שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

04/05/2020

י"ג אייר, תש"פ

מספרנו: 03.2372.05.20

מס' מינוי: 2103-2019

לכבוד: מר תמיר זלצמן
באמצעות גב' נחמה בוגין
שמאית המבקש
רח' פנחס רוזן 72, תל אביב
בדוא"ל: nbogin@bogin.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות גב' גלית אציל לדור
שמאית המשיבה
ת.ד 54 עדנים
בדוא"ל: galit@atsil.co.il

שומה מכרעת

גוש 6955 חלקי חלקה 98

רחוב ארלוזורוב 31, תל אביב

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאית המבקש גב' נחמה בוגין מיום 03.11.2019, בצירוף העתק רישום מפנקס הזכויות וחוזה המכר מושא המימוש.

1.2 חוות דעת שמאית המשיבה גב' גלית אציל לדור מיום 18.07.2019. ביום 01.12.2019 התקבלה תגובתה לשומת המבקש בצירוף תגובה משפטית שהופנתה לשמאי המכריע מר אייל יצחקי, בעניין תחולת תמ"א 38 ברובע 4 במימוש במכר וחו"ד שנערכה ע"י משרד הררי טויסטר ושות', שכותרתה "התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישרה של תכנית תא/3616/א ו-תא/3729/א"" (להלן: חו"ד משרד טויסטר).

1.3 ביום 06.01.2019 התקיים דיון בפני.

1.1 ביום 20.04.2020 ערכתי ביקור חיצוני בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה עקב מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש - 6955,

חלקי חלקה - 98,

שטח רשום - 390 מ״ר,

מהות הנכס - דירה בקומת הקרקע בשטח 73 מ״ר[1],

כתובת - רחוב ארלוזורוב 31, הצפון הישן (החלק הצפוני), תל אביב.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד כניסתה לתוקף של תכנית 3616 א׳ ביום 24.01.2018.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם במרכז העיר תל אביב, במתחם הכלוא ברח׳ ז׳בוטינסקי מצפון, רח׳ סוקולוב במזרח, שד׳ בן גוריון בדרום ורח׳ דיזנגוף במערב.

רח׳ ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרח׳ הירקון במערב וחוצה רחובות מרכזיים, עם תנועה סואנת, הכוללת תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב החלו בביצוע עבודות תשתית להתווית הקו הסגול של הרכבת הקלה. הבנייה בסביבה מאופיינת במבני מגורים בגובה 3-4 קומות, מעל קומת עמודים חלקית או קומת קרקע מסחרית.

הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 98 בגוש 6955 מהווה חלקה רגולרית בשטח 390 מ״ר עם חזית דרומית באורך 14.75 מ׳ לרח׳ ארלוזורוב[2]. על החלקה מבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות הכולל 2 יח״ד בקומה ובסה״כ 6 יח״ד. הגישה לבניין מתבצעת ממדרגות העולות ממפלס הרחוב. בנוסף, קיימת גישה מהגינה הציבורית שבעורף החלקה.

החלקה גובלת:

מצפון - בגן משחקים ומעברו רח׳ מהר״ל,

ממזרח - במבנה מגורים בגובה 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית,

מדרום - ברח׳ ארלוזורוב ומעברו מבנה מגורים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים הכוללת חניה,

ממערב - במבנה מגורים בגובה 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף.

[1] עפ״י חוזה המכר מיום 28.03.2019

[2] בחזית החלקה לרחוב מתוכננת רצועה בשטח כ- 32.34 מ״ר להרחבת הרחוב עפ״י תכנית תת״ל 70/א׳

5.3 תיאור הנכס

הנכס מהווה דירת מגורים חזיתית בשטח כ-73 מ"ר[3], הממוקמת בקומת הקרקע עם 3 כיווני אוויר למזרח, דרום ומערב.

6. המצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן[4]:

תכנית	שם התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
מצב קודם				
58	תכנית 58 – "גדס" 1927 (תיקון), 1938	תוקף	976	04.01.1940
280	בתי מלון בתחום 58	תוקף	206	27.12.1951
286	תיקון לשטח מגרש בשטח תכנית גדס	תוקף	216	28.02.1952
543	גדרות – תיקון תב"ע 58	תוקף	791	15.09.1960
678	איסור בתי קולנוע, תיאטראות וכו' – תיקון לתכנית 58	תוקף	922	05.04.1962
756	קומה נוספת במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה	תוקף	1189	03.06.1965
887	הגבלת מס' קומות ברחובות פנימיים צרים	תוקף	1341	23.02.1967
1187	איסור הקמת חדרי כביסה על הגג בתחום 756	תוקף	1579	20.11.1969
1193	איסור הקמת חדרי כביסה על הגג בתחום 887	תוקף	1579	20.11.1969
1658	טרנספורמטורים	תוקף	2163	06.11.1975
1680	בניה על גגות בתים בכל מרחב ת"א	תוקף	2770	10.12.1981
מ'	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	תוקף	2829	24.06.1982
ע'	מרתפים	תוקף	3275	28.11.1985
ס'	בניה על גגות בבניינים קיימים	תוקף	3672	25.06.1989
מ/1	ביטול סעיף 32 בתכנית מ' לעניין איסור הקלות	תוקף	3810	01.11.1990
ג'	בניה על גגות בתים	תוקף	4208	21.04.1994
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	תוקף	4540	03.07.1997
מק/2754	קווי בניין לבריכות שחיה פרטיות	תוקף	4632	29.03.1998
ח'	חניונים	תוקף	4978	16.04.2001
ע/1	מרתפים	תוקף	5167	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים – ביתני שמירה ואבטחה	תוקף	5268	27.01.2004
תמ"א 38	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	תוקף	5397	18.05.2005
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	תוקף	5495	16.02.2006
3440	איחוד דירות – הסדרת שטחי ממ"ד וש"ש אחרים	תוקף	5526	10.05.2006
תמ"א 38 תיקון 1 א'	שינוי מס' 1 לתמ"א/38	תוקף	5704	16.08.2007
מצב חדש[5]				
תמ"א 38 תיקון 2	שינוי מס' 2 לתמ"א/38	תוקף	6069	10.03.2010
תמ"א 38 תיקון 3	שינוי מס' 3 לתמ"א/38	תוקף	6430	11.06.2012
3954	פרגודים כלל עירוני	תוקף	6813	05.06.2014
507-0177683	4053 - גני ילדים	תוקף	7234	27.03.2016
תמ"א 38 תיקון 3א'	שינוי מס' 4 לתמ"א/38	תוקף	7400	13.12.2016
5000	תכנית מתאר ת"א-יפו	תוקף	7407	22.12.2016
תתל 70/א	רכבת קלה במטרופלין תל אביב - קו סגול מערבי	תוקף	7546	18.07.2017
3616א'	תכנית רובע 3	תוקף	7668	09.01.2018
507-0507764	4474- פיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב	78, 77	7757	11.04.2018
507-0501155	4658- תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר ת"א-יפו	תוקף	8195	08.04.2019
507-0535294	4241- שירותים ציבורים	תוקף	8200	15.04.2019

[3] עפ"י חוזה המכר מיום 28.03.2019

[4] בנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו בשל העדר רלוונטיות

[5] בהתבסס על מועד הרישום

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 58</u>

התכנית מסווגת את הנכס באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר[6],

אחוזי בניה לקומה - 35%,

גובה בנין - 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים,

מס' יח"ד לקומה - 3 יח"ד,

צפיפות בניה - 9 יח"ד לשטח מינימאלי של 500 מ"ר,

בנייני שרות - 15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.5 מ',

גרז' פרטי - בחזית הבניין או בצידו,

קווי בנין - חזית: 4 מ', צד: 3 מ'[7], אחורי: 5 מ',

גזוזטראות - תותרנה בתנאים,

השימושים המותרים - בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים לאספות ציבוריות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרז'ים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות, רשימת עסקים (חנויות מכולת, צורכי מזון, בתי מרקחת, בתי מלון, בנקים, פרחים וכיוצ"ב).

<u>תוספת שטחי שירות</u>

בהתאם להחלטת ועדה מקומית מס' 164 ב' – 9 מיום 01.05.1996 לתוספת שטחי שירות עולה כי אחוזי הבנייה הרשומים בתכנית 58 הינם לשטח עיקרי בלבד ובנוסף לשטחים אלו יותרו שטחים כמפורט להלן:

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u>

שטחי שרות במרתפים יהיו עפ"י תכנית ע' וכל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הוועדה המקומית למטרת חניה תקנית,

<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u>

- מחסן כחלק מהבניין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר וירשם כרכוש משותף,
- מדרגות ומבואה בשטח שלא עולה על 20 מ"ר לקומה,
- מרחבים מוגנים,
- בליטות כמוגדר בתקנות,
- מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר "ג",

[6] תותר הקמת בניין משותף בתחום שני מגרשים סמוכים ששטח כל אחד מהם קטן מהשטח המינימאלי הנדרש, בתנאי ששטחם המשותף לא יפחת מ- 425 מ"ר

[7] במגרש שאורך חזיתו קטנה מ- 15 מ', הועדה המחוזית מוסמכת להקטין את קו הבניין עד 2.5 מ'

- במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת קרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל השטח כקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השרות בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין של הקומה שמעליה.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

6.2 **<u>תכנית 286</u>**

בהתאם להוראות התכנית שטח מגרש מינימאלי הנו 500 מ״ר. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

6.3 **<u>תכנית 1680</u>**

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים שלהלן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר מדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקשת הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירתו,
- שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו,
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי,
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

בהתאם להוראות סעיף 3 לתכנית, על אף האמור, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף.

6.4 **<u>תכנית מ׳</u>**

<u>בניה צמודת קרקע</u>

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות, ומוסיפה 7% בנייה במגרשים בהם מותרת בנייה של עד 38% לקומה[8], אולם קובעת שבמגרש ששטחו קטן מ-500 מ״ר, זכויות הבנייה לא יעלו על 40%.

<u>בנייה על עמודים</u>

במגרש בשטח העומד על 350 מ״ר – 500 מ״ר שייעודו דירות 1 לפי תכנית 58 והוא גובל ברחוב שרוחבו 10 מ׳ או יותר, יחולו ההוראות שלהלן:

אחוז בניה מרבי לקומה	- 40% או 42% בבנייה בקיר משותף,
סה״כ	- 146% או 154% בבניה בקיר משותף,
צפיפות	- יח״ד לכל 55 מ״ר,
מספר קומות	- 4 + ע״ע,
קווי בנין	- חזית: לפי תכנית החלה במקום, צדדי: 3 מ׳, אחורי: 5 מ׳.

בהתאם להוראות סעיף 13 לתכנית, לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה למרפסות. בהתאם להוראות סעיף 22- תותר סגירת מרפסות קיימות.

בהתאם להוראות סעיף 14, הוועדה המקומית לא תמנע מלהתיר תוספת קומה מעל מספר הקומות המותר, אם התמלאו כל התנאים שלהלן:

[8] התכנית לא תחול על אזור בו הבנייה מוגבלת ל-2 קומות או אזור מגורים מיוחד

שטח המגרש עולה על 500 מ״ר, זכויות הבנייה לא יעלו על הזכויות המותרות בתכנית זו, הצפיפות לא תעלה על הצפיפות המותרת בתכניות התקפות ובתכניות הכלולות בנספח לתכנית מ׳, תעמוד על הצפיפות שבנספח, לא תותר קומה נוספת חלקית ותוספת הקומה לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו ובאיכות הסביבה.

6.5 **<u>תכנית ע׳</u>**

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בבתי דירות בתנאים המפורטים להלן:

שטח המרתף לפי גודל קומה טיפוסית לשימוש לחניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות וחדרי שירותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט ומשחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף.

ביתרת השטח תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

6.6 **<u>תכנית ס׳</u>**

התכנית קובעת הוראות לתוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים, בתנאים הבאים:

- בנין מגורים שגובהו המרבי על פי התכנית הראשית 3-2 קומות ושאין בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בנין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר לפי היתר שניתן לפני שנת 1967 ושהבניין אינו כלול בתכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים ובתנאי שאינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד .

מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר מדרגות הקיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר שלא תעלה על 150 מ״ר בתנאים.

פרגולה - מותרת בשטח הגג הפנוי.

בבניין העומד בהגדרות שלעיל, ולא מומשו בו מלוא זכויות הבנייה עפ״י התכניות הראשיות, תותר הקמת שתי יח״ד בשטח של עד 100 מ״ר בתנאי שטח גג פנוי של 200 מ״ר ל-2 יח״ד ושטח שלא יפחת מ-75 מ״ר לדירה.

התכנית אינה חלה על בניינים המיועדים או עתידים להיות מיועדים לשימור.

6.7 **<u>תכנית מ/1</u>**

מטרת התכנית לתקן את תכנית מ׳, כך שההגבלה למתן הקלות בתחומה תבוטל.

6.8 <u>תכנית ג'</u>

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות כמפורט להלן:

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשת.

היקף בניה בגגות שטוחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

<u>פרגולות</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

6.9 <u>תכנית מק/2710</u>

התכנית מתירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

6.10 <u>תכנית ע/1</u>

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים הכוללים בניינים לשימור, כמפורט להלן:

מספר קומות - שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית - 80% תכסית ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף - גובה המרתף בקומה עליונה (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ' ובקומות תחתונות על 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה). במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהנ"ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו לא יחשב גובה המרתף כחורג מהוראה זו.

