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

13/02/2019
ח' אדר א', תשע"ח
מספרנו: 03.2184.01.19
מס' מינוי: 1647-2018

לכבוד: גב' אביטל חן ע"י עו"ד יוני עבדי
באמצעות מר חיים רינגבירץ
שמאי המבקשת
רח' בנימני 24, רמת השרון
בדוא"ל: hrzadv@gmail.com

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות מר אברהם כץ (ז"ל)
שמאי המשיבה
רח' אבן גבירול 192, תל אביב
בדוא"ל: Abraham@akatz.co.il

שומה מכרעת

גוש 6215 חלקי חלקה 261

רחוב ארלוזורוב 84, 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.

לאחר הדיון שהתקיים בפני וטרם קבלת הכרעתי, התקבלה הודעה מצערת בדבר פטירתו של שמאי המשיבה מר אברהם כץ, לשעבר יו"ר לשכת השמאים, מרצה שחינך דורות של שמאים ושמאי משכמו ומעלה. יהי זכרו ברוך.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשת מר חיים רינגבירץ מיום 09.09.2018, בצירוף העתק רישום מפנקס הזכויות, דף מידע בנכס מאתר הוועדה, הודעת נת"ע[1] וההודעה בילקוט פרסומים על הכוונה להפקיע רצועה בחזית החלקה, שטר העברת זכות חכירה והארכת תוקפה בצירוף שטר השכירות ומסמך תנאים מיוחדים לשטר השכירות. ביום 22.11.2018 התקבל עותק חשבון ארנונה בנכס.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אברהם כץ (ז"ל) מיום 12.07.2018. ביום 22.10.2018 התקבלה תגובתו לשומת המבקשת. במועד הדיון נמסר חוזה המכר בנכס. ביום 20.11.2018 התקבלו הערותיו לפרוטוקול הדיון.

1.3 ביום 19.11.2018 נערך דיון בפני.

1.4 ביום 15.01.2019 ערכתי סיור בסביבת הנכס, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

[1] בצירוף תשריט

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

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש - 6215,

חלקי חלקה - 261,

שטח רשום - 576 מ״ר,

מהות הנכס - דירת מגורים בקומה העליונה,

שטח דירה - 51 מ״ר[2],

כתובת - רח׳ ארלוזורוב 84, שכונת הצפון הישן (החלק הצפוני), ת״א-יפו.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד כניסתן לתוקף של התכנית המפורטות להלן:

תכנית	תאריך קובע
1680	25.12.1981
2348	20.09.1985
ע׳	13.12.1985
ס׳	10.07.1989
ג׳	07.05.1994[3]
ע/1	02.04.2003
5000	06.01.2017
3616 א׳	24.01.2018

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם במרכז העיר תל אביב, במתחם הכלוא ברח׳ ארלוזורוב מצפון, רח׳ אבן גבירול 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. הבנייה בסביבה מאופיינת במבני מגורים בגובה 3-4 קומות, מעל קומת עמודים חלקית או קומת קרקע מסחרית.

הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

[2] לפי מסמכי ארנונה

[3] בהתאם להוראות סעיף 119 א׳ תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה - הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 22.04.1994

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 261 בגוש 6215 מהווה חלקה רגולרית בשטח 576 מ״ר וחזית צפונית באורך 18 מ׳ לרח׳ ארלוזרוב[4]. על החלקה קיים בניין מגורים ותיק, הכולל שני אגפים. האגף החזיתי כולל 4 קומות[5] מעל קומת קרקע חלקית ובאגף העורפי 4 קומות מעל קומת מרתף, אשר לאור השיפוע הקיים במגרש, ממוקם ברובו מעל פני הקרקע. בבניין 17 יח״ד[6] הממוקמות ב״ספליט״, 2 דירות בכל חצי קומה והוא כולל שימוש למשרד בקומת המרתף, עם כניסה חיצונית משביל בחצר. מהקומה העליונה קיימות מדרגות המשמשות לעלייה למפלס הגג המשמש כגג למטרות שירות והוא כולל מתקני מיזוג אויר ודודי שמש.

<u>החלקה גובלת:</u>

מצפון - ברח׳ ארלוזורוב ומעברו במבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ויציאה לגג,

ממזרח - במבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית,

מדרום - במבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ויציאה לגג,

ממערב - במבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ויציאה לגג.

5.3 <u>תיאור הנכס[7]</u>

הנכס מהווה דירה צפון מזרחית, הממוקמת בקומה רביעית, יחד עם דירה נוספת. בדירה, חדר מגורים ומטבח שהוקם בתחום המרפסת, חדר שינה וחדר רחצה, סה״כ 51 מ״ר לפי חשבון הארנונה.

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, להלן התכניות החלות בנכס[8]:

תכנית	שם התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>				
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
<u>מצב חדש</u>				
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
2348	תוספת זכויות להקמת משרד במרתף ברח׳ ארלוזורוב 84	תוקף	3246	05.09.1985
ע׳	מרתפים	תוקף	3275	28.11.1985
ס׳	בניה על גגות בבניינים קיימים	תוקף	3672	25.06.1989

[4] בהתאם לתשריט היתר 2-146
[5] הקומה הרביעית מהווה דירת גג שהושלמה בה בנייה ללא היתר בתחום מרפסת הגג הקדמית
[6] בהתאם לפרוטוקול הדיון להיתר מיום 29.01.2014- 3 יח״ד בקומת קרקע, 4 יח״ד בקומה טיפוסית ו-2 יח״ד קיימות בפועל בגג
[7] עפ״י תשריט היתר 2-146
[8] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו

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

תכנית	שם התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
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
2650 ב'	שימור מבנים ואתרים תל אביב	תוקף	5846	04.09.2008
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	פיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב	78, 77	7757	11.04.2018

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[9],

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'[10], אחורי: 5 מ',

גזוזטראות - תותרנה בתנאים.

