחם בדונם	מספר תכנית	תקופת דחייה	שיעור היוון	רכיבי הדחייה
אמנון ניזרי	17/11/2016	6632/273	1900	3700	6	6%	מושע ותכנית איחוד וחלוקה
שושי שרביט	25/07/2018	6625/1219	1900	3700	6	6%	מושע ותכנית איחוד וחלוקה
יצחק ברמן	06/07/2015	6632/273	190	3388א	6	6%	מושע ותכנית איחוד וחלוקה
דורית פריאל	03/01/2016	6632/51	190	3388א	6	6%	מושע ותכנית איחוד וחלוקה
משה נדם	04/11/2014	6649/250	9	3853	5	6%	תכנית פינוי בינוי כפופה לאיחוד וחלוקה
גיל הרצברג	02/04/2017	6625/1219	20	3312	4	6%	מושע ואיחוד וחלוקה
אייל יצחקי	11/12/2012	6631/208	5.5	3897	5	5%	תוספת בניה לבניין קיים הכולל 31
נורית ג'רבי	30/10/2013	6628/705	13.8	3902	1	6%	תוספת בניה לבנין קיים הכולל 32
תמיר שדה	03/11/2016	6133/492-494	8	4040	הפחתה כוללת בשיעור של 30%		תכנית פינוי בינוי

מקדמי שווי: שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם 1.2 לקומת הגג לאור אפשרות הגבהת הקומה ל- 3.4 מ' והאפשרות להקמת בריכות שחיה על הגג וזאת בהתבסס על שומות מכריעות ובקשות להיתרי בניה בהם התבקשה בניית בריכות שחיה. לחיזוק

טיעונה בדבר השבחה בגין גובה קומת הגג מפנה לסעיף 18.2 בתמ"א 38 ולתכנית ג' אשר קבעה כי גובה קומת הגג 2.50 מ'. לטענתה, הועדה המקומית נהגה לתת היתרים מכח תמ"א 38 לקומת גג בגובה 2.70 מ' בעוד שעפ"י תכנית רובע 4 גובה קומת הגג 4.5 מ'.

בנוסף הביאה בחשבון מקדם 1.2, בגין האפשרות לבניית דירות גן בקומת הקרקע.

להלן רשימת שומות מכריעות עליהן ביססה את מקדם הגג:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם ק. גג
גבע בלטר	6212/405	אלכסנדר ינאי 6	1.3
דורית פיראל	7092/103-3	דיזינגוף 74	1.2
אייל יצחקי	7085/11	בילו"ו 49	1.2
גיל הרצברג	6214/36	יהושע בן נון 54	1.2
נורית ג'רבי	6214/367-5	ארבע ארצות 41 פינת בזל 26	1.2
עומר סרחאן	6960/68-6	יפה נוף 2	1.2

להלן רשימת בקשות להיתר הכוללות בריכות שחיה כפי שהציגה בתגובתה לחוות דעת שמאי המבקש/ת:

מס"ד	גו"ח	כתובת	מהות
1	6906/133	מנדלי מוכר ספרים 14	תוספת בניה
2	6960/25	ויתקין 5	בניה חדשה
3	6213/965	דוד רמז 26	בניה חדשה
4	6213/845	ליפסקי לואי 9	בניה חדשה
5	6968/87	רופין 20	בניה חדשה
6	6903/101	שולמית 7	בניה חדשה
7	6903/98	שולמית 9	בניה חדשה
8	6956/3	שדרות נורדאו 38	בניה חדשה
9	6901/32	ז'בוטינסקי 6	בניה חדשה
10	6954/56	גוש חלב 18	בניה חדשה
11	7091/23	פרוג 2	בניה חדשה
12	6961/88	מיכה 10	בניה חדשה
13	6107/307	הזוהר 5	בניה חדשה

ערכי שווי: שמאית המשיבה טוענת כי ביססה את שווי מ"ר מבונה על 25,000 ₪ לפני התאמה למיקום וזאת בהסתמך על עסקאות השוואה ועל הכרעות שמאים מכריעים. לטענתה, שווי זה נכון לדירות מגורים סטנדרטיות כאשר עפ"י תכנית רובע 4 מקדם הצפיפות בכל המגרשים 90 מ"ר (לטענתה, קיימת אפשרות לבנות דירות קטנות), למעט ברחובות יהודה המכבי, נמיר וארלוזורוב בהן מקדם הצפיפות 65 מ"ר. שמאית המשיבה טוענת כי מחד, מדובר ברחוב ארלוזורוב אך מאידך, קיימת אפשרות לבניית יח"ד קטנות ולכן הביאה בחוות דעתה הפחתה בשיעור 10% המגלמת את שני המרכיבים.

