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

17/06/2020

כ"ה סיון, תש"פ

מספרנו: 03.2408.06.20

מס' מינוי: 2650-2019

לכבוד: גב' קריסטינה מודרה קנובלר ע"י עו"ד מריולה האוול-טוקר
באמצעות מר שי אברהם ומר ארן חיון
שמאי המבקשת
רח' בן עמי 10, תל אביב
בדוא"ל: shai.shamay@gmail.com

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות מר רונן פריימן
שמאי המשיבה
רח' ראול ולנברג 4, תל אביב
בדוא"ל: ronen-freiman@bezeqint.net

שומה מכרעת

גוש 6217 חלקה 611 תת חלקה 16

רחוב ארלוזורוב 140, 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 שמאי המבקשת מר שי אברהם ומר ארן חיון מיום 29.12.2019, בצירוף העתק רישום מפנקס בתים משותפים בחלקה. ביום 03.06.2020 הומצאו תשריט וצו הבית המשותף בנכס וחוזה המכר מושא המימוש.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר רונן פריימן מיום 15.10.2019. ביום 22.01.2020 התקבלה תגובתו לשומת המבקשת, בצירוף חוות דעת משפטית, שנערכה ע"י משרד הררי טויסטר ושות', בעניין התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בקביעת ההשבחה בתכניות 3616 א' ו-3729 א' (להלן: חוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית).

1.3 ביום 04.03.2020 נערך דיון בפני.

1.4 ביום04.06.2020 ערכתי ביקור[1] בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו, ללא נוכחות הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

[1] חיצוני

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

3. פרטי הנכס

גוש - 6217,
חלקה - 611,
שטח רשום - 855 מ״ר,
תת חלקה - 16,
שטח רשום - 73 מ״ר,
מהות הנכס - דירה בקומת שלישית,
כתובת - רח׳ ארלוזורוב 140, הצפון החדש (חלק דרומי), תל אביב.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד כניסתה לתוקף של תכנית 3729 א׳ ביום 16.06.2018[2].

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם בחלק הדרומי של הצפון החדש בתל אביב, באזור התחום ברח׳ ארלוזורוב בצפון, רח׳ אבן גבירול במערב, שד׳ דוד המלך בדרום ורח׳ ויצמן במזרח. 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 מבוצעות עבודות תשתית להתווית הקו הסגול של הרכבת הקלה.
סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים ותיקים בגובה 3-4 קומות מעל קומת קרקע חלקית, מבני מגורים חדשים במגדלים (בארי נהרדעא, סוטין וכו׳) וכן במבני ציבור הכוללים את משרדי קופת חולים כללית, אולם ספורט, בתי ספר, בתי כנסת, שטחים ציבוריים פתוחים וכד׳.
הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 611 בגוש 6217 מהווה חלקה רגולרית בשטח 855 מ״ר עם חזית צפונית באורך 25.87 מ׳ לרח׳ ארלוזורוב. במסגרת תת״ל 70א׳ הופקעו משטח החלקה 90 מ״ר בחזית לטובת הרכבת הקלה העתידית. שטחה החלקה נטו לאחר ההפקעה עומד על 765.00 מ״ר[3]. על החלקה קיים מבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הבנוי בחצאי מפלסים (ספליט), 3 דירות לקומה.

החלקה גובלת

מצפון - ברח׳ ארלוזורוב ומעברו במשרדי קופת חולים כללית,
ממזרח - במבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית,
מדרום - מבנה מגורים ותיק בגובה 7 קומות מעל מרתף,
ממערב - במבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

[2] 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 01.06.2018
[3] לפי תשריט מדידה שנערך ע״י חברת נתע ביום 26.06.2017 ונכלל בשומת המבקשת

5.3 תיאור הנכס

הנכס מהווה דירת מגורים חזיתית בקומה שלישית, אחרונה, מעל קומת קרקע חלקית, ששטחה הרשום עומד על 73 מ״ר ושטחה כולל מרפסות עומד על כ-83 מ״ר[4]. רישום הדירה כולל הצמדת חצר בשטח 30 מ״ר בעורף החלקה, המהווה בפועל חצר משותפת.

6. מצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הן[5]:

תכנית	שם התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
מצב קודם				
50	תכנית כללית למזרח תל אביב	בתוקף	1064	19.12.1940
A	תכנית ״איי״	בתוקף	1084	20.03.1941[6]
168	שכון עממי - דרומה לרח׳ ארלוזורוב	בתוקף	1579	15.05.1947
246	הרחבת רח׳ ארלוזרוב	בתוקף	202	06.12.1951
763	קומה נוספת על עמודים בתחום תכניות D,C,B,A	תוקף	995	14.02.1963
679	איסור בתתי קולנוע, תיאטראות וכו׳	בתוקף	1018	27.06.1963
570	חזיתות מסחריות - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת״א	בתוקף	1078	26.03.1964
645	שינוי מס׳ 1 לתכנית A	בתוקף	1439	28.03.1968
1188	איסור הקמת חדרי כביסה על הגג	בתוקף	1579	20.11.1969
מצב חדש				
1658	טרנספורמטורים	בתוקף	2163	06.11.1975
1680	בניה על גגות בתים בכל מרחב ת״א	בתוקף	2770	10.12.1981
מ׳	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	בתוקף	2829	24.06.1982
ע׳	מרתפים	בתוקף	3275	28.11.1985
ס׳	בניה על גגות בבניינים קיימים	בתוקף	3672	25.06.1989
מ/1	ביטול סעיף 32	בתוקף	3810	01.11.1990
ג׳	בניה על גגות בתים	בתוקף	4208	21.04.1994
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	בתוקף	4540	03.07.1997
מק/2754	הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות	בתוקף	4632	29.03.1998
ח׳	חניונים	בתוקף	4978	16.04.2001
ע/1	מרתפים	בתוקף	5167	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים – ביתני שמירה ואבטחה	בתוקף	5268	27.01.2004
תמ״א 38	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	בתוקף	5397	18.05.2005
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	בתוקף	5495	16.02.2006
3440	איחוד דירות – הסדרת שטחי ממ״ד וש״ש אחרים	בתוקף	5526	10.05.2006
תמ״א 38 תיקון 1 א׳	שינוי מס׳ 1 לתמ״א/38	בתוקף	5704	16.08.2007
תמ״א 38 תיקון 2	שינוי מס׳ 2 לתמ״א/38	בתוקף	6069	10.03.2010
תמ״א 38 תיקון 3	שינוי מס׳ 3 לתמ״א/38	בתוקף	6430	11.06.2012
3954	פרגודים כלל עירוני	בתוקף	6813	05.06.2014
507-0177683	4053 - גני ילדים	בתוקף	7234	27.03.2016
תמ״א 38 תיקון 3א׳	שינוי מס׳ 4 לתמ״א/38	בתוקף	7400	13.12.2016
5000	תכנית מתאר ת״א-יפו	בתוקף	7407	22.12.2016
תתל 70/א	רכבת קלה במטרופלין תל אביב - קו סגול מערבי	תוקף	7546	18.07.2017
3729 א׳	תכנית רובע 4	בתוקף	7818	30.05.2018

[4] בהתאם להסכמת הצדדים
[5] בנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו
[6] בע.ר. מס׳ 1389 מיום 01.02.1945 התפרסמו הוראות מתוקנות לאותה תכנית

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 50</u>

בהתאם להוראות התכנית הנכס נכלל באזור מגורים 3, בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר,

אחוזי בניה - 30% לקומה,

מס' קומות - 3 קומות,

צפיפות - 2 דירות לקומה 6 דירות לשטח מגרש מינימאלי,

קווי בנין - חזיתי: 4 מ', צדדי: 3 מ' ואחורי: 5 מ',

מבנה שירות - 15 מ"ר.

