עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

12.07.2022
מספר מינוי: 2710-2021

לכבוד
המבקשת, גב' אריאלה גולדהירש
באמצעות השמאי
עו"ד ערן לס
בדוא"ל eranless@bezeqint.net

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב
באמצעות השמאית
גב' רחל פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, להיטל השבחה**
גוש 6214 חלקה 299, רח' ארלוזורוב 49, ת"א

1. מטרת ההחלטה:

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

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

2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: ארלוזרוב 49, תל אביב-יפו.

2.2. גוש: 6214, חלקה: 299, תת"ח: 12

2.3. שטח החלקה (הרשום): 529 מ"ר.

2.4. שטח תת חלקה 12 (הרשום): 47.1 מ"ר.

2.5. מהות הנכס: דירת מגורים בקומה רביעית (עליונה), בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית[1], מעל קומת עמודים בנויה חלקית.

2.6. הזכויות המוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 26.10.2021 אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין, גב' רחל פרנקו.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גב' אריאלה גולדהירש, מיום 07.12.2021 אשר נערכה ע"י עו"ד ושמאי מקרקעין ערן לס.

3.3. מסמך תגובת שמאית המשיבה מיום 05.01.2022 לחוות דעת שמאי המבקשת.

[1] הקומה בה מצויה הדירה שבנדון.

3.4. העתק שובר תשלום/קבלה היטל השבחה מיום 31.10.2021 בגין תב"ע "תא/3616א" ע"ס 277,169.67 ₪.

3.5. העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, לנכס גו"ח 6214/299 תת חלקה 12, אשר הופק ביום 23.06.2021.

3.6. עותק רך של חוזה המכר של הדירה הנדונה, אשר נחתם ביום 05.07.2021.

3.7. מסמכי הבית המשותף: תשריט וצו רישום.

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

3.9. חוות דעת משפטית מיום 05.07.2021 המופנה לועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, החתום ע"י עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב ממשרד שפיגלמן קורן זמיר ושות' בנושא: " סעיף 4.1.3(ב)5(ב) לתכנית 3616א".

3.10. החלטת ועדת ערר נת/8023/0620 **בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה**.

3.11. החלטת ביהמ"ש המחוזי בשבתו כבימ"ש לעניינים מנהליים עמ"נ 33949-09-20 **לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה**.

3.12. עותקים רכים של החלטות שמאים מכריעים:

- מר תמיר שדה מיום 10.12.2019 לנכס המהווה דירת מגורים ברחוב שדרות נורדאו 28, תל אביב.
- גב' חגית רובינסון מיום 02.11.2020 לנכס המהווה דירת מגורים בגו"ח 7092/50 ברחוב עין חרוד 12 תל אביב.
- גב' רמה מאור מיום 22.07.2020 לנכס המהווה את תת"ח 5 בגו"ח 6956/164 ברחוב גריזים 1 תל אביב.

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

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

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 14.02.2022, בהשתתפות עו"ד ושמאי מקרקעין ערן לס (מטעם המבקשת) ושמאית מקרקעין גב' רחל פרנקו (מטעם המשיבה).

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

5.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 27.02.2022, וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו בתאריך 24.12.2021. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם כי יערך ביקור נוסף בנוכחותם.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס מהווה דירה בקומה רביעית, בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים בנויה חלקית, הניצב בגוש 6214 חלקה 299, הידוע בכתובת רחוב ארלוזרוב 49, תל אביב.

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

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

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

6.5. החלקה הנדונה מצויה מעברו הצפוני של רחוב ארלוזרוב. החלקה מלבנית בשטח רשום של 529 מ"ר ולה חזית דרומית לרחוב ארלוזרוב.

6.6. הבניין כולל 13 יח"ד בחלוקה הבאה: 2 יח"ד בקומת הקרקע (קומת העמודים הבנויה חלקית), 3 יח"ד בקומה א' - ג', ו- 2 יח"ד בקומה ד' (עליונה חלקית).

6.7. דירת המגורים הנדונה מהווה את תת"ח 12 בבניין. הדירה בת 2 חדרים בשטח רשום של 47.10 מ"ר.

7. המצב המשפטי:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, לגוש 6214 חלקה 299 תת חלקה 12, אשר הופק ביום 23.06.2021, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- **שטח החלקה**: 529 מ"ר. **מס' תתי חלקות:** 14. **תקנון:** מצוי.
- **שטח תת חלקה 12**: 47.10 מ"ר, דירה בקומה רביעית.
- **חלקים ברכוש המשותף:** 47/685.
- **בעלויות:** בעלים פרטיים, בחלקים שווים.

7.2. הסכם מכר: כעולה מהסכם המכר שנחתם ביום 25.07.2021 בין המוכר לבין הרוכש, מכר המוכר את מלוא זכויותיו בנכס תמורת סך של 1,900,000 ₪.

7.3. צו רישום: הבית מורכב ממבנה אחד בן 5 קומות. בקומה ראשונה וחמישית 2 דירות ובקומה שניה שלישית ורביעית 3 דירות בכל קומה ובסה"כ 13 דירות. עפ"י פירוט חלקות המשנה תת"ח 1 ו-2 בקומת קרקע, תת"ח 12 ו- 13 בקומה רביעית, ותת"ח 3-11 בקומות ראשונה עד שלישית (3 תת"ח בקומה).

8. המצב התכנוני:

8.1. **מצב קודם:**

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

- תכנית בניין העיר של תל אביב, המסווגת את הנכס באזור דירות 1.
- אחוזי הבניה המותרים לבניה: 35%.
- הגובה המותר של הבניינים לא יעלה על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף וקומת הביניים.

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

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

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

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

- מטרת התכנית היא להחליף תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.
- עפ"י הוראות התכנית, בין השאר: "שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בניין עיר 1927 (תיקון), 1938, לתקפה". "הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור".

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

- תכנית מתאר מקומית (בניה על גגות בתים), אשר מתירה בין השאר יציאות על גגות מדירות של קומות עליונות. התוכנית קובעת כי השטח הבנוי של היציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- השטח הכולל של המבנים והמתקנים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- לא תותר יציאה לגג, על גג של קומה חלקית.

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

- מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
- התכנית קובעת כי בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הם עד 38% יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הם עד 39%-40% יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית.
- התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. כמו כן, קובעת כי הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים.
- עפ"י נספח לוח אזורים, צפיפות, אחוזי בניה, במגרש בשטח של 500 מ"ר ויותר ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר, באזור המסווג כאזור דירות 1 ו-2 עפ"י תכנית "58" ניתן לבנות 42% בקומה (כולל מרפסות), ב-5 קומות (כולל הקומה הנוספת) מעל ק"ע, סה"כ 168%. מקדם צפיפות 50.
- התכנית קובעת כי בבניה חדשה קיימת חובת הקמת מרפסות שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר בדירות ששטחן עד 80 מ"ר ובשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר בדירות ששטחן גדול מ- 80 מ"ר.

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

- תכנית מתאר מקומית החלה על תחום מרחב התכנון המקומי תל אביב-יפו ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף אחת בבניין מגורים, שגובהה יהיה 2.2 מ', אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן להקים עוד קומת מרתף. במקרה זה קומת המרתף הנוספת, התחתונה, תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד וגובהה יהיה 2.4 מ'.
- שטח המרתף לפי גודל הקומה הטיפוסית והשימושים המותרים בו: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- ביתרת השטח תותר הקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- לא יורשו מגורים במרתף.
- קומת מרתף מוגדרת עפ"י סעיף 1.9 להוראות התוכנית: חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ- 0.5 מ' מהמפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.

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

- תכנית דירות על גגות בבניינים קיימים.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים.
- "דירת גג"- מערכת חדרים וחדרי שירות המשמשת למגורי משפחה אחת והנבנית על גג בניין מגורים קיים.
- התכנית קובעת, בהתאם למספר הקומות המירבי כמופיע בתכניות הראשיות, את אפשרות הקמת או הרחבת דירת הגג החדשה/הקיימת בהתאמה.
- עפ"י הוראות התכנית בבניין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית במספר תנאים בינהם שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד. שטח דירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

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

<u>תכנית "מ/1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 3810 בתאריך 01.11.1990</u>:

- שינוי מס' 1 לשנת 1985, לתכנית מ.
- מטרת התכנית לתקן את סעיף 32 בתכנית מתאר מקומית מ, כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית מ.

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

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

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

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

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

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ע"- מרתפים.
- הגדרת "קומת מרתף": חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ושמרבית (מעל 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים, כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת). בנוסף ל- 2 קומות המרתף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.
- תכסית המרתפים 80% משטח המגרש.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו, לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו, לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.
- התכנית קובעת כי התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בבנייני מגורים (עם וללא דירות צמודות קרקע) הם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים כהגדרתם בפרק 8 בהוראות התכנית וכי התכליות בקומות המרתף התחתונות הם שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.
- עפ"י פירוט ההוראות הנוספות בטבלת התכליות המתייחסות לבנייני מגורים עם ו/או ללא דירות צמודות קרקע, לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים, יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין, כאשר כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

8.2. **<u>מצב חדש</u>:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– <u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

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

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

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

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

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

– להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים[2] (פרק 4.1.3):

<u>כללי</u>:

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

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

תוספת קומות עפ"י תכנית זו היא בהתאמה למס' הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות):

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

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

שטח בנייה קיימת על הגג (מחוץ לאזור ההכרזה):

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

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

מס' קומות:

במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.

גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג):

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

נסיגות בקומות התוספת:

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

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

<u>הוראות לקומת הגג (ס"ק 9)</u>:

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

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

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

השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1 ד.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1.ד.

<u>הוראות להקמת מרחבים מוגנים</u>:

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

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>:

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

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

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

צפיפות:

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

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

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

סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):

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

בשטח שיסגר יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות) שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

תוספת מרפסות בבניינים קיימים (מחוץ לאזור ההכרזה):

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

מרתפים:

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

בריכות שחיה:

תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון, בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים המצוינים בסעיף 6.1.ד ס"ק 9.

חניה:

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

8.3. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה:</u>**

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

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

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
- תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.

- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

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

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

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

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

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:

א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.

ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 14-11 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

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

ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

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

- התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>:

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת

להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951. סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

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

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
  ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

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

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

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

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

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

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

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

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

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

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

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש"ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:

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

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

- סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "*מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים*

ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:
בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".
עפ"י סעיף 23 א': *"אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה".*
עפ"י סעיף 23 ב': *"קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".*

9. <u>רישוי</u>:

9.1. <u>תכנית להיתר בניה מס' 229 מיום 05.09.1945 ולהיתר מס' 230 מיום 06.09.1945</u>:

להקמת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים בנויה חלקית.

שמאית המשיבה פירטה שטחי הבנייה, כדלקמן:

ק. קרקע: 75.4 מ"ר + כ - 17 מ"ר מרפסות.

קומות א' ג': - 189.4 מ"ר + כ - 44 מ"ר מרפסות בכל קומה.

קומת הגג: 63.26 מ"ר.

שמאי המבקשת פירט שטחי הבניה ממסמכי הבית המשותף:

קומה	תת חלקה	שטח כולל מרפסות	אחוז לקומה
קרקע	1	42.12	20.91%
	2	68.52	
א'	3	62.15	32.30%
	4	47.10	
	5	50.20	
ב'	6	62.15	32.30%
	7	47.10	
	8	50.20	
ג'	9	62.15	32.30%
	10	47.10	
	11	50.20	
ד'	12	47.10	20.55%
	13	50.20	
סה"כ		686.29	138.35%
	מרפסת גג	62.15	
	חדר מדרגות	11.40	

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

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

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ומחוץ לתחום אזור ההכרזה.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ופרק הרישוי.

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

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

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטת שמאי מכריע בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

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

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/3616א'	24.01.2018	537,047	268,523	לא חלה השבחה	

11.2. **<u>השבחה בגין אישור תכנית תא/3616א':</u>**

<u>טיעוני שמאי המבקשת:</u>

- שמאי המבקשת טוען כי בשומות הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו אשר נערכות לנכסים בתחום "רובע 3" ו- "רובע - 4" מוצג תחשיב שווי אשר בו מושמטים באופן שיטתי זכויות הבניה במצב הקודם, הכוללות בין היתר את זכויות הבניה מכוח תכנית מס' תמ"א/38 , על שינוייה וזאת על אף פסקי הדין אשר קבעו באופן חד משמעי כי אין להתעלם מזכויות הבניה מכוח התמ"א וכי יש להכליל במצב הקודם גם תכניות מתאר נושאיות אשר מכוחן ניתן להוציא היתרי בניה, לדוגמה פס"ד פז גז (עע"מ 8600/15, **הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' פז גז בע"מ ואח'**. לטענתו, התעלמות הועדה המקומית ת"א יפו מהוראות הפסיקה והחוק יוצרת מצב בו על הנישומים להשיג על שומה לוקה בחסר, שאינה ערוכה בהתאם להוראות החוק והפסיקה, ואף נוצר מצב בו דרך החישוב נעשית בהתאם לשיטת "המקפצה", אשר נקבעה ע"י בית המשפט העליון כשיטת חישוב קלוקלת ביחס לשיטת "המדרגות". לכן המצב הקודם לתכנית תא/3616/א' היא תמ"א 38 ולכן יש לחשב את הזכויות בהתאם לתכנית זו כמדרגה עצמאית. טוען כי מאחר שבמדרגה זו זכויות הבנייה עדיפות על תכנית תא/3616/א' (כלומר שווי במצב קודם גבוה משווי במצב חדש), אין השבחה.
- להלן סיכום המצב התכנוני כפי שהציג שמאי המבקשת בחוות דעתו: טוען כי בהתאם לבינוי הקיים בחלקה, הזכויות שהתאפשרו טרם אישורה של תכנית תא/3616/א הן מכוח תמ"א/38, על תיקוניה וכוללות השלמת קומת העמודים, תוספת 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית או לחלופין תמ"א 38, תכנית מ' + חדרי יציאה לגג או דירת גג בשטח של 65% משטח הגג. לטענתו, מסמך מדיניות הועדה לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תכנית תמ"א 38 תיקון 3 הגביל את הוראות הבינוי בתחום הנכס שבנדון כך שיותאמו לתקנון תוכניות רובע 3 ו- 4 אשר היו בשלב הפקדת תוכנית. לאחר אישורה של תוכנית תא/3616/א' מתאפשרות, בכפוף לאותו החיזוק הנדרש, זכויות להשלמת הקומה + קומה מלאה אחת + קומה חלקית (במסגרת נסיגות הבניה). שטח קומה טיפוסית 170.85 מ"ר כולל חדר מדרגות. התוספת האפשרית על המבנה הקיים בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א', כולל: השלמת הקומה בשטח של 62.15 מ"ר (יח"ד), תוספת קומה בשטח של 159.45 מ"ר (3 יח"ד) (ללא כולל ח.מ) + 124.65 מ"ר בקומת הגג חלקית (2 יח"ד) + 34.80 מ"ר מרפסת גג. תנאי לבנייה זו הם התקנת מעלית וחיזוק הבניין (בתוספת ממ"ד), כך שסה"כ שטח הבניין 1,038.54 מ"ר. משטחים אלו יש להפחית את שטח 5 ממ"דים חדשים = 60 מ"ר לפי מספר דירות התוספת.
  תכנית מ' בבנייה חדשה אפשרה את תצורת הבינוי הבאה:
  - 180% (ב - 5 קומות מעל קומת עמודים) X 529 מ"ר = 952.2 מ"ר.

- 3 דירות לקומה וסה"כ 15 דירות.
- ממ"ד – 15 יח"ד X 12 מ"ר = 180 מ"ר.
- 3 חדרי גג X 23 מ"ר = 69 מ"ר.
- סה"כ שטחי בנייה למגורים: 1,201.2 מ"ר.

לזכויות אלו לטענתו ניתן להוסיף 15 מקומות חניה + 15 מחסנים דירתיים שימוקמו בק"ק ובמרתף.

תמ"א 38 בחלופה של בנייה והריסה מחדש אפשרה סגירת קומת העמודים ל- 2 דירות – 120 מ"ר (יתרת השטח תהיה ללובי כניסה ושטחי שרות (חדר גז, חדר עגלות, חדר זבל), במקום קומת חדרי הגג תתקבל קומה מלאה + קומה חלקית בשיעור של 50% לפחות = 226.44 מ"ר X 1.5 = 340 מ"ר במעוגל. סה"כ בבניין 1,592.2 מ"ר (21 יח"ד בבניין).לכן, בשני המקרים מדובר בזכויות יותר טובות - גדולות בשטח הבנייה, בנייה חדשה ומודרנית וחניה. לטענתו, לא משנה איך נבחן את המצב, כבר בתכנית מ' (בתוספת ממ"דים, ע1, וג') קיימת עדיפות על פני תכנית תא/3616 א' בבנייה על הקיים.

בהתייחס לנראות בעיני בעלי העניין לתכנית תמ"א 38 ומשמעות התכנית והזכויות מכוחה, טוען כי מלבד מטרת העל שהיא מיגון המבנה מהאיומים הקיימים מקבל הדייר יח"ד במבנה משופץ ומחודש/מבנה חדש. מבנה הכולל לרוב תוספת של מעלית וחניה לכל יח"ד, שטחים משותפים משודרגים, מרפסת שמש ותוספת שטח בצורת ממ"ד כאשר בחלק מהמבנים ניתן לבנות גם תוספת שטח של 12 מ"ר להרחבת היח"ד הקיימת. כלומר, התמורה לדייר היא דירה "משודרגת" בלבד. מכאן כי הדייר ייהנה מהוראות תמ"א 38, רק כאשר תיווצר כדאיות כלכלית לגורם מקצועי לבצע את החיזוק האמור וזאת במידה ותמריצי התכנית יכסו על עלות החיזוק ושיפוץ המבנה. גם לאחר בחינה כלכלית לכדאיות היזם, עדיין צריך הסכמת רוב מוחלט של 75% מדיירי המבנה בכדי ליישם את הוראות התכנית. לטענתו, בתמורה לחיזוק המבנה מקבל היזם מהדיירים את זכויות הבניה במבנה וסל תמריצים מכוח התכנית והתקנות, אשר יוצרים לו את הכדאיות הכלכלית לביצוע הצורך הלאומי. תמריצים אלו כוללים פטורים ממס כגון: מהיטל השבחה על זכויות התמ"א, ממס שבח לדיירים, ממע"מ שירותי הבניה לדיירים, הקלות בניה שונות מכוח התמ"א ועוד. הפחתה בתמריצי התכנית משמע פגיעה ברווחיות הפרויקט עד לחוסר כדאיות לביצועו והשארת מס' רב של מבנים ותיקים ללא מענה לאיומים הקיימים.

בהתייחס ל"סוג" הזכויות מכוח תכנית תמ"א 38, טוען שמאי המבקשת כי תכנית תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה והיא חלה בכל תחום שטחה של מדינת ישראל, במבנים העומדים בקריטריון התכנית. לכן, בהנחה שקיימת כדאיות כלכלית למימושה, אזי רמת הודאות למימוש התכנית גבוהה

מאוד (הוודאות לדירה פרטנית תלוי בעיקר בשיתוף פעולה עם שכנים). לטענתו, המגבלה התכנונית היחידה הקיימת במצב זה, בין מימוש הוראות התכנית להעדר מימוש, היא סירוב הועדה המקומית אשר בתחומה מבוקש היתר הבניה. אולם, בהתאם לסעיף 22 בהוראות התמ"א (תיקון 1,2,3), סירוב הועדה המקומית יכול להתקבל רק אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור. מכאן כי תפקיד הוועדה אינו לאשר היתרי בניה עפ"י הוראות התכנית אלא לסרב לבקשה להיתר ע"פ הוראות התמ"א במידה ומימושה אינו יכול להתאפשר מבחינה תכנונית בלבד.