להלן רשימת שומות מכריעות, עסקאות ההשוואה ממכירת דירות מגורים בבנייני מגורים בבניה חדשה וחילוץ שווי מ"ר מבונה על בסיסן:

רשימת שומות מכריעות		
שמאי מכריע	**כתובת**	**שווי מ"ר מבונה** ב- ₪
אלי כהן	עזריה מן האדומים	27,000
אלי כהן	שלמה המלך 86	27,000
אריה אריאל	רנ"ק 23	25,500
איל יצחקי	ביל"ו 49	25,000
עאטף עאלם	באזל 11	25,000

פרויקט 8 קומות, 25 יח"ד ברחוב דוד ילין 20						
תאריך	**גוש/חלקה**	**שטח הדירה**	**מס' חדרים**	**קומה**	**מחיר מכירה**	**שווי למ"ר**
4.12.2016	6213/391	104	4	5	₪ 5,500,000	₪ 52,885
4.12.2016	6213/391	47	2	2	₪ 2,345,000	₪ 49,894
4.7.2017	6213/391	69	3	1	₪ 3,535,000	₪ 51,232
4.7.2017	6213/391	80	3	1	₪ 4,214,927	₪ 52,687
29.11.2017	6213/391	80	3	3	₪ 4,188,000	₪ 52,350
12.7.2018	6213/391	82	3	2	₪ 4,073,695	₪ 49,679
ממוצע						**₪ 51,454**

פרויקט תמ"א 38 תוספת בניה רחוב מוסינזון 3						
15.6.2017	6213/72	125	5	4	₪ 7,059,235	₪ 56,474
26.4.2018	6213/72	59	2	4	₪ 2,900,000	₪ 49,153
17.9.2017	6213/72	74	3	4	₪ 4,150,000	₪ 56,081
18.1.2018	6213/72	52	2	1	₪ 4,030,000	₪ 77,500

עסקאות נוספות					
תאריך	**גוש/חלקה**	**כתובת**	**שטח במ"ר**	**מחיר**	**שווי למ"ר בנוי**
12.12.2017	6214/681	זבוטינסקי 67	75	₪ 4,200,000	₪ 56,000
11.6.2018	6212/275	יהודה המכבי 61	61	₪ 3,450,000	₪ 56,557
27.5.2018	6213/854	שרת משה 16	92	₪ 4,700,000	₪ 51,087
9.1.2018	6213/260	בן שפרוט 2	140	₪ 7,700,000	₪ 55,000
26.12.2017	6212/147	בודנהיימר	98	₪ 5,517,030	₪ 56,296
22.11.2017	6212/275	יהודה מכבי 31	60	₪ 3,200,000	₪ 53,333
26.10.2017	6212/275	יהודה מכבי 31	75	₪ 3,230,000	₪ 43,067
ממוצע					**₪ 53,049**

שווי מ"ר בנוי חדש		52,000	₪
בניכוי מע"מ	1.17	44,444	₪
בניכוי יזמות	1.25	35,556	₪
בניכוי עלויות בניה	₪ 10,000	25,556	₪

- שמאית המשיבה טוענת כי בהתחשב במיקום הנכס בצמוד לקו הרק"ל יש לבצע הפחתה בשיעור 10% ולכן טוענת לשווי מ"ר מבונה 23,000 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

<u>שווי מצב קודם</u>:

שטח יח"ד במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
83	₪ 33,000	₪ 2,739,000
שווי הנכס בהתחשב במקום חניה צמוד בטאבו	1.1	₪ 3,067,680

<u>שווי מצב חדש</u>:

זכויות בניה למגורים בקומת קרקע	248	1.2	297
הצמדת מרתפים לדירות הקרקע לפי ע 1	248	0.5	123.75
זכויות בניה למגורים 6 קומות עליונות	1688	1	1687.5
זכויות בניה למגורים בקומת הגג	225	1.2	270
מרפסת גג	56	0.3	16.875
סה"כ שטח אקו'			2395
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
סה"כ שווי כזמין			₪ 55,087,875
מקדם דחיה בהתחשב במושע	0.75		₪ 41,315,906
חלק יחסי ברכוש המשותף	9.03%		₪ 3,729,908
שווי שימוש ביניים 4 שנים 4%			₪ 271,807
סה"כ שווי מצב תכנוני חדש			₪ 4,001,715