<u>תכליות ושימושים</u>

שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי בניינים. לא יותרו מגורים. מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ"ר לכל יח"ד. בבניינים עם דירות צמודות קרקע, הוועדה רשאית לאשר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות שבקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש היחידה שמעליו.

היטל השבחה (סעיף 12 לתכנית)

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע : לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.

ביתר הבניינים : לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.11 תמ"א 38

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 01.01.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לתוספת זכויות בנייה בשטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במסגרת קווי הבניין, לצורך תוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף בתנאים והרחבת יחידות דיור קיימות. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

6.12 תמ"א/38 תיקון 1 א'

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ"א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה.

6.13 תיק בניין

6.13.1 היתר מס' 1119

בהיתר שניתן ביום 30.06.1935, אושרה הקמת בניין בגובה 3 קומות ל-6 יח"ד, בשטח 152.05 מ"ר לקומה, סה"כ 456.15 מ"ר. בבניין 2 יח"ד בקומה טיפוסית ובסה"כ 6 יח"ד. מתשריט ההיתר עולה שבנוסף לשטח זה אושרו מרפסות בשטח 14.48 מ"ר[9] בקומה.

6.13.2 היתר מס' 1351

בהיתר שניתן ביום 13.08.1935, אושרה תוספת גזוזטרא בחזית בקומות א-ג.

מצב חדש

6.14 תמ"א/38 תיקון 2

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

[9] 5.20 X 1.10 + 6.00 X 1.5 + 1.05 X 3.58

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.15 <u>תמ"א 38 תיקון 3</u>

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

- תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבנין.
- תוספת אגף - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבנין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
- הרחבת הקיים - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
- קומה חלקית בגג - תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
- קומה מפולשת - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
- קווי בניין - באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

כמו כן נקבע בסעיף 15: " על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין (0 אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים."

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.16 <u>תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

התכנית מתקנת את הוראות תמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש ומאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יח"ד בנויה וממ"ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן:

מס' קומות קיים	תוספת קומות	סה"כ
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	7.5 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.
בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>מדיניות תכנון</u>

החל משנת 2006 הוכנו ואושרו ע"י הוועדה המקומית מסמכי מדיניות בהם נקבעו התנאים והתוספות בכל אזור בעיר.
בהחלטות ועדה מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011, אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, מהן עולה שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'. בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'. תותר חריגה של עד 10% מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית החלה במקום. בממ"ד תותר חריגה של עד 2 מ' לקו בניין צדדי ועד 3 מ' לקו בניין אחורי.
בהחלטת הוועדה[10] מיום 07.11.2012, להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2), אושרה מדיניות לפיה בבניינים בגובה עד 5 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. שטח קומה חדשה יהיה לפי תכנית הרבעים.
שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

[10] החלטת ועדה מס' 0028-12ב'-1

6.17 <u>תכנית 5000</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטת בסמכות ועדה מקומית, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה והיא מגדירה את מסגרת הזכויות לפי רח"ק.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס ממוקם באזור מגורים בבנייה עירונית, במרקם בנוי לשימור ומצוי באזור תכנון מס' 301 – "הצפון הישן ומרכז העיר".

בפרק 5 סעיף 5.4, לתכנית נקבע שתכנית 5000 לא תחשב תכנית כוללנית בתחום מרקם בנוי לשימור באזור תכנון 301, עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 (תא/3616/א'), למבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה. כמו כן נקבע כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית 5000 להוראות תכנית 3616 א', יגברו הוראות תכנית 3616 א' החל מכניסתה לתוקף. במתחם זה נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות לאזור ההכרזה של העיר הלבנה, בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

6.18 <u>תתל 70/א'</u>

התכנית קובעת רצועת מסילה לקו מתע"ן- הקו הסגול וקובעת שעם אישור התכנית תבוטל הרצועה לתכנון שאושרה בתמ"א 23/א/4. מתשריט התכנית עולה שתוואי הדרך הורחב בחזית החלקה.

6.19 <u>תכנית 3616 א'</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית מפורטת שהוכנה לרובע 3, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה, בין היתר, לחזק מבנים בפני רעידות אדמה, לעודד התחדשות עירונית ולהטמיע את עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו. התכנית חלה על כל רובע 3, למעט על מבנים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650 ב'.

ממסמכי התכנית עולה שהנכס נכלל מחוץ לאזור הכרזת אונסק"ו, מצפון לרחוב ארלוזורוב, ויחולו בו ההוראות שלהלן:

<u>בניינים חדשים</u>

שטח בנייה עילי[11]	-	השטח הכולל המותר לבנייה יקבע לפי שטח התכסית במגבלת קווי הבניין מוכפל במספר הקומות המותרות.
שטחי שירות	- עילי[12]	- לפחות 20% משטח הבנייה הכולל. ניתן להגדיל את שטחי השירות ללא חריגה מסך השטח המותר.
	תת קרקעי[13]	- לפי תכנית ע/1. בהריסה ובנייה מחדש של מבנה קיים הכולל במידה והורסים ובונים מבנה חדש, ככל שימוש עיקרי למגורים במרתף, ביחידה עצמאית ללא חיבור ליחידה בקומת הקרקע, יותר שחזור שטח זה במפלס המרתף, בנוסף לשטחים העיליים המותרים ובנוסף לצפיפות ולשימושים שבהם.
מרפסות	- שטח בנייה	- תותר הקמת מרפסות בולטות, בשטח שלא יעלה על 14 מ"ר למרפסת ושלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לכל המרפסות בבניין.

[11] לא כולל מרפסות ויציעים במסחר
[12] מעל הכניסה הקובעת
[13] מתחת לכניסה הקובעת

		שטח זה נוסף לשטח הבנייה העילי הכולל, וככל שיחרוג מהממוצע ייגזר מתוך סך השטחים המותרים.
	בינוי	- תותר הבלטה מרפסות עד 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. כמו כן לא תותר סגירת מרפסות ולא תותר בנייה לסירוגין (מרפסות מדלגות).
יציעים	-	במגרשי מסחר, תותר הקמת יציע בקומת הקרקע המסחרית, בשטח לא יעלה על 30% משטחי המסחר. שטחים אלו יכללו במניין השטח הכולל המותר לבנייה. אולם לא במס' הקומות.
מס' קומות[14]	-	מס' הקומות המותר בנכס עומד על 6 קומות + קומת גג.
צפיפות	-	מס' היחידות יקבע ע"י חלוקת השטח הכולל המותר לבנייה מעל הכניסה הקובעת מחולק במקדם צפיפות 80 במגרשים ביעוד מגורים ומקדם צפיפות 65 במגרשים ביעוד מסחרי[15]. שארית השווה או עולה על 0.5, תעוגל כלפי מעלה. ניתן יהיה לחשב את מס' היחידות לפי המצב הקיים בהיתר ערב ההריסה בקומות המקבילות לבנייה הקיימת. הצפיפות בקומות החדשות תקבע לפי מקדם הצפיפות הרלוונטי לנכס[16].
תכסית	-	תכסית הבנייה מהווה את השטח המתקבל בין קווי הבניין לפי תכנית זו. במגרש בשטח 750 מ"ר ומעלה התכסית המותרת תהיה 55% משטח המגרש. בקומת הגג התכסית תהיה בין הנסיגות שנקבעו (ועד 65% משטח הגג באזור ההכרזה).
בניה על הגג	-	מחוץ לאזור ההכרזה, הבנייה תהיה בנסיגות המותרות לבניה על הגג. הנסיגות הנדרשות עומדות על 3 מ' מקו חזית קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחורית. במקרה שבו מתקבלת תכסית קטנה מ- 50%, יותר ביטול הנסיגה האחורית. השטחים בקומת הגג יותרו ליח"ד נפרדת או לשטחים שיוצמדו ליחידות שמתחת.
קומת קרקע	-	בקומת הקרקע יותר בינוי מלא או חלקי, בתנאי שתישמר נסיגה של 3 מ' מקו הבניין לחזית הפונה לרחוב. תתאפשר סגירה חלקית של רצועה זו בתנאים. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים ושטח לחניית אופניים. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווח צידי ואחורי.
בניה בקיר משותף	-	הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בקיר משותף. במידה ושטחן המשותף של שתי החלקות הינו 500 מ"ר ומעלה, הועדה רשאית לאשר בהן זכויות בניה של מגרש גדול, בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149. במקרה של בנייה בקיר משותף עם חלקה הפונה לרחובות דיזנגוף או בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה שברחובות אלה.
גובה	-	3.3 מ' ברוטו לקומה, הגובה המירבי לבנייה על הגג כולל מעקה עליון יעמוד על 4.50 מ' מרצפת קומת הגג. חריגה מגובה זה בתחום ההכרזה תהווה סטייה ניכרת.

[14] כולל קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית ובנוסף קומת גג
[15] כולל ברחוב דיזנגוף בקטע שבין הרחובות המלך גורג' ורח' אבן גבירול ובמגרשים הגובלים ברח' ארלוזרוב. בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר
[16] בכל מקרה הצפיפות לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת בניה

גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5.00 מ', חריגה מגובה זה בתחום ההכרזה תהווה סטייה ניכרת.

קווי בניין - קווי הבניין בכל המגרשים יעמדו על 2.50 מ' לצד, 4.50 מ' לאחור וקו בניין קדמי לפי תכנית תקפה.

לאורך רחובות מסחריים, כהגדרתם בתכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם מסחריים באותו רחוב, השטח שבין החזית הקדמית לגבול המגרש יצורף למדרכה ותירשם בו זיקת הנאה לציבור, לא תותר בו בנייה וניתן יהיה לבצע בו עבודות ציבוריות.

ברחובות צרים תידרש הפרשה ללא תמורה בעומק 1 מ' בחזית הפונה לרחוב וכתנאי למימוש הזכויות. ברחובות אלה יותר קו בניין קדמי של 3 מ' לאחר הרחבת הרחוב.

במגרשים צרים הכוללים חזית קדמית קטנה מ- 12 מ', הפונה לרחוב, וקו בניין גדול מ- 2.5 מ', הועדה רשאית להתיר הקטנת קו בניין צידי עד 2.5 מ' בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 4 מ'. זכויות הבנייה במגרשים בהם הוקטן קו הבניין הצידי, יחושבו מקווי הבניין לפני הקטנתם.

תתאפשר בנייה שתבלוט עד 0.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בתנאי נסיגה בשטח זהה מקו בניין קדמי ובתנאים נוספים.

חריגה מקווי הבניין בתחום ההכרזה, מעבר לאמור לעיל, תחשב סטייה ניכרת.

חזית מסחרית - החזית המסחרית תהא שקופה, לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין ולא יותרו בה שימושים תפעוליים.

<u>תוספת לבניינים קיימים</u>[17]

שטח הבנייה - שטח הבנייה הקבוע בתכנית כולל שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטח המרפסות יתווסף לשטחים אלו.

הרחבת יח"ד - בבניינים שההיתר להקמתם הוצא לפני 01.01.1980 תותר הרחבת דירות קיימות בשטח עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד. במקרה שבו לא ניתן למקם את הממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה של עד 2 מ' בגבול צידי ועד 3 מ' בגבול אחורי.

תוספת קומות - במבנים שההיתר להקמתם ניתן לפני 01.01.1980, והם מצויים מחוץ לתחום ההכרזה שגובהם 2 ק' עד 6 ק'[18], תותר תוספת בניה של עד קומה + קומת גג חלקית.

שטח הקומה הנוספת ייקבע לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. שטח ההרחבות ייכלל בשטח קומה טיפוסית של הבניין המורחב. גובה הקומה יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'.

שטח בנייה הקיימת בהיתר[19] על הגג מכח תכנית לתוספת בניה על גגות (כגון ג', ס', 76, 74 או תכנית נקודתית ובנייה מתוקף תמ"א 38), תותר השלמת הקומה

[17] ההוראות מתייחסות לבניין שהיתר לבנייתו הוצא עד ליום 01.01.1980 (סעיף 4.1.3) מחוץ לתחום ההכרזה
[18] כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת
[19] שניתן לפני יום הפקדת התכנית (27.06.2011)

ומעליה קומה מלאה + קומת גג חלקית. במקרה שהבניה על הגג קיימת ב- 2 קומות תותר השלמתן ומעליהן תוספת קומת גג חלקית.

- בניה על הגג – שטח הבניה על הגג יעמוד על השטח המותר בנסיגות. הנסיגות הנדרשות, עומדות על 3 מ׳ מהחזית הקדמית. במקרה שבו קיימות בהיתר מרפסות למלוא רוחב החזית, הנסיגה תימדד מחזית המרפסות הקיימות. בשטח זה תותרנה יח״ד נפרדות או תוספת ליחידות הקיימות בקומה העליונה. גובה הבנייה, כולל מעקה גג עליון לא יעלה על 4.50 מ׳. כמו כן במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג תותר בריכת שחייה.
- מפלסים מפוצלים – תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין בהפרש של עד חצי קומה לצורך יצירת מפלס אחיד. הגבהה בחזית הבניין תותנה בחו״ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית.
- צפיפות – במגרשים ביעוד מגורים מס׳ יח״ד המרבי יקבע לפי מס׳ יח״ד הקיימות בקומה טיפוסית. במקרה שבו לא ניתן לקבוע את מס׳ היחידות הקיימות לקומה יחולק מספר היחידות הכולל בהיתר במספר הקומות. מספר יחידות הדיור בקומת הגג ייקבע לפי חלוקת שטח הקומה ב- 70. במקרה של סגירת קומת עמודים תותר תוספת יח״ד אחת. ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי, מס׳ יח״ד בקומות החדשות ייקבע ע״י חלוקת שטחן ב-65 מ״ר. בבקשה לחלוקה מחדש של היחידות בחלק מהבניין או כולו, ייקבע מספר יח״ד ע״י חלוקת שטח הבנייה (עיקרי ושירות) ב-65.