[9] 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

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

השימושים המותרים - בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים לאספות ציבוריות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרזיים 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",
- 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>תיק בניין</u>

6.3.1 <u>היתר מס' 836</u>

בהיתר מיום 29.02.1948, אושרה הקמת בניין מגורים ל- 6 יח"ד, 2 יח"ד בכל חצי מפלס בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים עם יציאה לגג הכוללת בקומה ד' – חדר כביסה.

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

6.3.2 **<u>היתר מס' 223</u>**

בהיתר מיום 28.09.1948, אושרו שינויים בקומת העמודים, לתוספת חדר ובקומה ד' תוספת 3 חדרים וח"ש.

6.3.3 **<u>היתר מס' 146-2</u>**

בהיתר מיום 04.03.1986, אושרה תוספת 116.0 מ"ר להקמת משרד במרתף הבניין הקיים וסידור חלונות בולטים כלפי חוץ.

<u>מצב חדש</u>

6.4 **<u>תכנית 1680</u>**

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

6.1.1 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,

6.1.2 שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו,

6.1.3 היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי,

6.1.4 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.

6.5 **<u>תכנית מ'</u>**

התכנית אוסרת תוספת בניה למרפסות, מאפשרת תוספת בקומה בתנאים[11], מתירה סגירת מרפסות קיימות בבניין קיים[12] וקובעת, בין היתר, תוספת 7% לקומה בנייה במגרשים בהם הותרו זכויות בשיעור שלא עולה על 38%.

בבנייה על עמודים, נקבעו באזור דירות 1 לפי תכנית 58, זכויות הבנייה שלהלן, במגרש ששטחו עולה על 500 מ"ר והוא גובל ברחוב שרוחבו עולה על 9 מ':

אחוז בניה מרבי לקומה	- 42%,
סה"כ	- 168%,
צפיפות	- יח"ד לכל 50 מ"ר,
מספר קומות	- 5 + ע"ע,
קווי בנין	- חזית: לפי תכנית החלה במקום, צדדי: 3.6 מ', אחורי: 6.2 מ'.

[11] סעיף 14 לחלק ב'
[12] סעיף 22

6.6 **<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.

6.7 **<u>תכנית ס'</u>**

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

- בנין מגורים שגובהו המרבי על פי התכנית הראשית 2-3 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.

6.8 **<u>תכנית מ/1</u>**

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

6.9 **<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.

6.10 <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.

6.11 <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.

<u>היטל השבחה (סעיף 12 לתכנית)</u>

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.

6.12 <u>תמ"א 38</u>

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.

6.13 <u>תמ"א/38 תיקון 1 א'</u>

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.

6.14 <u>תכנית 2650 ב'</u>

מתשריט והוראות התכנית עולה כי הנכס נכלל באזור תחום מיוחד למגרשים מקבלים הסמוך למבנים לשימור. מהוראות התכנית יחולו על מגרש המקבל, ההוראות שלהלן:

- תוספת שטח עיקרי - השטח המנויד לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר בנכס על פי התכניות התקפות,
- תוספת שטחי שירות - היקף שטח השירות המנויד לא יעלה על 1/3 מהשטח העיקרי שנוסף בניוד או על שטחי השירות שנקבעו בו בתכנית התקפה, הגדול מביניהם,
- תוספת קומות - התוספת לא תעלה מעל המותר בתקנות התכנון והבניה לסטייה ניכרת ותותנה בשיקול דעתו של מה"ע, בתנאי שתוספת הקומות לא תעלה על 2 קומות וגובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.70 מ' ובתנאי שגובה המבנה לא יחרוג מהגובה המתוכנן ברוב המבנים בקטע הרחוב שבו הוא ממוקם,
- צפיפות - שטח יח"ד ממוצעת יהיה בהתאם לשטח שנקבע בנכס עפ"י תכנית תקפה,
- חניה - במגרש מקבל: הועדה רשאית לפטור, באופן חלקי או מלא, את המגרש המקבל מחובת התקנת מקומות חניה עפ"י תקן.

6.15 <u>תמ"א/38 תיקון 2</u>

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

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

הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

6.16 <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.

6.17 <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, ממ"ד, עד 3.5 קומות לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת שהוגדרה כשטח הקומה הבנויה בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.

התכנית מאפשרת גם תוספת 2.5 קומות מעל המבנה הקיים או 3 קומות נוספות במבנה חדש במקרה שבו המבנה הקיים, הטעון חיזוק הוא בגובה 3 קומות[13].

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[14] 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.

6.18 <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.

[13] סעיף 14 א' כולל תוספת שונה של קומות בהתאם לגובה הקיים
[14] החלטת ועדה מס' 0028-12ב'-1

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

בהתאם לתשריט התכנית הנכס ממוקם באזור מגורים בבנייה עירונית, על ציר מעורב, 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. כמו כן נקבע שבמתחם זה נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה, בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

6.19 <u>תתל 70/א׳</u>

התכנית קובעת רצועת מסילה לקו מתע״ן- הקו הסגול. מתשריט התכנית עולה שבחזית החלקה הוגדר יעוד לדרך חדשה המיועד להפקעה. עם אישור התכנית תבוטל הרצועה לתכנון שאושרה בתמ״א 4/א/23.