- הכללת תמ"א 38 כחלק מסל הזכויות של מבנה העומד בקריטריונים של התכנית: שמאי המבקשת טוען כי סוגיית החלת תמ"א 38 כחלק קוהרנטי מסל הזכויות החלות על מבנה העומד בקריטריונים (כפי שפורטו בסעיף 4 בהוראות התמ"א (תיקון משולב)), גם בעת מכר מקרקעין, נידון רבות בפסיקה (הן השמאית והן המשפטית) כאשר בפס"ד המובילים הנחו השופטים באופן נהיר כי לא ניתן להתעלם מזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 וכי יש להכליל זכויות אלו כזכויות "מעיין מוקנות", לחיזוק טיעונו מפנה ומצטט מהחלטות ועדות ערר: תא/85151/16 **דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, 85142/13 **צין נ' ועדה מקומית רמת גן**, 075/15/49 **אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה**. לטענתו, כחלק מהטמעת תמ"א 38, עוד בטרם אישורה של תכנית הרובעים, הנפיקה הועדה המקומית ת"א יפו מס' מסמכי מדיניות אשר על פיהם הונפקו מס' רב של היתרי בניה. בחלקים מסוימים בתחום העיר צימצמו מסמכי המדינית את היקף השטח הניתן לבינוי ע"פ הוראות תמ" 38 ולכן עוד בטרם אישורה של תכנית תא/3616/א', הייתה ודאות גדולה לקבלת היתרי בניה לנכס שבנדון ע"ב תכנית להתחדשות עירונית וזאת מכוח תמ"א 38 ומסמכי מדיניות אלו. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטת השמאי המכריע, מר בועז קוט, שנערכה לנכס הידוע כחלקה מס' 83 בגוש 6903. בהחלטה השכיל השמאי המכריע והוסיף כי עיריית תל אביב בעצמה היא הגורם אשר הגדיל את הוודאות לקבלת תמ"א 38. זאת ע"י עריכת ביצוע פעולות משלימות, כדוגמת עריכת מסמכי מדיניות עירונית, לשם מימוש בניה מכוח התמ"א טרם אישורה של תכנית תא/3616/א'. הזכויות המצוינות במסמכי המדיניות, אשר פורסמו עוד טרם אישורה של תכנית תא/3616/א', זהים לאלה המעוגנים בתוכנית ופחותים מהזכויות לפי תמ"א 38. לכן, ניתן לקבוע כי הזכויות אותן ראתה הועדה ככאלה הניתנות ל"מימוש מידי" הן לכל הפחות זהות לזכויות הקבועות בתוכנית רובע 3 (תכנית תא/3616א).

- תכנית מתאר מקומית מס' תא/3616/א, רובע 3: שמאי המבקשת טוען כי בתאריך 09.01.2018 פורסם בי.פ. 7668 דבר אישורה של תכנית מס' תא/3616/א'. התכנית הוכנה מכוח סעיף מס' 23 בהוראות תמ"א 38 ומטרתה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו וע"פ מדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים ואומצו הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו. לטענתו, ניתן לקבוע באופן חד משמעי כי תכנית תא/3616/א אינה מהווה תכנית בניין עיר במתכונת "רגילה", שמטרתה שינוי ייעוד/הרחבת שימושים/תוספת בניה, אלא תכנית שמקורה החוקי נובע מהוראות תמ"א 38. לכן, תכנית תא/3616/א אינה תכנית נפרדת אלא מהווה המשך ישיר לתמ"א 38 לצורך יישומה והתאמתה למרחב התכנון המקומי, היא אינה משנה או מבטלת את תכנית תמ"א/38 בתחומה אלה כפופה אליה. כאמור, תמ"א 38 היא תכנית ארצית וראוי שכל מרחב תכנון עירוני, באמצעות קברניטיו, יקבעו מדיניות תכנונית המתאימה לצרכי העיר. אולם העקרונות הבסיסיים בתמ"א 38 נשמרים גם בתכניות שמתוקף סעיף 23 לתמ"א. לחיזוק טיעונו מפנה ומצטט סעיפים מרכזיים בין תמ"א 38 לתכנית תא/3616א כפי שנערכו ע"י השמאי המכריע מר אלי כהן בהחלטתו לנכס ברחוב הירקון 148 תל אביב. מפנה בהקשר זה לסעיף 3.1.4ו' בהוראות התכנית לפיו "רשאית לאשר". כלומר, ביכולתה אף לסרב ככל והבקשה אינה עומדת עפ"י חוות דעת מהנדס העיר, בהנחיות התכנית[3]. מעבר לכך, עפ"י התכנית, כל חריגה תהווה סטייה ניכרת. לעומת זאת עפ"י תמ"א 38, על הועדה המסרבת לתן היתר בניה עפ"י תמ"א 38, לנמק בכתב מדוע סורבה הבקשה. לכן, ההנחיות עפ"י תא/3616/א מפורטות יותר ואף למעשה מחמירות מההתניות תמ"א 38. לטענתו, מתקבלת תמונה ולפיה קיימת מסכת התניות שבמהותן מותירה בידי הועדה שיקול דעת נרחב, האם לאשר בניה עפ"י תכנית תא/3616/א'. המשמעות היא שתכנית תא/3616/א' אינה מקנה זכות אוטומטית למתן היתר בניה ולכן לא ניתן לטעון כי זכויות הבניה מכוחה הן "זכויות מוקנות" גרידא. הדבר נכון שבעתיים במקרקעין עליהם חלה תמ"א 38, שכן התכנית עושה הבחנה ברורה בזכויות הבניה ובהתניות להן, בין בניינים שנבנו לפני 01.01.1980 לבניינים שנבנו לאחר מועד זה שהינו כידוע המועד הקובע לזכות לקבל זכויות מכוח תמ"א 38. שמאי המבקשת טוען בנוסף כי בשונה מתכניות בניין עיר/תמ"א אחרות הרי שלתמ"א 38, נקבע באופן מיוחד וספציפי פטור בגין ההשבחה לזכויות מכוחה, ככל שנוצרה השבחה.

[3] טוען כי בא כוח הועדה המקומית - עו"ד ניר בראונשטיין טען בעמ"נ 56250-10-18, **ועדה מקומית לתו"ב תל אביב – יפו נ' קזז ואח'**, כי שיקול דעת של מהנדס העיר מהווה סוג של התניה שגורמת לכך שהיטל ההשבחה ידחה ליום קבלת ההיתר וכי בתכנית מיוחדת, נושאית, שחלה על כל העיר, הגביה היא ליום ההיתר.

בהתייחס להתנהלות הועדה המקומית ת"א-יפו אל מול יתר הועדות המקומיות שבתחומן אושרו תכנית ע"פ סעיף 23 לתמ"א, טוען שמאי המבקשת ומפנה לאמור בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן[4], כי גביית השבחה בגין תכנית הנובעת מסעיף 23 לתמ"א כמוה כבניית ציר "***עוקף פטור לתמ"א" ועומדת בניגוד לכוונת המחוקק. בנוסף, טוען שמאי המבקשת כי בדבריה של יו"ר ועדת הערר בערר צ.ו.ר מעוף[5] צוין כי: "נעיר אגב, כי למיטב ידיעתנו באף אחת מהוועדות המקומיות, לא במחוז ת"א (11 ועדות מקומיות) ולא במחוז מרכז (33 ועדות מקומיות), לא נעשתה עד כה גביה של היטל השבחה בגין מכר עקב אישור תמ"א 38***". לטענתו, רובם המכריע של הוועדות המקומיות, אם לא כולן, אינן גובות השבחה בגין תכנית אשר הוכנה מתוקף סעיף 23 להוראות תמ"א 38, הן גובות השבחה בגין יתרת הזכויות, שמעבר להוראות הבסיסיות בתמ"א 38. השמאי המכריע מר בועז קוט[6] העמיק בתועלת הקיימת מתכנית הרובעים ואף קבע בהחלטתו כי תכנית תא/3616/א' מהווה "***מעין תכנית פוגעת***" מאחר והיא מגבילה מס' פרמטרים אשר היו מנויים בתכנית תמ"א 38 ועכשיו אינם. שמאי המבקש טוען כי בנוסף לתמריצים מכל תמ"א 38, לצורך קידום חיזוק המבנים הקיימים, שאינם עומדים בתקן 413 לרעידות אדמה, נוספו הקלות נוספות, כגון: בחוק מס שבח ולאופן החיוב במס שבח בעסקאות תמ"א 38 ופטורים במע"מ וכדומה והכל בכדי ליצור כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים אלו. בנוסף, חלו הקלות בהוראות הדיווח למס שבח בעסקאות בפרויקטים של תמ"א ובמועד החיוב. ניתנו גם פתרונות לאותם דיירים סרבנים שסיכלו לא אחת את ביצוע החיזוק במסגרת תמ"א 38. גם ב"חוק החיזוק" חלו תמורות והקלות, כמו למשל, פניה למפקח על רישום המקרקעין לפי סעיף 5 ו- 5 א' כבר מעת קבלת "היתר בתנאים" ולא רק לאחר קבלת היתר בניה, כפי שהיה נהוג בתחילת הדרך. ן גם הרוב הנדרש להסכמת הבעלים לחיזוק עומד על שני שלישים ולא 100% מהבעלים בבניין.

שמאי המבקשת טוען כי לאור האמור לעיל, ניתן לקבוע באופן גורף כי תכנית תא/3616/א' אינה מהווה תכנית משביחה, מאחר ולא הוסיפה כל זכות מעבר לזכויות אשר היו ניתנות במצב הקודם ואף הפחיתה זכויות מעבר למה שניתן היה לדרוש מהועדה עפ"י הוראות התמ"א + מדיניות הועדה. לטענתו, "ביטול" תמריצי תמ"א 38 ע"י עיגון התוכנית הפחיתה את הכדאיות בשיפוץ המבנים שנבנו לפני 1.1.1980, עד לרמה של העדר כדאיות כלכלית עקב "ביטול" גורף של מרבית תמריצי הבניה שניתנו טרם אישורה. תוכנית זו, המהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, אינה אלא "מסלול עוקף תמ"א" לצורך גביית היטל השבחה בלבד. שמאי המבקשת מוסיף וטוען כי גם

[4] לנכס ברח' הירקון 148, תל אביב.
[5] ערר (ת"א) 85064/10 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב**.
[6] שנערכה לנכס הידוע כחלקה מס' 83 בגוש 6903.