  שטח הבנייה על הגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מס׳ יח״ד.

  שטח דירה לא יפחת מ-47 מ״ר כולל ממ״ד.

  מנה העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח״ד נוספת. לא יותרו תוספות (שטחים, קומות) או הקלות בקווי בניין וניוד זכויות לצורך מימוש מספרן המלא של יחידות הדיור.
- קומת קרקע – תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית למעט רצועה ברוחב 3 מ׳ בחזית. השימושים שיותרו בקומה זו כוללים מגורים, בתנאי ששטח הדירה שתתווסף לא יפחת מ- 35 מ״ר[20], שטחים המיועדים לרווחת דיירי הבניין, מחסנים או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. במקרה שבו קומת העמודים משמשת לחניה, סגירתה תותנה בהמצאת מקומות חניה אחרים במגרש. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים, במרווח צידי ואחורי, ליח״ד בקומת הקרקע.
- קיר משותף – תותר הארכת קיר משותף קיים בתנאים, ובבניינים שאין בהם קיר משותף, הקמתו תותר במרווח צידי בלבד בתנאים לרבות פרסום לפי סעיף 149,
- מרפסות – תותר הבלטה מרפסות עד 1.6 מ׳ מקו בניין קדמי ואחורי[21]. תותר הקמת מרפסות בולטות, בשטח שלא יעלה על 14 מ״ר למרפסת ושלא יעלה על 12 מ״ר בממוצע לכל המרפסות בבניין (חדשות וקיימות בין אם הן סגורות או פתוחות). לא תותר

[20] כולל מרחב מוגן
[21] למעט במקרה של הקמת מרפסת חדשה מעל מרפסת החורגת מ- 1.6 מ׳

סגירת מרפסות חדשות. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. תותר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים[22] בתנאים.
המרפסות יבנו בחפיפה, זו מעל זו.

מרתף - לפי תכנית ע/1 על שינוייה. תותר הרחבת יח״ד קיימת בהיתר במרתף ב- 25 מ״ר כולל פתרון מיגון.

<u>תנאים להיתר</u>

כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו, לרבות שיפוץ חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, הכל לפי הנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מה״ע. בתוספת בנייה חלקית לחדרי יציאה לגג, סגירת מרפסת. תוספת גזוזטרה או מעלית וכד׳ היקף השיפוץ ייקבע ע״י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מה״ע.
היתר בנייה על פי תכנית זו מותנה, בין היתר בעיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ וכיוצ״ב.
תנאי להיתר לתוספת לבניין קיים תהיה חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.
תנאי להיתר לבניית חדרי גג תהיה התחייבות לבניית כל חדרי הגג בעת ובעונה אחת.

<u>הנחיות עיצוביות בתחום הכרזת אונסקו</u>

באזור התחום בין רח׳ ארלוזורוב, הירקון, בוגרשוב, שד׳ בן ציון, מרמורק ואבן גבירול יחולו עקרונות שימור המתחם לעניין גובה הבנייה, מרווחי הבנייה, עיצוב הבניינים בהתאם למאפיינים האדריכליים של האזור ומגבלות לאיחוד חלקות.

<u>חניה</u>

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. בבניינים חדשים לא תותר בנייה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים והנגישות לחניה תתבצע בחזית צדדית אחת, למעט מקרים חריגים. בבנייה קיימת תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים בלבד. בתוספת לבניין קיים תותר הקמת מתקן חניה אוטומטי בתנאים ויבוטלו חניות קיימות ללא היתר בחזית הקדמית.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 מנסח מס׳ 391744, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 31.10.2019, עולה כי חלקה 98 בגוש 6955 בשטח 390 מ״ר רשומה בבעלות פרטיים, לרבות בבעלות המבקשים, כמפורט להלן:

בעלים	רישום בגין	תאריך	בחלק בזכות
תמיר זלצמן	מכר	19.12.2007	1/24
ירוחם זלצמן	מכר	19.12.2007	1/24
תמיר זלצמן	תיקון טעות סופר	29.03.2018	1/24
ירוחם זלצמן	תיקון טעות סופר	29.03.2018	1/24

[22] היתר בנייה ניתן לפני 24.06.1982 ותנאים נוספים

על החלקה רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 עבור מדינת ישראל/משרד התחבורה. על זכויות המבקשים רשומה חכירה מיום 01.04.2019 ע"ש תמיר זלצמן וירוחם זלצמן בחלקים שווים לתקופה של 999 שנים וכן הערת אזהרה סעיף 126 מיום 31.03.2019.

7.2 ביום 28.03.2019, נמכרו ע"י המבקשים 4/24 חלקים מהבעלות בחלקה וכן זכויות החכירה ל-999 שנים, המייצגים את מלוא הזכויות בדירת מגורים בת 3 חדרים בשטח 73 מ"ר תמורת 2,600,000 ₪.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, המצב התכנוני והמועד הקובע,

8.1.2 החלק היחסי במימוש עומד על 16.67% מהבעלות בחלקה,

8.1.3 העדר השבחה בגין תכניות קודמות לתכנית 3616 א'.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאית המבקש

8.2.1.1 תנאי סף להיטל השבחה

ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014) ופס"ד רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 20.09.2012), נקבע שהיטל השבחה מבוסס על קיומם של 2 תנאים מצטברים, האחד- עליית שווי המקרקעין והשני- עליית השווי קשורה בקשר סיבתי לתכנית. הועדה המקומית לא הוכיחה ששווי המקרקעין עלה עקב אישורה של תכנית 3616 א'.

שמאית המבקשים מפנה לשומה מכרעת, שנערכה ע"י מר משה נדם בגו"ח 7111/127, הקובע שלא קיים הבדל בין שווי דירות מחוץ לתכנית הרובעים בהם חלה תמ"א 38 לבין דירות בתחום תכנית הרובעים. לעמדתה, ככל שחל שינוי במחירי הדירות, הוא נובע מעליית מחירים כללית ולא מהוראות התכנית.

שמאית המבקשים מציגה תחשיב זכויות ממנו עולה שגם אם נתעלם מעלויות לכופר חניה, עלויות בניה ושיפוץ עודפות והתאמות לבינוי חדש על ישן, התכנית אינה משביחה את הנכס ואינה מוסיפה בו זכויות בנייה, כמפורט להלן:

מצב קודם- 2.5 קומות עפ"י תמ"א 38			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"א
קומה רביעית	137.0	1.0	137.0
קומה חמישית	137.0	1.0	137.0
קומת גג - 50%	61.0	1.2	73.2
מרפסת גג	76.0	0.3	22.8
וודאות			0.9
סה"כ מ"א			333.0
חלק נישום (1/6)			55.5

מצב חדש- עפ"י תא/3616א'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"א
קומה רביעית	137.0	1.0	137.0
תוספת קומת גג חלקית	108.0	1.2	129.6
מרפסת גג	29.0	0.3	8.7
מ"ר אקו' מצב חדש			275.3
מקדם דחיה			0.31
מושע			0.9
סה"כ			77.3
חלק נישום (1/6)			12.9

8.2.1.2 <u>תמ"א 38</u>

התכנית הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, שחלה בשני המצבים וניתן היה להוציא מכוחה היתרי בניה בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה המקומית (9086).

לתמיכה בעמדתה, שמאית המבקשים מפנה לפסיקה, המפורטת להלן:

פסיקה	מהות
ועדת ערר תא/5064/09 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב[23]	הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק
ועדת ערר 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן	יש להביא במצב קודם את השפעת התמ"א
ערר 85151/16 דניאל טולדו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב[24]	
עת"מ 46076-12-16 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים מ' ועדת הערר המחוזית - מחוז ת"א ואח'	לעניין צביעת הזכויות יש לראות את הזכויות שהותרו קודם כל כזכויות מכח תמ"א
ערר גב/15/5400א, גב/16/5159א אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה- גבעתיים[25]	תחילה יחושבו מלוא הזכויות הפטורות מתשלום מכח התמ"א והיתרה תחושב כזכויות מכח התב"ע

שמאית המבקשים מפנה שומות מכריעות במקרים דומים, הקובעות שהתכנית אינה משביחה את המקרקעין ושתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א פטורה מהיטל השבחה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**כתובת**
דר' גד נתן	6955/48	סוקולוב 3, ת"א
מר בועז קוט	7085/37	טוסקניני 4,ת"א
מר משה נדם	7091/174	חובבי ציון 40, ת"א
דר' גד נתן	6957/193	חיסין 6, ת"א
מר ארז כהן	6968/169	בן יהודה 77, ת"א
מר ארז כהן	6957/193	עובדיה מברטנורה 14, ת"א
גב' שושי שרביט שפירא	7078/22	ביירון 15, ת"א
מר בועז קוט	6903/83	רות 8, ת"א
גב' דורית פריאל	6904/58	בן ציון 17, ת"א

8.2.1.3 <u>חניה</u>

תוספת דירות בבניין מחייבת פתרון חניה, שאינו אפשרי בתחום המגרש, לכן יש להביא בחשבון את העלויות שידרשו לפתרון זה.

[23] ערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב - נ.ג.
[24] ערר 85151/16 דן הוד נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - נ.ג.
[25] ערר 5400/15 אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה- גבעתיים - נ.ג.

8.2.1.4 עלויות חיזוק ומעלית

קיים ספק אם ניתן להקים מעלית בצמוד לבניין מבלי לשנות את חדר המדרגות הקיים, סך עלויות החיזוק בנכס מוערכות בכ- 4,088,000 ₪ בהתעלם מעלות כופר חניה, כמפורט להלן:

0.45	סה"כ
עלות חיזוק	1,641,600 ₪
חלונות ואלומיניום	180,000 ₪
שיפוץ מדרגות	120,000 ₪
מעלית כולל פיר	200,000 ₪
תשתיות (מים, ביוב, חשמל וכו')	150,000 ₪
פיתוח חצר	150,000 ₪
סה"כ	2,441,600 ₪
בצ"מ	2,807,840 ₪
עקיפות 40%	3,930,976 ₪
מימון 4%	4,088,215 ₪
סה"כ עלויות עודפות מינימאלית	4,088,000 ₪

8.2.1.5 שווי

שמאית המבקשים קובעת שווי בסך 18,000 ₪ למ"ר מבונה. שווי זה נקבע בהתבסס על שווי בסך 20,000 ₪ בסביבה, לאחר התאמה לפי מקדם 0.9 למיקום הנכס וסמיכותו לרצועת המתע"ן. שווי זה נגזר מחילוץ משווי בסך 45,000 ₪, למ"ר בנוי, לאחר ניכוי מע"מ ויזמות בשיעור של 25%, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

נתוני מכר

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
01.07.2018	6954/37	דיזנגוף 176	6	80	3,000,000 ₪	37,500 ₪
28.06.2018	6902/158	דיזנגוף 183	4	69	3,550,000 ₪	51,449 ₪
12.12.2017	6957/271	עמוס 16	2	70	2,950,000 ₪	42,143 ₪
26.07.2017	6957/97	ישעיהו 60	1	84	3,825,000 ₪	45,536 ₪
21.02.2017	6902/158	דיזנגוף 183	4	74	3,350,000 ₪	45,270 ₪
16.12.2016	6961/1	הירקון 288	2	106	3,800,000 ₪	35,849 ₪
21.11.2016	6954/37	דיזנגוף 176	3	60	2,200,000 ₪	36,667 ₪
31.07.2016	6957/124	סוקולוב 56	1	59	2,850,000 ₪	42,305 ₪
25.02.2016	6955/82	דיזנגוף 216	1	61	2,500,000 ₪	40,984 ₪

כמו כן הציגה נוני שווי משומות מכריעות בסביבה, המפורטות להלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
07.11.2018	ארז כהן	193/6957	עובדיה מברטנורה 14	24.01.2018	21,000 ₪
18.10.2018	אייל יצחקי	7078/64	בן יהודה 102	24.01.2018	22,000 ₪
14.02.2019	נורית ג'רבי	6957/197	אלקלעי 5	24.01.2018	22,500 ₪
24.09.2017	שלומי יפה	6907/35	בן יהודה 33	30.03.2016	18,000 ₪
12.12.2017	נורית ג'רבי	6916/15	הרב קוק 26	07.12.2015	19,000 ₪
29.11.2017	אריה אריאל	6911/2	פינסקר 38	04.02.2015	21,000 ₪

8.2.1.6 מקדמים

דחיה ומושע

שמאית המבקשים קובעת מקדם 0.279[26] בגין מושע ודחיה של 20 שנה בהיוון בשיעור 6%, הנדרשת לקבלת הסכמת כלל בעלי הזכויות לבנייה. במצב קודם לפי תמ"א 38, נדרשה הסכמה של 67% מהבעלות בלבד. לעמדתה, תקופת הדחייה מושפעת מחלקו של המבקש (16.7%) מכלל הזכויות בבניין הרשום במושע ובהתחשב בכך שלא ניתן להסדיר את החניה הנדרשת בתחום המגרש.

בנוסף, בסעיף 6.5. ח' בתכנית נקבעו תנאים המקשים על הוצאת היתר הבניה במגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ובתכנית שבהכנה 4474 (507-0507764).