נהרס מבנה עליו חלה תמ״א 38 הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר את הקמתו מחדש בתוספת זכויות הבנייה הקבועות בתמ״א 38, בכפוף לתנאים הקבועים בה, ובלבד שטרם הריסת המבנה נקבע ע״י מהנדס (כמשמעותו בתמ״א 38), כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, בהתאם להוראותיה.

בהתאם להודעת נת״ע מיום 15.01.2018, שטח ההפקעה עומד על 60 מ״ר[15].

6.20 <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 בתחום אזור הכרזת אונסק״ו, מדרום לרחוב ארלוזורוב במגרש ששטחו גדול מ-500 מ״ר, ויחולו בו ההוראות שלהלן:

<u>בנייה חדשה</u>

שטח בנייה עילי[16] - השטח הכולל המותר לבנייה יקבע לפי שטח התכסית במגבלת קווי הבניין מוכפל במספר הקומות המותרות,

[15] פורסם בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017
[16] לא כולל מרפסות ויציעים במסחר

שטחי שירות	-	עילי[17]	- לפחות 20% משטח הבנייה הכולל. ניתן להגדיל את שטחי השירות ללא חריגה מסך השטח המותר.
		תת קרקעי[18]	- 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. שטח זה נוסף לשטח הבנייה העילי הכולל, וככל שיחרוג מהממוצע ייגזר מתוך סך השטחים המותרים.
		בינוי	- תותר הבלטה מרפסות עד 1.6 מקו בניין קדמי ואחורי. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. כמו כן לא תותר סגירת מרפסות ואל 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.	
מס׳ קומות[19]	-	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[20]. 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[21].	
תכסית	-	תכסית הבנייה מהווה את השטח המתקבל בין קווי הבניין לפי תכנית זו. בקומת הגג התכסית תהיה בין הנסיגות שנקבעו ועד 65% משטח הגג באזור ההכרזה.	
בניה על הגג	-	שטח הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג בתנאי שלא יחרוג מהנסיגות הנדרשות, העומדות על 3 מ׳ מקו חזית קדמית ו-2 מ׳ מקו חזית אחורית. במקרה שבו מתקבלת תכסית קטנה מ- 50%, יותר ביטול הנסיגה האחורית. בתחום אזור ההכרזה, הבנייה הכוללת לא תעלה על 65%. השטחים בקומת הגג יותרו ליח״ד נפרדת או לשטחים שיוצמדו ליחידות שמתחת.	

[17] מעל הכניסה הקובעת
[18] מתחת לכניסה הקובעת
[19] כולל קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום ההכרזה, חריגה ממס׳ הקומות המרבי יהווה סטייה ניכרת
[20] כולל ברחוב דיזנגוף בקטע שבין הרחובות המלך גורג׳ ורח׳ אבן גבירול ובמגרשים הגובלים ברח׳ ארלוזרוב. בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר
[21] בכל מקרה הצפיפות לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת בניה

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. 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 3.00 מ׳ לצד, 5.00 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>[22]

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	-	שטח הקומה הנוספת ייקבע לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. בתוספת קומה מכל הרחבות, שטח ההרחבות ייכלל בשטח קומה טיפוסית של הבניין המורחב. גובה הקומה יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ׳. בבניינים שההיתר להקמתם ניתן לפני 01.01.1980, והם בגובה 4-2 קומות, שהם בתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד קומה + קומת גג חלקית.
בניה על הגג	-	במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדרי גג) שההיתר להקמתם ניתן עד ליום 27.06.2011, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה ומעליה קומה נוספת + קומת גג חלקית בתכסית 65%. בשטח זה תותרנה יח״ד נפרדות או תוספת ליחידות הקיימות בקומה העליונה[23]. גובה הבנייה, כולל מעקה גג עליון לא יעלה על 4.50 מ׳. בתחום ההכרזה, חריגה מגובה זה תחשב סטייה ניכרת. הנסיגות הנדרשות, העומדות על 3 מ׳ מהחזית הקדמית. במקרה שבו קיימות בהיתר מרפסות למלוא רוחב החזית, הנסיגה תימדד מחזית המרפסות הקיימות.
מפלסים מפוצלים	-	בתחום אזור ההכרזה, לא תותר השוואת גבהים בחזית הפונה לרחוב ובחזית האחורית היא 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 6 שירות) 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.

[22] ההוראות מתייחסות לבניין שהיתר לבנייתו הוצע עד ליום 01.01.1980 (סעיף 4.1.3) בתחום ההכרזה
[23] במקרה זה תותר בריכת שחייה על הגג

		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 ובתנאי שיוקצו בה השטחים הנדרשים לחניית אופניים ולשירות כלל הדיירים. השימושים שיותרו בקומה זו כוללים מגורים, בתנאי ששטח הדירה שתתווסף לא יפחת מ- 35 מ״ר[24], 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	-	באזור ההכרזה לא תותר הרחבת מרפסות קיימות או תוספת מרפסות חדשות בחזית קדמית. בקומות החדשות יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות הקיימות. אורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מאורך החזית ולא תותר סגירתן, אלא לפי שק״ד הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור. המרפסות יהיו פתוחות ולא תותר סגירתן, אלא במקרים מיוחדים[25]. 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.

[24] כולל מרחב מוגן

[25] היתר בנייה ניתן לפני 24.06.1982 ותנאים נוספים

<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.