לעניין טענת "זכויות מותנות" מכוח תמ"א אל מול "זכויות מוקנות" עפ"י תב"ע אין כל בסיס מאחר וע"פ ההשוואה המוצגת בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן ניכר כי סמכות הועדה לאישור בקשות בניה ע"פ תמ"א 38 + מסמכי מדיניות הועדה זהה לסמכות הועדה במתן היתרי בני ה ע"פ תכנית תא/3616/א' ומכאן כי גם טענה זו אינה מהווה גושפנקה לגביית היטל השבחה מכוח תכנית זו. לטענתו, במידה וטיעונו לא יתקבל אזי יש להכליל את הוראות תמ"א 38 במצב הקודם, לפחות כפי שמצוינות במסמכי המדיניות. כך או כך לא ניתן להתעלם מזכויות הבניה שהעניקה תכנית תמ"א 38 במצב קודם ו/או מתוכניות מתאר מקומיות שנערכו מכוחה. גם הכללת תמ"א 38 במצב הקודם בהיקף האמור במסמכי מדיניות הועדה, אינו מהווה הליך חוקי, מפני שמסמכי המדיניות אינם מהווים מסמך סטטוטורי. לכן, הנפקת היתרי בניה על פי מסמכים אלו מהווה נוהג שגוי אותו הטמיעה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו כנוהג שבשיגרה.

בפרק עקרונות ושיקולים בחוות דעתו, טוען שמאי המבקשת כי במצב החדש, בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א' ולסיווג החלקה, תוספת הבניה המותרת על המבנה שבנדון כוללת השלמת קומת גג קיימת + קומה מלאה+ קומה חלקית על גג המבנה כולל נסיגות. זאת על אף האמור בסעיף 4.1.3 .ב. 5.ב כי מחוץ לאיזור ההכרזה תותר השלמת קומת גג קיימת רק במידה ונבנתה מכוח תכניות גגות (76 , 74, ס', ג')[7]. לכן במקרה זה יש ספק לגבי הקומה העליונה שלא נמצא לה היתר בנייה. לכן, תוספת הזכויות בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א', הן תוספת קומת מגורים ותוספת קומת גג חלקית. לטענתו, במידה וטיעוניו לעניין הגדרת תכנית תא/3616/א' כנגררת של תמ"א 38 לא יתקבלו, יש לקחת בחשבון את תכנית מ' ו/או עלות חיזוק ושיפוץ כמפורט להלן, בנוסף יש לבצע הפחתות במקדם בניה על הקיים 80%, מקדם מושע 30% ומקדם דחיה 41.7% (15 שנים, 6% שנתי) ואין להפעיל מקדם שווי בגין תוספת גובה בקומת הגג עד ל- 4.5 מ' ברוטו. זאת, עקב העובדה כי במסגרת גובה זה חייב שייכלל מעקה עליון אשר יסתיר את המתקנים המשותפים בגג העליון, כך שגובהה נטו של דירת המגורים בקומת הגג אינו מושפע מהוראה זו. טוען כי ערך סקר מקיף ומצא כי כל הדוגמאות של מחירי דירות הם לדירות בגובה של כ- 3 מ' ולכן אין לתת תוספת נוספת לשווי מ"ר מבונה בסיס (כאמור השווי הבסיסי הוא לדירה בגובה 3 מ').

- עלויות חיזוק עודפות: שמאי המבקשת טוען שעלות החיזוק נמצאת בשני מצבי התכנון ויש להפחיתה מהשווי בשני מצבי התכנון. לטענתו, במידה ויוחלט כי תמ"א 38 לא חלה במצב קודם אזי יש להפחית את כל עלות העודפת בתכנית הרובע, דבר שלא נעשה בחוות דעתה של שמאית המשיבה. טוען כי לצורך חישוב עלויות החיזוק העודפות

[7] לטענתו דירת הגג הקיימת לא נבנתה מכח תכניות אלו ולכן לא ניתן לטעון כי השלמת קומת הגג היא זכות "מוקנית".

התבסס על עבודה שנערכה עבור משרד השיכון בחודש ינואר 2010- "**מודל לבחינת היתכנות כלכלית לחיזוק מבנים**" הכוללת פירוט עלויות חיזוק למ"ר בניה חדשה ב- ₪, תוך כדי התאמות למיקום (לב העיר תל אביב) וזמן (מועד קובע 24.01.2018). לטענתו, ערכים אלו אומצו במס' החלטות של שמאים מכריעים כדוגמת החלטתה של גב' גבע בלטר לנכס ברח' סטפן וייז 4, ראשון לציון (חלקה 494 בגוש 3929). בהתאם לאמור לעיל, מצא כי עלות העודפת בגין חיזוק המבנה כתנאי לתוספת הבניה, היא כ- 2,650 ₪/למ"ר תוספת ול- 550 מ"ר[8] סך של 1,457,500 ₪. בתוספת מעלית 250,000 ₪ מתקבלת עלות עודפת של 1,700,000 ₪ לפני הפחתת כופר חניה. עלות זו אינה כוללת תוספת בגין בניה על הקיים אלה רק עלות עודפת בגין אלמנט חיזוק ושיפוץ המבנה הקיים בהתאם לתקנים הנדרשים + התקנת מעלית.

- ערכי שווי: שמאי המבקשת טוען כי שווי מ"ר מבונה של 20,000 ₪ בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים (הציג טבלה) ועסקת מכר של דירה ברחוב בן יהודה 175, בבניין שחוזק ונוספו לו זכויות בניה.
- שכר שמאי מכריע: שמאי המבקשת טוען כי לאור סכומי היטלי ההשבחה המופרזים שהונפקו על בסיס חוו"ד שמאית המשיבה, גם לאחר שניתן היה לעיין במאגר החלטות שמאים מכריעים שהתקבלו בתחום תכנית תא/3616 /א'[9], ביקש להשית את תשלום שכרו של השמאי המכריע במלואו על המשיבה. זאת מאחר ודרך חישוב היטל ההשבחה של המשיבה לא השתנתה כלל וכלל, וניכר כי לא נעשה כל רצון להתיישרות עם החלטותיהם של רוב רובם של השמאים המכריעים.

[8] 133 מ"ר השלמת דירת גג קיימת + 233 מ"ר שטח קומה נוספת + 180 מ"ר בניה קומת גג חלקית = 546 מ"ר.
[9] רובן ככולן מצביעות על הפחתות בשיעורים העולים על תחום הסביר.

<u>טיעוני שמאית המשיבה</u>:

- שמאית המשיבה טוענת בהתייחס לזכויות בניה מכח תמ"א 38,שאין להביאן בחשבון במצב קודם. לחיזוק טיעונה מפנה להחלטות הבאות של שמאים מכריעים, בהן נקבע כי אין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 :

נכס	גו"ח	שמאי מכריע
שפינוזה 7, פ"ת	6388/485	דנה שיחור
טיומקין 10, ת"א	6941/16	שושי שרביט שפירא
עוזיאל 38, ירושלים	30166/310	גבע בלטר
אברהם אבן שושן 8, ת"א	7080/8	אמנון ניזרי
הרצל 35, כפר סבא	6439/352	אבישי זיו
שפינוזה 5, פ"ת	6388/484	יצחק ברמן

שמאית המשיבה מצטטת בהרחבה מהחלטתה של השמאית המכריעה גבע בלטר בגוש 7078 חלקה 7/19, ברחוב בן יהודה 118 בתל אביב וטוענת כי גב' גבע בלטר חזרה על עמדתה זו בהחלטות נוספות שקיבלה. בנוסף, ציטטה בהרחבה מהחלטתו של השמאי המכריע מר תמיר שדה בגוש 6960 חלקה 88/4 ברחוב שדרות נורדאו 84 בתל אביב.

שמאית המשיבה טוענת כי אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בניה לכלל המבנים הכלולים בה. זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הן זכויות תאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב ע"י הועדה המקומית, במסגרת הליך הבקשה להיתר, שכולל גם פרסום ושמיעת התנגדויות. לחיזוק טיעונה מפנה לסעיפים 22,27 ו-29 בהוראות התמ"א וטוענת כי בהתחשב בהוראות אלה לא יכולה להיות ודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכח התמ"א יאושרו ובאיזה היקף. לחיזוק טיעונה מפנה להחלטת ועדת ערר (ת"א) 5184/17 **קורונה יעקב ואחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**. בנוסף, הפנתה גם לעת"מ (ת"א) 26388-01-16 **עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת משנה שליד המועצה הארצית**, במסגרתו ביהמ"ש פסק כי הזכויות מכח תמ"א 38 מעולם לא התגבשו ולעותרים אין כל זכות הנובעת מהוראות תמ"א 38. הפנתה וציטטה בהרחבה גם מעת"מ (ת"א) 11071-06-19 **אמנון שילוני נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב**.

בהתייחס להשפעות, ככל שנוצרו, בשווי המקרקעין עקב אישורה של תמ"א 38 במצב הקודם מפנה ומצטטת מהחלטת ועדת הערר בערר 8023-06-20 **בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה** ומפסיקת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 33949-09-20 **אהוד אברהם לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה** מתאריך 12.07.2021 ואשר מסקנתה היא כי ***"בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק".***

שמאית המשיבה טוענת כי במסגרת סיכום דיון בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 08.07.2018, בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, לצורך קביעת עקרונות

לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית, הובהר כי אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם.

שמאית המשיבה מפנה גם לחוות הדעת המשפטית המצוינת בסעיף 3.8 לעיל הקובעת שאין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה, בחישוב שווי הזכויות במצב קודם וטוענת שחוות דעת זו סוקרת באופן נרחב הלכות של ביהמ"ש העליון, פסיקות בימ"ש מחוזי, החלטות ועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים והנחיות שמאיות ומשפטיות של השמאי הממשלתי הראשי ושל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. מאידך, טוענת כי תכנית תא/3616 יוצרת ודאות גבוהה בהתייחס להיקף הזכויות והוראות הבניה מכוחה, כזכויות מוקנות לצמיתות ללא מגבלת זמן. מפנה בעניין זה ומצטטת מהחלטתה של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר לנכס גו"ח 6214/519 ברחוב ז'בוטינסקי 80 בת"א ומהחלטתה של גב' חגית רובינסון לנכס גו"ח 7092/50 ברחוב עין חרוד 12 בת"א. לטענתה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א מגישה ערר לועדת ערר, על החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע כי במימוש במכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות הבניה מכח תמ"א 38.

בהתייחס לטענה בדבר היתרי בניה שניתנו מכח תמ"א 38, הבהירה שמאית המשיבה כי הדבר מחזק את עמדתה כי הוראות התמ"א מתגבשות בעת מימוש בדרך של היתרי בניה ולא לפני כן. לטענתה, מדובר בסוגיה משפטית עקרונית שאמורה להיות מוכרעת על ידי ועדת ערר ולא על ידי שמאי מכריע. מאחר וטרם ניתנה הכרעה של ועדת הערר בסוגיה מהותית זו, מבקשת שככל והשמאי המכריע יחליט שיש להביא בחשבון במצב קודם את הזכויות מכח תמ"א 38, יערוך את התחשיב בשתי חלופות (חלופה נוספת ללא התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם).

- השימוש המיטבי: שמאית המשיבה טוענת כי בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי הוא הבינוי הקיים, בו אין יתרת זכויות בניה למעט זכויות בגין תכנית ס. לאור זאת טוענת למרכיבי ההשבחה הבאים:

א. השלמת הקומה העליונה לתכסית קומה מלאה: טוענת כי מחוץ לתחום אזור ההכרזה, במקרה של בנייה קיימת על הגג במגורים, שנבנתה בהיתר בניה וששההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו, תותר השלמת קומת הגג החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. לטענתה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב ובהתחשב בשטח גג המבנה, בשטח הבנוי על הגג ואופן הבינוי השטח להשלמת הקומה ישויך ליחידות בקומת הגג.

ב. תוספת קומה: טוענת כי התכנית מאפשרת תוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים ומאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה שלו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. לטענתה, בהתאם לכך

מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 233 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבלת תוספת קומה בשטח של כ- 213 מ"ר.

ג. תוספת קומת גג חלקית: טוענת כי בהתאם לנסיגה המצוינת בתכנית (3 מ' מקו החזית הקדמית של המבנה), שטח קומת הגג החלקית המתקבלת בהתאם לנסיגה זו הוא כ- 200 מ"ר ובניכוי שטח חדר מדרגות ומעלית בשטח של 20 מ"ר מתקבל שטח קומה חלקית של כ- 180 מ"ר + כ-33 מ"ר מרפסת גג.

שמאית המשיבה טוענת כי זכויות הבניה המוקנות בתכנית מעל המבנה הקיים, מהוות רכוש משותף ומשויכות לכל אחד מבעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף. לכן, בתחשיב ההשבחה הביאה בחשבון מקדם 0.9 לבינוי על קיים, מקדם 0.65 דחיה למימוש ומושעא וחלקו היחסי של הנכס הנישום ברכוש המשותף 47/685. לטענתה, במקרה שבנדון שווי יתרת זכויות הבניה עפ"י תא/3616א' בעלות ערך כלכלי רב ולכן מדובר בתמריץ כלכלי משותף של כל בעלי הזכויות לזירוז ביצוע הפרויקט.

– ערכי שווי: שמאית המשיבה טוענת כי שווי מ"ר מבונה הוא בגבולות 23,000 ₪, בהתבסס על עסקאות מכר בדירות בנויות ומערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים.

- להלן נתוני עסקאות מכר דירות מגורים חדשות, ותחשיב חילוץ שווי הקרקע, כפי שהציגה בחוות דעתה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח	קומה	מס'	שנת	מחיר ב- ₪	מחיר למ"ר בנוי
11.5.2017	6214	520	שד' עמנואל 23	90	1	3	2017	4,550,000	50,556
9.8.2017	6214	256	יהושע בן נון 10	110	4	4	2017	5,170,000	47,000
27.12.2016	6214	679	יהושע בן נון 49	81	1	3	2017	4,600,000	56,790
28.11.2016	6214	679	יהושע בן נון 49	175	2	5	2017	10,100,000	57,714
12.12.2017	6214	681	ז'בוטינסקי 67	75	4	3	2017	4,200,000	56,000
26.7.2017	6957	97	ישעיהו 60	84	1	3	2017	3,825,000	45,536
22.3.2017	6213	297	אפשטיין 9	63	2	3	2017	3,583,000	56,873
15.6.2017	6213	72	מוסינזון 3	125	5	5	2017	7,059,235	56,474
4.7.2017	6213	391	ילין 20	80	1	3	2017	4,214,927	52,687
4.7.2017	6213	391	ילין 20	69	1	3	2017	3,535,073	51,233
מחיר ממוצע למ"ר בנוי ב- ₪									**53,086**

שווי מ"ר בנוי	₪50,000
בניכוי מע"מ 17%	₪42,735
בניכוי רווח יזם 20%	₪35,613
בניכוי עלות בניה כולל חניה	₪9,500
שווי מ"ר מבונה	₪26,113

- להלן פירוט ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים, כפי שהציגה בחוות דעתה:

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
ארלוזורוב 94	6215/266	דוד טיגרמן	₪ 23,000	24.1.2018
ארלוזורוב 110	6217/446	אלי כהן	₪ 23,000	24.1.2018
דיזנגוף 264	6956/65	אייל יצחקי	₪ 24,000	24.1.2018
דיזנגוף 74	7092/103	דורית פריאל	₪ 24,000	24.1.2018
ז'בוטינסקי 48	6214/51	אייל יצחקי	₪ 24,000	24.1.2018
בזל 11	6956/86	עאטף עאלם	₪ 25,000	24.1.2018
שלמה המלך 55	6903/47	דוד טיגרמן	₪ 26,000	24.1.2018
יחזקאל 36	6959/16	גד נתן	₪ 27,000	24.1.2018

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

<u>תכנית ס'</u>: טוענת כי בהתאם לתכנית ס' והנסיגה המתחייבת וכן בהתחשב בשטח הגג ואופן הבינוי, מתאפשרת הגדלת דירת הגג בנכס שבנדון. לטענתה, כפי שנמסר לה ע"י המשיבה הבעלים זכאים לפטור עד 140 מ"ר, לכן בהתחשב לשטח הדירה אין חיוב בהשבחה בגין תכנית זו.

<u>תכנית תא/3616א</u>: טוענת כי במצב הקודם תכנית ס' מחייבת שמירה על נסיגה של 2.5 מ' לפחות מהחזית. במצב החדש תכנית תא/3616 א' מאפשרת השלמת השטח לקומה מלאה.

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'/שווי
שטח השלמת קומה המיוחס לנכס הנדון	14 מ"ר	1	14
הפסד מרפסת גג	14 מ"ר	0.3	(4.2)
סה"כ			9.8
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪23,000
סה"כ לפני הפחתות			₪225,400
דחייה/מושעא		0.65	
מקדם התאמה לבנייה מעל בנין ותיק		0.9	
סה"כ			**₪131,859**
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'/שווי**
תוספת קומה	213 מ"ר	1	213
קומת גג	180 מ"ר	1.2	216
מרפסת גג	33 מ"ר	0.3	9.9
סה"כ			438.9
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪23,000
סה"כ לפני הפחתות			₪10,094,700
בדחייה למימוש ומושעא		0.65	
מקדם התאמה לבנייה מעל בנין קיים		0.9	
שווי מצב חדש עבור החלק היחסי ליחידה הנדונה		**47/685**	**₪405,188**

סה"כ השבחה: 537,047 ₪. היטל השבחה: 268,523 ₪.

- להלן עיקר טיעוניה הקונקרטיים של שמאית המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת:

- בהתייחס למקדם הדחיה, טוענת כי הביאה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 35% לדחיה למימוש ומושעא ובנוסף מקדם הפחתה בגין בינוי חדש מעל מבנה קיים בשיעור 10%. לחיזוק טיעונה באשר למקדם הדחיה/מושעא מפנה למס' החלטות של שמאים מכריעים בהן נקבעו מקדמי דחיה/מושעא בטווח שבין 0.63 ל- 0.705.

לחיזוק טיעונה בהתייחס למקדם הפחתה לבינוי חדש על קיים/עלויות התאמה וחיזוק, מפנה למס' החלטות שמאים מכריעים בהן נקבעו מקדמי בניה חדש על קיים של 0.85-0.9. לטענתה, יש להביא בחשבון שעלויות החיזוק תורמות לשווי, כפי שנקבע בהחלטות שונות של שמאים מכריעים.

- בהתייחס למקדם השווי לשטחי הבניה בגג, טוענת כי הביאה בחשבון בחוות דעתה, על הצד הזהיר, מקדם 1.2 לדירות הגג, בהתחשב בהוראות התכנית לאפשרות בניית יח"ד נפרדות בגובה מירבי של 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ואפשרות הקמת בריכת שחיה. לטענתה, לדירות הגג שווי גבוה ואף כפול משווי דירות רגילות. לחיזוק טיעונה מפנה למספר החלטות של שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם שווי של 1.3 לדירות הגג, ללא גילום מרפסת הגג, לה נקבע מקדם שווי נפרד של 0.3 (כפי שהובא על ידה בחשבון בתחשיב ההשבחה).
- בהתייחס לסל זכויות הבניה במצב קודם, טוענת כי בחוות דעתה הביאה בחשבון כי הניצול היעיל בנכס שבנדון הוא חיזוק ותוספת בנייה על הקיים, ולא הריסת המבנה הקיים. לטענתה, בהתאם להוראות תכנית מ' באזור דירות 1 במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר אחוזי הבניה הכוללים הינם 168% בבינוי של 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בנכס שבנדון קומת הקרקע בנויה חלקית ולכן זכויות הבניה מכח תכנית מ' בבינוי מעל קומת עמודים מפולשת אינן רלוונטיות לנכס שבנדון. בנסיבות המקרה זכויות הבניה הן: 42% לקומה (7% + 35%) X 3 קומות, סה"כ 126% בלבד. לכן, בהתחשב בהיתרי הבניה שמומשו בנכס שבנדון אין כל יתרת זכויות בניה במצב הקודם.
- בהתייחס להיקף זכויות הבניה במצב החדש, טוענת כי מעיון בתיק הבנין נמצא היתר בניה מס' 229 מיום 05.09.1945 להקמת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים בנויה חלקית לחוות הדעת המשפטית.
- שכר טרחת השמאי המכריע: טוענת שאין לקבל את טיעונו של שמאי המבקשת. לטענתה, אין מחלוקת כי עסקינן בסוגיה משפטית עקרונית בעלת השפעות רוחב ניכרות בכל הליכי המימוש בדרך של מכר ברחבי הרובע. לכן, להבדיל מסוגיה שמאית, סוגיה משפטית עקרונית זו אמורה להיות מוכרעת על ידי וועדת הערר ולא על ידי השמאי המכריע. טוענת כי גם השמאים המכריעים חלוקים בעמדתם באשר לסוגיה עקרונית זו וכי קיימות החלטות המצדדות בגישת הוועדה המקומית, כמפורט לעיל. לטענתה, נכון למועד כתיבת שורות אלה וועדת הערר טרם הכריעה בסוגיה מהותית זו. לאחר מתן החלטת וועדת הערר ניתן יהיה לחשב את ההשבחה על פי העקרונות שיותוו בהחלטתה. לפיכך, ובהתאם לנסיבות המקרה שבעניינו אין כל הצדקה להשית את מלוא שכר טרחת השמאי המכריע על המשיבה.

החלטה:

- תכנית תא/3616א' היא תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת הקובעת מסגרת זכויות בניה לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב. הוראות התכנית מתייחסות הן לבנייני מגורים חדשים, בהתאם למיקום המגרש בתחום אזור הכרזת אונסקו ומחוצה לו, והן לתוספת לבניינים קיימים. התכנית מבחינה בין מיקום הנכס (בתחום/מחוץ לתחום אזור ההכרזה) ומועד הוצאת ההיתר לבנייתם (לפני/אחרי 01.01.1980). לכן, בעת בחינת ההשבחה הנובעת מהתכנית, ככל שקיימת, יש לבחון כל מקרה לגופו ובהחלט תיתכן שונות בין נכסים שונים בתחום הרובע, בהתאם לסיווגם הספציפי עפ"י החלוקה הברורה שבהוראות התכנית. במקרה שבעניינו מדובר במבנה מגורים מחוץ לאזור ההכרזה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע בנויה חלקית, שנבנה באמצע שנות ה- 40 (היתר בניה משנת 1945). מבנה שעומד בתנאי תמ"א 38 ולכן יש למקד את ההחלטה בהתאם לסיווג ספציפי זה. שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה במקרה זה לחלופת תוספת בניה על הקיים תוך שלטענתה אין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. שמאי המבקשת טוען כי עמדה זו של המשיבה בה מושמטים באופן שיטתי זכויות הבניה במצב קודם הכוללות את זכויות תמ"א 38, היא בניגוד לפסיקה אשר קבעה באופן חד משמעי שאין להתעלם מזכויות תמ"א 38 במצב קודם ולכן יש להביא בחשבון את הזכויות הללו. מעבר לכך טוען שמאי המבקשת כי זכויות תכנית מ' בתוספת זכויות לחדרי יציאה לגג לבדן, גבוהות יותר מזכויות תכנית תא/3616א וכך גם מסקנתו, ככל שמביא בחשבון תמ"א 38 בחלופת הריסה ובניה. שמאי המבקשת אף טוען כי לקומת הגג החלקית אין היתר בניה ולכן ספק מכח איזה תכנית היא נבנתה. לכן, לא מן הנמנע שתוספת הזכויות במקרה זה הן של תוספת קומה מלאה + תוספת קומה עליונה חלקית (ולא השלמת קומת גג בנויה חלקית קיימת + תוספת קומה מלאה + תוספת קומה עליונה חלקית) ומכאן כי תכנית תא/3616א לא מוסיפה זכויות מעבר לאלו שהיו יכולות להיבנות גם ללא אישורה. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ואת מסמכי תיק הבניין כפי שמופיעים בפרק הרישוי איני מקבל את טיעוני שמאי המבקשת לעניין היתרי הבניה. מעיון בתיק הבניין הסרוק עולה כי בהתאם לתשריט חתום ע"י הועדה המקומית מיום 05.09.1945, הבניין מכיל בניה בקומת מרתף + 3 קומות + קומת עליונה חלקית ("בניה על גג קומה ג'"). מעיון בשטחים הבנויים עולה כי השטח הבנוי בקומה טיפוסית 189.4 מ"ר והשטח הבנוי בקומת הגג העליונה 63.26 מ"ר. שטחים אלו משקפים בניה בהיקף 35% משטח המגרש בקומה הטיפוסית ו- 1/3 משטח קומה טיפוסית בקומה העליונה החלקית. לכן, היקף השטחים תואם בדיוק את הוראות תכנית 58 ואת הוראות תכנית 76 לבניה על הגג. יתרה מזאת גם מעיון במסמכים נוספים בתיק הבניין הסרוק, דוגמת אישור המחלקה הטכנית של העירייה וחשבון

היציבות לבניין, עולה כי מצוינת בהם באופן מפורש בניית הקומה העליונה החלקית בהיקף 1/3 הקומה הטיפוסית שמתחתיה. דהיינו, המסמכים הנ"ל מחזקים את הטענה כי בניית הקומה החלקית נעשתה בהיתר ועפ"י תכנית 76[10].

בהתייחס לזכויות מכח תכנית מ', איני מקבל את טיעונו של שמאי המבקשת עת הביא בחשבון אפשרות בינוי של 180% ו- 15 יחידות דיור. תכנית מ' קובעת אפשרות בינוי של 168% בלבד וקובעת מקדם צפיפות 50, אשר יכול להקנות בינוי של 10 יח"ד בלבד, ובאישור הועדה המקומית יח"ד נוספת בהינתן עמידה בתנאים המצוינים בתכנית.

בהתייחס לאפשרות בניה והריסה מחדש, תמ"א 38, שמאי המבקשת לא הציג תחשיב כלשהו המוכיח כי זוהי חלופת השימוש המיטבי. גם אם אקבל את טיעונו שבחלופה זו היקף זכויות הבניה גבוה מאשר בחלופת תוספת בניה, אזי יש לבחון את החלופות בתחשיב מלא המביא בחשבון בחלופת הריסה ובניה את העלויות הנדרשות למימוש החלופה, דוגמת בנייה מחדש של כל יחידות הדיור הקיימות, אשר אינן נדרשות בחלופת תוספת בניה על הקיים. חלופה המצביעה לכאורה על זכויות בניה גבוהות יותר אינה בהכרח החלופה המיטבית (עסקינן בשווי החלופה המגלמת שווי זכויות בהפחתת עלות הקמתן ולא רק בהיקף הזכויות).

לאור האמור לעיל ומאחר ודרישת ההשבחה היא בגין חלופת תוספת בניה על הקיים, אתמקד בבחינת חלופה זו. המחלוקת המרכזית בין הצדדים היא באשר לזכויות הבניה מכח תמ"א 38, האם יש להביאן בחשבון כחלק מהשווי במצב הקודם, אם לאו.

זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב קודם: במינויים קודמים בהם נדרשתי לקבל החלטה בסוגיית ההשבחה הנובעת מתכנית תא/3616', קבעתי כי מאחר והוראות תכנית תא/3616' הן הוראות שבחלקן הן מכוח של סעיף 23 בתמ"א 38[11] ובחלקן שלא מכח תמ"א 38[12], אזי במקרה שהנכס עומד בתנאי תמ"א 38, יש לראות את ההוראות שבתכנית אשר חופפות ו/או קטנות מתוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11 בהוראות תמ"א 38), כהוראות מכח תמ"א 38. מאז שקבעתי זאת לראשונה התקבלו מס' החלטות ועדת ערר שניתן ללמוד מהן כי הוראות תכנית מכח סעיף 23 הן זכויות מותנות. החלטת ועדת ערר (ת"א) 9502-09-18 **אורלי ואלי סגלוביץ' ו- 25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, (פורסם בנבו בתאריך 08.12.2019) (להלן: "**ערר סגלוביץ**"), עסקה במשמעות הוראות מכח סעיף 23 לתמ"א 38. בהחלטה נקבע כי: ***"אנו סבורים כי צודקת המשיבה בטענתה כי אישור התכנית לכשעצמו אינו מהווה פגיעה, שכן התכנית אינה קובעת זכויות מוקנות, ועל כן עילת תביעה יכול ותתגבש רק לאחר הוצאת היתר בניה על פי התכנית ולא עם אישורה של התכנית".***

[10] לעניין זה תכנית 76 אושרה כרונולוגית מס' שנים לאחר בניית הבניין אך יתכן שהבניה אושרה לאורה. כך או כך מדובר בבניה בהיתר.

[11] בנכסים שעומדים בתנאי תמ"א 38.

[12] בנכסים שאינם עומדים בתנאי תמ"א 38.

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

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

בערר 8168/1219 **יעקב פוגל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, (פורסם בנבו בתאריך 12.01.2021) (להלן: "**ערר פוגל**"), נדונה בהרחבה סוגיית הפטור בגין תמ"א 38 ונקבע כדלקמן:

"עמדתנו היא כי סעיף הפטור בעל תוקף עצמאי ועל כן לא ניתן לצמצם אותו במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 והוא חל גם על תכניות אחרות, בהתקיים תנאים שיפורטו בהמשך, גם אם אינן תוכניות לפי סעיף 23".

"הפטור, שכאמור יש לו קיום עצמאי ונפרד מהכלים התכנוניים לחיזוק מבנים, הוא בעל מדרג נורמטיבי גבוה יותר מתכנית ועל כן וועדה מקומית אינה יכולה באמצעות תכנית לפי סעיף 23 לצמצם אותו רק עד להיקף זכויות מסוים. היקף הפטור הוא הכרעה של המחוקק שבחר לעודד באמצעותו חיזוק מבנים. המחוקק "הצמיד" את היקף הפטור לערכים שנקבעו בתמ"א 38. משמעות הדברים היא שניתן פטור מהיטל השבחה והיטל השבחה מופחת עד להיקפים שנקבעו בתמ"א 38. המחוקק גם אפשר לוועדה המקומית בסעיף 19(ב)(10)(ב2) להרחיב את הפטור, אך הוא לא נתן לה סמכות לצמצם אותו".

"בעניין נאות השקעות הושם דגש על השאלה האם הזכויות נושא השומה היו זכויות על פי התמ"א או זכויות עודפות לתמ"א, גם אנו סבורים כי אם ניתנות זכויות שחורגות מתוספת הזכויות שניתנו בתמ"א הרי שהפטור אינו חל עליהן".

"בערר בעניין רינובו נדונה השאלה האם הפטור חל על זכויות שניתנו על פי תיקון מאוחר לתמ"א, כאשר ההיתר ניתן על פי תכנית לפי סעיף 23, אשר אושרה כאשר סל הזכויות שניתן בתמ"א היה מצומצם יותר. ועדת הערר הכריעה כי הפטור חל עד לגבול הזכויות שהיו נתונות בנוסח תמ"א 38 כפי שהיה בעת שאושרה התכנית לפי סעיף 23. כאמור, בעניינו אישור ההיתר הסופי לפי התכנית ניתן בעת שתיקון 3 /א לתמ"א היה בתוקף ועל כן אלה הזכויות הרלוונטיות לבחינתנו".

"מכל מקום, אנו סבורים כאמור, כי גם במקום בו תכנית לפי סעיף 23 מבטלת זכויות שונות שניתנו בתיקונים לתמ"א, היא אינה יכולה לבטל את תחולת הפטור עד לגבול הזכויות בתמ"א. אנו סבורים כי פרשנות זו היא המקיימת את תכליות הפטור באופן המיטבי, וכי נוכח מעמדו הנורמטיבי של הפטור הוא גובר על הכרעות שנקבעו בתכניות לפי סעיף 23".

יובהר, כי בהיבט היקף הזכויות התכנית המפורטת היא הקובעת, דהיינו לא ניתן לבנות בהיקף זכויות גבוה יותר מזה שקבעה התכנית המפורטת (גם אם התמ"א אפשרה זאת).

ערר (ת"א) 85203/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' החברה לחיזוק אוסישקין 8 הרצליה בע"מ** (פורסם בנבו בתאריך 22.06.2021) להלן: "**ערר החברה לחיזוק אוסישקין**"), בערר זה הועדה מאמצת את אשר נקבע בערר סגלוביץ וקובעת בין היתר כי "***עולם התכנון השתנה ואיתו השתנו התוכניות. בתי המשפט הבינו שישנן תכניות היוצרות השבחה תיאורטית ומועד אישורן של תכניות אלו לא מצית את החיוב בהיטל השבחה, שכן ההשבחה התיאורטית איננה השבחה תכנונית, גם אם היא משפיעה על שווי השוק האובייקטיבי. במובן זה, כפי שקבע בית המשפט, תכנית כזו מעניקה זכויות צפות הנעדרות את המסוימות הנדרשת לגביית היטל השבחה***". מכאן כי גם ועדת ערר רואה בתכנית מפורטת, שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, כתכנית המעניקה זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות.

להלן הצגת הוראות תמ"א 38 מול הוראות תכנית תא/3616א': סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "**מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה**". תכנית תא/3616א' (להלן: "**התכנית**") מציינת בהוראותיה ובדברי ההסבר מספר פעמים כי התכנית הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38:

- בדברי ההסבר לתכנית במצב המוצע נכתב כדלקמן: "**התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסקו**". בנוסף, התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבנייה קיימת ונותנת זכויות בניה גם עבור תוספות בנייה וכן בנייה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ומגרשים ריקים, תוך קביעת מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל אפשרות. דף ההסבר לתכנית, מהווה רקע לתכנית ואינו מהווה חלק מהמסמכים הסטטוטוריים וככזה תפקידו רק להבהיר את הרקע לתכנית ואת כוונת המתכננים ולא להקנות זכויות.
- בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) בהוראות התכנית נקבע כי "**התכנית היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכי בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו**".
- בסעיף 2.1 "מטרת התכנית" נקבע, בין היתר, כדלקמן: "***עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו***".

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

מהמקובץ, עולה כי התכנית מהווה תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 וכעולה מהוראות סעיף 23, נקודת המוצא היא שכאשר תכנית מאושרת מכח סעיף 23 לתמ"א היא מחליפה את הוראות סעיפים 14-11 לתמ"א 38, לעניין זכויות הבניה אותן ניתן לאשר למי שמחזק את הבניין בפני רעידות אדמה. כאשר הזכויות מכח תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, פחותות/שוות לאלו הניתנות בתמ"א 38, התכנית החדשה מחליפה את הוראות 14-11 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. כאשר התכנית המפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 מאפשרת זכויות בניה העולות על אלו שאפשרה תמ"א 38 הרי שמגבלת התמ"א היא בהתאם לסעיפים 11,12 ו- 14 והזכויות שמעבר לכך מהוות את רכיבים אשר בגינם ניתן לגבות בהיטל השבחה. להלן הוראות הפטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית לחוק:

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

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

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

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

במקרה שבענייננו, טוענת שמאית המשיבה שאין להתייחס כלל אל זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, שכן מדובר במימוש בדרך של מכר. שמאית המשיבה מתבססת בטיעוניה בין היתר על מסמך משפטי החתום ע"י משרד עו"ד הררי טויסטר ושות' בנדון:

"התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית תא/3616/א ו- תא/3729/א" חוות דעת".

איני מקבל את טיעוני שמאית המשיבה מחמש סיבות מרכזיות:

א. בהתאם לערר סגלוביץ', ***"כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות"*** ובהתאם לערר החברה לחיזוק אוסישקין, ***"עולם התכנון השתנה ואיתו השתנו התוכניות. בתי המשפט הבינו שישנן תכניות היוצרות השבחה תיאורטית***

ומועד אישורן של תכניות אלו לא מצית את החיוב בהיטל השבחה, שכן ההשבחה התיאורטית איננה השבחה תכנונית, גם אם היא משפיעה על שווי השוק האובייקטיבי. במובן זה, כפי שקבע בית המשפט, תכנית כזו מעניקה זכויות צפות הנעדרות את המסוימות הנדרשת לגביית היטל השבחה". בשני עררים אלה ב"כ המשיבה הם מאותו משרד שהנפיק את חוות הדעת המשפטית בענייננו והם אלה שטענו את הטיעון הנ"ל שהתקבל כאמור לעיל ע"י ועדת הערר. בעיון בחוות הדעת המשפטית הנ"ל נמצא כי חוות הדעת התייחסה אך ורק בנוגע לזכויות תמ"א 38 במצב קודם ולא לזכויות תמ"א 38 ו/או תכניות הרובעים במצב החדש.

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

ג. אין חולק כי הועדה המקומית, בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, קבעה מסמכי מדיניות לאישור היתרי בניה בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה. מסמכי המדיניות עודכנו בהתאם לתיקוני התמ"א השונים. גם במסמכי המדיניות נרשם, הובהר והודגש כי "**המסמך יעודכן מעת לעת לפי הנסיון המצטבר והסוגיות הנוספות שיעלו ויחייבו קביעת מדיניות של הועדה המקומית**"[13]. כעולה מהוראות התכנית, התכנית הטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. לא זו אף זו, מטרת התכנית, בין היתר, היא חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38. לכן, תכנית מפורטת שכזו, מחליפה את הוראות 11-14 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. מכאן כי התכנית המפורטת מכח סעיף 23 "מרחפת" מעל השטח, ויוצרת תכנית ספציפית המותאמת ע"י הוועדה המקומית, לפי עקרונות תמ"א 38 לאופי הנכסים.

ד. בערר (ת"א) 85064/10 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב**, אליו מפנים שמאי ויועמ"ש המשיבה, מדובר בהחלטה במספר עררים שעניינם דרישות תשלום היטל השבחה בגין מימוש מלא של זכויות בדרך של מכר, גם בגין אישור תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים

[13] ההדגשה במקור.

מפני רעידות אדמה - תמ"א 38. ועדת הערר נדרשה לשאלה: האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תמ"א 38 במימוש זכויות, בדרך של מכר. בערר זה נקבע מפורשות במילים אלו: "***שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38.***

החשש של הוועדה המקומית על כי לא תוכל לגבות היטל השבחה בגין תכנית תמ"א 38 עם הוצאת ההיתר, שכן אז הבעלים או החוכר לדורות לא יהיה הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 ראשית – מתאיין, נוכח קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת לעניין היטל השבחה עם מתן ההיתר, ושנית – לגופו של החשש – אין לו מקום, נוכח הפטור שקבע המחוקק מהיטל השבחה בעת הוצאת היתר על פי תמ"א 38.

דווקא מדיניותה של הוועדה המקומית לחייב בהיטל השבחה בעת המכר עומדת בניגוד למטרות תמ"א 38 ובניגוד לכוונת המחוקק, שכל מטרתם היתה לעודד חיזוק מבנים ולעודד את הציבור לעשות שימוש בתכנית זו. לכן גם הפטור המפורש, ולמען הסר ספק, מהיטל השבחה. מכאן, גם התיקונים לתכנית, ובעיקר האחרון שבהם, שינוי מס' 3, שמטרתם עוד ועוד עידוד לציבור, למען שלומו ובטיחותו, ולעשות שימוש בתמ"א 38 ברחבי הארץ.

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

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

ה. בהתייחס לטיעונים בדבר הוודאות הגבוהה שבהוראות תכנית תא/3616א' ביחס לחוסר הודאות שבתמ"א 38 בהוראות התכנית קיימים סעיפים רבים המוכיחים כי ישנה אי ודאות רבה לגבי אפשרות ניצול הזכויות המוקנות בה, ללא הליך תכנוני נוסף, כדלקמן:

* ס' 3.4.1.ב.1 - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו **מותנית** בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפניי רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
* ס' 3.4.1.ב.5 - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג שנבנתה בהיתר בנייה מכח תכניות ג', ס', 74, 76, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (27.06.11), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
* ס' 3.4.1.ו - הוועדה המקומית **רשאית לאשר**, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים **בכפוף** להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.

* ס' 6.3 - הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו בנוגע לשמירה על גובה בנייה, מרווחים, עיצוב וכו' כפופות לקבלת חוו"ד מהנדס העיר וחריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
* ס' 6.5 - בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הוועדה המקומית להתנות על פי חוק, יינתנו היתרי הבנייה בתחום תכנית זו במילוי **הוראות נוספות** (לרבות: חיזוק מבנים, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת).
* ס' 4.1.3.ח - הוועדה המקומית **רשאית לאשר** משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. במקרה של סגירת קומה עמודים מפולשת המיועדת לחנייה, **תותנה** הסגירה בשמירה על מספר מקומות החנייה הקיים במגרש ההיתר, גם אם במיקום אחר במגרש.

לאור ריבוי התנאים והיות התכנית נרחבת (חלה על 2,431 דונם), קיים ספק רב אם הודאות מהתכנית גבוהה יותר מהודאות בתמ"א 38, בגינה נטען ע"י המשיבה כי אין להביא את זכויותיה, מטעם זה, כחלק מהמצב הקודם.

לאחר שהבהרתי כי תכנית מפורטת אשר תוכננה בהתאם להוראות 23 לתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה בדיוק כפי שתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה, נותר לבדוק האם הוראות תכנית תא/3616א' מקנות זכויות בניה בהיקף רחב יותר מאשר הוראות סעיפים 11, 12 ו- 14 לתמ"א 38. בהתאם להוראות תכנית תא/3616א' הבניין שבנדון עומד בתנאים של תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980 ואשר נמצאים מחוץ לאזור ההכרזה. בבניין הנדון עפ"י תכנית תא/3616א (ולאור העובדה שבנויה בו כאמור לעיל קומה עליונה חלקית עפ"י תכנית חתומה ע"י הועדה המקומית), תותר השלמת קומה חלקית זו, בניית קומה מלאה נוספת ובניה של קומה עליונה חלקית בהתאם לנסיגות המפורטות בתכנית. מאידך, עפ"י תמ"א 38 תותר השלמת הקומה החלקית הבנויה, בניית קומה מלאה נוספת ובניה של קומה עליונה חלקית. לכן, ככל שקיים שוני כלשהו בין תמ"א 38 לתכנית תא/3616א, הוא מסתכם באפשרות הבניה בקומה העליונה החלקית (סגירת קומת עמודים, הרחבת הקומות הקיימות, השלמת הקומה החלקית הבנויה ותוספת קומה נוספת מתקזזות בין שני המצבים). תכנית תא/3616א' מתירה קומה עליונה עפ"י הנסיגות המצוינות בתכנית. בהתאם לשטחים בתכנית ההיתר החתומה משנת 1945, שטח גג הקומה הטיפוסית כ-234 מ"ר ברוטו. שטח קומה עליונה בנסיגות המפורטות בתכנית (**3 מ' מקו החזית הקדמית**) כ- 200 מ"ר. עפ"י תמ"א 38, סעיף 11.1.3.א קובע, כי שטח קומה עליונה ***"עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה"***, דהיינו במקרה הנדון כ-117 מ"ר. יחד עם זאת סעיף 11.1.3.ה קובע כי ***"על***

אף האמור בפסקה (א) וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית".

עפ"י סעיף 1.11.1.3.ו ***"כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכח הוראות פסקה (ה) בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א".***

בעניינו חלה תכנית ס. בהתאם להוראות תכנית ס ***"שטח דירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים".*** הנסיגה בהתאם לתכנית ס, 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית. הנסיגה בהתאם לתכנית תא/3616א ,כאמור לעיל, 3 מ' מקו החזית הקדמית.

לפיכך תכנית תא/3616א' מאפשרת בינוי בהיקף נמוך יותר בקומה העליונה, מאשר תכנית ס. גם אם לצורך הדיון נניח שהיקף הבניה זהה, מאחר והלכה למעשה, תכנית תא/3616א אפשרה בקומה העליונה, בניה בהיקף גדול ממחצית הקומה, ולמעשה היקף בניה דומה לזה שמתאפשר מתכנית ס, אזי תכנית תא/3616א מגלמת כבר בחובה את "שיקול הדעת" האמור לעיל של הועדה המקומית ומשכך נכנסת בנעלי התמ"א לעניין סעיפים 11.1.3.ה ו-11.1.3.ו המפורטים לעיל. במילים אחרות, תכנית תא/3616א בהיותה תכנית מפורטת מכח סעיף 23 לתמ"א, משקפת כבר את שיקול דעת הועדה המקומית האמור בהוראות התמ"א, וקובעת במקרה שבנדון אפשרות למימוש יותר ממחצית קומה עליונה, עד לכדי מימוש כמעט מלא של תכנית ס' (כאמור לעיל מימוש כמעט מלא שכן הנסיגה המחויבת בה מקו החזית הקדמית, גדולה יותר מזו הנדרשת עפ"י הוראות תכנית ס).

עוד לעניין זה אבקש להתייחס להחלטת ועדת ערר בתיק נת/8023/0620 **בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה**, אליו מפנה המשיבה. בערר זה היה מדובר בבקשה להיתר בניה להריסת מבנים וממימוש זכויות בהיתר בניה אגב בקשה להקלות. ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי בבחינת השווי המיטבי של המקרקעין במצב התכנוני הקודם לא נבחנה טענת העוררת לפיה השווי המיטבי של המקרקעין במצב התכנוני הקודם שיקף את השימוש במבנים הותיקים ולא הריסתם והנחת המוצא הייתה כי קיימת השבחה ולא נבחנה הטענה על עצם שאלת עליית שווי המקרקעין שבין שני מצבי התכנון והנחת המוצא הייתה כי קיימת השבחה בכפוף לפטור. בנוסף, בהתייחס להשפעות ככל שנוצרו בשווי המקרקעין עקב אישור תמ"א 38 יש לבחון זאת בעת הוצאת היתר בניה או כלשון ההחלטה: ***"מכאן, ובשונה מהמקרה הטיפוסי המוסדר בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מתחייב כי עליית שווי אשר הורתה בזכויות פוטנציאליות המתאפשרות מכוח התמ"א, תמוסה במלואה לעת השלמת הליך התכנון באמצעות הוצאת היתר הבניה מכוחה. גם על כך עמד בעבר כבוד בית המשפט***

העליון ב-רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.2014)..."

"ומהכא להתם: במישור השמאי יתכנו בהחלט מקרים בהם עצם אישור התכנית הארצית הוביל לצפיות ולפוטנציאל חיובי שהשתקפו בשווי שוק שהאמיר. ואולם, מדובר בפרמיה שנסובה בקשר סיבתי ישיר על הליך תכנוני שטרם נתגבש והושלם באופן סופי, כאמור – עד למועד אישור הבקשה להיתר, מעין שלב שני ומשלים של ההליך התכנוני, המגבש ומקנה מהלכה למעשה את זכויות הבניה והתמריצים שנקבעו כאפשריים במסגרת התמ"א. אי לכך, את שווי הזכויות הנובעות מכוח תמ"א 38 עצמה אין לשום אלא כחלק מהמצב התכנוני החדש, ולא כחלק מהמצב התכנוני הקודם באופן שיאיין בפועל כל השבחה (או כמעט כל השבחה) שנוצרה במקרקעין...".

בעניינו כאמור, לא מדובר במימוש בהיתר בניה, לא מדובר בבקשה להקלות ואין הסכמה בין שמאי הצדדים כי קיימת השבחה. בעניינו מדובר במימוש במכר והיטל השבחה עקב אישורה של תוכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38. בהתאם לחלופת ההשבחה שנבחנה, שווי מצב חדש הוא תוספת בניה וחיזוק מעל לקיים, משמע שווי מצב קיים הוא שווי הבנוי וההשבחה הנבחנת היא כתוצאה מאישור תכנית אשר גם היא מעצם טיבעה (כאמור לעיל) אינה ודאית ומותנית, כך שהחלטת ועדת ערר בעניין בן דוד הרצל פיתוח אינה מתאימה לענייננו.

- מבלי לגרוע מאמור לעיל, לצורך קביעת השבחה במקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3616א', יש צורך להוכיח את עליית השווי של הדירה הנדונה הממוקמת בקומה העליונה בבניין (דירת גג), כתוצאה מאפשרות תוספת הבניה על הגג, הנובעת מתכנית תא/3616א'. נטל זה לא הורם במקרה זה ע"י המשיבה, עת ערכה את תחשיבה בהנחה שקיימת השבחה ולכן חישבה את ההשבחה ע"ב שווי תוספת הזכויות מהתכנית (שיטת הדלתא) עליו מופעלים מקדמי הפחתה באחוזים (מקדם בניה על קיים, מקדם דחיה למימוש ומושעא), גישה המובילה בהכרח לקיומה של השבחה. על תקפות גישה זו החלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 85213/12 יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו).
- שכר שמאי מכריע: שמאי המבקשת טוען כי לאור סכומי היטלי ההשבחה המופרזים שהונפקו על בסיס חוו"ד שמאית המשיבה, גם לאחר שניתן היה לעיין במאגר החלטות שמאים מכריעים שהתקבלו בתחום תכנית תא/3616א'[14], יש להשית את תשלום שכרו של השמאי המכריע במלואו על המשיבה. לטענתו, דרך חישוב היטל ההשבחה של המשיבה לא השתנתה כלל וכלל, וניכר כי לא נעשה כל רצון להתיישרות עם החלטותיהם של רוב רובם של השמאים המכריעים. שמאית המשיבה טוענת כי אין מחלוקת שעסקינן

[14] רובן ככולן מצביעות על הפחתות בשיעורים העולים על תחום הסביר.

בסוגיה משפטית עקרונית בעלת השפעות רוחב ניכרות בכל הליכי המימוש בדרך של מכר ברחבי הרובע. לכן, להבדיל מסוגיה שמאית, סוגיה משפטית עקרונית זו אמורה להיות מוכרעת על ידי וועדת הערר ולא על ידי השמאי המכריע. לטענתה, גם השמאים המכריעים חלוקים בעמדתם באשר לסוגיה עקרונית זו וקיימות החלטות המצדדות בגישת הוועדה המקומית. טוענת בנוסף כי נכון למועד כתיבת שורות אלה וועדת הערר טרם הכריעה בסוגיה מהותית זו ולאחר מתן החלטת וועדת הערר ניתן יהיה לחשב את ההשבחה על פי העקרונות שיותוו בהחלטתה. לכן, ובהתאם לנסיבות המקרה שבענייננו אין כל הצדקה להשית את מלוא שכר טרחת השמאי המכריע על המשיבה. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ולמרות שהחלטותי בעניין החלת/אי החלת זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ידועות ומפורסמות, איני מקבל את טיעוני שמאי המבקשת. סוגיה מרכזית זו עומדת לפתחה של וועדת ערר וככל שלא התקבלה החלטה בעניין זה אין לדרוש מהמשיבה שתוותר על טענותיה ותגבה היטל השבחה על בסיס החלטה כזו או אחרת של שמאי מכריע, עליה הגישה ערר.

12. <u>החלטה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים המפורטים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

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