ודאות

שמאית המבקשים קובעת מקדם 0.9 לוודאות למימוש הזכויות לפי תמ"א 38 במצב קודם ומפנות להכרעת הח"מ בגו"ח 6164/29[27], שם נקבע שהזכויות לפי תמ"א 38 אינן מוקנות, אך קונה סביר היה מביא אותן בחשבון, משום שהן יוצרות פוטנציאל ודאי לתוספת. כמו כן הפנו לערר 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה.

קומת גג

שמאית המבקשים קובעת מקדם 1.20 לקומת הגג יעמוד על 1.20 ומקדם 0.3 למרפסת הגג.

8.2.2 שמאית המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאית המשיבה, הבנייה הקיימת מנצלת את מלוא הזכויות בתחום קווי הבניין והתכנית הנדונה מאפשרת תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית בגובה 4.50 מ', שבה תותר בריכת שחיה במרפסת הגג או מעל גג קומת הגג, כמפורט להלן:

סעיף	שטח	מקדם	אקו'
תוספת קומה	139.05[28]	1.0	139.05
תוספת קומת גג	111.24[29]	1.2	133.488
מרפסת גג	27.81	0.3	8.343
סה"כ תוספת שטח אקו'			280.881

שומת הוועדה ערוכה בהתאם לתרומת התועלת לשווי, המהווה את הדרך היחידה לנטרול השפעת הליכי התכנון של תכנית 3616 א' על התמורה בעסקאות ההשוואה.

[26] דחיה 0.31, מושע 0.9
[27] ההשבחה שם נבחנה בגין תא/5000
[28] לפי שטח קומה טיפוסית בהיתר הבניה 152.05 בניכוי 13 מ"ר חמ"ג
[29] בנסיגה של 3 מ'

ההשבחה

שמאית המשיבה קובעת שהתכנית מוסיפה לחלקה 145.924 מ״א.

8.2.2.2 מצב קודם

שמאית המשיבה קובעת שזכויות הבנייה על הגג במצב קודם נגזרות מתכנית ס׳ ועומדות על 159.285 מ״א[30].

תמ״א 38

לעמדתה, הזכויות בתמ״א 38 אינן מוקנות ומהוות זכות מותנית, בדומה לזכויות בהקלה או שימוש חורג וכפופות לשיקול דעתה של הוועדה ולנקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק התו״ב. לחיזוק עמדתה הפנתה לסעיף 22 וסעיף 27 בהוראות התמ״א.

מדיניות הוועדה המקומית במועד הקובע היא המדיניות שאושרה ביום 21.11.2017, הקובעת שהזכויות לפי תמ״א 38 יהיו לפי תכניות הרבעים ולכן אין להביא זכויות אלו בשווי המצב הקודם בהיטל השבחה.

שמאית המשיבה מפנה לפסיקה ברע״א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ אליק רון (להלן: הלכת אליק רון) שם נקבע שהזכויות לפי תמ״א 38 מתגבשות בעת מתן היתר בניה.
מעע״מ 8600/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ׳ פז גז בע״מ, עולה כי על בעל מקרקעין הנהנה מהשבחת ערכם של המקרקעין לשתף את הציבור בטובת ההנאה שקיבל וזאת עפ״י עקרון הצדק החלוקתי.
בערר (חי) 2900/17 עדה (הדסה) גולדנברג ז״ל נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה, נקבע שלצורך הוכחת ציפייה קונקרטית מכח תמ״א 38 יש להציג לכל הפחות בקשה מאושרת להיתר בניה, שהוגשה עובר למועד הקובע.
כמו כן הפנתה לדו״ח החוקרת בהתנגדויות (סעיף ג׳ עמ׳ 7), בו נקבע כי זכויות הבנייה מתמ״א 38 אינן מוקנות ולכן טענות המתנגדים לפגיעה נדחות על הסף.

שמאית המשיבה מפנה גם לשומות המכריעות[31], המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מהות ההחלטה
גבע בלטר	6212/405	אלכסנדר ינאי 6	אין להביא במצב הקודם לתכנית 3616א׳ את תמ״א 38 במצב הקודם
שושי שרביט שפירא	6941/16	טיומקין 10	תמ״א 38 אינה מקנה זכויות ואין להתחשב בה במצב קודם
גבע בלטר	30166/310	עוזיאל 38, ירושלים	אין להביא בחשבון השווי במצב הקודם את תמ״א 38 ואין לייחס לזכויות שקבעה שווי במצב קודם
אמנון ניזרי	7080/8	אבן שושן אברהם 8	הזכויות מכח התמ״א 38 אינן מהוות זכות מוקנית במצב הקודם
		אמציה 8, ירושלים	אין להביא בחשבון השווי במצב הקודם את השפעת תמ״א 38 על תיקוניה. הזכויות מכוח תמ״א 38 מתגבשות והופכות לקונקרטיות רק בעת מתן היתר בניה

[30] 128.875 מ״ר × 1.00 + 30.41 מ״ר × 0.2

[31] במועד הדיון ציון כי התקבלה שומה מכרעת חדשה שנערכה ע״י מר תמיר שדה, התומכת בעמדתה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מהות ההחלטה
אבישי זיו	6439/352	הרצל 35, כפ״ס	הזכויות לפי תמ״א 38 כפופות לשיקול דעת הועדה המקומית ואין מדובר בזכויות מוקנות
תמיר שדה	3929/739	ראשון לציון	התמ״מ לא מאפשרת קבלת היתר טרם הסכמת הוועדה וקיומם של הליכי הקלה

לטענתה, על השומות המכריעות, שנערכו לתכנית תא/3616א׳, ואינן עולות בקנה אחד עם עמדת המשיבה הוגשו עררים.

לחיזוק עמדתה מפנה שמאית המשיבה לחוות הדעת המשפטית, שנערכה עבור הועדה המקומית ע״י משרד טויסטר, לפיה הסמכות לקביעת הזכויות לפי תמ״א 38 נתונה לוועדת ערר ואין להתחשב בהן בשווי מצב קודם, מהנימוקים שלהלן:

סעיף	מהות	הפניות לתמיכה
העדר קונקרטיות	התכנית חלה על כל מרחב התכנון במדינה ואינה מתייחסת למקרקעין מסוימים	- בר״מ 505/15 אופל קרדן בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון - בר״מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ׳ מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע״מ - רע״א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ׳ אליק רון - סעיף 19(ב)(10) בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה - ערר (ת״א) 5184/17 קורונה יעקב ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים
חוסר ודאות	הזכויות מתמ״א 38 אינן מוקנות מאחר שהן כפופות להליך דומה להקלה לפי ס׳ 149 ולשיקול דעת נרחב של הוועדה המקומית	- סעיפים בתמ״א 38 : 14א׳, 21, 22, 23, 24, 27 ו-29 - עתמ (ת״א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ׳ וועדת המשנה שליד המועצה הארצית - רע״א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ׳ אליק רון - בר״מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה - עמ״נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ בוריס קוזניץ ואח׳
הוגנות	אין זה הוגן כלפי הציבור, המיוצג ע״י הוועדה המקומית, לגרום להפחתה מלאכותית של היטלי השבחה בהתחשב בתמ״א 38 במצב הקודם	- ת״א 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל״ן בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - בר״מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ׳ מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע״מ
תיקון 126	הדמיון בין תכנית כוללנית לתמ״א 38 גדול ורלוונטי ולכן יש להחיל גם בה את הפרשנות לחישוב ההשבחה ב״שיטת המקפצה המנטרלת״, בדומה לתכנית כוללנית	- חוות דעת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו״ד ארז קמיניץ, מיום 05.11.2018
גורמים מקצועיים	בחישוב השווי במצב קודם במיזמי פינוי בינוי, אין להביא את תמ״א 38 בחשבון	- סיכום דיון אצל השמאי הממשלתי בנושא ״היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי״ מיום 08.07.2018 - שומה מכרעת שנערכה ע״י גב׳ שושי שרביט שפירא בגו״ח 6941/16 ברח׳ טיומקין 10, ת״א - שומה מכרעת שנערכה ע״י גב׳ גבע בלטר בגו״ח 30166/310 ברח׳ עוזיאל 38, ירושלים - שומה מכרעת שנערכה ע״י מר אמנון ניזרי בגו״ח 7080/8 ברח׳ אבן שושן אברהם 8, ת״א - שומה מכרעת שנערכה ע״י מר בצלאל קציר בגו״ח 6439/352 ברח׳ הרצל 35, כפ״ס

סעיף	מהות	הפניות לתמיכה
חישובים ספקולטיביים	התחשבות בתמ"א 38 במימוש במכר תוביל לשומה ספקולטיבית שתנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה מכוחה	- בר"מ 505/15 אופל קרדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון - בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

שמאית המשיבה מפנה גם לחו"ד משפטית בעניין מעמדה של תכנית 3729 א', המופנית למר אייל יצחקי בדיון שנערך בפניו בנכס ברח' שלומציון המלכה 27, ממנה עולים הפרטים שלהלן:

<u>שאלה</u> לפי סעיף 29 לתמ"א 38, תוקף תמ"א הוא 5 שנים והוא מאורך מפעם לפעם. אם בעתיד תמ"א 38 לא תוארך, האם תכנית 3729 א' תפוג יחד איתה? או שמא תכנית 3729 א' תישאר בתוקף גם לאחר תום חיי תמ"א 38?
<u>תשובה</u> תכנית רובע 4 הינה תכנית עצמאית, נפרדת מת"א 38 והיא תשאר בתוקף לאחר שתוקפה של תמ"א 38 יפוג.
<u>נימוקים</u> - תכנית רובע 4 אושרה מכח סעיף 23 לתמ"א כפי שעולה מדברי ההסבר לתכנית. - מטרת סעיף 23 לקבוע אילו עניינים ניתן לכלול במסגרת תכנית מפורטת אולם התמ"א לא מהווה את מקור הסמכות לאישור התכנית כפי שנקבע ב ערר 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, אלא חוק התכנון והבניה ולכן יש לראות בה תכנית עצמאית נפרדת. - תכנית רובע 4 עברה אץ שלבי האישור כמוגדר בחוק. - עם אישור התכנית היא בבחינת "חי הנושא את עצמו" כפי שנקבע בפסיקה בע"א 8265/00 שופרסל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז. - בתמ"א נקבע בסעיף 29 שתוקפה מוגבל ל- 5 שנים והארכתה תלויה בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, בשונה מתכנית רובע 4 שאינה מוגבלת בזמן ואין בה סעיף התכלות. - הדרך לביטול התכנית מעוגנת בהוראות סעיף 133 לחוק התו"ב, לפיו יהיה צורך לחזור על כל השלבים של אישור תכנית, הפקדתה, שמיעת התנגדויות וכו'. - התכנית מכילה ומאגדת בתוכה גם זכויות ביחס לתכניות מאושרות קודמות ומתייחסת למגוון שכבות תכנון בעיר. - תמ"א 38 מהווה חלק מהפאזל המרכיב את התכנית ואין זה סביר שתוקף חיי התמ"א תכתיב את תוקף התכנית.
<u>שאלה</u> האם הוועדה המקומית יכולה לסרב לבקשה להיתר להריסה ובניה מחדש לפני תכנית 3729 א' (לפי תמ"א 38 בלבד)?
<u>תשובה</u> לוועדה המקומית שיקול דעת רחב באישור זכויות הבניה בתמ"א 38. נתונה לה הסמכות לסרב גם אם הבקשה עומדת בכל התנאים הקבועים בתמ"א (מהנימוקים הקבועים בסעיף 22).
<u>נימוקים</u> - בדברי ההסבר לתיקון מס' 2 לתמ"א, נרשם כי הוועדה רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש. - בסעיף 22 לתמ"א עוגנה סמכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר. בעבר הסעיף כלל דרישה ל"טעמים מיוחדים", דרישה זו בוטלה בתיקון 3 א' לתמ"א. - בפסיקה נקבע כי הזכויות בתמ"א אינן מוקנות ואינן יכולות להיתפש כזכויות קנייניות וב"כ מפנה לעע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד.
<u>שאלה</u> האם הוועדה המקומית יכולה לסרב לבקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בתחום תכנית 3729 א' לאחר אישורה?
<u>תשובה</u> יש לראות בזכויות אלו זכויות מוקנות כמו כל תכנית אחרית המכילה זכויות מוקנות. סמכות הסירוב תופעל רק במקרים יוצאי דופן ובנסיבות מיוחדות.
<u>נימוקים</u> - בסעיף 2.1 נקבע בתכנית נקבע כי מטרתה לקבוע מסגרת זכויות בניה מחייבת והיא אינה מכפיפה את מבקש ההיתר לנקיטת הליך של הקלה במטרה לייצר ודאות ביחס לקבלת הזכויות. - ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון נקבע כי זכויות מותנות יהיו כאלו שכפופות להליך של הקלה לפי סעיף 149 בחוק התו"ב. - בתכנית רובע 3 הזכויות אינן כפופות להליך של הקלה לפי סעיף 149 בחוק התו"ב, בשונה מהזכויות בתמ"א שם יש צורך בידוע הציבור לפי סעיף 27 לתמ"א.

שאלה
לפי סעיף 29 לתמ"א 38, תוקף תמ"א הוא 5 שנים והוא מאורך מפעם לפעם. אם בעתיד תמ"א 38 לא תוארך, האם תכנית 3729 א' תפוג יחד איתה? או שמא תכנית 3729 א' תישאר בתוקף גם לאחר תום חיי תמ"א 38?
- הוראות סעיף 22 לתמ"א 38 אינן נכללות בהוראות תכנית 4, כך ששיקול הדעת המוקנה לוועדה מצומצם משיקול הדעת הנדרש מרשות מנהלית המתבקשת לעשות שימוש בסמכותה. - על אף שהזכויות מתכנית רובע 4 הינן מוקנות, הוועדה המקומית אינה "חותמת גומי" כפי שנקבע בבג"צ רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ת"א ובעת"מ 13302-06-15 אחמד דיאב נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון. - לוועדה שיקול דעת מצומצם מאוד, כפי שנקבע בעע"מ 8256/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נ' נאות מזרחי.