6.21 <u>בקשה להיתר בנייה מס' 13-0579</u>

הבקשה אושרה בתנאים, בהחלטת ועדת המשנה מיום 29.01.2014 להשלמת קומת הגג החלקית הקיימת וחלוקתה מחדש ל-4 יח"ד, הוספת קומה חדשה עבור 4 יח"ד וחדר יציאה לגג לכל אחת, תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה במסגרת תמ"א 3/38. סה"כ התוספת המבוקשת כוללת 6 יח"ד וכן הרחבת הדירות הקיימות ב-25 מ"ר כולל ממ"ד, בשטחים המפורטים להלן:

מפלס	עיקרי		שירות מוצע
	קיים בהיתר	מוצע	
מרתף	126.00	11.46	9.15
קרקע	187.54	4.75	62.23
ראשונה	245.54	26.92	32.83
שניה	245.54	26.92	32.83
שלישית	245.54	26.92	32.83
רביעית	112.54	163.00	32.83
חמישית		247.74	51.87
שישית		92.81	14.49
סה"כ	1,162.70	600.52	269.06

הבקשה כוללת הקלה בקווי בניין אחורי וצדדי למרחבים מוגנים והקלה בגובה חדרי הגג.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם לנסח מס' 394216, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 07.09.2018, עולה שהבעלות בחלקה 261 בגוש 6215 בשטח 576 מ"ר רשומה בגין מכר בשלמות בבעלות חב' LTD "DALET" PRIVATE DWELLINGS מיום 30.06.1944.

על החלקה רשומות חכירות הכוללות, בין היתר, חכירה מיום 06.02.2005 לתקופה של 999 שנים, הרשומה על שם בן סימון אביטל בגין העברת שכירות על חלק מהמקרקעין, בשלמות. על חכירה זו רשומה הערה אזהרה לפי סעיף 126.

על החלקה רשומות הערות לפי תמ"א 38 מיום 30.01.2011 לטובת בשן עצמון יזמות ובניה בע"מ וכן הערה הפקעה לפי סעיף 5,7 לטובת מדינה ישראל/ משרד התחבורה מיום 18.01.2018

7.2 בהתאם לשטר העברת זכות חכירה מיום 29.01.1976 לצד ג' נמכרו זכויות החכירה ל-25/990 חלקים מהקרקע לדירת חדר וחצי, הול מטבח חדר אמבטיה ובית שימוש בקומה ד' תמורת 125,000 ל"י. מתנאים המיוחדים לשטר החכירה עולה שהחוכר ייהנה באופן חלקי, יחד עם יתר המחזיקים, בכל חלקי הנכס המיועדים לשימוש משותף כגון חדר המדרגות, הגג, חדר הכניסה וכד'. החוכר רשאי, בין היתר, לבצע שינויים ושכלולים במוחכר מבלי צורך בקבלת הסכמת החברה, בתנאי שתוספות או שינויים קונסטרוקטיביים (מחוץ לשינויים פנימיים המחיצות) וכל דבר הנראה מבחוץ (מחוץ לסוככים נגד שמש או גשם) אסורים בלי הסכמת החברה מראש.

7.3 ביום 14.03.2018 נמכרו זכויות המבקשת בנכס תמורת 1,350,000 ₪. מעיון בחוזה עולה שבנוסף לזכות החכירה ל-999 שנים, המבקשת מכרה גם את מניותיה, 50 במספר מתוך 1000 מניות בנות 0.0001 ₪ בחברת דירות פרטיות דלת בע"מ ח.פ. 510022387.

7.4 מעיון בנסח החברה שהופק ביום 11.02.2019 מאתר רשות התאגידים עולה שלחברה 1000 מניות וערך נקוב של 0.0001 ₪. בעלי המניות בחברה רשומים, בין היתר, על שם המבקשת, סה"כ 50 מניות. מהרישום עולה שמיום 26.01.2011, קיים שיעבוד בגין הסכם מיום 25.10.201 על הזכויות במקרקעין לטובת בשן עצמון יזמות ובנייה בע"מ.

7.5 מעיון בתיק הבניין באתר הוועדה נמצא שבעלי המניות אישור באסיפה הכללית שערכו ביום 25.10.2010 את ההתקשרות עם בשן עצמון יזמות ובנייה בע"מ בהסכם לביצוע עבודות חיזוק ושיפוץ בבניין שברח' ארלוזרוב 84 בת"א וכן למכור ולהעביר לחברה זו את הזכויות הקנייניות בדירות שתיבנינה על גג הבית בגדר הוראות תמ"א 38 ותכנית ג', הכל בהתאם להסכם[26].

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו,

8.1.2 המצב התכנוני והמועד הקובע,

8.1.3 העדר השבחה בגין כל התכניות שקדמו לתכנית 3616 א'.

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת בגין ההשבחה בתכנית 3616 א'</u>

8.2.1 <u>שמאי המבקשת</u>

8.2.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

לעמדת שמאי המבקשת התכנית אינה מעניקה זכויות בניה, אלא מסכמת זכויות קיימות ולכן אינה משביחה את הנכס, מה גם, שנתוני השוק אינם מצביעים על עליית שוויו.

[26] ההסכם לא נמצא באתר הועדה

בנוסף נטען ששומת המשיבה ערוכה בשיטת המקפצה, בסתירה להלכת פמיני והיא קובעת תשלום היטל השבחה על זכויות שניתנו מכח תמ"א 38, לעומת מצב קודם שבו זכויות אלו היו פטורות מהיטל זה. לעמדתו, בהתחשב בשטח ההפקעה לפי תת"ל 70 א', התכנית מהווה תכנית פוגעת ועל הוועדה המקומית לשלם פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.

8.2.1.2 <u>שווי</u>

שמאי המבקשת מסכים לשווי בסך 24,000 ₪ למ"ר מבונה, שקבע שמאי המשיבה לבנייה חדשה.

לתמיכה בעמדתו שלא חל שינוי בשווי הנכס בשני המצבים, הוצגו הנתונים[27] שלהלן:

<u>מצב קודם</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	מחיר	שטח	מחיר למ"ר
03.05.2017	6214/335	סוקולוב 8	1947	2,600,000 ₪	56	46,429 ₪
23.05.2017	6214/338	ארבע ארצות 8	1945	2,150,000 ₪	56	38,393 ₪
21.11.2016	6214/357	סוקולוב 38	1960	2,500,000 ₪	60	41,667 ₪
14.02.2017	6214/131	ז'בוטינסקי 75	1950	2,700,000 ₪	60	45,000 ₪
08.03.2017	6214/388	ז'בוטינסקי 59	1950	2,700,000 ₪	51	52,941 ₪
14.02.2017	6214/163	אמסטרדם 18	1950	2,350,000 ₪	41	57,317 ₪
10.11.2016	6214/267	עמנואל 122	1950	2,375,000 ₪	56	42,411 ₪
26.09.2016	6214/412	ארבע ארצות 14	1950	2,130,000 ₪	48	44,375 ₪
01.01.2017	6214/252	בן נון 14	1960	2,400,000 ₪	47	51,064 ₪
24.11.2016	6214/138	בן נון 24	1950	3,690,000 ₪	64	57,656 ₪
06.12.2016	6214/600	ארבע ארצות 17	1940	2,930,000 ₪	60	48,833 ₪
01.11.2016	6214/468	ז'בוטינסקי 65	1950	2,760,000 ₪	60	46,000 ₪
06.09.2016	6214/132	ז'בוטינסקי 76	1960	2,300,000 ₪	54	42,593 ₪
04.08.2016	6214/356	סוקולוב 40	1950	3,950,000 ₪	85	46,471 ₪
15.06.2015	6214/210	עמנואל 18	1950	1,710,000 ₪	40	42,750 ₪
18.07.2016	6214/401	בן נון 43	1940	3,620,000 ₪	65	55,692 ₪
09.04.2017	6214/201	קלונימוס 14	1950	2,500,000 ₪	70	35,714 ₪
28.05.2017	6215/377	המלך שלמה 98	1950	2,650,000 ₪	60	44,167 ₪
22.05.2017	6215/361	המלך שלמה 80	1950	3,000,000 ₪	80	37,500 ₪
22.05.2017	6215/279	המלך שלמה 96	1960	3,625,000 ₪	74	48,986 ₪
05.01.2017	6215/246	ארלוזורוב 72	1960	3,050,000 ₪	69	44,203 ₪
30.03.2017	6215/194	המלך שלמה 77	1950	3,750,000 ₪	94	39,894 ₪
07.03.2017	6215/294	הפרדס 9	1955	2,700,000 ₪	55	49,091 ₪
07.03.2017	6215/296	הפרדס 16	1970	2,700,000 ₪	50	54,000 ₪
07.12.2016	6215/262	ארלוזורוב 86	1980	3,900,000 ₪	80	48,750 ₪
04.07.2016	6215/152	שלמה המלך 107	1940	3,800,000 ₪	69	55,072 ₪
22.08.2016	6215/293	בן עזרא 8	1950	4,350,000 ₪	94	46,277 ₪

[27] לטענת שמאי המבקשת, אין להשתמש בנתונים אלו לקביעת שווי מבונה משום שמצבם הפיסי לא ידוע

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	מחיר	שטח	מחיר למ״ר
03.07.2016	6215/274	אלחריזי 11	1950	₪ 2,700,000	64	₪ 42,188
06.06.2016	6215/150	ארלוזורוב 74	1970	₪ 3,000,000	92	₪ 32,609
ממוצע						₪ 46,139

<u>מצב חדש</u>

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	מחיר	שטח	מחיר למ״ר
16.08.2018	6214/288	אמסטרדם 11	1950	₪ 3,050,000	74	₪ 41,216
02.08.2018	6214/179	ארלוזורוב 79	1970	₪ 1,050,000	30	₪ 35,000
15.07.2018	6214/339	ארבע ארצות 10	1940	₪ 2,465,000	48	₪ 51,354
05.07.2018	6214/600	ארבע ארצות 17	1950	₪ 2,520,000	60	₪ 42,000
27.05.2018	6214/357	סוקולוב 38	1960	₪ 2,650,000	50	₪ 53,000
29.05.2018	6214/256	בן נון 10	1970	₪ 4,200,000	78	₪ 53,846
20.03.2018	6214/202	קלונימוס 12	1950	₪ 3,750,000	94	₪ 39,894
09.06.2018	6215/441	בן גוריון 92	1960	₪ 1,300,000	25	₪ 52,000
28.06.2018	6215/390	בן גוריון 62	1951	₪ 3,750,000	84	₪ 44,643
26.06.2018	6215/283	הקליר 25	1960	₪ 3,200,000	72	₪ 44,444
18.03.2018	6215/358	שלמה המלך 86	1950	₪ 3,380,000	68	₪ 49,706
ממוצע						₪ 46,100

8.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

8.2.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מהרחבת הנכס ב-20 מ״ר על חשבון מרפסת, השלמת בנייה בשטח 104 מ״ר בעורף הקומה העליונה, ליח״ד חדשות, ובניית קומת גג חדשה מעליה בתכסית של 65% + מרפסת גג, שבה ניתן להקים בריכת שחייה.

לטענתו, תת״ל 70 א׳, אינה משפיעה על הוראות תכנית רובע 3 מאחר שהתחשיב שבוצע להשבחה הוא בחלופת תוספת למבנה קיים. כמו כן השיב כי בשומתו ניתנה התייחסות לכל התכניות במצב החדש לפי המועד הקובע הרלוונטי והיא לא נערכה בגישת המקפצה.

על מנת לקבוע את החלק היחסי ברכוש המשותף יש לקבל את כל שטרי השכירות בנכס. מאחר ששטרות אלו לא הוצגו והחלקים בנכס אינם רשומים בנסח הרישום, חישב שמאי המשיבה את חלקה היחסי של המבקשת בהתאם לשטח הנכס, כפי שעולה מרישומי הארנונה, כמפורט להלן:

#	מס׳ נכס	שטח	חלק יחסי
1	2000131404	114	10.84%
2	2000131324	31	2.95%
3	2000131329	59	5.61%
4	2000131334	54	5.13%

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

#	מס' נכס	שטח	חלק יחסי
5	2000131339	59	5.61%
6	2000131344	58	5.51%
7	2000131349	59	5.61%
8	2000131354	59	5.61%
9	2000131359	107	10.17%
10	2000131364	60	5.70%
11	2000131369	56	5.32%
12	2000131374	59	5.61%
13	2000131379	59	5.61%
14	2000131384	60	5.70%
15	2000131389	56	5.32%
16	2000131394	51	4.85%
17	**2000131399**	**51**	**4.85%**
סה"כ		1,052	100%

מאחר שהדירה שהוקמה בהיתר בקומת הגג פוצלה, ללא שנמצא לפיצול זה היתר, כמו גם למרפסת שנסגרה, התכנית מאפשרת ל"הכשיר" את השינויים שבוצעו בה ויש להביא זאת בחישוב ההשבחה בשומה המכרעת.

בהתחשב בחלקה היחסי של המבקשת בזכויות החכירה בנכס (51/1052 חלקים), יעמוד חלקה בזכויות אלו על הערכים שלהלן:

סעיף	תחשיב	אקו'
הרחבת הדירה הנדונה ע"ח מרפסת גג	20 מ"ר × 0.7[28] =	14.00
בניה בעורף קומה עליונה	104 מ"ר × 1.0 × 51/1052 =	5.04
תוספת קומת גג	145 מ"ר × 1.2 × 51/1052 =	8.44
מרפסת גג	87 מ"ר × 0.3 × 51/1052 =	1.27
סה"כ אקו'		28.74

8.2.2.2 <u>תמ"א 38</u>

לעמדת השמאי אין להביא בחשבון השווי במצב הקודם את הזכויות לפי תמ"א 38 היות שהן מהוות זכויות מותנות, כפי שנקבע בהוראותיה בסעיף 22 הקובע כי לוועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתר, בסעיף 23 הקובע כי מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת ולקבוע בה הוראות שונות מהקבוע בתמ"א ובסעיף 29 המגביל את תוקפה של התכנית בזמן.

[28] לאחר קיזוז שווי מרפסת גג

לתמיכה בעמדתו, לזכויות מותנות בתמ״א 38, שמאי המשיבה מפנה גם לפסיקה בעתירות המנהליות המפורטת להלן:

2905/08[29]	בסמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה, לאפשר תוספת ליח״ד נוספות בלבד, לאפשר את הרחבת היחידות הקיימות בלבד או לא לאשר כלל תוספת.
26388-01-16[30]	הזכויות מכח תמ״א 38 הינן זכויות מותנות טרם הוענק היתר בניה.

<u>שומות מכריעות</u>

ארז כהן	בגו״ח 6663/293 ברח׳ עלומים 3 בהרצליה, נקבע כי תכנית הר/2213, המהווה תכנית מכח סעיף 23 לתמ״א 38, מביאה לתוספת מלאה של 3.5 קומות ולא קומה אחת מעבר למותר בתמ״א, היות והזכויות מהתמ״א אינן מוקנות והן כפופות להוכחת תחולה (מועד היתר, אישור מהנדס וכו׳) ולשיקול דעת הועדה המקומית.
בצלאל קציר	בגו״ח 6901/54 ברח׳ בן יהודה 163, נקבי כי אין לחייב בהיטל בעת מכר בגין אישור תמ״א 38
אמנון ניזרי	בגו״ח 7080/8 ברח׳ אבן שושן אברהם 8, נקבע כי אין ליחס את הזכויות מכח התמ״א 38 בגדר זכות מוקנית במצב הקודם

הפטור מהיטל השבחה לזכויות לפי תמ״א 38 חל במימוש בהיתר, כפי שנקבע ברע״א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ אליק רון (פורסם בנבו, 15.07.2014), בהחלטת הועדה בערר (ת״א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל״ן ונכסים בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו, 17.01.2013) ובערר (חי׳) 2900/17 עדה (הדסה) גולדברג ז״ל נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה.

בעעמ 8600/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ׳ פז גז בע״מ מיום 01.11.2018, נקבע שצריך לגבות היטל השבחה גם מתכנית מתאר ארצית המאפשרת הוצאת היתר בניה מכוחה.

8.2.2.3 <u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 24,000 ₪ למ״ר מבונה, בהסתמך על העסקאות המפורטות להלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	מחיר	שטח	מחיר למ״ר
16.04.2018	6215/202	שלמה המלך 93	2018	2,900,000 ₪	55	52,727 ₪
25.02.2018	6215/202	שלמה המלך 93	2018	4,150,000 ₪	78	53,205 ₪
12.12.2017	6214/681	ז׳בוטינסקי 67	2017	4,200,000 ₪	75	56,000 ₪
09.08.2017	6214/256	בן נון יהושוע 10	2017	5,170,000 ₪	110	47,000 ₪
11.05.2017	6214/520	שד׳ עמנואל 23	2017	4,550,000 ₪	90	50,556 ₪
05.09.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	2016	2,467,000 ₪	46	53,630 ₪
30.08.2017	6903/54	כהן הרמן 6	2016	4,350,000 ₪	65	66,923 ₪
17.08.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	2016	2,450,000 ₪	0	53,261 ₪