<u>השבחה</u>:

תכנית	**תאריך קובע**	**ההשבחה**	**היטל ההשבחה**
תא/3729א	14.6.2018	₪ 934,035	₪ 467,017

- להלן התייחסות שמאית המשיבה לפרוטוקול הדיון ולמסמכים שהוצגו בו:

<u>התיחסות לפס"ד בהימ"ש המחוזי עת"מ 61982-06-18 **יוזמה אלונים תכנון וביצוע בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח'**</u>: טוענת שאין בפס"ד זה שום חידוש. לטענתה, מדובר במכר של דירה ואין להביא בחשבון פוטנציאל, ככל שקיים, מכח תמ"א 38.

<u>התייחסות להחלטת ועדת ערר 85017/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' יצחק לב ו-3 אח'**</u>: טוענת כי המשיבה מערערת על החלטה זו ואף צירפה את כתב הערעור המנהלי שהוגש לבית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים.

<u>התיחסות לשומה המכריעה של מר משה נדם לנכס ברחוב קורדובה 8</u>:טוענת שכל הדירות שבחן השמאי המכריע עומדות בתנאים של תמ"א 38. לטענתה, השמאי המכריע לא מנטרל את הפוטנציאל, ככל שקיים מתמ"א 38 ולכן סותר את הטענה המרכזית של המשיבה לפיה אין להביא בחשבון במכר כל פוטנציאל מכח תמ"א 38.

התייחסות לשווי המכירה בעסקה בנכס: טוענת שבהחלטת אישור המכר של רשם ההוצל"פ צוין באופן מפורש ששווי הדירה כפי שהוערך ע"י שמאי במימוש מהיר הינו 2,762,500 ₪, כלומר שווי השוק גבוה יותר. בנוסף, לטענתה, לא ידוע המועד שבו נערכה הערכת השווי.

בהתייחס לעסקת המכר בנכס: טוענת שחוזה מכר משקף מחיר מכירה נמוך מאוד ביחס לשווי השוק ולכן אין להתייחס אליו. לטענתה השוק עדיין לא הפנים את הוראות התכנית ולכן המחירים ילכו ויעלו.

הכרעה:

- שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בדבר היות תכנית תא/3729א' משביחה אם לאו. הבניין שבנדון בן 4 קומות מעל קומת עמודים ניצב ברחוב ארלוזורוב הידוע כציר תנועה ראשי. שמאי הצדדים הציגו בחוות דעתם תחשיבי שטח אקו' בשתי החלופות (תוספת בניה ע"ג הקיים ובחלופת הריסה ובניה מחדש). שמאי המבקש/ת קיבל בתחשיביו בשתי החלופות יתרה שלילית בין מצב חדש ומצב קודם, כך שלטענתו אף אחת מהחלופות אינה משביחה. שמאית המשיבה קיבלה בתחשיבה כי חלופת הריסה ובניה טובה יותר ומשכך חישבה את ההשבחה בהתאם לחלופה זו.

  שמאית המשיבה טוענת שתכנית תא/3729א מאפשרת ברחוב ארלוזרוב סך בניה בשתי החלופות עד 7 קומות וקומת גג חלקית. ההבדל בין שתי החלופות נעוץ לטענתה, בשני מרכיבים המיטיבים בחלופת הריסה ובניה מחדש:

  א. זכויות בניה בלתי מנוצלות שניתן לנצלן ומעבר להן את זכויות הבניה מכח תמ"א 38.

  ב. אפשרות לבניה של 3.5 קומות במסגרת תמ"א 38 תיקון 3א' ותשלום היטל השבחה בשיעור 25% על הקומה הנוספת מעבר ל-2.5 קומות, ככל שרלבנטית.

- תכנית תא/3729א' היא תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת הקובעת מסגרת לתוספת זכויות בניה לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב. הוראות התכנית מתייחסות הן לבנייני מגורים חדשים והן לתוספת לבניינים קיימים תוך שהיא מבחינה ומקצה זכויות שונות בהתאם למיקום הנכס (רחוב ראשי, בתחום/מחוץ לתחום אזור ההכרזה וכדומה) ולמועד הוצאת ההיתר לבנייתם (לפני/אחרי 01.01.1980). לפיכך, בבואנו לבחון את 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. בענייננו מדובר כאמור במבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, ברחוב ארלוזורוב (רחוב ראשי) אשר נבנה בהיתר בניה בתחילת שנות ה- 60, כך שמדובר

במבנה שעומד בתנאי תמ"א 38 ומשכך יש למקד את ההכרעה בהתאם לסיווג ספציפי זה.

הוראות תכנית תא/3729א' הן הוראות מכוחו של סעיף 23 בתמ"א 38 לכן יש לראות את ההוראות שבתכנית אשר חופפות ו/או קטנות מזכויות התמ"א כהוראות מכח תמ"א 38. להלן אציג את הוראות תמ"א 38 מול הוראות תכנית תא/3729א':

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/3729א' (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 ומקנה 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 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 עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38".

מהמקובץ, עולה כי התכנית מהווה תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 וכעולה מהוראות סעיף 23, נקודת המוצא היא שכאשר תכנית מאושרת מכח סעיף 23 לתמ"א היא מחליפה את הוראות סעיפים 11-14 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 11-14 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 התמ"א הינה בהתאם לסעיפים 11,12 ו- 14 והזכויות שמעבר לכך מהוות את רכיבים אשר בגינם ניתן לגבות בהיטל 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);

- במקרה שלפנינו טוען שמאי המבקש/ת כאמור כי בהתחשב בזכויות הבניה מכח תכניות "מ", "ג" ותמ"א 38 סך הזכויות המתאפשרות בתכנית תא/3729א' (לסך בניה של 7 קומות וקומת גג חלקית בנסיגה), הינן זכויות מופחתות יותר. שמאית המשיבה טוענת שאין להביא את זכויות תמ"א 38 כלל בחשבון, שכן מדובר במימוש בדרך של מכר. בהתייחס לטענת שמאית המשיבה אבהיר כי איני מקבל את טענתה משלוש סיבות מרכזיות:

א. 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/3729א' 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.

ב. 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**"[4]. 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 4 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38". לכן, תכנית מפורטת שכזו, מחליפה את הוראות 14-11 לתמ"א 38 ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. מכאן שהתכנית המפורטת מכח סעיף 23 יוצרת תכנית ספציפית המותאמת ע"י הוועדה המקומית, לפי עקרונות תמ"א 38 לאופי הנכסים.

ג. בערר (ת"א) 85064/10 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב**, אליו מפנים שמאית ויועמ"ש המשיבה, מדובר בהחלטה במספר עררים בהם העוררים הגישו עררים שעניינם דרישות תשלום היטל השבחה ששלחה המשיבה 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

[4] ההדגשה במקור.

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 בהיקף בניה התואם את היקפי הבניה שבתמ"א 38 בדיוק כפי שתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה, נותר לבדוק האם הוראות תכנית תא/3729א' מקנות זכויות בניה בהיקף רחב יותר מאשר הוראות תמ"א 38.

- תכנית תא/3729א מאפשרת ברחוב ארלוזרוב בניה של עד 7 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לנסיגות המצוינות בתכנית. תמ"א 38 מאפשרת פטור לבניית 2.5 קומות כאשר במסלול הריסה ובניה מתאפשרת בניית קומה נוספת בגינה יש לשלם היטל השבחה מופחת. במקרה שלפנינו מדובר על חלקה שבמסגרת קוי הבניין שלה התכסית הינה בשטח של כ- 351.36 מ"ר (כ- 14.4 מ' X 24.4 מ'). בחישוב הנסיגות בקומת הגג מתקבל כי שטח קומת הגג בנסיגה כ- 80% משטח הקומה שמתחתיה (נסיגה של 3 מ' לחזית ו- 2 מ' אחורי X 14.4 מ"ר = 72 מ"ר. שטח בנוי בגג 279.36 מ"ר מסך 351.36 מ"ר בקומה מתחתיו = 80%). שמאי הצדדים הציגו שטחים שונים במקצת אם כי גם לשיטת שמאית המשיבה שטח הגג כ- 80% משטח הקומה שמתחת (הציגה 225 מ"ר ביחס ל- 281 מ"ר). לעניין זה אציין כי אני מקבל את הערת שמאי המבקש/ת לעניין התכסית בקוי הבניין ובהתאם חישבתי, את שטח הקומה האפשרי. אלא, שבתחשיבו הביא בחשבון שטח קומת גג בשיעור 65% משטח הקומה שמתחת ובכך אני סבור ששגה שכן שטח קומת הגג אינה קבועה ל- 65% אלא בהתאם לנסיגות המפורטות לעיל ומשכך מתקבל כי שטח הגג הינו בשיעור של כ- 80% משטח הקומה שמתחתיו.

מאחר וכפי שהבהרתי לעיל, יש להביא את מלוא הזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם, הרי שבמקרה שלפנינו כל שטח שמעבר ל- 2.5 קומות, חייב בהיטל השבחה. בהתאם לסעיף 19 (ב)(10): "**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)".**

במקרה הנדון תכנית תא/3729א' מאפשרת למעשה בינוי של 2.8 קומות בעוד שתמ"א 38 פוטרת מתשלום היטל השבחה בגין תוספת של עד 2.5 קומות.

- **מקדמים אקו' לבניה בקומת הגג:** שמאית המשיבה התייחסה למרכיבי השבחה דוגמת גובה קומות הגג ואפשרות בניית בריכות שחיה בקומות הגג וגילמה את מרכיבי ההשבחה הללו בתחשיבה בכך שייחסה מקדם 1.2 לבניה בקומת הגג ומקדם 0.3 למרפסת הגג. שטח מרפסת הגג בקומה החלקית 72 מ"ר (כ- 43 מ"ר בחזית וכ- 29 מ"ר בעורף הקומה), לכן איני סבור ששטח זה רלבנטי לבניית בריכת שחיה. באשר לאפשרות הקמת בריכת שחיה על גג הקומה העליונה, שמאית המשיבה הציגה מס' היתרי בניה ולפיהם הוגשו בקשות להיתרי בניה בהם התבקש ניצול בריכות שחיה בתכנית הרובעים בגג העליון בבניינים המיועדים להריסה ובניה. לאחר שעיינתי בתיקי הבניין ובחנתי את היתרי הבניה, נוכחתי שבמסגרת היתרי הבניה התבקש ניצול זכויות לבניית בריכת שחיה בגג עליון רק לדירה אחת, גם כאשר בקומה העליונה היו יותר מדירה אחת. להלן הממצאים העיקריים מתוך היתרי הבניה שנסקרו על ידי:

גו"ח	כתובת	מהות
6906/133	מנדלי מוכר ספרים 14	בריכה בגג עליון בתוספת בניה על בניין שחוזק
6960/25	ויתקין 5	חידוש היתר משנת 2012 סה"כ 4 יח"ד ב- 5 קומות אושרה בריכה בגג עליון אך לבסוף לא נכללה בהיתר
6213/965	דוד רמז 26	בניה חדשה של 8 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6213/845	ליפסקי לואי 9	טרם הוצא היתר בניה, בניה חדשה של 8 קומות, בריכה בגג עליון
6968/87	רופין 20	בניה חדשה של 5 יח"ד ב- 5 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6903/101	שולמית 7	בניה חדשה של 6 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6903/98	שולמית 9	בניה חדשה של 6 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6956/3	שדרות נורדאו 38	בניה חדשה של 6 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6901/32	ז'בוטינסקי 6	בניה חדשה של 7 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6954/56	גוש חלב 18	טרם הופק היתר בניה, בעלים יחיד מבקש להרוס ולבנות משנת 2000 5 יח"ד ב- 5 קומות, בריכה בגג עליון
7091/23	פרוג 2	בניה חדשה של 7 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6961/88	מיכה 10	בניה חדשה של 6 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6107/307	הזוהר 5	בניה חדשה של 8 קומות, אושרה בריכה בגג עליון

לאור הממצאים הנ"ל ולאחר שבחנתי את מקדמי השווי לאור מיקום הנכס וגובה הבניין אני סבור שהמקדמים ביחס לבניית הקומה החלקית, שהובאו בחשבון ע"י שמאית המשיבה ראויים ומביאים בחשבון את האפשרות לבניית בריכת שחיה בגג העליון שמעל אחת מהדירות שבקומה העליונה.

- **<u>מקדם דחיה</u>**: שמאית המשיבה נקטה במקדם 0.75 (משקף כ- 5 שנים, 6%) ואילו שמאי המבקש/ת טוען למקדם דחיה גבוה יותר של 10-15 שנים וזאת בהתחשב במרכיבים הבאים: המושעא הקיימת, אי מימוש בניה מכח תמ"א 38 עד כה, הבינוי הקיים הכולל מעלית ומקומות חניה בקומת העמודים ומיקום הנכס בתוואי הרק"ל. לאחר שבחנתי את הנסיבות אותן תאר שמאי המבקש/ת ולאור זכויות הבניה הנרחבות, אני סבור כי מקדם הדחיה הסביר הוא 0.558 (דחיה של כ- 10 שנים, בשיעור היוון 6%).
- ערכי שווי: שמאית המשיבה הציגה מספר רב של עסקאות השוואה מהן קיבלה כי שווי מ"ר בנוי חדש כ- 52,000 ₪. לאחר חילוץ מע"מ, יזמות בשיעור 25% ועלות בניה של

10,000 ₪ למ"ר, הגיעה לשווי מ"ר מבונה של כ- 25,000 ₪ וביצעה הפחתה נוספת של 10% בגין מיקום בצמוד לקו הרק"ל. שמאי המבקש/ת טוען כי עסקאות ההשוואה אותן הציגה שמאית המשיבה הן ממיקומים טובים יותר ובנוסף, מדובר בדירה עם חזית לאתר בניה של הרק"ל, לכן יש לבצע הפחתה גבוהה יותר, הפחתה בשיעור של 20% לפחות. לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה ואת טיעוני הצדדים, בדקתי עסקאות השוואה באתר רשות המיסים לדירות מגורים בסביבה הקרובה לדירות בנות 3 חדרים בבניינים עד 4 קומות, להלן עסקאות ההשוואה עליהן אבסס את ערכי השווי:

עסקאות השוואה								
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**מחיר ב-** ₪	**שטח רשום במ"ר**	**שטח בארנונה**	**מס' חדרים**	**שווי לשטח בארנונה ב-** ₪	**שווי למ"ר רשום ב-** ₪
30.07.2018	6213/2000	ארלוזורוב 135	2,780,000	68	68	3	40,882	40,882
07.03.2018	6213/1185	מוסינזון 2	3,270,000	69	81	3	40,370	47,391
12.01.2018	6213/1185	מוסינזון 2	3,850,000	78	78	3	49,359	49,359
19.12.2017	6213/2000	ארלוזורוב 135	2,850,000	67	79	3	36,076	42,537

מעסקאות ההשוואה עולה כי שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הוא בגבולות 40,000 ₪ וכי שווי מ"ר מבונה סביר הוא בגבולות 20,000 ₪. מאחר ושתי עסקאות הן מהבניין נשוא השומה, אזי השווי מגלם את מיקום הנכס ומאחר וההשבחה מחושבת בדחיה של 10 שנים, אזי אין מקום לבצע הפחתה בגין המצב הנוכחי של צמידות לאתר בו מבוצעות עבודות בניה של הרכבת הקלה.

- **<u>שטחים לחישוב השבחה</u>**: מהמקובץ להלן פירוט השטחים בקומת הגג, לחישוב ההשבחה: 50% קומה פטורה עפ"י תמ"א = 175.68 מ"ר. שטח בניה בקומה, בנסיגות: 279.36 מ"ר. הפרש שטח: 103.68 מ"ר בקיזוז מרפסת גג.

- **<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>**:

	שטח במ"ר	**מקדם**	**סה"כ במ"ר אקו'**
שטח קומה טיפוסית	351.36		
קומת גג			
שטח קומת גג פטור עפ"י תמ"א 38 (50% קומה טיפוסית)	175.68	1.2	210.816
מרפסת גג	175.68	0.3	<u>52.704</u>
			263.52
שטח קומת גג עפ"י תכנית רובע 4	279.36	1.2	335.232
מרפסת גג	72	0.3	<u>21.6</u>
			356.832
הפרש במ"ר אקו' קומת גג	93.312		
שווי מ"ר מבונה ב-₪	20,000		
חלק יחסי ברכוש המשותף	9.028%		
מקדם דחיה	0.558		
השבחה ב-₪ (במעוגל)	94,012		
היטל השבחה ב-₪	23,503	0.25	

12. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/3729א'	14.06.2018	94,012	23,503

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

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