8.2.2.3 שווי

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך 24,000 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

מכר דירות חדשות מאתר רשות המיסים

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר	שווי מ"ר בנוי
09.08.2017	6214/56	יהושע בן נון 10	110	5,170,000 ₪	47,000 ₪
11.05.2017	6214/52	שד' עמנואל 23	90	4,550,000 ₪	50,556 ₪
27.12.2016	6214/67	יהושע בן נון 49	81	4,600,000 ₪	56,790 ₪
22.11.2017	6956/26	מנדלשטם 8	153	8,750,000 ₪	57,190 ₪
12.12.2017	6957/271	עמוס 16	50	2,950,000 ₪	59,000 ₪
26.07.2017	6957/97	ישעיהו 60	84	3,825,000 ₪	45,536 ₪
22.04.2018	6957/97	ישעיהו 60	50	2,930,000 ₪	58,600 ₪
17.01.2018	6955/166	חת"ם סופר 4	184	9,250,000 ₪	50,272 ₪
ממוצע					53,118 ₪
ניכוי מע"מ (17%)					45,400 ₪
ניכוי יזמות (20%)					37,833 ₪
הפחתת עלויות בניה (10,000 ₪ למ"ר)					27,833 ₪
שווי מ"ר מבונה מעוגל					27,800 ₪

מכר קרקע

תאריך	גו"ח	כתובת	מהות המכר	מחיר	שווי מ"ר מבונה
16.04.2015	6911/13	בר כוכבא 11	מגרש בצורה אי רגולרית בשטח 418 מ"ר עם זכויות של כ- 760 מ"ר ב- 5.65 קומות	14,000,000 ₪	18,000 ₪
21.09.2016	6954/183	חולדה 6	מגרש בשטח 339 מ"ר עם זכויות לכ- 820 מ"ר ל- 9 יח"ד ופינוי דייר מוגן[32]	21,000,000 ₪	27,400 ₪
23.12.2015	6957/12+285	עמוס 7-9	מגרש בשטח 541 מ"ר עם זכויות לכ- 1,100 מ"ר ל- 10 יח"ד	34,750,000 ₪	31,591 ₪
07.02.2017	6916/30	הירקון 28	מגרש בשטח 300 מ"ר עם זכויות לכ- 725 מ"א	22,000,000 ₪	30,300 ₪

שומות מכריעות

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גד נתן	6953/27	הקליר 10	24/01/2018	24,000 ₪
ארז כהן	6953/14	הקליר 5	24/01/2018	25,000 ₪
דורית פריאל	6953/4	שלמה המלך 84	24/01/2018	27,000 ₪

[32] עלות פינוי דייר מוגן הוערכה בסך 1,500,000 ₪

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
אייל יצחקי	6953/47	הפרדס 10	24/01/2018	25,000 ₪
דורית פריאל	6953/32	בן עזרא 9	24/01/2018	25,000 ₪
אלי כהן	6953/358	שלמה המלך 86	24/01/2018	27,000 ₪
נאוה סירקיס	6952/112	שדרות חן 57	24/01/2018	26,000 ₪
אייל יצחקי	6952/11	גורדון 80	24/01/2018	25,000 ₪
אבישי זיו	6903/38	שפינוזה 16	24/01/2018	25,000 ₪
אבישי זיו	6215/283	הקליר 25	24/01/2018	25,000 ₪
אייל יצחקי	6215/294	הפרדס 9	24/01/2018	25,000 ₪
אלי כהן	6215/390	הירשנברג 12	24/01/2018	27,000 ₪
אלי כהן	6215/358	שלמה המלך 86	24/01/2018	27,000 ₪
דוד טיגרמן	6214/339	ארבע ארצות 10	24/01/2018	25,000 ₪
אבישי זיו	6214/252	יהושע בן נון 14	24/01/2018	25,000 ₪
אייל יצחקי	6214/375	אשתורי הפרחי 5	24/01/2018	24,000 ₪

קידומה ואישורה של התכנית הנדונה השפיעו על עליית מחירי הדירות, שנים רבות לפני אישורה. ממכר שבוצע באותה דירה לפני ואחרי כניסתה של התכנית לתוקף וכן ממכר שבוצע באותו בניין, עולה כי קיימת עליית מחירים, כמפורט להלן:

תאריך	**גו״ח**	**שטח**	**תמורה**
05.03.2019	7113/25	71 מ״ר	2,850,000 ₪
20.02.2017			3,900,000 ₪
תוספת שווי הנובעת משיפוץ הדירה ואישור התכנית			1,050,000 ₪
25.01.2015	6963/3	50 מ״ר	1,620,000 ₪ (32,400 ₪ למ״ר)
08.08.2019		43 מ״ר	2,560,000 ₪ (59,534 ₪ למ״ר)

לעמדת שמאית המשיבה, לא ניתן להשוות עסקאות למכר דירות בתחום תכנית 3616 א׳ לעסקאות מחוץ לתכנית 3616 א׳ ברח׳ אבן גבירול, כפי שנערך בשומת משה נדם, מאחר וקיימת השפעה של תכנית 5000, שקבעה שברח׳ איבן גבירול תותר בניה של עד 8 קומות. ברחוב זה מקודמת בו תכנית מס׳ 4517 להתחדשות הרחוב ותכנית 4825 לפינוי בינוי.

8.2.2.4 <u>עלויות חיזוק והתאמה</u>

שמאית המשיבה קובעת שעלות החיזוק נדרשה גם במצב קודם ותורמת לשווי הנכס לפחות בגובה העלויות, כפי שנקבע בשומות המכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	**גו״ח**	**כתובת**
לבנה אשד	6769/27	כפר יונה 17
לבנה אשד	7111/74	שמריהו לוין 16
לבנה אשד	6936/45	רוטשילד 85
דורית פריאל	7435/18	אחד העם 84
אבישי זיו	6909/62	בן יהודה 13

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.8 בגין עלויות התאמה נדרשות לתוספת בנייה חדשה מעל הבנייה הקיימת.

8.2.2.5 מקדמים

דחייה ומושע

לאור המורכבות הקיימת במימוש הזכויות, שמאית המשיבה קובעת, מקדם 0.70 לדחייה בגילום מושע, בשני מצבי התכנון וכפי שנקבע בשומות המכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	תכנית	תקופה	היוון	רכיבי דחייה
אמנון ניזרי	6632/273	3700	6	6%	מושע ואיחוד וחלוקה
שושי שרביט שפירא	6625/1219	3700	6	6%	מושע ואיחוד וחלוקה
יצחק ברמן	6632/273	3388א'	6	6%	מושע ואיחוד וחלוקה
דורית פריאל	6632/51	3388א'	6	6%	מושע ואיחוד וחלוקה
משה נדם	6649/250	3853	5	6%	פינוי בינוי ואיחוד וחלוקה
גיל הרצברג	6625/1219	3312	4	6%	מושע ואיחוד וחלוקה
אייל יצחקי	6631/208	3897	5	5%	תוספת לבניין הכולל 31 יח"ד
נורית ג'רבי	6628/708	3902	1	6%	תוספת לבניין הכולל 32 יח"ד
תמיר שדה	6133/492-494	4040	30% הפחתה לפינוי בינוי		

בהתאם להודעת מנהל התכנון, תוקפה של תמ"א 38, שנקבע על 5 שנים לפי סעיף 29 להוראותיה, לא יוארך, לכן לא ניתן לקבוע דחייה מעבר לשנת 2020 לזכויות שחושבו ע"י שמאית המבקשים לתמ"א 38.

קומת גג

שמאית המשיבה קובעת מקדם 1.20 לקומת הגג, שגובהה יעמוד על 3.4 מ' נטו בהתחשב באפשרות להקמת בריכת שחיה על הגג העליון ומקדם 0.3 למרפסת הגג במצב חדש לעומת 0.2 במצב קודם.

בהתאם להוראות תכנית ג', גובה קומת הגג לפי תמ"א 38 עומד על 2.5 מ' נטו[33], כפי שנקבע בערר 85046/17[34]. בעת"מ 2011/99 הנדלמן גיורא נ' רשות הרישוי המקומית תל-אביב נפסק כי הגובה המקובל למגורים עומד על כ-2.5 מ' ובנייה גבוהה יותר במפלס הגג, הייתה טעונה בהליך הקלה, כפי שקרה בהיתרים שלהלן:

גו"ח	כתובת	גובה קומת הגג לפי תמ"א 38
6649/305	ברגסון 6	2.5 מ'
6630/648	אושה 1	
6933/65	שינקין 16	2.5 מ', אושרה הקלה להגבהת הקומה
6966/11,17	הירקון 180	

שמאית המשיבה מפנה לשומות המכריעות שלהלן, בהן נקבעה השבחה בגין תוספת גובה:

שמאי מכריע	מיקום הנכס	מקדם ההשבחה
אבישי זיו	6960/42[35]	10% בגין הגבהה מ-2.50 מ' ל-3.00 מ'
אלי כהן	טבריה 10	

[33] 2.7 מ' ברוטו
[34] ערר (ת"א) 85046/17 ענת עופרים ו-4 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו - נ.ג.
[35] שם נקבע מקדם השבחה בשיעור 10% לתוספת 50 ס"מ מעל 2.5 מ'

שמאי מכריע	מיקום הנכס	מקדם ההשבחה
דורית פריאל	[36]7321/67	1% לכל תוספת של 10 ס״מ לגובה

שמאית המשיבה מפנה גם לשומות המכריעות שלהלן, בהן נקבע היטל השבחה להקמת בריכה, שאושרה במצב קודם בהקלה:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח
ניקי פרימו	הירקון 110	6905/27
יצחק ברמן	הירקון 68	
אבישי זיו	אבשלום חביב 5	6631/245
אלי כהן	הירקון 29	6916/122,125,127
דוד טיגרמן	מאזה 40	7455/1
אמנון נזרי	כרמלית 11	7229/78
נורית ג׳רבי	חולדה 1	6954/18
רן וירניק	בן יהודה 174	6901/75
מוטי דיאמנט		[37]6901/32

8.2.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאית המבקש</u>		**<u>שמאית המשיבה</u>**	
שטח אקו׳ מצב קודם	333.0	שווי מ״ר מבונה	₪ 24,000
שטח אקו׳ מצב חדש	77.3	תוספת שטח אקו׳	145.924 מ״א
<u>השבחה</u>			
		145.924 מ״א × ₪ 24,000 × 0.7 × 0.8 =	₪ 1,961,219
		השבחה יחסית (16.67%)	₪ 326,870
לא מתקיימת השבחה		היטל השבחה	₪ 163,435

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ״ה,1965:

9.1.1 השבחה - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 ״מימוש זכויות״, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 בהתאם לסעיף 3 א׳ להוראות המעבר בתיקון מס׳ 126 לחוק התכנון והבנייה מיום 18.07.2018, הכרעתי אינה כוללת את ההשבחה בגין תכנית 5000.

9.5 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

[36] שם נקבע מקדם השבחה בשיעור 1% לכל 10 ס״מ
[37] שם נקבע מקדם השבחה בשיעור 15% לשטח הבריכה

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10. הכרעה

ההשבחה בגין תכניות קודמות לתכנית 3616 א'

שמאיות הצדדים מסכימות שהתכניות הקודמות לתכנית 3616 א', אינן משביחות את הנכס.

בהתחשב במאפייני הנכס ושטחו, קיבלתי את הסכמתן לעניין זה.

תכנית 3616 א'

שמאית המבקשים טוענות שהתכנית לא השביחה את שווי הנכס, משום שלא הוכח קשר סיבתי ישיר בין התכנית לעליית שווי המקרקעין. כמו כן נטען שבמצב קודם ניתן היה להוציא היתר בנייה לפי תמ"א 38, שקבעה זכויות גבוהות יותר מהזכויות שנקבעו בתכנית 3616 א'.
לעמדת שמאי המשיבה, תכנית 3616 א' מוסיפה זכויות, מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות המקומיות, התקפות במצב קודם. לעמדתה, ואין להביא בחשבון השווי במצב קודם את הזכויות לפי תמ"א 38, משום שהן אינן מוקנות.

שמאיות הצדדים מסכימות שהשווי המיטבי בנכס הוא לתוספת בנייה על הקיים. קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

10.1 הוראות הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38

בסעיף 19 (ב) ס.ק. 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע פטור מהיטל השבחה בגין חיזוק מבנים, במקרים שלהלן:

(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 (ב)(2);

(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);

מכאן, שהוראות הפטור בתוספת השלישית לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 חלות גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראותיה.

10.2 <u>רצף תכנוני</u>

בפרק העוסק ביחס בין תכניות, נקבע בתכנית 3616 א', שהיא תכנית התואמת את סעיף 23 לתמ"א 38, העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לאישור הבנייה מכוחה, הקובע:

"**מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני יישוב 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 בנייה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה."

בברמ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר ניתנה פרשנות מרחיבה למונח 'תכנית'. בפסיקה זו נדונה טענה לחלוף המועד להגשת תביעת פיצויים לירידת ערך עקב אישורה של תכנית מקפיאה, לאחר אישורה של תכנית מפורטת המסיימת את תקופת ההקפאה לאחר 14 שנים. בית המשפט קבע שיש לראות את התכניות כחלק ממהלך תכנוני אחד, באופן ששתי התכניות ייחשבו כתכנית אחת. משמדובר בתכנית אחת, רק עם כניסתה לתוקף של התכנית המשחררת יחל מרוץ ההתיישנות להגשת התביעה בגין התכנית המקפיאה.