<u>תוספת שטחי שירות</u>

בהתאם להחלטת הועדה המקומית (156 ב'- 5) מיום 6.12.95, במבני מגורים הותרה תוספת שטחי שירות כדלהלן:

שטחי שירות במרתפים – לפי הוראות "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין:

מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג בהתאם ל"ג- גגות", מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה, שטחי שירות אחרים לפי "מ- מגורים".

<u>בבנייני מגורים משותפים, צמודי קרקע:</u>

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין יכללו מחסן כחלק מהבניין בשטח עד 18 מ"ר, מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות לפי הנדרש, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג בהתאם ל"ג- גגות", במידה והטופוגרפיה לא מאפשרת שימוש בק. קרקע כקומת מגורים, ירוכזו בה שטחי השירות.

6.2 <u>תכנית A</u>

התכנית קובעת חלוקה בחלק האמצעי של אדמות מזרח ת"א, וכוללת את הנכס באזור מגורים 3, בו יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית 50.

6.3 <u>תכנית 168</u>

הנכס נכלל בחלקו בתחום התכנית ומוגדר כמגרש מס' 72 הנכלל באזור מגורים 3, דרך מבוטלת ומבנה להריסה. באזור מגורים 3 יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר,

אחוזי בניה - 30% לקומה,

מס' קומות - 3 קומות,

קווי בנין - חזיתי: 4 מ', צדדי: 3 מ' ואחורי: 5 מ'.

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

6.4 <u>תכנית 763</u>

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת בתנאים, במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

6.5 <u>תכנית 1188</u>

התכנית אוסרת, הבלטת מבנים מעל קומת המגורים העליונה בתחום תכנית 763, למעט חדר מכונות למעלית וכן אוסרת הקמת חדר כביסה על הגג.

6.6 <u>היתרי בנייה</u>

6.6.1 <u>היתר בניה מס' 952</u>

בהיתר שניתן ביום 23.11.1961, אושרה הקמת משרד ושירותים במרתף.

6.6.2 <u>היתר בניה מס' 951</u>

בהיתר שניתן ביום 23.11.1961, אושרה הקמת בניין בן 3 קומות וקומת עמודים חלקית הכוללת 2 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה וחדר כביסה על הגג, בשטחים המפורטים להלן[7]:

קומה	שימוש	שטח	מרפסות	בלקונים
מרתף[8]		81.00		
קרקע	שטח פתוח	87.89		
קרקע	מגורים	171.64	39.97	11.49
א'	מגורים	263.50	43.69	35.19
ב'	מגורים	263.50	43.69	35.19
ג'	מגורים	263.50	43.69	35.19
גג		21.10		
סה"כ		1,152.13	178.75	117.06

6.6.3 <u>היתר בניה מס' 953</u>

בהיתר שניתן ביום 23.11.1961, אושרה תוספת חדר כביסה על הגג בשטח 11.87 מ"ר[9] מתשריט ההיתר עולה ששטח קומה עומד על 263 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

6.7 <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,

[7] פירוט השטחים מתכנית לא חתומה הקיימת בתיק הבניין
[8] גובה 2.62 מ'
[9] 3.82 מ' X 2.37 מ' + 1.27 X 2.22 מ'

- 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.

6.8 <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[10], אולם קובעת שבמגרש ששטחו קטן מ-500 מ״ר, זכויות הבנייה לא יעלו על 40%.

<u>בנייה על עמודים</u>

במגרש בשטח העולה על 500 מ״ר באזור מגורים 3 לפי תכנית 50, יחולו ההוראות שלהלן:

אחוז בניה מרבי לקומה	- 37%,
סה״כ	- 148%,
צפיפות	- יח״ד לכל 63 מ״ר,
מספר קומות	- 5 מעל קומת עמודים,
קווי בנין	- חזית: לפי תכנית החלה במקום, צדדי: 3.6 מ׳, אחורי: 6.2 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:

במקרה שבו 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׳. לא תותר תוספת קומה חלקית ותוספת הקומה לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו ובאיכות הסביבה.

6.9 <u>תכנית ע׳</u>

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בבתי דירות, בין היתר, בתנאים המפורטים להלן:

שטח המרתף ייקבע לפי תכסית קומה טיפוסית בגובה 2.20 מ׳. השימושים המותרים במרתף יכללו חניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות וחדרי שירותים כלליים 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.

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

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

6.10 <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.

6.11 <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.

6.12 <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 קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.

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

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.13 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 תמ"א 38 תיקון 3

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.

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

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 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.

שטח 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.

6.18 <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 5 קומות (כולל קומת קרקע/ עמודים ולמעט מבנים הכלולים בתכניות לבניה נמוכה), תותר תוספת קומה ומעליה הקמת חדרי 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׳.
בבניינים ברחובות ראשיים (הכוללים את רח׳ ארלוזורוב), תותר בנוסף תוספת קומה בהקלה במסגרת זכויות הבניה התקפות ובתנאי שסה״כ הקומות לא יעלה על 6 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת גג חלקית.
תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ׳.
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.

בהריסה ובנייה מחדש נקבע כי בכל הבניינים (למעט מבנים הכלולים בתכניות לבניה נמוכה), תותר בנייה לפי תכניות מ׳ ו- ג׳ ובנוסף מכח תמ״א 38 - בניה בקומת עמודים ותוספת 25 מ״ר ליח״ד הכוללים ממ״ד בתחום קווי הבניין של תכנית מ׳. הגובה הכולל לא יעלה על 6 קומות וחדרי יציאה לגג.
בבניינים ברחובות ראשיים (הכוללים את רח׳ ארלוזורוב), תותר בנוסף תוספת קומה בהקלה עד גובה של 7 ק׳ וחדרי יציאה לגג.

בהחלטת הוועדה מיום 07.11.2012, להיתרי בניה מכח תמ״א 38 (2), אושרה מדיניות, לפיה בבניינים בגובה עד 5 קומות (כולל קומת קרקע/ עמודים) תותר תוספת קומה ומעליה קומה 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 ומעליה תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים.
בהריסה ובנייה מחדש נקבע כי בכל הבניינים (למעט מבנים הכלולים בתכניות לבניה נמוכה), תותר בנייה שלא תעלה על 6 קומות + קומה חלקית בתכנית 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים ובניה בקומת העמודים למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ׳.

6.19 <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 ומצוי באזור תכנון מס' 401 – "הצפון החדש" בו הבנייה תהיה עד 8 קומות.

בפרק 5 סעיף 5.4, לתכנית נקבע שתכנית 5000 לא תחשב תכנית כוללנית בתחום אזור מגורים בבנייה עירונית באזור תכנון 401, עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (תא/3729/א'), למבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה. כמו כן נקבע כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית 5000 להוראות תכנית 3729 א', יגברו הוראות תכנית 3729 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.

6.20 <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 23/א/4.

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 למפת הפקעה שנערכה ע"י נת"ע מיום 27.06.2017, שטח ההפקעה עומד על 90 מ"ר.

6.21 <u>תכנית 3729 א'</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית מפורטת שהוכנה לרובע 4, 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 4, למעט על מבנים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650 ב'.