[29] עת״מ (מנהלי תל אביב-יפו) 2905/08 באור השקעות (1995) בע״מ נ׳ ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה -ת״א (פורסם בנבו, 29.07.2009)

[30] עת״מ (מינהליים ת״א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ׳ וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.02.2017)

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	מחיר	שטח	מחיר למ״ר
21.02.2017	6902/158	דיזנגוף 183	2017	₪ 3,350,000	74	₪ 45,270
29.01.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	2016	₪ 5,403,000	100	₪ 54,030
22.03.2018	6954/18	חולדה 1	2017	₪ 3,700,000	75	₪ 49,333
17.07.2017	6952/119	רייך 15	2017	₪ 3,642,000	70	₪ 52,029
12.06.2017	6954/18	חולדה 1	2017	₪ 3,600,000	62	₪ 58,065
12.06.2017	6954/18	חולדה 1	2017	₪ 3,600,000	65	₪ 55,385
13.09.2017	7078/120	דיזנגוף 165	2017	₪ 3,079,998	0	₪ 51,333
16.07.2017	7078/160	הירשנברג 9	2017	₪ 4,102,564	0	₪ 41,026
09.07.2017	7078/120	דיזנגוף 165	2017	₪ 3,000,000	56	₪ 53,571
19.11.2017	7113/80	דיזנגוף 126	2018	₪ 2,249,999	51	₪ 44,118

יש לדחות את טענת שמאי המבקשת להעדר השבחה, המתבססת על השוואת נתוני השוק לפני ואחרי אישור התכנית, מאחר שהתכנית הופקדה כבר בחודש נובמבר 2012 השפיעה על מחירי המקרקעין. יש לנטרל השפעה זו מהשווי בהתאם להלכות מנור ולוסטרניק.

8.2.2.4 **<u>מקדמים</u>**

דירת גג - 1.2,

מרפסת גג - 0.3,

דחייה - 0.7, לדחייה למימוש הזכויות כולל מרכיב המושע, הוראות התכנית והמצב התכנוני,

חדש על ישן - 0.9.

8.2.3 **<u>תחשיב</u>**

<u>שמאי המבקשת</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
שווי מ״ר מבונה	₪ 24,000	שווי מ״ר מבונה	₪ 24,000
		תוספת שטח אקו׳	28.74 מ״ר
<u>השבחה</u>			
		28.74 מ״א × 0.7 × 0.9 × ₪ 24,000 =	₪ 434,600
לא מתקיימת השבחה		היטל השבחה	₪ 217,300

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</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 סעיף 9.1.2.3.

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

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

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

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>העדר השבחה בגין תכניות שקדמו לתכנית 3616 א'</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכניות שקדמו לתכנית 3616 א', אינן משביחות את שווי הנכס.

לאחר שבחנתי את הוראות התכניות 1680, ג', 2348, ע, ע/1 ו-ס', קיבלתי את הסכמת הצדדים להעדר השבחה בגינן.

בהתאם לבקשת הצדדים ולאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה הכרעתי אינה כוללת את המחלוקת בהשבחה בגין תכנית 5000.

10.2 <u>תכנית 3616 א'</u>

שמאי המבקש קובע שהתכנית אינה משביחה את הנכס, משום שאינה מעניקה זכויות מעבר לזכויות הקיימות ומשום שאישורה לא השפיע על שווי הנכס. לעמדת שמאי המשיבה, התכנית מוסיפה 20 מ"ר לדירה וכן 249 מ"ר להשלמת קומה קיימת + קומה חלקית חדשה ומרפסת גג בשטח 87 מ"ר.

שמאי הצדדים חלוקים על שווי הנכס במצב קודם, שלעמדת שמאי המבקשת כולל את הזכויות שנוספו בתמ"א 38, לעומת שמאי המשיבה הקובע שזכויות אלו אינן מוקנות ולכן אין לכלול אותן בשווי הנכס במצב קודם.

שמאי הצדדים מסכימים שהשווי המיטבי של הנכס במועד הקובע ישקף תוספת בנייה על המבנה הקיים. קיבלתי את עמדתם לעניין זה.

10.2.1 <u>הוראות הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38</u>

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 (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);

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

10.2.2 <u>רצף תכנוני</u>

בפרק העוסק ביחס בין תכניות, נקבע בתכנית 3616 א' שהיא תכנית תואמת 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 ורק עם כניסתה לתוקף של התכנית המשחררת יחל מרוץ ההתיישנות להגשת התביעה בגין התכנית המקפיאה.

בהלכה זו נקבעו ע"י כב' השופטת ביניש[31] "...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**."

ובסופו 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

[31] הדגשה שלי – נ.ג.

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׳[32], 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.״**[33]

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[34] 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.

10.2.3 <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.

---

[32] 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

[33] ראו דיון כללי – רקע- סעיף ג- תמ״א 38 וסעיף 23

[34] שם תכנית המתאר הארצית ״נכנסה לנעליה״ של התכנית המפורטת ולכן נקבע שניתן לגבות בגינה היטל השבחה

<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.

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

לשם בחינת המצב הרלוונטי למימוש המבוקש בחנתי את החלטת הוועדה שניתנה ביום 17.01.2013, בה נקבע[35]:

"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."

ובהמשך 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:

[35] הדגשות שלי – נ.ג.

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

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. על הנכס חלה הכרזת אונסקו[36], שריחפה מעל האזור.

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.

[36] משנת 2003

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[37] 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, 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.**

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, ללא חיזוק אין תוספת זכויות.**

10.2.4.2 לאחר אישורה של תמ"א 38 הבעלים או החוכר לדורות לא התעשרו ולא נהנו מהוראותיה

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..."