בהלכה זו נקבעו ע"י כב' השופטת ביניש[38] "...על אף שמבחינה פורמאלית התכנית המקפיאה הינה, כאמור לעיל, תכנית נפרדת העומדת בפני עצמה ושעשויה בדרך כלל להקים זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק, הרי במקרה דנן **קיים קשר הדוק בין התכנית המקפיאה לתכנית המשחררת**."

בסופו של דבר, נקבע ע"י רוב השופטים בהרכב: "מצאנו, אפוא, כי **במשקלם המצטבר של הזיקה ההדוקה הקיימת בין התכנית המקפיאה לתכנית המשחררת**, שהיו שתיהן חלק ממהלך תכנוני אחד שלם, ושל התנהלות המערערת ביחסיה עם המשיבים, באופן שהמערערת יצרה מצג לפיו המועד הנכון להגשת תביעת הפיצויים בגין נזקי התכנית המקפיאה הוא לאחר כניסתה לתוקף של התכנית המשחררת, יש כדי להביא לדחיית טענת ההתיישנות שהעלתה המערערת."

בדיון בהתנגדויות לתכנית 3616 א'[39], בוועדה להשלמת תכניות מיום 07.04.2014, נקבע בהנחות המוצא של החוקרת, שהמקרה הנדון מהווה מקרה מובהק של הצורך בהכנת תכנית לפי סעיף 23, שבמקרים מסוימים קובע תמריצים מופחתים מאלו שבתמ"א 38. באותה מידה, לפי רציונל זה, יתכן גם שבתכנית מפורטת מכוחה של תמ"א 38 תהיה תוספת זכויות ו"**לא יעלה על הדעת, שהזכויות המפורטות בתמ"א 38, יתאימו באופן גורף לכל הישובים בארץ. לצורך כך נוסח בתכנית סעיף 23.**"[40]

---

[38] הדגשה שלי – נ.ג.

[39] http://www.bld4u.co.il/wp-content/uploads/2016/07/%D7%AA%D7%95%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%95%D7%91%D7%A2%D7%99%D7%9D-%D7%AA%D7%9C-%D7%90%D7%91%D7%99%D7%91.pdf

[40] ראו דיון כללי – רקע- סעיף ג- תמ"א 38 וסעיף 23

לאור האמור לעיל <u>ובהתחשב בזיקה ההדוקה שבין תמ"א 38 לתכנית 3616 א'</u>, הנני סבורה שיש לראות בשתי התכניות מהלך תכנוני אחד שנועד להוסיף זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנים קיימים כנגד כוחות אופקיים לפי ת"י 413.

לחילופין, ניתן לקבוע שתכנית המתאר המקומית (3616 א') "נכנסת לנעליה" של תכנית המתאר הארצית (תמ"א 38), בתמונת מראה[41] לקביעת בית המשפט המחוזי בנצרת בעא 262/98 הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה נ' מועש בע"מ, כדלהלן:

"למעשה ניתן לומר כי הורחבו כאן היעודים והשימושים המורשים על פי התכנית המקומית - המפורטת עצמה, והורחבו זכויות הניצול המותרות על פיה, (בזיקה לסעיף 2(א) לתוספת השלישית שבחוק הנ"ל) וההיתר ניתן כאן לאחר ועקב השינוי שהוכנס כאמור בתכנית המפורטת ומכוחה. לפיכך הארוע הרלוונטי נכלל בהגדרת המונח השבחה כהגדרתו בתוספת השלישית, כנ"ל."

גם במקרה כזה, יש לראות את שתי התכניות כחלק ממהלך תכנוני אחד.

10.3 <u>החבות בהיטל השבחה</u>

לאור האמור לעיל, בקביעת החבות בהיטל השבחה ייתכנו המצבים הבאים:

- **<u>מצב ראשון</u>** - לפי עמדת הוועדה המקומית גביית מלוא ההשבחה בגין הזכויות מתמ"א 38 ומתכנית 3616 א' במקשה אחת במועד אישורה של תכנית 3616 א'.
- **<u>מצב שני</u>** - פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 ותכנית 3616 א' במקשה אחת, בהתבסס על החלטת הוועדה בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, כפי שנקבע בחלק מהשומות המכריעות שפורסמו להשבחה בגין תכנית זו.
- **<u>מצב שלישי</u>** - פטור מהיטל השבחה לפי תמ"א 38 וקביעת השבחה רק בגין הזכויות שנוספו בתכנית 3616 א', כפי שנקבע בחלק מהשומות המכריעות שפורסמו להשבחה בגין תכנית זו.

10.4 <u>ערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א</u>

לשם בחינת המצב הרלוונטי למימוש המבוקש בחנתי את החלטת הוועדה שניתנה ביום 17.01.2013, בה נקבע[42]:

"יחד עם זאת, נוכח <u>הלכת מועש</u> והיות תכנית המיתאר הארצית, תכנית מיוחדת שמכוחה ניתן להוציא ישירות היתר בניה, הרי שההשבחה נוצרת למעשה רק עם מתן הוצאת היתרי הבניה. **כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתרי בניה, על מנת שלא יהיה ספק כי אין חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק במפורש את הפטור**.

קביעה זו בחוק, מלמדת לדעתנו גם על כך כי כוונת המחוקק היתה שההשבחה מכח התכנית נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר הבניה. עד אז, מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויה גם בשיקול דעת הוועדה המקומית."

[41] שם תכנית המתאר הארצית "נכנסה לנעליה" של התכנית המפורטת ולכן נקבע שניתן לגבות בגינה היטל השבחה
[42] הדגשות שלי – נ.ג.

בהמשך נקבע:

"משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכח תכנית מיתאר ארצית, רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין – מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה, ואז גם יחוייב בהיטל השבחה מי שאכן יהנה מהיטל ההשבחה."

במבחן ההתעשרות קבעה ועדת הערר:

"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה. לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתיעשה, הינה למעשה שומה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38."

ובסופו של דבר נקבע:

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

<u>התאמת ההחלטה בעניין צ.ו.ר. מעוף לתכנית 3616 א'</u>

כדי לבחון את התאמת החלטת הוועדה בעניין צ.ו.ר מעוף לתכנית 3616 א' בדקתי את המבחנים שקבעה, כמפורט להלן:

10.4.1 <u>תוספת הזכויות מכוח התכנית מתגבשת רק בעת מתן היתר בנייה</u>

הצדדים מסכימים שלאחר אישורה של תמ"א 38 ובסמיכות למועד הקובע של תכנית 3616 א' ניתנו ע"י הוועדה המקומית היתרי בנייה.

גם כיום, במימוש בהיתר בנייה לאחר אישורה של תכנית 3616 א', הוועדה המקומית פוטרת מהיטל השבחה את בעלי הזכויות. לעניין זה ראו את הסכמת הצדדים בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר ארז כהן, בגו"ח 6121/431 – שד' נורדאו 99 פינת רח' ינאי 2 וכן בשומות מכריעות שנערכו ע"י גב' דורית פריאל בגו"ח 7092/90 ברח' עין חרוד 13 וע"י מר אלי כהן בגו"ח 7091/154 ברח' טבריה.

מכאן, שהשאלה הרלוונטית היא האם יש שינוי בוודאות למימוש זכויות הבנייה בהשוואה בין תמ"א 38 לבין תכנית 3616 א'?

עסקינן בנכס הכולל מבנה ותיק שנבנה לפני 1.1.1980 וחלות בו הוראות תמ"א 38 במצב קודם ותכנית 3616 א' במצב חדש.

מהשוואת התנאים להיתר בנייה לפי שתי התכניות, עולים הנתונים הבאים:

תמ"א 38		3616 א'	
סעיף	תנאי להיתר	סעיף	תנאי להיתר
22	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר בנייה לתוספת זכויות בניה לחיזוק מבנים אם מצאה זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או מפאת כושר נשיאה של התשתיות. הועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו	4.1.3 ב'	כל תוספת בנייה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה
		4.1.3 ו'	הועדה המקומית רשאית לאשר לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו ... בפני רעידות אדמה
25	תנאי להיתר לתוספת בנייה לפי תכנית זו יהיה גם הגשת תכניות עיצוב ופיתוח. לא ינתן היתר בנייה לחיזוק מבנה עד להנחת דעתו של מהנדס הוועדה כי מולאו ההוראות לנוהל ביצוע בקרה הנדסית ובתנאי שפתרון המיגון אושר ע"י הרשות המוסמכת	6.1 ו'	כל תוספת בנייה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו
		6.2	בנייה חדשה ותוספת לבניה קיימת, מותנית בהתאמה למרקם הקיים בסביבה, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה
		6.5	הועדה רשאית להתנות מתן היתרי בנייה בחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ובהגשת חו"ד מהנדס מוסמך. תנאי להיתר בנייה במקרה זה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים, הנחיות מנהל תכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה

מהשוואת התנאים למתן היתר בנייה <u>בשתי התכניות</u>, עולה שחיזוק המבנה, התאמתו העיצובית וכד', מהווים תנאי יסודי לקבלת הזכויות.

תכנית 3616 א', מכפיפה חלק מהתנאים לאישור הועדה, לאחר קבלת חוות דעתו של מהנדס העיר ועל אף שלא נרשם בה מפורשות, הוראותיה מאפשרות לוועדה המקומית **לסרב לתת היתר בנייה** במקרים שבהם **הבנייה המוצעת אינה מתאימה** לנדרש בעניין חיזוק המבנה והשתלבותו בעיצוב, בסביבה וכד'.

ההוראות בתמ"א 38 מאפשרות לוועדה המקומית **לסרב לבקשה להיתר** משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וגם מפאת כושר נשיאה של התשתיות[43] ומתנות קבלת היתר בנייה בהגשת תכניות עיצוב ופיתוח ואישור מהנדס הוועדה למילוי התנאים הנדרשים לחיזוק המבנה. התכנית גם מאפשרת לוועדה המקומית לקבוע מסמך מדיניות, שיהווה חלק משיקוליה למתן היתר בנייה, כפי שאכן אושר בת"א, החל משנת 2006.

מכאן שבמצב קודם ניתן היה לקבל היתר בנייה לפי תמ"א 38, בכפוף למדיניות התכנון **וקיימת ודאות לאישור הבקשה להיתר לפי הוראותיה,** בכפוף לחיזוק הבניין והתאמה למדיניות הוועדה.

יחד עם זאת, <u>כל עוד לא הוגשה בקשה להיתר בנייה, זכות זו לא הוקנתה לנכס, שכן קבלת הזכות כרוכה בקשר בל ינתק בחיזוק המבנה- **ללא חיזוק אין תוספת זכויות**.</u>

גם תכנית 3616 א' כורכת בין קבלת היתר בנייה לתוספת זכויות בחיזוק המבנה, **לכן גם במצב חדש קיים קשר בל ינתק בין הענקת זכויות הבנייה לחיזוק המבנה, משמע, <u>ללא חיזוק אין תוספת זכויות</u>.**

[43] לא נמצאה התניה בעניין זה בתכנית 3616 א'

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.4.2 <u>לאחר אישורה של תמ"א 38 הבעלים או החוכר לדורות לא התעשרו ולא נהנו מהוראותיה</u>

בהחלטת הועדה בצ.ו.ר מעוף לא נמצא שהתקיים יסוד ההתעשרות, אולם בהחלטות מאוחרות יותר כגון בערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן, נקבע:

"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/ 38/ 2, והוכח כי תמ"א/ 38/ 2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו...."

ובהמשך קבעה:

"...הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהיתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי..."

"..לא שמענו טעם טוב מפי הועדה המקומית מדוע זה יש לנטרל משווים האובייקטיבי של מקרקעין אשר תמ"א/ 38/ 2 חלה עליהם, את השפעת התמ"א על שווי המקרקעין – ככל שתרומה כזו אכן קיימת – בעת עריכת שומת היטל השבחה.

בהקשר זה נציין כי בהתאם להלכה הנוהגת, הרי שבשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס גם תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו.

<u>רע"א 4487/01</u> הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, פ"ד נז (5) 529 [2003].

על רקע זה, הקושי בדבר טענה כללית לפיה יש לנטרל משוויו של הנכס את עליית הערך הנובעת מתמ"א/ 38/ 2 רב אף יותר.

נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי....ודוק: אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו[44]."

<u>בערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה</u>, נקבע[45]:

"בהתאם לתכליותיו האמורות לעיל של הסדר הפיצוי המעוגן בסעיף 197 לחוק, אנו סבורים, כי יש להביא בחשבון גם פוטנציאל לפגיעה במקרקעי התובעים מתכניות מתאר ארציות מאושרות שהיו במצב הקודם ואף שטרם התממשו "ובלבד כך שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין" (כביטוי שנקט בית המשפט העליון בעניין בירנבך הנ"ל). **לפיכך, יש לתת ביטוי לציפיה של השוק לאישור היתר בניה מכח תמ"א 38** (בנוסף ובחופף, לפי קביעתו, לתכניות המאושרות החלות בחלקה האמורה), **וזאת ככל "שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין".**"

---

[44] בתיק זה מונה עו"ד שלומי יפה כשמאי מייעץ שקבע שהאפשרות לניצול הזכויות מכוח תמ"א 38 בנכס אינה ישימה ולא ניתן לנצל את הזכויות מכוחה בנכס שם

[45] הדגשות שלי – נ.ג.