ממסמכי התכנית עולה שבנכס הממוקם ברח' ארלוזורוב, יחולו 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 שימוש עיקרי בהיתר ביחידה עצמאית ללא חיבור ליחידה

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

		בקומת הקרקע, יותר שחזור שטח זה במפלס המרתף, בנוסף לשטחים העיליים לצפיפות ולשימושים שבתכנית זו.
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 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 שלא יעלה על 30% משטח המסחר. שטחים אלו ייכללו במניין השטח הכולל המותר לבנייה. אולם לא במס׳ הקומות.
מס׳ קומות[14]		- מס׳ הקומות המותר בנכס עומד על 7 קומות + קומת גג.
צפיפות		- מס׳ היחידות יקבע ע״י חלוקת השטח הכולל המותר לבנייה מעל הכניסה הקובעת מחולק במקדם צפיפות 90 בכל המגרשים, למעט במגרשים ברחובות יהודה המכבי, נמיר וארלוזורוב, בהם מקדם הצפיפות יעמוד על 65. 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[15].
תכסית		- תכסית הבנייה מהווה את השטח המתקבל בין קווי הבניין לפי תכנית זו. במגרש בשטח 750 מ״ר ומעלה התכסית המותרת תהיה 50% משטח המגרש. בקומת הגג התכסית תהיה בין הנסיגות שנקבעו.
בניה על הגג		- הבנייה תהיה בנסיגות הנדרשות העומדות על 3 מ׳ מקו חזית קדמית ו-2 מ׳ מקו חזית אחורית. במגרשים בהם חלות תכניות לבנייה נמוכה, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 2 מ׳ לחזית קדמית. 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.
קיר משותף		- הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בקיר משותף. במידה ושטחן המשותף של שתי החלקות הינו 750 מ״ר ומעלה, תחול מגבלת תכסית של 50%. במקרה של

[14] כולל קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית ובנוסף קומת גג
[15] בכל מקרה הצפיפות לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת בניה

בנייה בקיר משותף עם חלקה הפונה לרחובות ראשי או לרח' יהודה המכבי, יחולו הוראות הבנייה שברחובות אלה.

גובה - 3.3 מ' ברוטו לקומה, כולל קומת קרקע וקומת גג.

קווי בניין - קווי הבניין בכל המגרשים יעמדו על 3 מ' לצד, 5 מ' לאחור וקו בניין קדמי לפי תכנית תקפה.

במגרשים פינתיים הכלולים בתכניות לבנייה נמוכה וממוקמים ברחובות ראשיים וברוחות בני דן ויהודה המכבי, הגובלים במגרשים המיועדים לבנייה נמוכה, קו הבניין הצדדי יעמוד על 4.5 מ'.

ברחובות ראשיים בהם הוגדרה חזית מסחרית, כהגדרתם בתכנית הראשית, השטח שבין החזית הקדמית לגבול המגרש יצורף למדרכה ותירשם בו זיקת הנאה לציבור, לא תותר בו בנייה וניתן יהיה לבצע בו עבודות ציבוריות.

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.

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

<u>תוספת לבניינים קיימים</u>[16]

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 שלא יעלה על 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, המצויים ברחוב ארלוזרוב תותר השלמת בנייה עד 7 קומות[17] + קומת גג חלקית.

גובה הקומה יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'.

שטח בנייה הקיים בהיתר על הגג מכח תכנית לתוספת בניה על גגות (כגון ג', ס', או תכנית נקודתית, למעט בבנייה מתוקף תמ"א 38), ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.

בניה על הגג - הבנייה תהיה בנסיגות המותרות לבניה על הגג. הנסיגות הנדרשות עומדות על 3 מ' מקו חזית קדמית ובבניין פינתי על 3 מ' מקו אחת החזיתות הקדמיות ו- 1.2 מ' מהחזית הקדמית הנותרת. לגבי חדרי גג נקבע כי הם יבנו בנסיגה של 3 מ' מקו חזית קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחורית ובמקרה שתתקבל קטנה מ- 50%, יותר ביטול הנסיגה האחורית.

בשטח זה תותרנה יח"ד נפרדות או תוספת ליחידות הקיימות בקומה העליונה. גובה הבנייה, כולל מעקה גג עליון לא יעלה על 4.50 מ'. בתחום ההכרזה, חריגה

[16] ההוראות מתייחסות לבניין שהיתר לבנייתו הוצא עד ליום 01.01.1980 (סעיף 4.1.3)
[17] כולל קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית ובנוסף קומת גג

מגובה זה תחשב סטייה ניכרת. במקרה שבו קיימות בהיתר מרפסות למלוא רוחב החזית, הנסיגה תימדד מחזית המרפסות הקיימות. 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.
  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[18], 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[19]. 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 סגירת מרפסות חדשות. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. תותר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים[20] 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.

[18] כולל מרחב מוגן
[19] למעט במקרה של הקמת מרפסת חדשה מעל מרפסת החורגת מ- 1.6 מ'
[20] היתר בנייה ניתן לפני 24.06.1982 ותנאים נוספים

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 הרחובות שד' שאול המלך, אבן גבירול, שד' דוד המלך ודובנוב 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' 470923, המהווה העתק רישום לתת חלקה 16 שהופק באמצעות האינטרנט ביום 26.11.2018, עולה שבחלקה 611 בגוש 6217 ששטחה עומד על 855 מ"ר רשומות 21 תת חלקות.
על החלקה רשומה הודעה על הפקעה לפי סעיף 5,7, שפורסמה בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017.
הבעלות בתת חלקה 16, המהווה דירה בקומה שלישית בשטח 73 מ"ר, רשומה על שם הבעלים המפורטים להלן:

תאריך	מהות הפעולה	שם	החלק בבעלות
07.12.1990	מכר ללא תמורה	ירמי מנס קנובלר	1/2
07.01.2007		מונדרה קנובלר קריסטינה	1/4
13.11.2014		בוחבוט זנט	1/4

לתת חלקה 16 יש הצמדה בשטח 30 מ"ר בקרקע בעורף החלקה[21] ו-37/521 חלקים ברכוש המשותף.

7.2 ביום 11.06.2019 נמכרו זכויות הבעלות בדירה ששטחה עומד על 73 מ"ר כולל הצמדה בשטח 30 מ"ר בקרקע תמורת 2,800,000 ₪. מתנאי ההסכם עולה שהדירה הנמכרת כוללת מזגן, מקרר וריהוט הקיים בה.

[21] לפי תשריט הבית המשותף

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

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, המצב התכנוני והמועד הקובע,

8.1.2 המבנה הוקם לפני שנת 1980 והמימוש המיטבי בו הוא לתוספת בניה,

8.1.3 העדר השבחה בגין תכניות קודמות לתכנית הנדונה,

8.1.4 שווי מ"ר בנוי ומבונה, מקדם שווי חדר גג ומרפסת גג, מקדם דחייה במצב קודם.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאי המבקש

8.2.1.1 טענת סף

שמאי המבקשת טוענים שתכנית 3729 א' הינה תכנית מפורטת מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 שנועדה להתאים הזכויות שנקבעו בה לאזור התכנית ולמרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב.

בחוק ובפסיקה נקבע שאין לגבות היטל השבחה בגין הזכויות מכוח תמ"א 38 והתכניות שהוכנו לפי סעיף 23 מכוחה, בין אם במימוש במכר ובין במימוש בהיתר בניה. גביית היטל השבחה בגין התכנית יוצרת "מסלול עוקף" לגביית היטל השבחה בגין תמ"א 38.

לתמיכה בעמדתו, שמאי המבקשת מפנים לשומות המכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך
דורית פריאל	6214/356/6	07.10.2018
בועז קוט	6903/83	12.12.2018
שלומי יפה	6906/124/4	02.07.2019

שמאי המבקשת מפנים גם לערר (ת"א) 95020-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ ו- 25 אח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה מיום 08.12.2019 הקובע כי "עילת תביעה לירידת ערך בשל אישורה של תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 מתגבש בעת מתן היתר בניה ולא בעת אישור תכנית"

מאחר שתביעה לפי סעיף 197 היא הצד השני של המטבע להיטל השבחה, הרי שבמקום שבו לא ניתן לקבוע פיצוי בגין הזכויות שמתגבשות בהיתר בנייה לפי תמ"א 38 גם לא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה.

כמו כן הפנו לשומות המכריעות שנערכו להשבחה ברובע 3 בתכנית 3616א' ומפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מהות ההחלטה
דורית פריאל	6214/356/6	התכנית אינה משביחה ביחס לזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם
אייל יצחקי	7113/7	המצב התכנוני במצב הקודם כולל את זכויות לפי תמ"א 38
אלי כהן	6968/13	יש לבחון את ההשבחה בגין התוספת, ככל ויש כזאת, בין שני מצבי תכנון לרבות זכויות תמ"א 38 במצב קודם
בועז קוט	6903/83	יש לפטור מחבות תשלום היטל השבחה זכויות מכח תכנית מפורטת שנערכה עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38
משה נדם	7111/127	יש לכלול את הזכויות לפי תמ"א 38 במצב הקודם. הוראות תכנית אינן מרחיבות את זכויות הבנייה, למעט בריכה על הגג, ועל כן שווי הדירה הנכללת בתחום התכנית אינו עולה על שווי דירה דומה סמוכה, שהתכנית לא חלה עליה. תכנית רובע 3 לא השפיעה על שווי הנכסים המהווים דירת מגורים

8.2.1.2 **<u>מצב קודם</u>**

בהתאם לחוות דעת הנדסית שנערכה ע"י אינג' דוד דוד מיום 20.09.2010 עבור עיריית ת"א, בניינים שהוקמו בעיר לפני 1980 אינם עומדים בתקן 413 לעמידות בפני רעידות אדמה. אישור הזכויות מותנה בשיקול דעת הוועדה המקומית וניתן ליישום בהסכמה של 2/3 מהבעלים. בהתחשב בבינוי הקיים, לרבות קווי בניין וההפקעה לדרך, לא ניתן להרחיב את שטח הקומות הקיימות. יחד עם זאת, מאחר שהנכס ממוקם בקומה אחרונה ניתן להוסיף בו חדר על הגג וזכויות לפי תמ"א 38 על שינוייה.

8.2.1.3 **<u>מצב חדש</u>**

תכנית תא/3729א מאפשרת תוספת יח"ד בבניין אך מימושן כפוף להסכמת 100% מבעלי הזכויות. הוראות התכנית תא/3729א דומות להוראות התמ"א, אך קובעות התניות נוספות בנושא קווי בניין, חניה, נסיגות בקומת הקרקע וכו', המגבילות את אפשרויות הבניה בהשוואה למצב קודם.

<u>בריכת שחייה בגג</u>

לעמדת שמאי המבקשת זה לא סביר שבפרויקט חיזוק ותוספת בנייה תוקם בריכת שחייה בגג בהתחשב בעומסים ובעלויות הגבוהות להקמתה, לכן לעמדתם אין כדאיות כלכלית להקמתה. בנוסף נטען שלאור שטח הבנייה, יש להניח שיוקמו 2 יח"ד בגג והקמת בריכה תהווה מטרד לדירה השכנה.

8.2.1.4 **<u>ההשבחה</u>**

שמאי המבקשת טוענים שגם תחשיב השווי לפי הזכויות מצביע על כך שהתכנית אינה משביחה את הנכס ואף מפחיתה משוויו.

8.2.1.5 שווי

שמאי המבקשת מסכימים לשווי שקבע שמאי המשיבה בסך 33,000 ₪ למ״ר בנוי ובסך 20,000 ₪ למ״ר מבונה, בהסתמך על נתוני השווי שלהלן:

מכר דירות בבניה ותיקה ברח׳ אבן גבירול, שתכנית 3729 א׳ אינה חלה עליהן:

גו״ח	תאריך	שטח	תמורה בש״ח	שווי מ״ר בנוי בש״ח	התאמה למיקום	סה״כ שווי מ״ר בנוי מתואם
6214/268/8	22.11.2018	71	2,630,000	37,042	0.9	33,338 ₪
6214/268/14	03.10.2018	58	2,175,000	37,500	0.9	33,750 ₪
6214/485/31	27.05.2018	73	2,650,000	36,301	0.9	32,671 ₪
6214/182/16	10.05.2018	73	2,675,000	36,644	0.9	32,979 ₪
6214/286/15	26.03.2018	65	2,350,000	36,154	0.9	32,538 ₪
שווי מ״ר בנוי מתואם לנכס בממוצע (מעוגל)						**33,000** ₪

שומות מכריעות

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
שלומי יפה	6213/1200	20,000 ₪
שלומי יפה	6213/655	20,000 ₪
אלי כהן	6217/655	23,000 ₪

התמורה בנכס

לטענת שמאי המבקשת התמורה ששולמה בנכס תואמת את ערכי השווי באזור ואינה חריגה. התמורה ששולמה מוכיחה שלא קיימת התעשרות עקב אישור תכנית 3729 א׳, כמפורט להלן:

שווי מ״ר בנוי	3 3,000₪
שטח הנכס	83 מ״ר
שווי כבנוי	2,742,152 ₪
שווי הצמדת קרקע	90,000 ₪
סה״כ שווי הנכס כבנוי	2,832,152 ₪
תמורה בעסקה	2,800,000 ₪
פער באחוזים	15%

תחשיב שמאי המשיבה מצביע על שווי העולה על 4 מיליון ₪ לנכס במצב חדש והוא גבוה בכ- 43% מהתמורה ששולמה בפועל בסך 2,800,000 ₪ בלבד. תוצאה זו היא תוצר של שימוש בתחשיב אקוויוולנטי תיאורטי, שאינו מגלם את הדחייה, הסיכון ואי הודאות למימוש הזכויות.

שווי חניה

עלות קרן חניה עומדת על 56,000 ₪ למקום חניה, כפי שנקבע בהכרעת הח״מ ברח׳ דוד בלוך 38 (גו״ח 6217/412).

8.2.1.6 השימוש המיטבי

כפי שעולה מהתחשיב שלהלן, השימוש המיטבי בנכס במצב חדש משקף תוספת בנייה על הקיים:

חלופת תוספת בנייה

שווי בנוי	
סה"כ שטח בנוי (ללא שירות)	1,113
שווי מ"ר בנוי (בניה ותיקה)	33,000 ₪
סה"כ שווי בנוי	37,394,940 ₪
תוספת זכויות מתכנית תא/3729א	
שטח סחיר (3 קומות)	922 מ"ר
קומה חלקית (בנסיגה 3 מ' חזית, 2 מ' עורף)	212 מ"ר
מרפסת גג	95.33 מ"ר
שטח אקו' מרפסת גג 0.30	28.6 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לבניה מצב חדש	1,162.60 מ"א
מקדם התאמה	0.9
סה"כ שטח אקו' לפי תכנית תא/3729א	1,046.34 מ"א
שווי מ"ר מבונה	**20,000** ₪
שווי תוספת זכויות כזמין	20,926,800 ₪
עלות חיזוק (לפי 600 ₪ למ"ר)	679,800 ₪
קרן חניה (15 דירות נוספות לפי 56,000 ₪ למקום)	840,000 ₪
סה"כ שווי בחלופות תוספת בניה	**56,801,940** ₪

חלופת הריסה ובניה מחדש

שטח המגרש נטו לאחר הפקעה	765 מ"ר
תכסית 50%	382.5 מ"ר
הפחתה 25% לשטחי שירות	286.88 מ"ר
סה"כ 6 קומות טיפוסיות	1,721.25 מ"ר
קומת קרקע בנסיגה 3 מ'	253.88 מ"ר
קומת גג בנסיגה 3 מ' חזית, 2 מ' עורף	231.88 מ"ר
מרפסת גג	55 מ"ר
שטח אקו' למרפסת לפי מקדם 0.30	16.5 מ"א
סה"כ שטח אקו'	2,223.50 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	**20,000** ₪
סה"כ שווי בחלופת הריסה ובניה מחדש כזמין	**44,470,000** ₪

8.2.1.7 מקדמים

מקדמי שווי

חדר גג - 1.00,

מרפסת גג - 0.30,

חצר[22] - 0.25 במצב קודם ו-0.15 במצב חדש.

[22] שמאי המבקשת טוען שמקדם השווי להצמדה זו נקבע בהתחשב בהוראות סעיף 74 בתכנית 50 המאפשר בנייני שירות בחצר האחורית בגובה 2.50 מ', מאחר שאפשרות זו אינה ניתנת ליישום בתכנית תא/3729א נקבע מקדם מופחת לשוויה במצב חדש

דחייה

שמאי המבקשת קובעים מקדם 0.89 לדחייה של שנתיים בהיוון בשיעור 6% במצב קודם ומקדם 0.417 במצב חדש לדחייה של 15 שנים.

עלויות התאמה

שמאי המבקשת קובעים מקדם 0.90 בגין עלויות התאמה במצב חדש.

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 טענת סף

לעמדת שמאי המשיבה הזכויות לפי תמ"א 38 אינן מוקנות לנכס ואין בו יתרת זכויות למימוש, למעט חדרי יציאה לגג. שמאי המשיבה מפנה לחוות הדעת המשפטית, שהוכנה מטעם הועדה המקומית, 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
חישובים ספקולטיביים	התחשבות בתמ"א 38 במימוש במכר תוביל	- בר"מ 505/15 אופל קרדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון

סעיף	מהות	הפניות לתמיכה
	לשומה ספקולטיבית שתנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה מכוחה	- בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

שמאי המשיבה מפנה לשומות המכריעות, המפורטות להלן, התומכות בעמדת המשיבה:

שמאי מכריע	כתובת	מהות
גבע בלטר	פרופסור שור 21	תמ"א 38 מהווה תכנית כללית ואינה מקנה זכויות בנייה כל עוד לא אושרו היתרי בניה, לכן לא ניתן לכלול את הזכויות מכוחה במצב קודם
תמיר שדה	שד' נורדאו 28	זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 לא יחולו במצב הקודם

8.2.2.2 **<u>מצב קודם</u>**

שמאי המשיבה קובע שהזכויות הבלתי ממומשות במצב קודם בנכס כוללות חדר על הגג בשטח 23 מ"ר ומרפסת גג בשטח 60 מ"ר. כאמור, לעמדתו הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן חלות. כמו כן נטען שבמדיניות הוועדה למתן היתרים לפי תמ"א 38 שאושרה ביום 02.11.2011, נקבע כי בתוספת בניה לבניינים בגובה עד 5 קומות כולל קומת הקרקע, תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'.

לפי הוראות תכניות מ' ו-ג', הגובה הכולל של הבניין לא יעלה על 6 קומות וחדרי יציאה לגג.

בנוסף נטען שמסמכי מדיניות אינם מהווים מסמך סטטוטורי המקנים זכויות בניה.

<u>מרפסות מחוץ לקווי בניין</u>

זכויות הבניה במסגרת קווי בניין נוצלו במלואן, לכן ניתן להקים מרפסות בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין בחזית בלבד עם הבלטה מותרת של עד 1.20 מ' לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992, כפי שנקבע בערר תא/85002/14 מיום 30.12.2015. החריגה מקווי בניין לפי תמ"א 38 אינה חלה על מרפסות אלא על מרכיבי החיזוק או תוספת הבנייה מכוחה בלבד.

מאחר שבמרווח האחורי אסורה הבלטת גזוזטרה מעבר לקו הבניין, לא תתאפשרנה מרפסות בחזית זו. בעמ"נ 23304-06-14 כהן ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נקבע ששווין של זכויות הבניה שלא ניתן לנצלן בגלל מגבלות קווי בניין לא יחויבו במועד התכנית המקנה זכויות אלו אלא במועד התכנית המאפשרת את ניצולן.

<u>גובה קומה</u>

שמאי המשיבה טוען שגובה החדר על הגג לפי תכנית ג' יעמוד על 2.50 מ'.

8.2.2.3 **<u>מצב חדש</u>**

שמאי המשיבה קובע שהתכנית מאפשרת תוספת 922 מ"ר ב-3 קומות בתוספת קומת גג חלקית בשטח 212 מ"ר ומרפסת גג בשטח 95 מ"ר. לטענתו, בנוסח המדיניות המעודכן מיום 07.11.2012 שעודכן ביום 25.02.2015 נקבע שברובע 4 תותר בנייה בגובה 5 או 6 קומות + קומה חלקית על הגג ללא אבחנה בין רחוב ראשי ללא ראשי.

מסמכי המדיניות המאוחרים יותר נקבעו על רקע תכנית הרובעים ולכן משקפים את המצב החדש.

בנוסח המופקד של תכנית תא/3729 א', הותרה, ברחוב שאינו ראשי, הקמת בניין בגובה עד 6 קומות + קומת גג ובנוסח שקיבל תוקף נקבע שמותר להקים 6 קומות ובנוסף שתי קומות גג חלקיות. מכאן שהתכנית השביחה את שווי הנכס והוסיפה בו זכויות מעבר לזכויות שנקבעו במסמך המדיניות.

<u>מרפסות מחוץ לקווי בניין</u>

תכנית תא/3729 א' מאפשרת תוספת בנייה למרפסות מעבר לזכויות הבניה המוקנות, משום שהיא קובעת שתותר הבלטה של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין.

<u>גובה קומה</u>

שמאי המשיבה טוען שגובה הבנייה על הגג בתכנית 3729 א' יהיה עד 4.50 מ'. לעמדתו, תוספת הגובה משביחה את הנכס, כפי שנקבע בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	כתובת	מקדם ההשבחה לתוספת גובה
אלי כהן	אונקלוס 5	5%
אלי כהן	טבריה 10	5%
מנחם מלוכנא	בן יהודה 50	5% לתוספת 20 ס"מ לגובה
דורית פריאל	גרוזנברג 31	5% לתוספת 35 ס"מ לגובה
דורית פריאל	אח"י דקר 6	1% לתוספת 10 ס"מ לגובה

<u>בריכת שחייה בגג</u>

התכנית מאפשרת הקמת בריכה בגג העליון של הבניין, כפי שהוקמה בנכסים ברח' ז'בוטינסקי 6, גוש חלב 18, פרוג , מיכה 10 ורמז 26. לעמדת שמאי המשיבה, תוספת זו משביחה את שווי הנכס.

8.2.2.4 <u>ההשבחה</u>

שמאי המשיבה קובע את סכום ההשבחה לפי הפער בין זכויות המבקשת לבנייה על הגג לעומת חלקה היחסי בזכויות לקומת הגג החלקית במצב חדש.

8.2.2.5 <u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 33,000 ₪ למ"ר בנוי ובסך 20,000 ₪ למ"ר מבונה מגלם עלויות התאמה, בהתבסס על נתוני ההשוואה שלהלן:

מכר דירות

תאריך	גו״ח	שטח	מחיר מכירה	שווי למ״ר בנוי
10.05.2018	6214/182	73	2,675,000	₪ 36,644
26.03.2018	6214/268	56	2,350,000	₪ 41,964
04.01.2018	6111/166	59	2,320,000	₪ 39,322
01.09.2017	6214/609	54	1,950,000	₪ 36,111
03.08.2017	6212/424	72	2,530,000	₪ 35,139
11.09.2016	6212/1015	80	2,385,000	₪ 29,813
18.01.2016	6212/1015	80	2,775,000	₪ 34,688
02.08.2017	6212/972	80	2,630,000	₪ 32,875
22.05.2018	6212/1047	80	2,815,000	₪ 35,188
ממוצע				₪ **35,749**

שומות מכריעות

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אלי כהן	חנקין 3	₪ 25,000
עאטף עאלם	ליפסקי 23	₪ 25,000
גד נתן	רמז 29	₪ 25,000
אבישי זיו	דה האז 12	₪ 25,000
דוד טיגרמן	חברה חדשה 6	₪ 25,000
אבישי זיו	הלסינקי 15	₪ 25,000
איל יצחקי	בארי 9	₪ 25,000
אבישי זיו	הלסניקי 15	₪ 25,000
שלומי יפה	יוחנן הגדי 6	₪ 25,000
אלי כהן	יונתן הופסי 3	₪ 25,000
אלי כהן	סוטין 15	₪ 24,500
אלי כהן	ארלוזורוב 136	₪ 23,000
שלומי יפה	ארלוזורוב 135	₪ 20,000

שומות מכריעות לתוספת בניה על הקיים

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ״ר מבונה
ארז כהן	אוסישקין 100	₪ 22,000
דוד טיגרמן	מנדלשטאם 23	₪ 23,800

לעמדת שמאי המשיבה, השווי המתואם שנקבע ע״י שמאי המבקשת אינו סביר ועומד על 16,700 ₪, לאחר קיזוז עלויות התאמה ותשלום לכופר חניה.

כמו כן נטען שהשווי האובייקטיבי של מקרקעין אינו משקף בהכרח את שווי הנכס להיטל השבחה, כפי שנקבע בסעיף 16 בעמנ 19341-04-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נגד בית דיניש בע״מ ואח׳.

8.2.2.6 השימוש המיטבי

שמאי המשיבה קובע כי השימוש המיטבי הינו לתוספת בניה מעל המבנה הקיים, בהתבסס על התחשיב שלהלן:

חלופת תוספת בניה

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מגורים בקומות	1,133	1.00	1,133	₪ 33,000	₪ 37,394,940
קומת מרתף	81	1.00	81	₪ 12,000	₪ 972,000
סה"כ קיים					₪ 38,366,940
שווי זכויות בניה נוספות					
זכויות בניה ל- 3 קומות נוספות	922	1.00	922	₪ 18,000	₪ 16,588,260
זכויות בניה לקומת גג חלקית	212	1.00	212	₪ 18,000	₪ 3,819,420
מרפסת גג	95	0.30	29	₪ 18,000	₪ 513,000
מרפסות לדירות קיימות	144	0.40	58	₪ 18,000	₪ 1,036,800
סה"כ זכויות					₪ 21,957,480
מקדם דחייה n=5, i=6%					0.7473
סה"כ שווי זכויות נוספות דחויות					₪ 16,407,906
סה"כ שווי זכויות דחויות + מבנה קיים					**₪ 54,774,846**

חלופת הריסה ובניה מחדש

שווי בניין קיים לשימוש ביניים					
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מגורים בקומות	1,133	1.00	1,133	₪ 33,000	₪ 37,394,940
קומת מרתף	81	1.00	81	₪ 12,000	₪ 972,000
סה"כ קיים					₪ 38,366,940

מהות	שטח	שטח עיקרי	מקדם	שטח אקו'
קומת מרתף	348	66%	50%	115
קומת קרקע	348	66%	120%	276
קומה טיפוסית	400	80%	100%	1,920
גג תחתון בנסיגה	315	80%	120%	302
מרפסת גג	85		30%	26
סה"כ שטח אקו'				2,638
שווי מ"ר מבונה				₪ 22,000
שווי הנכס				₪ 58,043,832
שווי זכויות דחויות n=5, i=6%				₪43,373,728
שווי שימוש ביניים עד למימוש n=5, i=3%				₪ 5,271,281
סה"כ שווי הנכס במצב החדש				**₪ 48,645,008**

8.2.2.7 מקדמים

מקדמי שווי

חדר גג - 1.00,

דירת גג - 1.20,

מרפסת גג - 0.30.

דחייה

שמאי המשיבה קובע מקדם 0.89 לדחייה של שנתיים בהיוון בשיעור 6% במצב קודם ומקדם 0.7473 במצב חדש לדחייה של 5 שנים.

עלויות התאמה

לעמדת שמאי המשיבה, השווי שנקבע בנכס מגלם את עלויות התאמה במצב חדש.

8.2.3 תחשיב

שמאי המבקשת				שמאי המשיבה			
שווי מ"ר בנוי	33,000 ₪			שווי מ"ר בנוי	33,000 ₪		
שווי מ"ר מבונה	20,000 ₪			שווי מ"ר מבונה	20,000 ₪		
מצב קודם							
שווי זכויות				שווי זכויות			
מהות	שטח	מקדם	מ"א	מהות	שטח	מקדם	מ"א
חדר גג	23	1.0	23.00	חדר גג	23	1.0	23.00
מרפסת גג	60	0.3	18.00	מרפסת גג	60	0.3	18.00
סה"כ			41.00	סה"כ			41.00
41 מ"א X 20,000 ₪ X 0.89 =			729,797 ₪	41 מ"א X 20,000 ₪ X 0.89 =			729,797 ₪
שווי חצר				שווי דירה			
30 מ"ר X 0.25 X 20,000 ₪ =			150,000 ₪	83 מ"א X 33,000 ₪ =			2,739,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			879,797 ₪	סה"כ שווי מצב קודם			3,468,797 ₪
מצב חדש							
מהות	שטח	מקדם	מ"א	מהות	שטח	מקדם	סה"כ
מגורים	922	1.0	922.00	3 קומות	922.00	1.00	922.00
קומת הגג	212	1.0	212.00	קומת גג	212.00	1.20	255.00
מרפסת גג	95	0.3	28.60	מרפסת גג	95.00	0.30	29.00
סה"כ			1,162.60	סה"כ			1,206.00
שווי הזכויות				שווי הזכויות			
1,162.60 מ"א X 20,000 ₪ X 0.90 =				1,206 מ"א X 20,000 ₪ =			
20,926,800 ₪				24,094,800 ₪			
עלויות חיזוק לשטח בנוי			679,800 ₪				
קרן חניה ל- 15 דירות			840,000 ₪				
סה"כ שווי כזמין			19,407,000 ₪				
שווי בהתחשב בדחייה ובחלקה של המבקשת ברכוש המשותף				שווי בהתחשב בדחייה ובחלקה של המבקשת ברכוש המשותף			
19,407,000 ₪ X 0.417 X 0.071=			574,948 ₪	24,094,800₪X 0.7473X 0.071=			1,278,669 ₪
שווי חצר				שווי דירה			
30 מ"ר X 0.15 X 20,000 ₪ =			90,000 ₪	2,739,000 ₪			
סה"כ שווי מצב חדש			664,948 ₪	סה"כ שווי מצב חדש			4,017,669 ₪
ההשבחה							
				השבחה			548,872 ₪
אין השבחה				היטל השבחה			274,436 ₪

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 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

9.5 הכרעתי אינה כוללת את ההשבחה בגין תכנית 5000 לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, או תכניות אחרות הקודמות לאישור תכנית 3729 א'.

10. <u>הכרעה</u>

לעמדת שמאי המבקשת תכנית 3729 א' אינה משביחה את הנכס ביחס למצב התכנוני הקודם ואינה מוסיפה זכויות בניה, ובכל אופן זכויות הבנייה מהתכנית שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, פטורות מהיטל השבחה.

שמאי המשיבה קובע שאין להביא בחשבון השווי במצב קודם את תמ"א 38, משום שהזכויות מכוחה אינן מוקנות ושהתכנית מוסיפה זכויות לנכס.

שמאי הצדדים מסכימים שהשימוש המיטבי בנכס מהווה תוספת בנייה על הקיים. קיבלתי את הסכמתם בעניין זה.

10.1 <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 <u>רצף תכנוני</u>

בפרק העוסק ביחס בין תכניות, נקבע בתכנית 3729 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 ורק עם כניסתה לתוקף של התכנית המשחררת יחל מרוץ ההתיישנות להגשת התביעה בגין התכנית המקפיאה.

בהלכה זו נקבעו ע"י כב' השופטת ביניש[23] "...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 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."

[23] הדגשה שלי – נ.ג.

בדיון בהתנגדויות לתכנית 3729 א'[24], 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.**"[25]

לאור האמור לעיל <u>ובהתחשב בזיקה ההדוקה שבין תמ"א 38 לתכנית 3729 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 (3729 א') "נכנסת לנעליה" של תכנית המתאר הארצית (תמ"א 38), בתמונת מראה[26] 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 3729 א' במקשה אחת במועד אישורה של תכנית 3729 א'.
- **<u>מצב שני</u>** - פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 ותכנית 3729 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 3729 א', כפי שנקבע בחלק מהשומות המכריעות שפורסמו להשבחה בגין תכנית זו.

[24] 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

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

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

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

10.4 **<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[27]:

"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."

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 3729 א'</u>

כדי לבחון את התאמת החלטת הוועדה בעניין צ.ו.ר מעוף לתכנית 3729 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 3729 א' ניתנו ע"י הוועדה המקומית היתרי בנייה.

[27] הדגשות שלי – נ.ג.

גם כיום, במימוש בהיתר בנייה לאחר אישורה של תכנית 3729 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 3729 א'?

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

תמ"א 38		3729 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 3729 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[28] 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.

[28] לא נמצאה התניה בעניין זה בתכנית 3279 א'

מכאן שבמצב קודם ניתן היה לקבל היתר בנייה לפי תמ"א 38, בכפוף למדיניות התכנון ו**קיימת 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 3729 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.**

10.4.2 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..."

"..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[29]."

[29] 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

בערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה, נקבע[30]:

"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 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 3729 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."

[30] הדגשות שלי – נ.ג.

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 3729 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>**[31]

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 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/3616 א' ולתכנית תא/3729 א' 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."

[31] ההדגשות בפרק זה בוצעו על ידי – נ.ג.

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 3729 א', הגב' לילך בן פורת, עליו התבססו המלצות החוקרת נקבע[32]:

"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."

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 3729 א' במקשה אחת</u>

כאמור במצב זה, הטענה היא שיש לשלם היטל השבחה בגין הזכויות שנוספו בתמ"א 38 ותכנית 3729 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 3729 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 3729 א', ונדרשים לתשלום השבחה גם לזכויות שניתן היה לקבל מהתמ"א.

[32] ראו פרק 10 בדו"ח החוקרת

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

ראוי לציין כי בדיונים שהתקיימו בפני בתכניות מפורטות שהוכנו לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38 בהרצליה[33], רמת גן[34] וירושלים[35], לא עלתה טענה לחבות בהיטל השבחה בגין אישורה של התכנית.

10.6 <u>מצב שני -פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 ותכנית 3729 א'</u>

במצב זה, הטענה היא שזכויות הבניה שנוספו בתכנית 3729 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 3729 א' מהוות מהלך תכנוני אחד שמטרתו תוספת זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנים, שאינם עומדים בת"י 413 לעניין כוחות אופקיים.

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 3729 א' לבין מי שמכר את זכויותיו אחריה.
בהחלטת הועדה בערר (ת"א) 85210/15 בית מב"מ 13 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב 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.

10.7 <u>מצב שלישי -פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 וחיוב בהיטל השבחה בגין זכויות שנוספו בתכנית 3729 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 3729 א', בהשוואה למדיניות הועדה במצב קודם.

[33] הר/2213
[34] רג/340/ג/30
[35] 10038

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

ראוי לציין כי בחלופה זו, אין אפליה בעניין החבות בהיטל השבחה לפי תמ"א 38, בין מי שמכר את זכויותיו לפני אישורה של תכנית 3729 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 <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.

10.9 <u>חוות דעת משפטית מטעם הועדה המקומית</u>

לתגובת המשיבה לשומת המבקשת צורפה חוות דעת משפטית שנערכה ע"י משרד הררי טויסטר ושות', 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 3729 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 3729 א', יצרה קונקרטיזציה של הזכויות ברובע הנדון.

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

עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעניין תיקון 126 לחוק – עמדה זו מהווה עמדה משפטית והיא תיבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים. מאחר שתכנית 3729 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 3729 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, סוגיה זו מהווה סוגיה משפטית ולכן אינני מכריעה בה.

10.10 <u>מצב קודם</u>

במקרה שלפנינו נקבעה לפי תמ"א 38 תוספת 2.5 קומות מעל המותר בחלופת חיזוק המבנה הקיים. 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 3729 א',** אושרה בהחלטות ועדה מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011. בהחלטות אלו נקבע שבבניינים בגובה עד 5 קומות (כולל קומת קרקע / עמודים) תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'.
בנוסף 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.

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

שמאי הצדדים מסכימים ששטח קומה טיפוסית סחיר עומד על כ-307 מ"ר ללא מדרגות[36]. מהנתונים שבתיק הבניין עולה ששטח קומה עומד על 263.50 מ"ר ובתוספת מרפסות יעמוד על 307.19 מ"ר, לפיכך זהו השטח שהובא בחשבון לקומה. מאחר שבגג הבניין רשומה יחידה בשטח 14 מ"ר, הבאתי בחשבון ששטח זה לא ייכלל בזכויות המשותפות, לפיכך שטח הקומה הנוספת יעמוד על 293.19 מ"ר בלבד. שטח חדרי הגג יעמוד על 92 מ"ר ומרפסות הגג על 215.19 מ"ר.

10.11 <u>מצב חדש</u>

תכנית 3729 א' מאפשרת תוספת קומות בשטח 921.57 מ"ר בתוספת קומת גג חלקית ששטחה יעמוד על 259.58 מ"ר, בהתחשב בנסיגה של 3 מ'[37] מקו החזית ומרפסת גג בשטח 47.61 מ"ר.

במקרה שבו לא ניתן למקם ממ"ד בתחום קווי הבניין תותר חריגה בקו בניין עד 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור.
כמו כן הותרה סגירה חלקית של קומת העמודים, למעט רצועה מפולשת בעומק 3 מ' בחזית הבניין.

[36] 3 קומות / 922 מ"ר
[37] 15.87 מ' X 3 מ'

לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון שבחלופת תוספת בנייה, שטח הבנייה לקומות נוספות יעמוד על 921.57 מ״ר ובקיזוז 14 מ״ר רשומים במפלס הגג, יעמוד על 907.57 מ״ר. בקומת הגג החדשה תותר בנייה בשטח 259.58 מ״ר ומרפסת גג בשטח 47.61 מ״ר.

10.12 <u>שווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי בסך 20,000 ₪ למ״ר מבונה ובסך 33,000 ₪ למ״ר בנוי.

<u>המכר בנכס</u>

תאריך	גו״ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח ארנונה	חצר עורפית	מחיר למ״ר[38]
11/06/2019	6217/611/016	ארלוזורוב 140	2,800,000 ₪	82	30	32,683 ₪

<u>מכר דירות חדשות</u>

ממכר לדירות ברח׳ ארלוזורוב 132, בקומות החדשות שנוספו לבניין קיים לפי היתר לחיזוק לפי תמ״א 38 מיום 27.06.2019, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו״ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח ארנונה	מחיר למ״ר
29/05/2018	6217/576/16	ארלוזורוב 132	3,300,000 ₪	82	40,244 ₪
05/09/2019	6217/576/18	ארלוזורוב 132	3,300,000 ₪	82	40,244 ₪
08/10/2018	6217/576/13	ארלוזורוב 132	3,300,000 ₪	82	39,878 ₪
06/11/2019	6217/576/17	ארלוזורוב 132	3,300,000 ₪	82	40,610 ₪

בשומות מכריעות בסביבה נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״א
כהן אלי	6217/443	ארלוזורוב 110	23,000 ₪
מוטי דיאמנט	6217/576	ארלוזורוב 132	25,000 ₪
שלומי יפה	6213/655	ארלוזורוב 117	20,000 ₪
שלומי יפה	6213/1200	ארלוזורוב 135	20,000 ₪

לאור הנתונים שלעיל ובהתחשב במימוש המיטבי בנכס, קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי מ״ר מבונה. בהתחשב במאפייני המבנה הכולל בנייה ותיקה, הבאתי בחשבון שהשווי למ״ר בנוי עומד על כ-28,000 ₪.

<u>שווי חצר צמודה</u>

שמאי המבקש מוסיף לשווי הדירה את שווי החצר הצמודה. מאחר שהתכנית אינה משפיעה על שווי חצר זו, היא לא נכללה בתחשיב ההשבחה.

[38] בהתחשב במקדם 0.2 לשווי חצר עורפית מנותקת משטח המגורים בקומה 3

10.13 <u>מקדמים</u>

<u>דחייה</u>

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.89 לדחייה למימוש הזכויות לחדר על הגג, אולם חלוקים על מקדם הדחייה במצב חדש. שמאי המבקשת קובע אותו על 0.417 לדחייה של 15 שנה, לעומת 0.7473 שקבע שמאי המשיבה לדחייה של 5 שנים.

בהתחשב במספר יחידות הדיור הקיימות בנכס, קבעתי מקדם 0.56 לדחייה של כ-10 שנים למימוש הזכויות בשני המצבים.

<u>מקדמי שווי</u>

<u>חדרי גג</u>

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 1.0 לשווי.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

<u>דירת גג</u>

שמאי המבקשת טוען שהגבהת הקומה אינה משביחה את שווי הנכס וקובע מקדם 1.0 לשווי דירת הגג לעומת מקדם 1.2, שקבע שמאי המשיבה.

במצב חדש, התכנית מאפשרת הקמת קומת מגורים עד 4.50 מ' כולל מעקה גג עליון. בהתחשב במאפייני הדירה קבעתי מקדם 1.2 לשוויה.

<u>מרפסת גג</u>

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.3 לשווי מרפסת הגג.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

10.14 <u>התאמות נדרשות</u>

<u>התאמת הדירות הקיימות</u>

שמאי המבקשת קובע מקדם 0.9 בגין עלויות התאמה נדרשות במצב חדש. לעמדת שמאי המשיבה עלויות אלו מגולמות בשווי שקבע.

מאחר שההשבחה מחושבת לדירה קיימת בקומה אחרונה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לעניין זה.

<u>חניה</u>

שמאי המבקשת טוען שיש לקזז מההשבחה תשלום קרן חניה ל-15 מקומות חניה לעומת שמאי המשיבה שאינו מקזז מרכיב זה מההשבחה.

בסביבת הנכס קיים ביקוש גבוה לחניה וקיימת כדאיות כלכלית להקמתה במתקנים. יחד עם זאת, לאור התווית הקו הסגול ומאפייני הרחוב יש להניח שלא תתאפשר הקמתם במגרש. מאחר שהשווי למ״ר מבונה נגזר מדירות חדשות עם פתרון חניה, הבאתי בחשבון את העלות שתשולם לקרן חניה. מאחר שבמצב קודם התאפשרה תוספת 4 יח״ד חדשות לעומת 15 במצב חדש, יש להביא בחשבון את העלות הנוספת בגין תשלום לקרן חניה לתוספת 11 יח״ד בסך 616,000 ₪.

10.15 <u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

מהות	שטח	מקדם	מ״א
עיקרי	1,330.88	1.00	1,330.88
קומה חדשה	293.19	1.00	293.19
חדרי גג	92.00	1.00	92.00
מרפסת גג	215.19	0.30	64.56
סה״כ			1,780.63

מהות	שטח	שווי מ״ר	שווי
שטח בנוי	83.00	28,000 ₪	2,324,000 ₪

מהות	שטח	שווי מ״ר	שווי
זכויות בקומות	293.19	20,000 ₪	₪5,863,800
חדרי גג	92.00	20,000 ₪	1,840,000 ₪
מרפסת גג	64.56	20,000 ₪	1,291,140 ₪
סה״כ			8,994,940 ₪

עלויות התאמה	0.9	8,095,446 ₪
עלויות חיזוק לשטח קיים 1,330.88 מ״ר	600 ₪ למ״ר	798,528 ₪
קרן חניה ל- 4 מקומות	56,000 ₪	224,000 ₪
		7,072,918 ₪
דחייה	0.56	3,960,834 ₪
חלקו של הנכס ברכוש המשותף	37/521	281,288 ₪
סה״כ שווי מצב קודם		**<u>2,605,288 ₪</u>**

מצב חדש

מהות	שטח	מקדם	מ״א
עיקרי	1,330.88	1.00	1,330.88
קומות חדשות	907.57	1.00	907.57
דירת גג	259.58	1.20	311.50
מרפסת גג	47.61	0.30	14.28
סה״כ			2,564.23

מהות	שטח	שווי מ״ר	שווי
שטח בנוי	83.00	28,000 ₪	2,324,000 ₪

מהות	שטח	מקדם	מ״א
זכויות בקומות	921.00	20,000 ₪	18,151,400 ₪
דירת גג	311.50	20,000 ₪	6,229,920 ₪
מרפסת גג	14.28	20,000 ₪	285,660₪
סה״כ			24,666,980 ₪

עלויות התאמה	0.9	22,200,282 ₪
עלויות חיזוק לשטח בנוי 1,330.88 מ״ר	600 ₪ למ״ר	798,528 ₪
קרן חניה ל- 15 מקומות	56,000 ₪	840,000 ₪
סה״כ כזמין		20,561,754 ₪
דחייה	0.56	11,514,582 ₪
חלקו של הנכס ברכוש המשותף	37/521	817,734 ₪
סה״כ שווי מצב חדש		**3,141,734 ₪**

ההשבחה **536,447 ₪**

11. חוות הדעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים שלעיל, קבעתי שההשבחה בגין תכנית 3729 א׳ תעמוד על 536,447 ₪ והיטל ההשבחה על 268,223 ₪.

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר׳ נורית ג׳רבי
שמאית מכריעה