[37] 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

"..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.

רע"א 4487/01 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[38]."

בערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה , נקבע[39]:

"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".**"

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

[38] 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

[39] הדגשות שלי – נ.ג.

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 ב**עניין רון** ו**בעניין 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 ב**עניין רון**, לבין תכנית הכוללת בהוראותיה זכויות נוספות שמימושן מותנה בהליכי הקלה, כדוגמת תכניות 2000א ו-543א, נשוא ענייננו."

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.

10.2.4.3 <u>הטלת היטל על ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 מנוגדת לכוונת המחוקק</u>[40]

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[41]:
"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

[40] ההדגשות בפרק זה בוצעו על ידי – נ.ג.
[41] ראו פרק 10 סעיף 10.1 בדו"ח החוקרת

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."

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:

10.2.5 <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[42], רמת גן[43] וירושלים[44], לא עלתה טענה לחבות בהיטל השבחה בגין אישורה של התכנית.

[42] הר/2213
[43] רג/340/ג/30
[44] 10038

10.2.6 <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 הרציונל 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.**

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:

"<u>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</u>."

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.

מאחר שבמקרה דנן זכויות הבנייה הנוספות אינן חורגות מתוספת 2.5 קומות ועומדות לפי תכנית 3616 א' על כ-1.65 קומות, אין לחייב בגינן השבחה.

10.2.7 <u>מצב שלישי -פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 וחיוב בהיטל השבחה בגין זכויות שנוספו בתכנית 3616 א'</u>

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.

10.2.8 <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 3 קומות + חדרי גג, הרי שלפי תמ"א 38 ניתן להקים בו 5.5 קומות.

מדיניות התכנון הרלוונטית לתוספת למבנה קיים, **טרם הפקדתה של תכנית 3616 א',** אושרה בהחלטות ועדה מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011. בהחלטות אלו נקבע שבבניינים בגובה עד 4 קומות (כולל קומת קרקע / עמודים) תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן להשלים את דירת הגג ליצירת קומה טיפוסית, מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג', סה"כ 4 קומות + חדרי גג. כמו כן נקבע שתותר חריגה של עד 10% מעבר לקווי בניין אלו. בקווי הבניין לממ"ד נקבע שתותר חריגה עד 2 מ' לצד ועד 3 מ' לאחור.

בנכס הנדון אושרה בנייה לחיזוק המבנה לפי תמא 3/38 הכוללת תוספת 1.5 קומות + חדרי יציאה לגג. מכאן ששטח הבנייה שהותר במצב קודם עומד על בשטח 410.74 מ"ר[45] + חדרי יציאה לגג בשטח 92.81 מ"ר[46], מתוך 96 מ"ר מותרים, סה"כ 503.55 מ"ר, תוספת מאושרת להיתר.

החלטת הוועדה בנכס לאישור הבניה מכח תמ"א 3/38, מצביעה על כך ששווי הנכס במצב קודם מגלם את הפוטנציאל לאישורן, על אף שבסופו של דבר לא הופק היתר בנייה לחיזוק המבנה לפי החלטת הוועדה משנת 2014.

יש לציין כי מהמסמכים המתוארים במצב הקנייני ומבקשה להיתר שהוגשה בנכס בשנת 2013, ואושרה בשנת 2014, עולה שעל הזכויות לתוספת בנייה בקומות העליונות נרשם שיעבוד לטובת

[45] השלמת קומה רביעית בשטח בשטח 163 מ"ר + 247.74 מ"ר קומה חדשה
[46] היתר הבנייה לא הופק בסופו של דבר ראו לעניין זה ת"א (שלום ת"א) 3506-05-13 בשן-עצמון יזמות ובניה בע"מ נ' אתי פרנקל

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

חב' בשן – עצמון יזמות בוניה בע"מ, תמורת חיזוק המבנה והרחבת הדירות הקיימות ב-25 מ"ר, כולל ממ"ד.

<u>מצב חדש</u>

בתכנית 3616 א' נקבע שבתוספת בנייה בבניין הבנוי במפלסים, תותר השוואת גבהים בתנאים. מאחר שבנכס קיימת דירת גג בהיתר, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לכך ששטח התוספת לפי הוראות התכנית יכלול השלמת הבנייה בקומת הגג, לפי שטח קומה טיפוסית + קומה חלקית בתכסית 65% משטח הגג. בהתחשב בשטחים הקיימים המופיעים בבקשה להיתר, קבעתי ששטח השלמת הקומה העליונה יעמוד על 133 מ"ר[47] + 159.60 מ"ר[48] בקומת הגג, סה"כ 292.60 מ"ר.

<u>ההשבחה</u>

מכאן, שתכנית 3616 א', שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, מקטינה את הזכויות למימוש בנכס, שהתאפשרו במצב קודם לפי תמ"א 3/38 א' וגם בהשוואה למדיניות התכנון של הועדה המקומית כפי שנקבעה טרם הפקדתה.

לאור האמור לעיל, מסקנתי היא שתכנית 3616 א' לא הוסיפה זכויות בנכס ולכן היא אינה משביחה אותו. משכך, לא מצאתי שיש צורך לדון ביתר טענות הצדדים.

11. <u>חוות הדעת</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים שלעיל, קבעתי שתכנית 3616 א', קבעתי שאין השבחה במימוש המבוקש למכר זכויותיה של המבקשת בנכס.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה

[47] 112.54 מ"ר בקומה רביעית – 245.54 מ"ר בקומה שלישית
[48] 65% X 245.45 מ"ר בקומה טיפוסית