בהחלטת הוועדה בערר (תל אביב) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, נקבע[45]:

"במועד תחילת תוקפה של תכנית ג/2 נשוא ערר זה, כבר עמדה בתוקפה תמ"א/ 38. **השאלה האם תכנית ג/2 משביחה את הנכס לנוכח הוראותיה של תמ"א/ 38 ואפשרויות הבניה מכוחה, היא שאלה רלבנטית**, אשר לא נבחנה כלל בשומת הוועדה המקומית. איננו סבורים כי אפשרות הבניה מכח תמ"א/ 38 מאיינת א-פריורי כל השבחה מכוחה של תכנית ג/2, אך למצער הדבר מחייב בחינה. **כך יש לבחון האם אפשרות לבניית חדר יציאה אל הגג מעלה את שווי דירת העורר, בשים לב לכך שבמועד תחילת התכנית כבר ניתן היה לבנות תוספת בניה מכוחה של תמ"א/ 38...**"

מכאן, שככל שקיימת וודאות לאישור הזכויות לפי תמ"א 38, הן יוצרות פוטנציאל לתוספת שווי, כפי שהוראותיה של תכנית 3616 א' יוצרות פוטנציאל לתוספת שווי. בהתאם לכך, קונה סביר היה מביא בחשבון, במועד רכישת הנכס, את האפשרות לחיזוקו, הרחבת הדירות הקיימות ותוספת קומות.

לעמדת הועדה המקומית, אין להביא בחשבון השווי פוטנציאל זה, בהתבסס על הפסיקה בעמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס (להלן: הפסיקה בעניין קוזניץ), שהפכה להלכה לאחר שהבקשה לערעור בברמ 9287/17 נזרי בטי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נדחתה.

בפסיקה בעניין קוזניץ נקבע:

"ניתן לסכם ולומר, כי בהתאם להלכות שנפסקו **בעניין רון ובעניין גוזלן**, יש לאבחן, לצורך מענה על השאלה מהו מועד ההשבחה ביחס לתכנית הכוללת זכויות מותנות, בין מקרה שבו התכנית מעניקה זכויות מעין מוקנות, אשר לעברן מוליך "גשר של ברזל" ואישורן אינו מותנה בהליכי הקלה, כדוגמת התכנית שנדונה **בעניין רון**, לבין תכנית הכוללת בהוראותיה זכויות נוספות שמימושן מותנה בהליכי הקלה, כדוגמת תכניות 2000א ו-543א, נשוא עניינו."

מתן היתר בנייה לפי תמ"א 38, אומנם מותנה בפרסום לצורך יידוע הציבור, אולם אין מדובר בהקלה כמשמעה בעניין קוזניץ, שם האפשרות לקבלת זכויות הבנייה שנוספו בתכניות היה כרוך במצב קודם בפרסום הקלה ואישורה ע"י הועדה המקומית.

בנכס הנדון ניתן להפיק היתרי בנייה מכוחה של תמ"א 38, ובלבד שהבקשה להיתר עומדת בדרישות הועדה, כפי שבאו לידי ביטוי במדיניות שפרסמה. המשיבה, לא הכחישה ואף אישרה שבתחום רובע 3 ניתנו היתרי בנייה גם טרם אישורה של תכנית 3616 א', מכוחה של תמ"א 38 ובכפוף למדיניות הועדה המקומית.

מכאן, שככל שהוראות תמ"א 38, בצירוף מדיניות הועדה המקומית, יצרו ודאות לקבלת היתרי בנייה והוסיפו לשווי הנכס במצב קודם, אזי, **על אף שזכויות אלו אינן מוקנות, יש להביא בחשבון את השפעתן על השווי, שכן תוספת שווי זו נגזרת מתכנית מפורטת, אמנם ארצית, אך תכנית שניתן לקבל מכוחה היתר בנייה.**

ראוי להבהיר בעניין זה, שללא הוראת הפטור שהוחלה על תמ"א 38 לפי הפסיקה בעניין צ.ו.ר. מעוף, **גם לעמדת הועדה המקומית, תמ"א 38 הוסיפה לשווי הנכס**, והראייה שבדיון שנערך בפני בגו"ח 7092/100 ברח' דיזנגוף 82-80, הופקה ביום 03.07.2012 שומת השבחה לזכויות לפי תמ"א 38 לתוספת קומה אחת מעל הקיים. עקב ההחלטה בצ.ו.ר מעוף, בוטלה ההשבחה שנקבעה בשומת הוועדה ולפי בדיקה שנערכה ע"י המשיבה, הסכום ששולם הוחזר למוכר.

10.4.3 <u>הטלת היטל על ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 מנוגדת לכוונת המחוקק</u>[46]

ועדת הערר בהחלטתה בעניין צ.ו.ר מעוף קובעת שהטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק, בין אם בעת המכר ובין אם בעת מתן היתר הבניה.
מנוסח הצעת החלטה למדיניות למתן היתרים לפי תמ"א 38, מיום 02.11.2011, עולה שהוועדה המקומית קבעה, בחלק ב' סעיף 17 **שהמדיניות המוצעת היא: "בהתאם להוראות החוק – הפטור יחול רק על תוספת מכוח תמ"א 38 או מכוח תכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א (ועל חדר יציאה לגג הצמוד לתוספת כזו)."**

ההחלטה שהתקבלה במועד זה היא שנושא היטל ההשבחה יחזור לדיון לאחר קבלת הבהרות היועץ המשפטי לוועדה לנושא גביית היטל השבחה בעת מכר.

מסעיף 76.6.4 של דו"ח חקירת התנגדויות לתכנית מס' תא/3616א ולתכנית תא/3729א תכניות רובעים 3 ו-4 (להלן: המלצות החוקרת), שנערך ע"י אדר' שרי קלאוס, עולה שבהתנגדות מהנדס העיר נקבע: "לא ניתן לקבוע בתכנית כי לא ייגבה היטל השבחה. מכיוון שתכנית רובע 3 הינה בין היתר תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38, אזי התמריצים בגין תמ"א 38 יחולו על התוספת המוצעת בתכנית לפי החוק."

בהמלצות החוקרת באזור ההכרזה, סעיף 76.8.4, נקבע שיש לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולקבוע ש"היטל ההשבחה ייקבע על פי חוק, **לרבות הפטורים, ככל שיהיו קיימים בחוק.**" במקום הנוסח הקודם "יגבה על פי חוק."

בדו"ח השמאית שבחנה את הוראות תכנית 3616 א', הגב' לילך בן פורת, עליו התבססו המלצות החוקרת נקבע[47]:
"מחוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה והן מהחלטת ועדת ערר מחוזית תל אביב, עולה שאין לגבות היטל השבחה מתמ"א 38, לא בעת הוצאת היתר בנייה ולא בעת מכר. לכן לדעתי, יש להגביל את מתן הפטור עד לשטח הבנייה שניתן היה למימוש על פי תמ"א 38...במקרים בהם זכויות הבניה על פי התכנית המופקדת נמוכות מזכויות הבניה שניתן היה לממש על פי תמ"א 38 יש לפטור מהיטל השבחה, אולם במקרים בהם זכויות הבניה הניתנות על פיה גבוהות מזכויות הבניה שניתן היה לקבל לפי תמ"א 38 יש לגבות היטל השבחה עבור ההפרשים."

[46] ההדגשות בפרק זה בוצעו על ידי – נ.ג.
[47] ראו פרק 10 בדו"ח החוקרת

ובהמשך קבעה: "חשוב שתהיה הקבלה בין "ההשבחה" ובין "ירידת הערך" בכל הקשור לזכויות בנייה לפי תמ"א 38. כלומר, כפי שלא ניתן לגבות היטל השבחה בגין הזכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38, גם לא ניתן לקבל טענה לירידת ערך ותביעה לפי סעיף 197 בגין הזכויות שלא ניתן לנצל על פי תמ"א 38 בעיקבות אישורה של התכנית המופקדת."
עקב התייחסות זו, תוקן נוסח סעיף היטל השבחה בתכנית, כפי שפורט בהמלצות החוקרת בסעיף 76.8.4 לעיל.

לאור העקרונות שלעיל בחנתי את שלושת המצבים שהוגדרו על ידי לעניין החבות בהיטל השבחה, כמפורט להלן:

10.5 **<u>מצב ראשון - גביית מלוא ההשבחה בגין תמ"א 38 ותכנית 3616 א' במקשה אחת</u>**

כאמור במצב זה, הטענה היא שיש לשלם היטל השבחה בגין הזכויות שנוספו בתמ"א 38 ותכנית 3616 א', במימוש במכר לאחר אישורה של התכנית האחרונה.

ראשית יש לומר כי גישת הוועדה בעניין זה דומה לקבוע בתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, לפיו השבחה במכר בגין תכנית כוללנית תגבה רק במועד אישורה של התכנית המפורטת. מאחר שתמ"א 38 מהווה תכנית מתאר ארצית מפורטת, **<u>שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה</u>**, אין זה סביר שההשבחה בגינה תגבה לפי העקרונות שנקבעו בתיקון זה.

גביית היטל השבחה מהזכויות לפי תמ"א 38 במועד אישורה של תכנית 3616 א' סותרת את החלטת הועדה בעניין צ.ו.ר מעוף. בנוסף, חבות שתקבע להיטל השבחה לפי גישה זו יוצרת אפליה, בין בעלים שנהנו מפטור במכר לזכויות מתמ"א 38 לבעלים שמכרו את הבעלות בנכס לאחר אישורה של תכנית 3616 א', ונדרשים לתשלום השבחה גם לזכויות שניתן היה לקבל מהתמ"א.

ראוי לציין כי בדיונים שהתקיימו בפני בתכניות מפורטות שהוכנו לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38 בהרצליה[48], רמת גן[49] וירושלים[50], לא עלתה טענה לחבות בהיטל השבחה בגין אישורה של התכנית.

10.6 **<u>מצב שני -פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 ותכנית 3616 א'</u>**

במצב זה, הטענה היא שזכויות הבניה שנוספו בתכנית 3616 א', פטורות מהיטל השבחה במכר, כפי שהזכויות שנוספות מתמ"א 38 פטורות ממנו.

מתן פטור מהיטל השבחה לפי חלופה זו, תואם את החלטת הועדה בעניין צ.ו.ר מעוף ותואם את הרציונאל התכנוני לפיו תמ"א 38 ותכנית 3616 א' מהוות מהלך תכנוני אחד שמטרתו תוספת זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנים, שאינם עומדים בת"י 413 לעניין כוחות אופקיים.

מאחר שבשני המצבים השימוש המיטבי בנכס הוא תוספת על הקיים, **זכויות הבנייה מכוח שתי התכניות <u>תתגבש רק במועד מתן ההיתר</u>, בהתאם להחלטה בעניין צ.ו.ר. מעוף.**

[48] הר/2213
[49] רג/340/ג/30
[50] 10038

חלופה זו מתיישבת גם עם הפטור שניתן במכר לתוספת זכויות לפי תמ"א 38 במגבלות מדיניות התכנון של הוועדה המקומית ומשמרת "גזירה שווה" בין מי שמכר את זכויותיו טרם אישורה של תכנית 3616 א' לבין מי שמכר את זכויותיו אחריה.
בהתאם להחלטת הועדה בערר (ת"א) 85210/15 בית מב"מ 13 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב בו נקבע שהעוררת שהגישה בקשה להיתר לפי תכניות לב העיר, הכוללת חיזוק המבנה לכוחות אופקיים, פטורה מהיטל השבחה:

"אנו קובעים איפוא כי העוררת זכאית לפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, לגבי הבניה בהיתר הבניה שהתבקשה מכוחן של תכניות לב העיר (2720 ו- 2331), בגבול הזכויות שניתן היה ליתן לעוררת מכח סעיף 11 לתמ"א/ 38, ומורים על ביטול החיוב בהתאם."

מכאן שכל זכות בנייה שניתנה בתכנית מפורטת עד לרף הזכויות לתוספת 2.5 קומות, הרחבת הדירות הקיימות בשטח 25 מ"ר וסגירת קומה מפולשת, במבנה שחיזוקו מבוקש כנגד כוחות אופקיים, פטורה מתשלום היטל השבחה.

10.7 מצב שלישי -פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 וחיוב בהיטל השבחה בגין זכויות שנוספו בתכנית 3616 א'

חלופה זו מהווה פתרון ביניים, המקבע את הפטור שניתן במכר עקב אישורה של תמ"א 38, בהתבסס על ההחלטה בעניין צ.ו.ר מעוף, וקובעת השבחה בגין הזכויות שנוספו בתכנית 3616 א', בהשוואה למדיניות הועדה במצב קודם.

ראוי לציין כי בחלופה זו, אין אפליה בעניין החבות בהיטל השבחה לפי תמ"א 38, בין מי שמכר את זכויותיו לפני אישורה של תכנית 3616 א' למי שמכר אותן אחריה, והיא תואמת את העמדה שפורטה בחוות דעת השמאית שליוותה את הליך ההתנגדויות, אם כי אין בה כדי לחייב את המשיבה.

10.8 חוות דעת משפטית מטעם הועדה המקומית

לתגובת המשיבה לשומת המבקשת צורפה חוות דעת משפטית מטעם הועדה המקומית, לפיה אין להביא בחשבון השווי במצב קודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. חוות דעת זו תבחן ע"י הגורמים המוסמכים ואין בהכרעתי כדי לקבוע מסמרות בעניין המשפטי. יחד עם זאת, מצאתי לנכון להעיר בקצרה על הסוגיות העקרוניות שנכללו בה, כמפורט להלן:

חוסר ודאות והעדר קונקרטיות - כפי שהובהר לעיל, לא מצאתי שקיים שוני משמעותי בעניין זה בין תמ"א 38 לתכנית 3616 א'. שתי התכניות מתנות את תוספת הזכויות בחיזוק המבנה. כמו כן מצאתי שהוראות תמ"א 38, יחד עם מדיניות הועדה למתן היתרים, טרם הכנתה של תכנית 3616 א', יצרה קונקרטיזציה של הזכויות ברובע הנדון.

הטענה להוגנות כלפי הציבור מהווה טענה שעניינה מדיניות ציבורית ואינה נתונה לשיקול דעת שמאי.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעניין תיקון 126 לחוק – עמדה זו מהווה עמדה משפטית והיא תיבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים. מאחר שתכנית 3616 א' ותמ"א 38 מהוות שתיהן תכניות מפורטות שניתן להוציא מכוחן היתר בנייה, יישום עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעניין זה תיבחן בפני הערכאות הרלוונטיות.

היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי – ב"כ המשיבה מפנים לסיכום ישיבה שנערכה ע"י השמאי הממשלתי ולשומות מכריעות שנערכו ע"י הגב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 6941/16, גב' גבע בלטר בגו"ח 30166/310, מר אמנון נזרי בגו"ח 7080/8 ומר בצלאל קציר בגו"ח 6439/352.

ראשית יש לומר שהמסמך אליו מפני באי כח המשיבה, מהווה סיכום ישיבה ולא תקן מקצועי והוא אינו מתייחס לחיזוק מבנים לפי תמ"א 38. מבלי להיכנס לגוף ההבדלים בין המקרים, לא מצאתי שיש בסיכום זה כדי לחייב את השמאי המכריע לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי שוק במצב קודם, ככל שהשפעה כזו קיימת.

חישוב ספקולטיבי – טענת ב"כ המשיבה שהתחשבות בזכויות לפי תמ"א 38 תוביל לשומה ספקולטיבית שתנסה לנבא את ההסתברות שיינתן מכוחה היתר בנייה בעתיד, תקפה באותה מידה לתכנית 3616 א' ולכל תכנית הקובעת תוספת זכויות בנייה, שכן כלל לא ברור אם בעתיד ימומשו זכויות אלו בהיתר.

סמכות שמאי מכריע- לעמדת ב"כ המשיבה, הסמכות לקביעת תחולת הזכויות מכוח תמ"א 38 אינה נתונה לשמאי מכריע אלא לוועדת ערר. כפי שפירטתי בסיכום החלופות האפשריות לתחשיב ההשבחה, קבעתי שסוגיה זו מהווה סוגיה משפטית ולכן אינני מכריעה בה.

10.9 <u>סיכום</u>

מאחר שסוגית הפטור מהווה סוגיה משפטית מובהקת, בחנתי את ההשבחה בנכס לפי החלופה השלישית המפורטת לעיל, בהתחשב בכך שאישורה של תמ"א 38 השפיע על שווי הנכס במצב קודם. שווי זה ישקף את תוספת זכויות הבניה המותנות בכפוף למדיניות הוועדה.

<u>מצב קודם</u>

במקרה שלפנינו נקבעה לפי תמ"א 38 תוספת 2.5 קומות מעל המותר. מאחר שלפי תכניות תקפות החלות במצב קודם בנכס נקבע גובה של 4 קומות (3 + קומת ביניים) + חדרי גג או דירות גג, הרי שלפי תמ"א 38 ניתן להקים בו 6.5 קומות.

<u>מדיניות התכנון הרלוונטית למועד הקובע</u>

הועדה המקומית החלה באישור מסמכי המדיניות להיתרי בנייה לפי תמ"א 38 עוד בשנת 2006. בהכרעותי הקודמות קבעתי שמדיניות התכנון הרלוונטית לתוספת למבנה קיים, היא זו שאושרה בהחלטות ועדה מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011. הבחירה בהחלטה ממועד זה ולא ממועד מאוחר יותר נובעת מהפירוט בגוף ההחלטה ביחס לתכנית 3616 א'. החלטות אלו הן ההחלטות האחרונות **שתוכנן אינו מפנה להוראות תכנית 3616 א'. להבנתי, כל החלטה מאוחרת יותר, הכוללת הפנייה למדיניות התכנון**

שבתכנית 3616 א', מהווה למעשה חלק ממנה ומההשבחה שיצרה, ככל שיצרה, לכן אין להביאה בחשבון השווי במצב קודם.

במדיניות התכנון הרלוונטית משנת 2011, נקבע שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'. בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'. תותר חריגה של עד 10% מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית החלה במקום. בממ"ד תותר חריגה של עד 2 מ' לקו בניין צדדי ועד 3 מ' לקו בניין אחורי.

כמו כן הותרה סגירה חלקית של קומת העמודים, למעט רצועה מפולשת בעומק 3 מ' בחזית הבניין.

<u>שטח קומה</u>

שמאית המבקשים קובעת ששטח קומה עומד על 137 מ"ר לעומת 139.05 מ"ר, שקבעה שמאית המשיבה.

שטח קומה כולל חדר מדרגות עומד על 152.05 מ"ר. ממדידה גרפית בתשריט ההיתר בנכס עולה ששטח חדר המדרגות עומד על כ-22 מ"ר. מכאן ששטח קומה עומד על 130.05 מ"ר.

מאחר שלפי הכרעתי לעיל, זכויות הבנייה במצב קודם ייקבעו לפי תמ"א 38, שטח הבנייה בקומה הנוספת גדול מהשטח לפי תכנית ס' במגבלות הנסיגה שקבעה.

לאור מדיניות הוועדה והוראות תמ"א 38, הובא בחשבון שסל הזכויות במצב קודם כולל תוספת קומה בשטח 130.05 מ"ר + 2 חדרי גג בשטח 46 מ"ר ומרפסת גג בשטח 84.05 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

בתכנית 3616 א' נקבע שבתוספת בנייה, תותר תוספת קומה + קומת גג חלקית בנסיגות. בהתחשב בבינוי הקיים שטח הקומה העליונה יעמוד על 130.05 מ"ר ושטח קומת הגג על 105.39 מ"ר, לאחר קיזוז השטח בנסיגה הנדרשת[51] ומרפסת גג בשטח 24.66 מ"ר.

[51] 3 מ' X 8.22 מ'

10.10 <u>שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאית המבקשים קובעת שווי בסך 18,000 ₪ למ״ר מבונה, לעומת 24,000 ₪ שקבעה שמאית המשיבה.

בשומות מכריעות שנערכו ברחובות המהווים ציר תנועה מקומי, נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה
דוד טיגרמן	6214/339	ארבע הארצות 10	25,000 ₪
אייל יצחקי	6214/375	אשתורי הפרחי 5	24,000 ₪
דר גד נתן	6955/48	סוקולוב 3	23,000 ₪

בהכרעתי בגו״ח 6214/173, ברח׳ ארלוזורוב 67, קבעתי שווי בסך 24,000 ₪ למ״ר מבונה.

ממכר דירות בסביבה עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו״ח	כתובת	מחיר מוערך	חלק נמכר	שטח נטו	מחיר למ״ר
03/12/2018	6214/173/10	ארלוזרוב 67	2,565,000 ₪	1.00	68	37,721 ₪
20/01/2015	6214/173/8		150,833 ₪	0.083	50	36,345 ₪
19/12/2016	6214/176/3	ארלוזרוב 61	1,300,000 ₪	0.001	40	32,500 ₪
20/01/2016	6214/179/11	ארלוזרוב 79	2,050,000 ₪	1.00	52	39,423 ₪

ממכר דירות חדשות בסביבת הנכס, עולים הפרטים הבאים:

תאריך	גו״ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח נטו	מחיר למ״ר
09/08/2017	6214/256/09	יהושוע בן נון 10	5,170,000 ₪	110	47,000 ₪
27/12/2016	6214/679/03	יהושוע בן נון 49	4,600,000 ₪	81	56,790 ₪
28/11/2016	6214/679/04	יהושוע בן נון 49	10,100,000 ₪	175	57,714 ₪
16/03/2017	6214/681/35	ז׳בוטינסקי 62	3,203,082 ₪	93	34,442 ₪
25/03/2018	6214/681/00	ז׳בוטינסקי 62	5,500,000 ₪	120	45,833 ₪[52]
19/04/2016	6214/421/00	ז׳בוטינסקי 62	3,202,102 ₪	70	45,744 ₪
12/12/2017	6214/681/00	ז׳בוטינסקי 67	4,200,000 ₪	75	56,000 ₪
11/05/2017	6214/520/04	שד׳ עמנואל 23	4,550,000 ₪	90	50,556 ₪

לאור הנתונים שלעיל ובהתחשב במיקום הנכס, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לשווי.

10.11 <u>מקדמי שווי</u>

שמאיות הצדדים מסכימות למקדם 1.2 לדירת גג ומקדם 0.3 למרפסת הגג. שמאית המבקשים קובעת מקדם 1.2 גם לחדרי הגג.

בהתחשב במאפייני הנכס והוראות התכנית בשני המצבים, קיבלתי את הסכמת שמאיות הצדדים למקדם השווי לדירת גג ומרפסת גג. מקדם השווי לחדרי הגג נקבע על ידי על 1.00, בהתאם להכרעותי הקודמות בסביבה.

10.12 <u>דחייה למימוש הזכויות</u>

שמאית המבקשים קובעת מקדם 0.279 לדחייה של 20 שנה למימוש הזכויות, לעומת מקדם 0.7 שקבעה שמאית המשיבה.

[52] לאחר ניטרול שווי 2 מקומות חניה

בהתחשב במאפייני הנכס קיבלתי את מקדם הדחייה שקבעה שמאית המשיבה.

10.13 <u>התאמות נדרשות</u>

<u>עלויות חיזוק</u>

שמאית המבקש קובעת שיש להביא בחשבון עלויות חיזוק נדרשות בסך 4,088,000 ₪, הכוללות התאמות נדרשות לתוספת מעלית בחדר המדרגות, החלפת חלונות, שיפוץ מעטפת, ופיתוח חצר. לעמדת שמאית המשיבה, תוספת מעלית וחיזוק הבניין מוסיפים לשוויו לפחות בגובה העלויות ואין לקזזם מההשבחה.

חלק מהעלויות שנטענו ע"י שמאיות המבקשת, אינן מהוות עלויות חיזוק אלא שיפורים במבנה הקיים ובפיתוח החצר, הנדרשים בכל מבנה ואינם מהווים עלות עודפת הנדרשת לצורך מימוש הזכויות הנוספות.

מאחר שבהכרעתי קבעתי שהשווי במצב קודם ייגזר מזכויות הבנייה לפי תמ"א 38, בכפוף למדיניות הוועדה המקומית, עלויות חיזוק המבנה קיימות בשני המצבים ולכן אין לקזזן משווי ההשבחה.

<u>התאמת הדירות הקיימות</u>

בהתאם להכרעתי לעיל, הובא בחשבון שתוספת לכלל הבעלים היא בגג, לפיכך לא נדרשות עלויות התאמה לדירות שבקומות. יחד עם זאת, לצורך הקמת מעלית ובהתחשב בתכנון הקיים בחדר המדרגות תוספת מעלית תחייב שינויים בדירות או במהלכי המדרגות הקיימים, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה למקדם 0.8 בגין עלויות אלו.

<u>חניה</u>

בהנחה שהבנייה בקומה עליונה תהווה דירת פנטהאוז, נדרשים 3 מקומות חניה ל-3 יח"ד חדשות שבנייתן מתאפשרת במצב חדש. לעמדת שמאיות המבקשת יש להביא בחשבון את העלויות שיידרשו לפתרון חניה.

בסביבת הנכס קיים ביקוש גבוה לחניה וקיימת כדאיות כלכלית להקמתה במתקנים. יחד עם זאת, הבינוי הקיים אינו מאפשר נגישות לעורף החלקה ואין סבירות להקמת מתקני חניה בחזית המגרש, לכן קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת בעניין זה. מאחר שבמצב קודם התאפשרה תוספת 2 יח"ד חדשות, יש להביא בחשבון את העלות הנוספת בגין תשלום לקרן חניה ליח"ד אחת בלבד בסך 45,000 ₪.

10.14 <u>חלקם של המבקשים בהשבחה</u>

שמאיות הצדדים מסכימות שחלקם של המבקשים בזכויות הבניה בנכס עומד על כ-16.67% (1/6 חלקים בבעלות).

קיבלתי את הסכמתן לעניין זה.

10.15 <u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

קומה	שטח בנייה	מקדם	מ"א
תוספת קומה	130.05	1.00	130.05
חדרי יציאה לגג	46.00	1.00	46.00
מרפסת גג	84.05	0.30	25.22
סה"כ			201.27

<u>מצב חדש</u>

קומה	שטח בנייה	מקדם	מ"א
תוספת קומה	130.05	1.00	130.05
דירת גג	105.39	1.20	126.47
מרפסת גג	24.66	0.30	7.40
סה"כ			263.92

<u>ההשבחה</u>

62.65 מ"א X 24,000 ₪ =	1,503,624 ₪
עלות עודפת מתקני חניה	(45,000 ₪)
יתרה	1,458,624 ₪
דחייה	0.70
ההשבחה המתואמת	<u>1,021,037 ₪</u>
<u>ההשבחה למבקשים (1/69)</u>	**<u>170,173</u> ₪**

11. <u>חוות הדעת</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים שלעיל, קבעתי שההשבחה בגין תכנית 3616 א' תעמוד על 170,173 ₪ והיטל ההשבחה על 85,086 ₪.

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה