תאריך: 19 אפריל 2021
מספר מינוי: 1416-2020
מספרנו: 44-1416-2020

לכבוד:

המבקש:	**המשיבה:**
מר אמיל גרינברג	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
באמצעות שולי קרגולה, שמאית מקרקעין	באמצעות רמי סויצקי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: karagulla.s@gmail.com	בדוא"ל: Rami@363.co.il

א

ג.נ,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה

גוש: 6217 חלקה: 579 (חלק)

רח' ארלוזורוב 134, תל אביב - יפו

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1. גורם ההשבחה: אישור תכנית תא/3729/א'.

1.2. גורם המימוש: מימוש בדרך של מכר מחצית מהזכויות מיום 15.9.2019.

1.3. הצדדים למחלוקת:

שומה מטעם הועדה המקומית תל אביב- יפו, נערכה ביום 19.3.2020 ע"י שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי (להלן: "**המשיבה**") וכן הוגשה תגובה לשומת המבקש ביום 23.8.2020.

שומה מטעם המבקש, מר אמיל גרינברג, נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' שטלי קרגולה ביום 14.7.2020 (להלן: "**המבקש**").

1.4. מסמכים נוספים שהוצגו בפניי:

<u>מטעם המבקש:</u>

1.4.1. העתק שובר תשלום היטל השבחה מיום 10.5.2020.

1.4.2. העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות שהוצא ביום 25.7.2020.

1.4.3. היתר בניה מס' 151 מיום 9.6.1957 (מילולי + תשריט).

1.4.4. החלטות השמאים המכריעים אלי כהן בגו"ח 6217/655 ובגו"ח 6217/446 ומוטי דיאמנט בגו"ח 6217/576.

1.4.5. עותק הסכם מכר מיום 15.9.2019.

<u>מטעם המשיבה:</u>

1.4.6. חוות דעת משפטית שנערכה ע"י משרד עו"ד הררי טויסטר ושות' ושכותרתה "התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית תא/3613/א ו-תא/3729/א".

1.4.7. דראפט ועדת משנה לתכנון ובניה בגו"ח 6106/145 (קוסובסקי 48) ובגו"ח 6212/1259 ברח' בני משה 9-11.

1.4.8. קטע מתשריט ובו סימון הקו הסגול של הרכבת הקלה (תת"ל 70א').

1.5. דיון:

ביום 11.9.2020 נערך דיון מקוון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.

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

2. <u>המועד הקובע:</u>

בהתאם לס' 119(א) לחוק התו"ב, מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה בדבר אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

מס' תכנית	י.פ	תאריך פרסום לתוקף	מועד קובע
תא/3729/א'	7818	30.5.2018	[1]16.6.2018

3. <u>הביקור בנכס:</u>

ביום 19.8.2020 נערך ביקור חיצוני בנכס ע"י הח"מ ללא נוכחות הצדדים.

4. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש : 6217.

חלקה : 579.

שטח החלקה הרשום : 506 מ"ר[2].

נשוא השומה : דירת מגורים בת 2 חד'[3] בקומה הראשונה בבניין בן 4 קומות[4].

כתובת : רחוב ארלוזורוב 134, תל-אביב.

זכויות : חכירה.

[1] מועד פרסום אחרון בעתונות 1.6.2018.
[2] בהתאם לדף מידע שהופק מאתר הועדה שטח מחושב גרפי 475.25 מ"ר, ככל הנראה כולל הפקעה צפויה מתת"ל 70א'.
[3] בשטח מדוד גרפית כ-58 מ"ר.
[4] כולל קומת עמודים חלקית.

5. תמצית תאור הסביבה והנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזיהוי הנכס ונתוני הנכס הפיזיים, פרט לשטחו[5].
להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).
הנכס ממוקם ברח' ארלוזורוב 134, בחלקה הדרומי של שכונת הצפון החדש בתל אביב, ותחום בין הרחובות ארלוזורוב (בצפון), בלוך דוד (בדרום ובמזרח) ורמברנדט (במערב).
רחוב ארלוזורוב הינו ציר ראשי המשתרע מצומת הרחובות דרך נמיר-על פרשת דרכים במזרח ועד לצומת הרחובות הירקון-פרי אליעזר במערב. הסביבה מאופיינת ברובה בבינוי ותיק בן 3-5 קומות מעל קומת עמודים. הפיתוח הסביבתי מלא.
חלקה 579 בגוש 6217 הינה חלקה בעלת צורה דמוית טרפז. שטח החלקה הרשום הינו 506 מ"ר. חזית החלקה פונה לרחוב ארלוזורוב ופני הקרקע מישוריים. על החלקה מבנה מגורים בן 4 קומות ובו 12 דירות[6]. הנכס הנדון הינו דירת מגורים בת 2 חדרים בשטח כ-58 מ"ר הממוקמת בצידה הצפון מזרחי של הקומה הראשונה בבניין.

6. הזכויות בנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב המשפטי והזכויות בנכס.

6.1. נסח רישום:

הוצגו בפני העתק רישום מפנקס הזכויות מס' 263314 שהופק באמצעות האינטרנט[7] ביום 25.7.2020, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב- יפו ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6217.
חלקה	:	579.
שטח החלקה במ"ר	:	506 מ"ר.
בעלויות	:	הבעלות רשומה בשלמות על חברת "מעונות חלקה 465 בגוש 6217 בע"מ".

חכירות בנכס שבנדון :	שם הבעלים	החלק בנכס	מס' שטר
	גרינברג אמיל	1/2	15370/2019/1
	פרידמן שלמה	3/8	18259/2019/1
	פרידמן ויסברד שירי	1/8	18259/2019/1

רשומה חכירה ראשית על חלק במקרקעין, בתנאי שטר מקורי 19307/1959/0, תאריך סיום חכירה 31/10/3007.
ביום 26.9.2019 נרשמה הערה לפי ס' 126 על החכירה של אמיל גרינברג.

ביום 18.1.2018 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה בהתאם לפרסם בילקוט הפרסומים מס' 7629 מיום 28.11.2017.

[5] שמאית המבקש קבעה 58 מ"ר, שמאי המשיבה קבע 61 מ"ר, כך או כך קיימת הסכמה לגבי החלק ברכוש המשותף 7.77%.
[6] בהתאם להיתר הבניה.
[7] הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

6.2. חוזה מכר:

הוצג בפני העתק חוזה מכר מיום 15.9.2019 לפיו, המבקש (גרינברג אמיל) מכר זכויותיו בנכס בתמורה ל- 1,050,000 ₪.

6.3. הערות הח"מ למצב הזכויות בנכס:

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

מצב הזכויות והחלק ברכוש המשותף, הינו בהתאם להסכמות הצדדים וכמפורט בדרישת הועדה ובחוו"ד המבקש.

אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

7. <u>מצב תכנוני</u>[8]:

להלן התוכניות העיקריות הרלוונטיות לנכס ולהשבחה שבמחלוקת כפי שנמסר ע"י הצדדים למחלוקת.

7.1. <u>תכנית 50 ("אדמות מזרח תל אביב")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 19.12.1940 (י.פ. 1064)].

בהתאם להוראות התכנית, סווג הנכס שבנדון כאזור דירות III.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

צפיפות לקומה: שתי דירות בכל קומה[9].

אחוזי בניה: 30%.

מס' קומות: 3 קומות.

קווי בניין: קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צידי – 3 מ'.

*תותר הקמה מבנה שרות מאחורי הבניינים בשטח של עד 15 מ"ר ועד גובה 2.5 מ'.

7.2. <u>תכנית A</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 1.2.1945(י.פ. 1389)]

בהתאם לתשריט התכנית, סווג הנכס שבנדון כאזור דירות III וכוללת את הוראות תכנית 50.

7.3. <u>תכנית 168</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 15.5.1947 (י.פ. 1579)].

בהתאם להוראות התכנית, סווג הנכס שבנדון כמגרש מס' 39 באזור דירות III.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

אחוזי בניה: 30%.

[8] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

[9] פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.

מס' קומות: 3 קומות.
קווי בניין: קדמי – בהתאם למסומן בתכנית, אחורי – 5 מ', צידי – 3 מ'.

7.4. <u>תכנית 763</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 14.2.1963 (י.פ. 995)].
בהתאם לתקנון, מטרות התכנית הן: להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה ולתקן את תכנית מס' 50.

7.5. <u>תכנית תא/1680 ("בניה על גגות בתים")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770)].
בהתאם לסעיף 2 בהוראות התכנית, לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג של בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים: המשך חלל חדר המדרגות, חדר מעלית, חדר מזגנים, מאגרי מים, תא מצנח אשפה, אנטנה לטלוויזיה ורדיו, מתקן כביסה ומערכת שמש לחימום מים.
על אף האמור, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תשאר הוראה זו בתוקף.

שטחם הכולל של המתקנים המפורטים לעיל שיוקמו בהתאם לתכנית זו לא יעלו על 40% משטח הגג.

הועדה תוכל לאשר חדרי יציאה לגג כל עוד המדרגות הפנימיות יהיו מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג וכל עוד שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל מדרגות פנימיות) ועד גובה של 2.5 מ'.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.6. <u>תכנית "מ" ("שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 24.6.1982 (י.פ. 2829)].
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

<u>להלן עיקרי התכנית:</u>
תוספת לאחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38%, יוספו 7% לאחוזי הבנייה המותרים <u>לקומה</u> על פי התכנית. בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם 39%-40%, יוספו 5% לאחוזי הבנייה המותרים <u>לקומה</u> על פי התכנית.
התוספת לקומה חלקית תינתן באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

הגבלת התוספת לאחוזי בניה: לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%. הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

סגירת מרפסות: לא ינתן היתר להקמת בניין מגורים אלא אם נתקיימו התנאים המופיעים בס' 20 לתקנון התכנית באשר לסגירת מרפסות. סגירת מרפסות קיימות תותר בהתאם להוראות ס' 22.

מרפסת שהוקמה ונסגרה כאמור, אין להתיר כל שינוי בה בניגוד לתכנית, אלא במסגרת תכנית כללית חדשה לסגירת המרפסות באותו בניין.

תוספת קומה: בהתאם להוראות ס' 14, הוועדה המקומית לא תמנע מלהתיר תוספת קומה מעל מספר הקומות המותר, בהתקיים התנאים כדלקמן: א) שטח המגרש עליו מוקם הבניין לא יקטן מ-500 מ"ר, ובמגרשים קטנים יותר רק בהתאם למפורט בנספח, ב) אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר בהתאם לאמור לעיל בנוגע לתוספת אחוזי הבניה, ג) הצפיפות לא תעלה על זו המותרת לפי התכנית החלה על המקום ובתכניות הכלולות בנספח - בהתאם למפורט בנספח, ד) לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית, ה) הועדה המקומית תשוכנע כי הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו ובאיכות הסביבה.

<u>להלן זכויות הבניה למגרשים מעל 500 מ"ר שסווגו כאזור דירות III בתכנית "50":</u>

שטח מינימלי למגרש	:	500 מ"ר.
אחוזי בנייה בקומה	:	37%.
אחוזי בנייה כוללים	:	148%.
מספר קומות מירבי[10]	:	5 + ע"מ.
קווי בניין	:	קדמי – כפי שנקבע בתכנית החלה, אחורי – 6.2 מ', צידי – 3.6 מ'.

7.7. <u>תכנית "ע" ("מרתפים")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275)].

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>להלן עיקרי התכנית:</u>

חישוב אחוזי בניה: שטחי קומת מרתף שנועדו לשימושים שאינם כרוכים בהפקת רווחים לא ייחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין.

ממדי קומת מרתף וקווי הבניין: קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי ס' 7 ובהתאם לטבלת הזכויות.

קווי בניין בקומת מרתף יהיו בהתאם לתכנית החלה על אותו בניין.

הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין, בכפוף לטבלת הזכויות ובלבד שהחלקים החורגים מקווי הבניין לא יבלטו מעל פני הקרקע.

בניית מרתף בסטייה מקו בניין: בטרם תחליט הוועדה המקומית לאשר בניית מרתף בסטייה מקווי הבניין, תשלח על חשבון מבקש ההיתר הודעה בכתב לכל בעלי הקרקע ו/או הבניין ו/או המחזיקים של הנכסים הגובלים בנוגע לסטייה המבוקשת.

הרואה עצמו נפגע ממתן היתר כאמור, רשאי להגיש התנגדות בכתב לוועדה המקומית תוך 14 יום מקבלת

[10] כולל קומה נוספת לפי ס' 14.

המכתב. לא יינתן היתר כאמור אלא לאחר דיון בהתנגדויות או בתום התקופה של 14 יום (במידה ולא יתקבלו התנגדויות).

גובה קומת המרתף (בבניין מגורים): 2.2 מ' בין הרצפה ותחתית התקרה. 2.4 מ' במקרה של קומת מרתף תחתונה לשימוש חניה.

להלן טבלת השימושים המותרים:

ייעוד	שטח המרתף	שימושים מותרים במרתף	הערות
בית דירות למגורים	לפי גודל קומה טיפוסית	חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד (בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף).	לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת (תחתונה) לצרכי חניה בלבד ובתנאי טופוגרפיה מסוימים.

*את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים עבור דיירי הבניין לפי 6 מ"ר לדירה לכל היותר.

7.8. <u>תכנית "ג" ("בניה על גגות בתים")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 21.4.1994 (י.פ. 4208)].

תכנית ג' מהווה שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680[11].

מטרות התכנית הן קביעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והחלפת תכנית מתאר מקומית 1680, הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ושיפור חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת חדרי יציאה לגג, בכפוף לתנאים כדלקמן:

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בטאבו (ובהעדר רישום בכפוף להסכמת כל בעלי הזכויות).
3. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל היטל מדרגות פנימיות).
4. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
5. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה (אלא אם אושר אחרת על ידי רשות הרישוי) ויבנו במרחק של לפחות 2 מ' מאחד מהמעקות החיצוניים של הבניין ולפחות 1.2 מ' משאר המעקות (הועדה תהיה רשאית לחרוג מהוראה זו בכפוף לפרסום הקלה).
6. לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה.

<u>שטח מותר לשימוש</u>: בגגות שטוחים, השטח הבנוי, לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים, לא יעלה על 50% משטח הגג.

<u>פרגולות</u>: התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי

[11] עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכנית 1680 ובכל תכנית עליה חלות תקנות 1680, יחולו תקנות תכנית ג'.

הצמוד לחדר היציאה לגג.

7.9. <u>תכנית 2691</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4990 מיום 11.2.1997].

מטרת התכנית היא שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

להלן עיקרי השינויים בתכניות הראשיות לעניין הוראות ביצוע הרחבות הדיור והתנאים למתן היתר בנייה:

א. הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

ב. הבניה תבוצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח דעתו של מהנדס העיר.

ג. במגרשים עם בניינים בעלי שתי קומות, רשאית הועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שנייה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבניין האחורי, גם ללא הרחבה בקומה הראשונה. במקרה של חריגה מקונטור הבניין הקיים תידרש הסכמת בעלי הדירות שמתחתיה.

ד. ביצוע שיפוץ המבנה וגינון, אם נדרש בתכנית הראשית, ותיקון נזקים שיגרמו עקב ביצוע ההרחבה יידרשו כתנאי למתן ההיתר.

7.10. <u>תכנית 2710 ("הקמת מעליות בבניינים קיימים")</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997].

תכנית זו נועדה לאפשר הקמתם של מעליות בבנינים קיימים עם וללא תוספת בניה על מנת לשפר תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

בהתאם להוראות התכנית, הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

בנוסף, הוועדה תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית בכפוף להנחיות התכנית.

7.11. <u>תכנית "ע/1" ("מרתפים")</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003].

מטרות התכנית הן לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, להחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>להלן עיקר הוראות התכנית:</u>

מספר קומות המרתף : 2 קומות מרתף[12] (פרט לצמודי קרקע).

חישוב שטחי הבניה : שטחי שירות ושטחים נלווים יהיו בנוסף לשטחים המותרים ע"פ התכנית

[12] על שתי קומות מרתף אלו תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים (פרט לצמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם להוסיף מקומות חניה מעל לתקן. קומות אלו יותרו מכוח התכנית ולא בדרך של הקלה.

הראשית.

תכסית : 80% תכסית (מעל 80% - בתנאים).

קווי בניין : תותר בניה של קומות המרתף עד גבולות המגרש.

גובה קומת המרתף : קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה – עד 4 מ'.
שאר קומות המרתף – עד 3.5 מ'[13].

להלן התכליות המותרות במרתף והוראות נוספות:

שימוש עיקרי בבניין	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובזו שמתחתיה	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	הוראות נוספות
בנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)	שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים למגורים	שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים	לא יותרו מגורים במרתף.
			כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצויינו בהיתר ויירשמו כרכוש משותף.
			מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר היח"ד בבניין.
בניינים עם דירות צמודות קרקע	שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים (בבתים עם דירות צמודות קרקע) ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים	כל האמור לעיל + ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדתו של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המומצד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

7.12. <u>תכנית תמ"א 38 ("תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה")</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005].

תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן (מבנים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 1 ינואר 1980) על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית, זאת תוך שמירה על איזון בין הצורך לחיזוק ומימונו ובין שיקולים עירוניים רחבים אחרים.

סעיף 23 לתמ"א קובע כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות. בתכנית מפורטת זו, ניתן יהיה לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תמ"א 38 או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בהוראות תמ"א 38 בעניין שטחי בניה, יחידות דיור, גובה וקווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

[13] מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר בכפוף לשק"ד.

במרוצת השנים, נעשו בתמ"א 38 השינויים הבאים:

- תמ"א 38/1א (שינוי מס' 1) פורסמה למתן תוקף ביום 16.8.2007 בי.פ. 5704.
- תמ"א 38/2 (שינוי מס' 2) פורסמה למתן תוקף ביום 10.3.2010 בי.פ. 6069.
- תמ"א 38/3 (שינוי מס' 3) פורסמה למתן תוקף ביום 11.6.2012 בי.פ. 6430.
- תמ"א 38/3א (שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש) פורסמה למתן תוקף ביום 13.12.2016 בי.פ. 7400.

<u>תמ"א 38/1א</u>

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ"א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה בנושא תחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן היתר הבניה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בניה.

<u>תמ"א 38/2</u>

התכנית מבהירה את הוראות תחולת התכנית בנושא קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, היחס למבנים שהוקמו לפני שנת 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 בתחום הסביבה החופית.

<u>תמ"א 38/3</u>

מטרת התיקון היא לשנות את הוראות התכנית העיקרית תוך קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה, קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, קביעת הוראות לענין מרחבים מוגנים, קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א ולבין זכויות מתוקף תכניות חלות וקביעת הוראות בענין חיזוק בהתאם לדרישות התקן.

<u>להלן עיקרי השינויים בתיקון 3:</u>

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת בתנאי שהתשתיות המצויות בקומה המפולשת יועתקו.
- **הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה קיים** - יותרו בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות קונסטרוקטיביות של המבנה. הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
- **הקמת קומה חלקית על הגג** – תותר קומה חלקית נוספת על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב הקומה 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

- **הרחבת קומות קיימות בבניין** – תותר תוספת של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח״ד שמיועדת להרחבה (תוספת 13 מ״ר לשטח עיקרי + 12 מ״ר עבור ממ״ד).

- **תוספת אגף** - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח״ד חדשה. שטח האגף יחושב ע״ב הקומה המורחבת.

- **תוספת ממ״ד** – כל יח״ד חדשה או מורחבת תכלול מרחב מוגן דירתי.

- **קווי בניין** – בהרחבת קומות קיימות, אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. בשאר המקרים ובהתאם לס׳ 15, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ׳ לצדדים ו- 6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הועדה מקומית 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 בניין 0 לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

- **חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות** – במידה ונותרו זכויות בניה לא מנוצלות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן ובכפוף לניצולן כאמור בס׳ 13 להוראות לתכנית.

<u>תמ״א 3/38/א</u>

עיקר שינויו של תיקון 3א לתמ״א בא לידי ביטוי בסעיף 14א לתכנית הקובע הוראות לענין חיזוק מבנה בדרך של הריסתו ובנייתו מחדש (להלן: **״מסלול הריסה״**). מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינו לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ״א במסלול הריסה, זאת בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

<u>להלן עיקרי תיקון 3א ואופן חישוב הזכויות:</u>

- **תוספת 13 מ״ר לכל יח״ד הבנויה כדין** (ס׳ 14א(א)(1)).

- **תוספת ממ״ד בשטח 12 מ״ר** (ס׳ 14א(א)(4)).

- **תוספת שטחי בניה**[14] **בקומות שיתווספו באופן הבא** (ס׳14א(א)(2)):

מספר קומות קיים	תוספת קומות מותרות	סה״כ קומות בבניין החדש
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	ומעלה 7.5

[14] חישוב זכויות הבניה המותר מתבצע על ידי מציאת שטח 'קומה טיפוסית מורחבת' שמהווה את הבסיס הכולל את השטח הקיים של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ״ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה הטיפוסית ומכפלתו במספר הקומות.

* קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין, לא תבוא במנין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת.

** קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. (קיימת אפשרות להביא במנין הקומות הקיימות גם קומת עמודים שהשטח הבנוי בה נמוך מ-50% או שאין בה בינוי כלל בכפוף לתנאים).

- **תוספת שטחי שירות תת קרקעיים** (ס'14א(א)(5)):

ניתן לאשר מכוח התמ"א, שטחי שירות נוספים בתת הקרקע בלבד ולצרכים הבאים בלבד: לחניה - בהתאם למספר החניות הנדרש בשיעור שנקבע לפי הוראות החוק, למחסנים –בשיעור של עד 6 מ"ר לכל דירה חדשה שתבנה, ולצורך שטחי שירות טכניים.

7.13. <u>תכנית תא/3440 ("הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות")</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.5.2006].

מטרות התכנית הן לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף ולקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, זאת בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

7.14. <u>תכנית תא/5000 (תכנית מתאר מקומית [כוללנית] לתל אביב-יפו)</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016].

תכנית זו הינה תכנית המתאר המקומית (כוללנית) החדשה של העיר תל אביב-יפו.

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

בהתאם לתכנית, הנכס שבנדון מהווה חלק מאזור תכנון מס' 401 (הצפון החדש) ברובע 4 המוגדר כאזור ר-42 עליו חלות הוראות עיצוב רחובות כמפורט בסעיף 5.3.5. (בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, רחוב ארלוזורוב מסומן כציר מעורב[15]).

[15] ציר המסומן בתשריט כציר מעורב אשר בקומת הקרקע שלו תקבע חזית מסחרית ובשאר הקומות יותרו שימושים מעורבים הכוללים בין השאר מגורים ומשרדים.

בהתאם להוראות התכנית, להלן היחס בין תכנית תא/3729/א לתכנית זו:

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

7.15. <u>תת"ל/70א ("רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי")</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7546 מיום 18.7.2017].

מטרת התכנית היא התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין ת"א, כחלק מרשת קווי מתע"ן ע"פ תוואי הקו הסגול בתמ"א.

בהתאם לתשריט התכנית, רחוב ארלוזורוב מסווג ביעוד "רצועת מתע"ן[16]" ובחזית החלקה הפונה לרח' ארלוזורוב מסומנת רצועה בסיווג "דרך מוצעת".

בהתאם לסעיף 6.5.1, השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרך או לכל צורך ציבורי אחר, ובכלל זה שטח למתקנים הנדסיים, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעה של הרשות המפקיעה.

בהתאם לסעיף 6.5.5, על שטח שאינו בבעלות ציבורית, אשר מיועד בתכנית זו להפקעה, יחולו עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצרכי ציבור לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות התכניות החלות עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת שאושרה לאחר מכן.

7.16. <u>תכנית תא/3729/א (תכנית רובע 4)</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.5.2018].

מטרות התכנית הן כדלקמן:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו.
ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו, על פי סעיף 23 ל תמ"א 38.
ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.
ד. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על ערכים אורבניים ואדריכליים ייחודיים במתחם זה.

[16] רצועת מסילה כהגדרתה בתמ"א 23/א/4.

להלן עיקרי הוראות התכנית (בהתייחס לתוספת בניה לבניינים קיימים[17]):

חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ	-	**כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו** מפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה **או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן**.
תוספת קומות (מבנה שניתן היתר לגביו עד ליום 1.1.1980)	-	**ברחוב ארלוזורוב תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.**
גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג)	-	יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (למעט במקרים בהם נדרש אחרת בחו"ד הנדסית).
שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות)	-	יהיה לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית - לפי הקטן. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלו.
שטחי הבנייה	-	בתוספת זכויות הבנייה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים; שטחי **המרפסות** יהיו **בנוסף** לשטחים אלו.
שטח בנייה קיימת על הגג (**מחוץ** לאזור ההכרזה)	-	במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שההיתר להקמתה ניתן לפני 27.6.2011: תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית. אם הבנייה על הגג קיימת ב-2 קומות: תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית[18].
נסיגות בקומות התוספת	-	קומת הגג: תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית, **לא כולל** מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. במגרשים פינתיים: קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת החזיתות הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.
תכסית הגג (מחוץ לאזור	-	לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

[17] הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים שסומנו לשימור בתכנית בתוקף ביום תחילת תכנית זו /בפרסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התו"ב או בתכנית שהופקדה לפני מתן תוקף לתכנית זו / לפני יום תחילתה של תכנית זו ע"י הוועדה לשימור אתרים ע"פ התוספת הרביעית לחוק.

[18] הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים ובמבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

ההכרזה)

גובה מרבי (בנייה על הגג)	-	לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג (כולל מעקה הגג העליון).
בריכות שחייה	-	במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה כמפורט בס' 6.1.ד' לתקנון.
מרחבים מוגנים	-	יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש ע"פ תכנית ראשית. במידה ולא ניתן למקם בתחום קווי הבניין כאמור, תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3 מ' מגבול מגרש אחורי, בכפוף לתנאים ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
קווי בניין	-	ע"פ תכנית ראשית.
צפיפות	-	מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד כמפורט בס' 4.1.3.ח(9).
הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה-1.1.1980.		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.
סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית	-	תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין (הועדה רשאית לאשר בניה בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית).
תוספת מרפסות (**מחוץ** לתחום אזור ההכרזה)	-	בקומות הקיימות: תותר תוספת מרפסות פתוחות עד שיעור הבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי ואחורי (למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת) ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד וששטחן הממוצע של כלל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. בקומות התוספת: יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.
מרתפים	-	זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע/1 על שינוייה.

<u>לסיכום</u>:

לנכס ניתן היתר לפני יום 1.1.1980 והוא נמצא מחוץ לאזור ההכרזה ברחוב ראשי.

בהתאם לסעיף 1.א.2.2, לבניינים **חדשים** ברחוב ארלוזורוב תותר הקמה של 7 קומות + קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים / מסחרית).

בהתאם לסעיף 4.1.3.ג.ב, לבניינים **קיימים** ברחוב ארלוזורוב, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

7.17. <u>מסמכי מדיניות (אינם בעלי תוקף סטטוטורי):</u>

מסמך מנחה שאושר בפרוטוקול מספר 0024-11 מיום 2.11.2011:

פורסם בעקבות שינוי מס' 2 לתמ"א 38 שאושר בממשלה בחודש פברואר – 2010 ובעקבות המימוש הנמוך של תמ"א 38 בעיר תל אביב.

<u>להלן עיקרי המסמך המנחה:</u>

תוספת קומות: לבניינים עד 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) למעט הכלולים בתכניות לבניה נמוכה – תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג'. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38, ומעליה חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'. בבניינים ברחובות הראשיים (ביניהם רח' ארלוזורוב), תותר בנוסף תוספת קומה בהקלה במידה במסגרת זכויות הבניה התקפות, ובתנאי שסה"כ הקומות לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).

תוספת/הרחבה של הדירות הקיימות: תותר הרחבת דירות (עד 25 מ"ר כולל ממ"ד) בתחום קווי בניין המותרים בתכנית ועד 10% חריגה למרווח הצידי והאחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי למעט רכיבי חיזוק הבניין.

בניית ממ"דים לדירות הקיימות: תותר חריגה של עד 2.0 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3.0 מ' מגבול מגרש אחורי.

מסמך מנחה שאושר בפרוטוקול מספר 0028-12 מיום 7.11.2012:

מסמך מדיניות זה נועד לצייד את הועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי שיוכלו לעמוד במבחן משפטי וציבורי.

<u>להלן עיקרי המסמך המנחה:</u>

באשר לתוספת/הרחבה ובניית ממ"דים בדירות הקיימות – כפי שנקבע במסמך המנחה שאושר בפרוטוקול מספר 0024-11 ומפורט לעיל.

באשר **לתוספת קומות**: בניינים עד 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) - תותר תוספת קומה ומעליה תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרובעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרובעים.

בבניינים עד 4 קומות ברחובות הראשיים - שאול המלך, ארלוזורוב, ז'בוטינסקי, פנקס ודרך נמיר: תותר תוספת 2 קומות ומעליהן תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 4. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38. כל זאת בתנאי שסה"כ הקומות בבנין לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית בתכסית של 65% (כולל קומת קרקע).

מסמך מדיניות "תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א"

ההמסמך מצוי באתר הועדה המקומית.

בהתאם למסמך זה הנכס כלול בתחום תא שטח מס' 39 בו מותרת הבניה בהתאם לתכנית רובע 3 ו-4.

7.18. <u>תכנית 4658 (0501155-507):</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019].

מטרת התכנית: להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

בהתאם לכך לשנות את התכניות התקפות על תיקוניהן החלות בתחום התכנית למתע"ן.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת הוראות לחישוב זכויות הבניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, באופן שזכויות הבניה במגרשים כאמור יהיו כלל כפי הזכויות שהיו קיימות באותו מגרש, ערב אישורן של תכניות למתע"ן.

ב. קביעת הוראות לעניין קווי בנין במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

ד. קביעת הוראות לחישוב זכויות בניה שיועדו בחלקם למתע"ן אשר קיימים בהם בניינים לשימור.

תכנית זו אושרה לאחר המועד הקובע לחישוב ההשבחה שבמחלוקת, לכן ההחלטה זו אינה דנה בתכנית זו.

7.19. <u>רישוי:</u>

<u>מעיון בתיק הבניין הסרוק, נמצאו היתרי הבניה כדלקמן:</u>

<table>
<tr><td rowspan="6">היתר מס' 151</td><td rowspan="6">מיום 9.6.1957</td><td colspan="6">רשיון לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת עמודים – 2 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש שטח פתוח וגדר. ובקומות א'-ג' – 3 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג.</td></tr>
<tr><td></td><td><u>שטח</u></td><td><u>מקלט</u></td><td><u>מרפסות</u></td><td><u>ח. מדרגות</u></td><td><u>ח. כביסה</u></td></tr>
<tr><td>קומת מרתף</td><td>-</td><td>17.6 מ"ר</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>קומת עמודים</td><td>105.89 מ"ר[19]</td><td>-</td><td>39.94 מ"ר[23]</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>קומות א'-ג'[20]</td><td>162.95 מ"ר[21]</td><td>-</td><td>50.53 מ"ר[22]</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>קומת גג</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>12.38 מ"ר[23]</td><td>6 מ"ר[23]</td></tr>
<tr><td>היתר מס' 616</td><td>מיום 15.12.1957</td><td colspan="5">היתר לשינוי מקום המקלט ולהוספת חדר הסקה במרתף.</td></tr>
</table>

[19] כולל ח. מדרגות.
[20] בתשריט ההיתר מופיע כקומות ב'-ד' בעוד שבהיתר המילולי נקרא קומות א'-ג'.
[21] כולל חדר מדרגות בשטח 12.38 מ"ר (חושב באמצעות מדידה גרפית).
[22] שטח המרפסות לא נכלל בשטח הקומתי.
[23] חושב באמצעות מדידה גרפית.

8. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה לנכס הנדון כפי שמופיע בשומות הצדדים :

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תכנית תא/3729/א'	16.6.2018[24]	₪ 778,844	₪ 52,600

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס והתיאור, מצב הזכויות והמצב התכנוני.
כמו כן הצדדים מסכימים כי השימוש המיטבי הינו באמצעות תוספת על הקיים.

עיקרי הסוגיות שבמחלוקת:

א. האם הזכויות מכח תמ"א 38 כלולות בשווי הנכס ב"מצב הקודם".
ב. האם ההשבחה מתכנית שאושרה לפי ס' 23 לתמ"א 38 וכוללת גם הוראות חיזוק, פטורה מהיטל השבחה גם בעת מכר, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר בערר צ.ו.ר מעוף[11] לגבי תמ"א 38.
ג. האם תכנית תא/3729/א תרמה לסל הזכויות במצב החדש.
ד. האם תכנית תא/3729/א שיפרה את הוודאות התכנונית ביחס לתמ"א 38.
ה. המועד הקובע לחישוב ההשבחה.
ו. ערכי השווי.
ז. אופן חישוב שטחי התוספת.
ח. המקדמים בהם נעשה שימוש על ידי כל אחד מהצדדים.
ט. קרן חניה.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיון.

[24] בשומת המשיבה המועד הקובע 14.6.2021 לפי מועד הפרסום ברשומות 30.5.2018.

8.1. <u>עיקרי טיעוני שמאית המבקש:</u>

8.1.1. <u>תרומת תמ"א 38 לשווי במצב קודם:</u>

נטען כי **יש להביא** בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, כל זאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים וועדת ערר, המפורטות להלן:

מס' ערר	מהות ההחלטה[27]
85143/13[25]	אין להתעלם מתרומת זכויות תמ"א 38 לשווי הנכס. יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת[26].

שמאי מכריע	כתובת	מהות ההחלטה[27]
עומר סרחאן	יפה נוף 2 - גו"ח 6960/68	לא ניתן "למחוק" מצב סטטוטורי קיים ולא ניתן להתעלם מהשפעת הזכויות המותנות ע"פ תמ"א 38. בקביעת שווי קודם יש לתת משקל ראוי המבטא את רמת הודאות למימוש הזכויות ולהכיר בציפיות השוק אשר מייחס תרומה כלכלית לזכויות תמ"א 38 "המותנות"
דורית פריאל	מלאכי 4 - 6214/356/6	קונה בכוח אשר מודע לכך כי חיזוק מבנים ישנים מסוג זה מהווה אינטרס ציבורי לאומי מובהק, היה מביא בחשבון במצב קודם צפי ברמת וודאות גבוהה לתוספת קומה + קומה חלקית וצפי ברמת וודאות נמוכה יותר לקומה נוספת.

בנוסף, נטען[28] כי בחישוב היטל השבחה, יש לנטרל את השפעתה של התכנית המשביחה עצמה בסמוך למועד הקובע; תמ"א 38 השפיעה על השווי ללא קשר לתכנית תא/3616/א ואינה חלק מההליך התכנוני שלה ולכן אין לנטרל את השפעתה בשווי המצב הקודם. נטען כי מסמכי המדיניות שהוכנו בוועדה המקומית ליישום תמ"א 38 מכוונים להכנתה של תכנית מפורטת לרובע 3, ולכן הם מהווים חלק מההליך התכנוני שהוביל לאישורה של תכנית תא/3616/א. מכאן שדווקא מסמכי המדיניות המצמצמים בדרך כלל את הזכויות ביחס לתמ"א 38 הינם חלק מהמצב התכנוני החדש.

8.1.2. <u>פטור במימוש בדרך של מכר:</u>

נטען כי אין לנתק את זכויות תכנית תא/3729/א מתמ"א 38 בעת מימוש בדרך של מכר ובמקום בו קיימת חפיפה בין זכויות תמ"א 38 וזכויות תכנית תא/3729/א אין לגבות היטל השבחה במימוש. טענה זו מבוססת על הנחת העבודה המופיעה בחוות דעתה של שמאית המקרקעין לילך בן פורת לבחינת הכדאיות הכלכלית של תכנית הרובע, לגביה נטען כי במקרים בהם זכויות הבניה עפ"י תכנית תא/3729/א נמוכות מזכויות הבניה שניתן היה לממש עפ"י תמ"א 38, יש לפטור מהיטל השבחה, אולם במקרים בהם זכויות

[25] רון ציון ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן.
[26] נטען כי החלטה זו אומצה ע"י השמאי המכריע משה נדם בהחלטתו מיום 19.2.2018 (מס' מינוי 1793-2017).
[27] כפי שהוצג ע"י המבקש.
[28] בסעיף 10.2 בשומה, כציטוט מהחלטתו של השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 7092/24 לעניין תכנית רובע 3.

עפ"י התכנית גבוהות מזכויות הבניה שניתן היה לקבל עפ"י תמ"א 38, יש לגבות היטל השבחה בגין ההפרשים. שמאית המבקש ציינה כי הנחת עבודה זו נשענה על חוות דעתו של היועמ"ש ועל החלטת ו. ערר מחוזית ת"א, כי אין לגבות היטל השבחה מתמ"א 38 לא בעת הוצאת היתר בניה ולא בעת מכר.

עוד נטען כי בהחלטתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6214/356/6, צוינה ההחלטה בערר צ.ו.ר מעוף שם נקבע כי הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת המכר ובין אם בעת מתן היתר הבניה. צוין כי לדעתה של הגב' פריאל יש לייחס מסקנה זו אף לתכנית מכוח ס' 23 לתמ"א באשר לאותן זכויות המפורטות בתמ"א, ומכאן שאין לחייב בגין זכויות אלו לא במכר ולא בעת בקשה להיתר.

בנוסף, נטען כי בהחלטתו של השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 7092/24 נקבע כי לאור הפסיקה, אין לחייב בהיטל השבחה בגין מכר הזכויות הנובעות מתמ"א 38. כפי שהוצג ע"י המבקש, מר כהן התבסס על ערר צ.ו.ר מעוף ועל רע"א אליק רון ובהתאם לכך, קבע כי היות שתוספת הזכויות בתכנית תא/3616/א אינה חורגת מתוספת הזכויות מכוח תמ"א 38 הרי שיש להחיל את הוראות הפטור הקבועות בחוק.

8.1.3. <u>תרומתה של תכנית הרובע לסל הזכויות:</u>

נטען כי תכנית תא/3729/א אינה משביחה הואיל ולא הוסיפה ולא תרמה זכויות שלא ניתן היה לממש אותן טרם אישורה. טענה זו מבוססת על מסמך מדיניות מספר 9086 לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א – לגביו נטען כי החלקה שבנדון מסווגת במתחם 39 (כחול) לגביו זכויות הבניה נקבעו בתכנית, להבדיל מהמתחמים המסומנים באדום לגביהם נקבע כי אין תמריצים מכוח תמ"א 38. נטען כי מסמך המדיניות מפורסם באתר האינטרנט של עיריית תל אביב, גלוי ונגיש לכל ולכן מזווית הראייה של האדם הסביר, תמריצי תמ"א 38 על שינוייה חלים על הנכס במגבלות שנקבעו בתכנית תא/3729/א.

עוד נטען כי בהחלטתה של השמאית המכריעה שושי שרביט בגו"ח 6959/95 נקבע כי קונה סביר, קונה דירה בהתאם לערכה הסביר בשוק שאינו נגזר מפוטנציאל ממשי ומסוים מתכנית תא/3616/א, ולכן התכנית אינה משביחה אלא לעת שיתגבשו הזכויות מכוחה לעת היתר בניה. לאור מאפייני הממכר והקשיים הקנייניים והפיזיים במימוש תוספת הזכויות, ההתעשרות תחול רק בשלב הסכמות הבעלים בחלקה וקבלת היתר בניה.

לטענת המבקש, הגב' שרביט ציינה כי מניסיונה המקצועי אף רשות מקומית אינה דורשת בעת מכר היטל השבחה בגין תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 וכי התגלגלו לפתחה מחלוקות רבות בדבר היטל השבחה בגין תכניות לפי סעיף – 23ברמת גן, הרצליה, רעננה וראשל"צ, אולם כל אלו עלו רק עם דרישת הוועדות המקומיות להיטל השבחה בעת מימוש בבניה בלבד ולמועד הקובע של מתן היתר. נטען כי בהלכת גוזלן[29] נקבע, כי כאשר יש תכנית שקיים קושי בקביעת היטל ההשבחה לאור אי הוודאות במימושה, יש לחייב בהיטל השבחה רק במועד אירוע המימוש – במקרה זה מועד מתן ההיתר.

[29] ברמ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

8.1.4. <u>הוודאות התכנונית:</u>

נטען כי מידת הוודאות למתן היתר מכוח תמ"א 38 להיקפי הבניה המוצעים בתכנית תא/3729/א גבוהה מאד ותורמת לשווי המצב התכנוני הקודם, זאת מאחר ותרומת תמ"א 38 במצב הקודם, מכומתת על רקע מידת הוודאות ליישום הוראות התמ"א עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית, אשר מוגבל אף הוא להוראות סעיף 23 בתמ"א 38 המסמיך את הוועדה לסרב למתן היתר רק משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, וכושר נשיאה של תשתיות. הוועדה המקומית מחויבת על פי סעיף זה לפרט בכתב את הנימוקים לסירוב.

בנוסף, שמאית המבקש הציגה את החלטתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6903/83 בה לטענתה נבחנה תרומת זכויות תמ"א 38 לשווי המצב הקודם בהתייחס להוראות תכנית תא/3616/א. נטען כי בבחינה של הוראות תכנית תא/3616/א בהשוואה לתמ"א 38 נמצאה זהות גבוהה בעקרונות, במטרות התכניות, בסמכות הוועדה לסרב למתן היתר, בתנאים למתן היתר ועוד מרכיבי התכניות. זכויות מתוקף תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות בהגדרה ולמעשה הן נחשבות כעין זכויות "מרחפות". קביעה זו נכונה בעיקר לטענות שנשמעות חדשות לבקרים שכביכול יש לקחת בחשבון במצב הקודם כאילו הן מוקנות וללא כל בחינה אחרת, אלא נטען שדווקא בעיריית תל אביב נעשו פעולות משלימות על מנת להגדיר באופן ברור יותר מהן הזכויות המקובלות למימוש במסגרת התמ"א במרחב התכנון של העיר.
נטען כי בדרך כלל ההגדרות, פרי מסמכיה השונים של העירייה, הינן מתן זכויות פחותות מאלה שניתנו במסגרת התמ"א. בהתאם למסמך מדיניות מספר 9086 מתאריך 22/11/2017 לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א, הזכויות ברובעים 3 ו- 4 הינן עפ"י תכנית רובע 3 ותכנית רובע 4. כבר עתה ניתן לקבוע, כי הזכויות אותן ראתה הוועדה המקומית כאלה הניתנות למימוש מיידי הינן זהות לזכויות הקבועות בתכנית.
לאור כך, הרי שיש לראות בזכויות "המצומצמות" אותן אישרה הוועדה המקומית, כזכויות בעלות רמת וודאות מרבית למרות שלא ניתן להגדיר אותן "זכויות מוקנות" ומכאן לא עלה שווין של המקרקעין בעת אישור תכנית תא/3616/א.

לאור האמור נראה, כי תרומת תמ"א 38 לשווי הנכס במצב התכנוני הקודם, מכומתת על רקע מידת הוודאות ליישום הוראות התמ"א עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית, אשר מוגבל אף הוא להוראות סעיף 22 בתמ"א 38 המסמיך את הוועדה לסרב למתן היתר רק משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, וכושר נשיאה של תשתיות. הוועדה המקומית מחויבת על פי סעיף זה לפרט בכתב את הנימוקים לסירוב. כך שמידת הוודאות למתן היתר מכח תמ"א 38 להיקפי הבניה המוצעים בתכנית תא/3729/א גבוהה מאד ותורמת לשווי המצב התכנוני הקודם.

לסיכום טענה שמאית המבקש כי המסקנה העולה ממכלול הנימוקים המפורטים מהחלטות השמאים המכריעים שהציגה, עולה כי לא נוצרה השבחה עקב אישור תכנית תא/3729/א .

8.1.5. <u>גורמי דחייה</u>:

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם דחייה למשך 15 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.417265061).

נטען כי מקדם הדחייה שהופעל משקף את המצבים הבאים:

א. קושי לממש את תוספת זכויות הבניה ואת מידת ההיתכנות לכך בשני מצבי התכנון, קודם וחדש בין היתר בשל הקושי לייצר יחידה רישומית אשר תאגד את זכויות הבניה המשותפות לגבי נכס הרשום בפנקס הזכויות לצורך קבלת מימון בנקאי אשר יקיים את הפרויקט. רישום הבניין לרבות זכויות הבניה המשותפות בפנקס בתים משותפים, מוטל בספק מפני שזכות הבעלות בנכס רשומה ע"ש חברת מעונות חלקה 465 בגוש 6217 בע"מ, אשר הוכרזה כחברה מפרת חוק.

ב. קושי לממש את זכויות הבניה במקביל לעבודות לבניית הרכבת הקלה.

8.1.6. <u>מטרדים</u>:

נטען כי ההפקעה מחזית החלקה "מבטלת" את המרווח הקדמי, כך שהבניין הקיים וכל תוספת בניה בעתיד ייבנו בקו בניין קדמי אפס הגובל בשביל אופנים, בתוואי המסילה ודרך סואנת. שווי מ"ר מבונה מגלם את מטרדי הרעש הצפויים ואת נקודת ההתייחסות של קונה סביר לפגיעות לקרינה אלקטרומגנטית בשל הפעלת הרכבת הקלה.

8.1.7. <u>כופר חניה</u>:

נטען כי בהתאם לסימון בנספח "תוואי המסילה – גליון 2" לתת"ל 70/א – לא תתאפשר כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב לפיכך אומדן השווי המהווה את הבסיס לתחשיב משקף הפחתה הנובעת מכך שהדירות שייבנו ישווקו ללא חניה.

בהתאם לכך, שמאית המבקש הביאה בחשבון תשלום כופר חניה עבור 8 מקומות חניה במצב חדש ו-6 מקומות חניה במצב קודם.

8.1.8. <u>ערכי שווי</u>:

נטען כי אומדן שווי מ"ר מבונה נגזר מעסקאות מכר למ"ר בנוי בבניה חדשה, שאינו נושא על גבו זכויות בניה לא מנוצלות ואינו נגוע בפחתים פיזיים ותכנוניים.

המבקש הציג 10 עסקות השוואה מהרחובות יהודה המכבי וארלוזורוב, שלטענתו בוצעו בדירות חדשות בשנים 2017-2020 כך ששווי מ"ר בנוי ממוצע עומד על 37,811 ₪ (ו-39,065 ₪ ברח' ארלוזורוב).

8.1.9. <u>טיעונים נוספים שעלו במסגרת הדיון:</u>

- באשר לערכי השווי: נטען כי השומות המכריעות שהוצגו אינן מתאימות לרחוב ראשי וסואן כמו נשוא השומה וכי ההחלטה הרלוונטית היא של אלי כהן. נטען כי בתכנית פינוי בינוי של "מתחם דפנה" עשו תכניות מפורטות שמפרידות בין מתחמים וניתנו שם ע"י שמאי הועדה ערכי שווי נמוכים משמעותית לרח' ארלוזורוב מאלו שנקבעו לרח' דפנה (לרחובות פנימיים יש יתרון).

- באשר לגזוזטראות: נטען כי מדובר על תוספת לקיים והואיל ומדובר בדירה חזיתית בקומה ראשונה בקו בניין 0 ועל הרכבת הקלה ושביל אופניים, קשה לראות את התועלת והיישום של גזוזטרה קדמית. באשר לתגובת המשיבה בנושא (ראו בהמשך), נטען כי כבר כיום הבניין בנוי בקו בניין 0 כך שהתכנית שצויינה לא הוסיפה.

- באשר לגובה קומת הגג: נטען כי בתכנית הרובע מותר 4.5 מ' כולל מעקה גג עליון, כך שאם מורידים את המעקה (בערך 1.2 מ') ועובי תקרות, מקבלים גובה נטו 2.8-2.9 מ' לעומת 2.5 מ' שמותר בתכנית ג' והנ"ל מגולם במקדם קומת הגג שניתן.

- באשר לביטול מרפסות שירות: נטען כי תכנית הרובע מבטלת את החובה למרפסת שירות והדבר הוא כמו שינוי פנימי בדירה. מדובר בשינוי פנימי שאפשר לבצע באמצעות קיר גבס ומרפסות השירות הן חלק מסך השטחים העיקריים בתוך הדירה. נטען כי תכנית מ' זה בתוך השטח העיקרי; זה שטח עיקרי שהקצו אותו למטרה מסוימת מתוך השטחים העיקריים בדיוק כמו שירותים וחדר רחצה. נטען כי בר"ג יש את תכנית רג/340 המחייבת מרפסות שרות ושם מבקשים זאת בהקלה כי זו סטייה מהוראות התכנית אך לא מחייבים זאת בהיטל כי לא רואים זאת כהקלה שמשביחה.

- באשר לעסקות ההשוואה: לטענת שמאית המבקש היא לא הובנה כראוי שכן כל העסקות נלקחו מבניינים חדשים שאין בהם זכויות בניה נוספות, וזה כדי להגיע לערכי שווי קרקע מבלי להטות את ערכי השווי. לגבי עסקות ההשוואה שהציגה המשיבה, נטען כי עסקות אלו נעשו במקום בהם תכנית הרובע לא חלה (אבן גבירול) ורואים שהמחיר 40-35 אלף ₪ /למ"ר, בעוד שאצלנו בתוך הרובע זה נמכר ב-35,000 ₪ / למ"ר בנוי - בדיוק כפי שהתקבל באבן גבירול. נטען כי העסקה בנכס שבנדון נעשתה אגב חלוקה בין יורשים והשווי לפי 35,000 ₪/ למ"ר זהה לאבן גבירול.

- באשר להוצאות ההתאמה: נטען שבבניין ברח' ארלוזורוב 132 קבע השמאי המכריע מוטי דיאמנט מקדם 0.7 ובארלוזורוב 136 קבע השמאי המכריע אלי כהן מקדם 0.8 – שני הבניינים הללו סמוכים לנכס שבנדון ומכאן שיש ממש בטענת המבקש לגבי המקדם שקבע.

8.1.10. להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

שווי מצב חדש - תכנית תא/3729/א		**מקדם אקוו'**		**שטח אקוו'**
תוספת זכויות לקומה מלאה בניכוי חד"מ (המקדם האקוו' מבטא 3 קומות)	164.41 מ"ר	X	3	X	493.23 מ"ר
תוספת קומת גג חלקית בנסיגה 3 מ' מחזית (מקדם אקוו' לפי שומות מכריעות בארלוזורוב)	128.41 מ"ר	X	1.05	X	134.83 מ"ר
מרפסת גג (מקדם אקוו' לפי שומות מכריעות בארלוזורוב)	36 מ"ר	X	0.3	X	10.8 מ"ר
סה"כ					638.86 מ"ר
סיכום ביניים	638.86 מ"ר	X	₪ 17,800	X	₪ 11,371,717
הפחתה לבינוי חדש על ישן (בהתאמה לשומות מכריעות בארלוזורוב)	₪11,371,717	X	0.8	X	₪ 9,097,374
הפחתה למושעא (בהתאמה לשומות אלי כהן בארלוזורוב)	₪ 9,097,374	X	0.9	X	₪ 8,187,636
בניכוי כופר חניה (8 מקומות חניה)	8	X	₪ 56,000	X	₪ 448,000
שווי הזכויות כזמינות					₪ 7,739,636
דחייה 15 שנים שיעור היוון 6% (בהתאמה לשומות אלי כהן בארלוזורוב)	0.417265061	X	₪7,739,636	X	₪ 3,229,480
סה"כ שווי תוספת זכויות הבניה במצב חדש					₪ 3,229,480
שווי מצב קודם - תמ"א 38		**מקדם אקוו'**		**שטח אקוו'**
תוספת זכויות בתכסית הגג כולל מרפסות בניכוי חד"ש (המקדם האקוו' מבטא 2 קומות)	189.99 מ"ר	X	2	X	379.98 מ"ר
בתוספת חצי קומת גג	95 מ"ר	X	1	X	95 מ"ר
מרפסת גג	95 מ"ר	X	0.3	X	28.5 מ"ר
סה"כ					503.47 מ"ר
סיכום ביניים	503.47 מ"ר	X	₪ 17,800	X	₪ 8,961,828
הפחתה לבינוי חדש על ישן (בהתאמה לשומות מכריעות בארלוזורוב)	₪ 8,961,828	X	0.8	X	₪ 7,169,463
הפחתה למושעא (בהתאמה לשומות אלי כהן בארלוזורוב)	₪ 7,169,463	X	0.9	X	₪ 6,452,516
בניכוי כופר חניה	6	X	₪ 56,000	X	₪ 336,000
שווי הזכויות כזמינות					₪ 6,116,516
דחייה 15 שנים שיעור היוון 6% (בהתאמה לשומות אלי כהן בארלוזורוב)	0.417265061	X	₪ 6,116,516	X	₪ 2,552,209
סה"כ שווי הנכס במצב קודם					₪ **2,552,209**
סה"כ שווי תוספת זכויות הבניה במצב חדש					₪ 3,229,480
סה"כ שווי תוספת זכויות הבניה במצב קודם					₪ 2,552,209
השבחה לחלקה					₪ 677,271
חלק יחסי בהשבחה המיוחס לנכס	7.77%	X	₪ 677,271	X	₪ 52,624
היטל השבחה					₪ **26,312**
היטל השבחה במימוש מחצית הזכויות					₪ **13,156**

8.2. <u>עיקרי טיעוני שמאי המשיבה:</u>

8.2.1. <u>תרומת תמ"א 38 לשווי במצב קודם:</u>

לגישת הועדה המקומית אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה – בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם, זאת בעוד שתכנית תא/3729/א מעניקה זכויות נוספות ומשופרות על הזכויות שמעניקה תמ"א 38 ולכן, הטענה שאינה משביחה כלל לא הגיונית.

גישה זו נתמכת בשומות מכריעות, כפי שיפורט להלן:

שמאי מכריע	כתובת	מהות ההחלטה[30]
גבע בלטר	פרופסור שור 21, ת"א	מאחר ותמ"א 38 הינה תכנית כללית וחלה על הנכסים בארץ, כל עוד לא אושר היתר בנייה בנכס הנדון לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38.
תמיר שדה	נורדאו 28, ת"א	אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב קודם.
תמיר שדה	יהונתן הופסי 4, ת"א	אין לכלול במצב הקודם, בעת בחינת ההשבחה, הן את תמ"א 38 והן את השפעתה על השווי.
רמה מאור	הזוהר 8, ת"א	אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם.

בנוסף, הוצגו מספר שומות מכריעות ברובע 4 למימוש בדרך של היתר בניה בהן נקבעה השבחה מתכנית תא/3729/א. שומות אלו, מוכיחות לטענת המשיבה, שגם במידה ונקבע כי תמ"א 38 מהווה חלק מהמצב הקודם, אזי קיימת השבחה משמעותית של זכויות שהינן מעבר לזכויות הפטורות של תמ"א 38.

שמאי המשיבה אף התבסס בטענותיו על חוות דעת משפטית שנערכה ע"י משרד עו"ד הררי טויסטר ושות' ושכותרתה "התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית תא/3613/א ו-תא/3729/א" מיום 1.1.2019.

8.2.2. <u>וודאות תכנית תא/3729/א:</u>

בהתאם לטענת המשיבה, הזכויות מכוח תכנית תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. זאת לעומת הזכויות מכוחה של תכנית תא/3729/א החלה על שטח תחום קונקרטי בעיר תל אביב, שהינן זכויות המוקנות ספציפית למקרקעין ומשכך שיקול דעת הוועדה המקומית לאשרן הינו מצומצם ומכאן שיש לחייב בגינן בהיטל השבחה גם במועד מימוש זכויות בדרך של מכר.

[30] בהתאם למה שהוצג ע"י המשיבה.

שמאי המשיבה ציין מספר פס"ד (ביניהם פס"ד רון ציון, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ ואור השקעות (1995) בע"מ) לפיהם לטענתו נקבע כי הזכויות בתכנית תמ"א 38 הינן זכויות מותנות באישור הועדה המקומית ולא מוקנות וכי אין לחייב בגינן בהיטל השבחה.

8.2.3. <u>תכנית תא/3729/א העלתה את שווי המקרקעין:</u>

נטען כי לתוכנית תא/3729א' קיימת תרומה כלכלית גדולה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם.

הוצגו חלקים משומתו של השמאי המכריע משה נדם (גו"ח 6217/269) ממנה עולה קיימת תוספת לשווי המתקבל למ"ר בנוי בדירה ברובע 4 (**לא רחובות ראשיים**) לעומת דירות דומות בהן לא חלה תכנית הרובע, אלא קיימות זכויות מכוח תמ"א 38. מסקנתו היא שמבחן השוק מלמד כי קונה סביר משלם יותר עבור דירה הכלולה בתכנית רובע 4.

8.2.4. <u>מסמכי מדיניות:</u>

נטען כי מסמכי מדיניות כשמם הם, הינם מסמכי מדיניות בלבד ולא מסמכים סטטוטוריים המקנים זכויות בניה. שמאי המשיבה מפנה להחלטתה של השמאית המכריעה גבע בלטר (הזוהר 24) בה נטען בין היתר כי אין להביא בחשבון את הפוטנציאל הנובע ממסמך המדיניות. ביחס למסמכי המדיניות המאוחרים יותר הם נערכו על רקע תכנית הרובעים ולכן מהווים חלק מהמצב התכנוני החדש.

נטען כי לחיזוק הדברים ניתן לראות את תוכנית הרובעים (רובע 4) המופקדת אשר שונתה באופן מהותי לעומת התוכנית המאושרת.

8.2.5. <u>מקדם בינוי חדש על ישן:</u>

לטענת המשיבה יש להביא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן של 0.9, זאת בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם
גד נתן	6905/26	סוקולוב 3	0.9
עומר סרחאן	6960/68-6	יפה נוף 2 פינת בן יהודה 202	0.9
אבישי זיו	6106/483-7	המשנה 5	0.9
אריה אריאל	6956/38	סוקולוב 69	0.9
נורית ג'רבי	7078/31-6	קורולנקו 3	0.9
שלומי יפה	6962/25	בן יהודה 262	0.9

8.2.6. <u>מקדם לשטחים בקומת הגג:</u>

לטענת המשיבה יש להביא בחשבון מקדם של 1.2 לשטחים בקומת הגג, זאת בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם גג	מרפסת גג
גיל הרצברג	6213/956-103,95	1.2	-
גד נתן	6957/178	1.2	0.3
דורית פריאל	7092/103-3	1.2	0.3
אייל יצחקי	7085/44	1.2	0.3
אבישי זיו	6108/231	1.2	0.3
ארז כהן	6213/1162-2	1.2	0.3
אריה אריאל	6956/38	1.2	0.3
נורית ג'רבי	6956/135-7	1.2	0.3
עומר סרחאן	6955/125-4	1.2	0.3
רינת וויס רביב	7092/8	1.2	0.3
עאטף עאלם	6213/738	1.2	0.3
גד נתן	6213/113-4	1.2	0.3
נורית ג'רבי	7091/140-8	1.2	0.3
בועז קוט	6108/568-1	1.2	0.3
גבע בלטר	6108/187-3	1.2	0.3
תמיר שדה	6960/88-4	1.2	0.3

8.2.7. <u>בריכות שחייה:</u>

נטען כי הקמת בריכת שחייה משביחה. לשם ביסוס טענתו, הציג שמאי המשיבה מס' בקשות להיתרי בניה הכוללים לטענתו בריכת שחייה, כולל בקשות לתוספת בניה ולא רק בבניה חדשה.

8.2.8. <u>השבחה בגין ביטול מרפסת שירות:</u>

נטען כי במצב קודם ע"פ תכנית מ', הייתה חובה להקים "מרפסת שירות", זאת בהתאם לס' 18 לתכנית, ואילו במצב החדש ניתן להפוך את שטח השירות לשטח עיקרי (שמאי המשיבה הביא ציטוט מהחלטתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט בגו"ח 6901/32 והציג מספר התייחסויות של שמאים מכריעים נוספים).

8.2.9. <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה הציג בשומתו ערכי שווי שהתקבלו בשומות מכריעות לפיהן שווי מ״ר מבונה נמצא בטווח של 28,000 ₪ - 25,000 ₪.

נטען כי עסקות ההשוואה שהוצגו ע״י שמאית המבקש הינן בתחום תכנית רובע 4, בעוד שכדי לבצע ניתוח נכון היה עליה להתבסס על עסקות נכסים ללא השפעה של כל תכנית שהיא, לרבות תכנית רובע 4.

בתגובתו, הציג שמאי המשיבה מס׳ עסקות השוואה בהן שווי מ״ר בנוי עומד בטווח 40,000 ₪ - 35,000 ₪. כמו כן, הוצגו עסקות שבוצעו לטענתו לאחר אישור תכנית רובע 4, המצביעות על עלייה של למעלה מ-50% ואף יותר.

תחשיב המשיבה נעשה באמצעות ערכי שווי של 22,500 ₪למ״ר מבונה (כולל מקדם 0.9 לבינוי על הקיים[31]).

8.2.10. <u>טענות נוספות שעלו במסגרת הדיון:</u>

- באשר להוצאות ההתאמה: נטען כי נלקח בחשבון 2,500 ₪/למ״ר (0.1 * 25,000 ₪ /למ״ר מבונה = 22,500 ₪ שנקבע בשומת הועדה) עבור דירה ממוצעת של 65 מ״ר מתקבל כ 162,500 ₪ לדירה ועבור 11 יח״ד זה כ- 1,800,000 ₪. כשעושים תוספת בניה על הקיים יש תוספת מעלית ותוספת מרפסות ואלו למעשה יוצרים חיזוק לבניין והם גם הגורם המשביח. החיזוק שנעשה פה הוא משמעותי ביותר ולא כלאחר יד. צריך לקחת רק את העלויות העודפות ולא את כל החיזוק.
- באשר לגישה למגרש: נטען כי יש קטעים מסוימים בתת״ל שלא ניתן לגשת אליהם ברכב, אך זה לא במקרה הנדון וזאת בהתאם למידע שקיבל שמאי המשיבה מהעירייה (לצורך חיזוק טענתו שמאי המשיבה העביר מהלך הדיון קטעים מתשריטים ובהם סימון ציר הקו הסגול של הרכבת הקלה).
- באשר לכופר חניה: נטען כי היום התקן יורד ועל כל דירה מחייבים רק חצי חניה. הדרישה לחניה הולכת וקטנה ולכן הסיכוי שידרשו פה כופר הוא נמוך יותר. אם היו חופרים חניה זה גם היה מחזק את הבניין. לגבי כופר חניה, נטען שלא צריך לעשות הפחתה לכופר חניה וניתן לנצל את מלוא הזכויות עם מנופים דרך רח׳ בלוך או מצידו השני של התת״ל (לא סגרו את ארלוזורוב).
- באשר לשטחי מרפסת השירות: שמאי המשיבה הפנה לקטע מתכנית מ׳ המופיע בתגובתו וטען שזה לא רלוונטי אם אפשר לעשות זאת עם קיר גבס וציין שיש פסיקות של שמאים מכריעים שקבעו שזה משביח. נטען זה מאפשר גמישות במיקום ואין ספק שיש פה השבחה בגלל אלמנט של מרפסות השירות. כמו כן, נטען כי ההשבחה למרפסת השירות לא חושבה אלא רק התוספת[32].
- באשר למרפסות הקדמיות: נטען כי הכוונה הייתה לתכנית 4658 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. נטען כי בין היתר קובעת התכנית שמטרתה להקטין את הפגיעה באמצעות שמירת

[31] משקף שווי למ״ר מבונה 25,000 ₪ (ח.ר.).
[32] אין בשומת המשיבה ובתגובה כל התייחסות תחשיבית לתוספת מרפסת השרות.

היקף הבניה. לגבי קווי הבניין מאפשרת התכנית לרשות הרישוי לאשר בנייה עד לקו בניין ״0״. לכן להגיד שלא ניתן לבנות מרפסות בגלל ההפקעה זה לא נכון. מעבר לכך ניתן לעשות מרפסות פתוחות גם בצדדים.

- באשר לשטח הקומה לחישוב: נטען כי החישוב נעשה כפי שמבוצע בפועל בעירייה. שטח הקומה הינו 162 מ״ר + 50 מ״ר מרפסות קיימות בהיתר ומתוך זה כ-20% עבור חדר המדרגות. לצורך חיזוק עמדתו שלח שמאי המשיבה מהלך הדיון 2 דראפטים לדוגמא לחישוב שטחים של תוספת בניה בבקשות להיתר לתוספת לפי תמ״א 38, ברח׳ בני משה 11 (הבקשה שהוגשה ב 3/2017) וברח׳ וקולוסובסקי 48 (הבקשה הוגשה ב 3/2016).

- באשר לבריכות השחייה: נטען כי הדבר חושב על הצד הזהיר וכי מקדם של 1.2 מגלם את מרכיב הבריכה והגובה, זאת למרות שהדירות האלו נמכרות בכמה מיליונים טובים מעבר. נטען שברח׳ רמז 26 הבריכה נבנית בגג העליון כך שאין הפסד של מרפסת הגג שנוצרה בנסיגה.

- באשר לערכי השווי: נטען לגבי טבלת עסקות ההשוואה שהציגה שמאית המבקש (שווי ממוצע של 39,000 ₪ לדירות חדשות) שהיא אינה נכונה. נטען כי לא ייתכן שביהודה המכבי מוכרים ב- 33-35 אלף ₪/למ״ר אלא בסביבות 50-65 אלף ₪/ למ״ר כולל חניה. שמאי המשיבה אף לא מסכים עם הרווח היזמי ועלויות הבניה שנקבעו ע״י שמאית המבקש. נטען כי לא מתאים לחבר את הנתונים מרח׳ יהודה המכבי וארלוזורוב הואיל וזה פוגע בממוצע ומפיל את כל המתודולוגיה של שמאית המבקש. נטען כי רח׳ דפנה אינו בר השוואה כי צידו המערבי (צמודי קרקע) וצידו המזרחי גובלים בדרך נמיר בקטע הרועש שלו. נטען כי ישנו פרויקט חדש שצמוד לעזריאלי שם השווי בסביבות 40,000 ₪/ למ״ר חדש.

8.2.11. להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

פרטים	שטח אקוויולנטי	אקוויולנט	ברוטו נטו	שטח
תוספת קומה	170.02 מ״ר	100%	80%	212.53 מ״ר
קומות לתוספת ברח׳ ארלוזורוב	3.00			
סה״כ תוספת בגין קומות	510.07 מ״ר			
גג עליון	169.47 מ״ר	120%	80%	176.53 מ״ר
מרפסת גג	10.8 מ״ר	30%		36 מ״ר
סה״כ	690.34 מ״ר			
שווי מ״ר מבונה על הקיים	₪ 22,500			
שווי הנכס	₪ 15,532,668			
חלק יחסי ברכוש המשותף	7.77%			
שווי החלק היחסי	₪ 1,207,270			
			I	N
דחייה עד מימוש	63%		6%	8
	השבחה מרפסת	אקוויולנט	דחייה עד למימוש 4 שנים ריבית 6%	שטח בחריגה
מרפסת	₪ 21,387	40%	79%	3.00 מ״ר
שווי	₪ 778,844			
השבחה	₪ 778,844			
היטל השבחה	₪ 389,422			

8.3. <u>דיון הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

8.3.1. טענותיו העיקריות של המבקש מתייחסות לשתי סוגיות מרכזיות בעלות אופי משפטי גרידא:

- הראשונה, האם יש להחיל את הפטור מתשלום היטל השבחה במכר, כפי שנקבע בפסיקה[33] לגבי מקרקעין עליהם חלה תמ"א 38, גם לגבי מקרקעין עליהן חלה תכנית תא/3729/א שהיא תכנית שהוצאה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 שבין מטרותיה גם חיזוק מבנים.
- השנייה, וככל ואין להחיל את הפטור ; האם בבחינת "שווי מצב קודם" יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38.

8.3.2. הסוגיות הינן כאמור בעלות אופי משפטי ומוטב היה אילו התבררו בערכאה שיפוטית מתאימה טרם העיסוק בפן השמאי. יחד עם זאת, לא קיים מנגנון בחוק בו השמאי המכריע יכול להפנות תיקים לערכאה שיפוטית.

8.3.3. רקע כללי - הסוגיות הנ"ל עלו כבר במסגרת ההתייחסות השמאית/כלכלית להתנגדויות לתכנית רובע 3 ו-4 שנערכה ע"י השמאית הגב' לילך בן פורת ביום <u>27.11.2013</u> ומהווה חלק ממסמכי התכנית, שם נקבע כדלקמן:

✓ לעניין השווי "במצב קודם" אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 / מסמך מדיניות/ הקלות:

> במצב הנכנס יש להביא בחשבון רק שטחים המוקנים מכח תוכניות מפורטות מאושרות, דהיינו
> - ללא שטחים שניתן לקבל במסגרת הקלות.
> - ללא שטחים שניתן לקבל מכח תמ"א 38.
> - ללא התייחסות למסמך המנחה אשר נשען בין היתר גם על תמ"א 38.

✓ לעניין הפטור מהיטל השבחה נקבע כי במקרים בהם זכויות הבניה עפ"י התכנית המופקדת נמוכות מזכויות הבניה שניתן לממש ע"פ תמ"א 38- יש לפטור מהיטל השבחה.

✓ כמו כן, ציינה השמאית כי **חשוב שתהייה הקבלה בין "ההשבחה" ובין "ירידת ערך"** בכל הקשור לזכויות הבניה עפ"י תמ"א 38. (הדגשה שלי ח.ר)

להלן הקטע הרלוונטי לענייניו מהדו"ח:

[33] ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 17/01/2013.

3. התייחסות לטענות כלליות שעלו בהתנגדויות השונות:

3.1 **טענת "היטל ההשבחה"** –

לטענת המתנגדים מאחר והתוכנית המופקדת הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יש לקבוע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התוכנית המופקדת.

באופן כללי – טענת המתנגדים הינה טענה משפטית ויש להתייעץ עם הגורם המוסמך בשאלה משפטית זו.

לדעתי, יש מקום לקבל את הטענה הנ"ל באופן חלקי.

מחוות הדעת של היועץ המשפטי למשלה והן מהחלטת ועדת ערר מחוזית תל אביב, עולה כי אין לגבות היטל השבחה מתמ"א 38, לא בעת הוצאת היתר בניה ולא בעת מכר.

לכן לדעתי, יש להגביל את מתן הפטור עד לשטח בניה שניתן היה למימוש ע"פ תמ"א 38. כלומר יש לבחון כל מקרה לגופו, במקרים בהם זכויות הבניה ע"פ התוכנית המופקדת נמוכות מזכויות הבניה שניתן היה לממש ע"פ תמ"א 38 – יש לפטור מהיטל השבחה, אולם במקרים בהם זכויות הבניה הניתנות ע"פ התוכנית המופקדת גבוהות מזכויות הבניה שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 יש לגבות היטל השבחה עבור ההפרשים.

בהזדמנות זו אבקש לציין כי חשוב שתהיה הקבלה בין "ההשבחה" ובין "ירידת הערך" בכל הקשור לזכויות הבניה ע"פ תמ"א 38. כלומר, כפי שלא ניתן לגבות היטל השבחה בגין הזכויות שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38, גם לא ניתן לקבל טענה לירידת ערך ותביעה לפי סעיף 197 בגין הזכויות שלא ניתן לנצל ע"פ תמ"א 38 בעיקבות אישורה של התוכנית המופקדת.

8.3.4. למרבה הצער, גם לאחר אישור תכנית רובע 4 בשנת 2018, טרם ניתנה התייחסות ראויה לסוגיות הנ"ל, סוגיות שעד כה אף נדונו במאות תיקים שהועברו לשמאים מכריעים וניתנו בהם החלטות לא אחידות ובהן הבדלים משמעותיים. לפי מיטב ידיעתי, על מרבית ההחלטות הללו הוגשו עררים, בהם נכון למועד מתן החלטה זו ההליכים תלויים ועומדים.

8.3.5. הנכס הנדון הינו דירת מגורים בשטח של כ-58 מ"ר הממוקמת בקומה הראשונה, הפונה לחזית רח' ארלוזורוב, בבניין מגורים בן 4 קומות[4] ובו 12 יח"ד. הבניין נבנה במהלך סוף שנות ה-50 של המאה הקודמת. שטח החלקה הרשום 506 מ"ר (לפני הפקעה).

8.3.6. לעמדת שמאית המבקש, יש להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 ב"מצב קודם" ואין לחייב את המבקש בהיטל השבחה הואיל ובעת מימוש בדרך של מכר לא ניתן לנתק את זכויות תכנית תא/3729/א מתמ"א 38 ובמקום בו קיימת חפיפה בין זכויות תמ"א 38 וזכויות תכנית תא/3729/א הרי שאין לגבות היטל השבחה במימוש, זאת בנוסף להחלטה בערר צ.ו.ר מעוף.

8.3.7. מנגד, עמדת המשיבה היא כי אין להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 ב"מצב קודם" ואילו לתוכנית תא/3729/א קיימת תרומה כלכלית גדולה ל"מצב החדש".

8.3.8. <u>לעניין הפטור מהיטל השבחה בגין תכנית מכח ס' 23 לתמ"א 38</u> :

מחלוקת זו הינה בעלת אופי משפטי מובהק ודיון בה חורג מסמכותי כשמאית מכריעה. בהתאם לכך, אינני מכריעה בסוגיה זו וקובעת שזו צריכה להיבחן בפני הערכאות המשפטיות הרלוונטיות.

8.3.9. <u>לעניין זכויות תמ"א 38 ב"מצב קודם"</u>:

לאור העובדה כי טרם נקבעה לגבי סוגיה זו הלכה משפטית ברורה, הרי שאני מוצאת לנכון להציעה שתי חלופות אשר מתוכן תיבחר אחת לכשתתקבלנה ההחלטות בערכאות הרלוונטיות בעניין.

להלן החלופות המוצעות:

חלופה 1: <u>אין לכלול</u> "במצב הקודם" את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 שכן מדובר בזכויות מותנות המתגבשות לכדי זכויות מוקנות רק בעת מתן היתר בניה (בדומה לעמדת המשיבה).

חלופה 2: <u>יש לכלול</u> "במצב הקודם" את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 שכן הוראות התכנית, בצירוף מסמכי מדיניות הוועדה המקומית ליישום התמ"א, יצרו וודאות תכנונית שהשפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין ונתנה ביטוי לצפייה של השוק לאישור זכויות מכוח תמ"א 38 (בדומה לעמדת המבקש).

<u>מצב קודם:</u>

8.3.10. <u>תמ"א 38</u>:

אקדים ואומר כי תמ"א 38 השפיעה על שווי המקרקעין, אך <u>לאור הפסיקה</u>, מקובלת עליי עמדת המשיבה כי "במצב הקודם" אין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 שכן, מדובר בזכויות מותנות והתגבשות ההשבחה קיימת רק בעת אישור הבקשה להיתר בניה והוצאת ההיתר. עמדתי זו מבוססת בעיקרה על החלטות שניתנו בערכאות שיפוטיות כפי שיפורטו בהמשך.

בנוסף, אני מסכימה עם קביעת הגב' לילך בן פורת, כמפורט לעיל, לפיה ככל ותכנית תא/3729 יוצרת השבחה, כי אז במקביל יש לבחון "ירידת ערך" (לפי ס' 197).

8.3.11. ככלל, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, קביעת ההשבחה עקב אישורה של תכנית נעשית על-ידי השוואת שוויו של הנכס ערב אישורה של התכנית, לבין שוויו בסמוך לאחר אישור התכנית. לפיכך, עמדה לפיה שוויו של הנכס ערב אישורה של תכנית רובע 4 מושפע גם מציפיית השוק למימוש הפוטנציאל הנובע מהוראותיה של תמ"א 38 <u>תואמת את החוק</u>. עם זאת, ישנם מצבים בהם נקבע בפסיקה כי לצורך יישום תכליתו של החוק, <u>על השמאי לקבוע ערכים שונים מערכי שווי השוק</u>. כך לדוגמא, ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (פ"ד נז(5) 529, 538 (2003)) נקבע, כי לצורך חישוב היטל ההשבחה, יש לנטרל משווי השוק את עליית המחירים שמקורה בהליכים לאישורה של התכנית. בע"א 8736/04 אורה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה (24.1.2006) נקבע כי המודל אותו יישם בית המשפט בעניין לוסטרניק, ראוי ליישום גם לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, ולכן, לצורך חישוב ירידת הערך, אין מקום להביא בחשבון את שווי השוק המגלם את האפשרות להפקעה עתידית.

8.3.12. סוגיית ההשבחה הנובעת מכח תמ"א 38 נדונה בפסיקתו של בית המשפט העליון בעניין אליק רון[34] וכך נקבע:

> "תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שונה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן, דומה **כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעין תוכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסויים, כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה** (ראו עניין באר טוביה בפסקה 114). לכן, מקובלת עליי עמדת המלומד נמדר כי לגבי תמ"א 38, המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבניה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה (נמדר, עמ' 601), ולא את מועד אישור התכנית".
>
> (ההדגשה אינה במקור, ח.ר.)

עוד עולה מפסק הדין שניתן לסווג את הזכויות התכנוניות הנקבעות בתכנית, לשלושה סיווגים:

זכויות מוקנות - כאלו שלוועדה המקומית אין שיקול דעת שלא לאשרן (למעט מקרים חריגים).

זכויות מעין-מוקנות - כאלו שבהתקיים תנאים מסויימים על הוועדה המקומית לאשרן, ללא צורך בפרסום ושמיעת התנגדויות.

זכויות מותנות - כאלו שלוועדה המקומית יש שיקול דעת באם לאשרן, אך זאת לאחר פרסום דבר הבקשה לאשרן ומתן זכות טיעון למתנגדים לבקשה.

לסיווגן של הזכויות משמעות מהותית על דרך חישובה של ההשבחה. בעוד שהמועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין זכויות מעין-מוקנות הינו מועד אישורה של התכנית בה צוינו זכויות אלה, ויכול שיחולו בעניינן שני מועדי מימוש, האחד במכר והשני במועד היתר הבניה, הרי שבאשר לזכויות מותנות, המועד הקובע הינו מועד אישורן על-ידי מוסד התכנון, והפיכתן למוקנות.

8.3.13. עמדה זו נתמכת גם בהחלטה שהתקבלה בעניין **קורונה**[35] באשר למעמדן של זכויות תמ"א 38:

> "ההליך הרישויי מכוח תמ"א 38 אינו הליך רישוי רגיל, ואין לראות בהיתרי הבניה הניתנים מכוח התמ"א כזכויות מוקנות כפי שנהוג לראות בהיתרי בניה מכוח תכנית מפורטת. בקשות להיתר בניה מכוח תמ"א 38 כפופות להליכי פרסום, שמיעת התנגדויות, הפעלת שיקול דעת רחב על-ידי הועדה המקומית, וכן כפופות לערר בידי מתנגדים. הכל כמפורט בהוראות סעיפים 21, 22 ו- 27 לתמ"א 38".

[34] רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.2014).
[35] ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (פורסם בנבו, 11.11.2018).

8.3.14. ראו גם את עניין **אסותא**[36]:

> "הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בנייה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאיזה היקף, בהתאם לסע' 22 ו-23 לתמ"א המובאים לעיל.

8.3.15. ועניין **דייניש**[37]:

> "כך למשל, אם נתייחס למצב של מימוש זכויות בדרך של מכר, איזו הצדקה יש לחייב את המוכר בתשלום היטל השבחה, (גם אם בשיעור חלקי), בגין זכויות תיאורטיות שההשבחה הגלומה בהן היא תיאורטית ואין וודאות שניתן יהיה לממש את הזכויות? **גם אם ניסיון החיים מראה שבדרך כלל הועדה המקומית אינה חוסמת ניצול זכויות שבתכנית ומאשרת הקלות לצורך מימושן, עדיין, כל עוד שאינה חייבת לעשות זאת ואפשר שלא תעשה זאת בגלל סיבות אובייקטיביות או בגלל הצורך להתחשב בהתנגדויות, הגון ונכון שלא להטיל היטל השבחה...**"
> (ההדגשה אינה במקור, ח.ר.)

8.3.16. אני רואה לנכון לציין גם את עניין **יצחק כהן**[38], שם נדונה אמנם שאלת חיוב בהיטל השבחה על בנייה הטעונה הקלה (שלא נתבקשה וממילא לא ניתנה), זאת שלא כבענייננו העוסק בחיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית, זאת מאחר ולדעתי בעניין כהן מידת הוודאות גבוהה יותר מאשר בענייננו נוכח האפשרות להוציא היתר במסגרת אישור הקלה מתכנית המעניקה זכויות מוקנות בעוד, שבעניין דנן עסקינן ברמת וודאות נמוכה מהיותן של הזכויות מותנות.

כאמור, על אף שבעניין כהן דובר על זכויות מוקנות, קבע בית המשפט כי גם במצב של זכויות מוקנות עצם מתן ההקלה אינו דבר וודאי, לאמור:

> "...בכל הענווה, דעתי היא כי השמאי המכריע קבע שהמקרקעין הושבחו השבחה תיאורטית, בגין האפשרות לנצל 50% משטח החלקה לקומה מסחרית. דא עקא, שאפשרות זו אינה יכולה לבוא לידי מימוש בלתי אם יעתור מאן דהו להקלה ועתירתו תתקבל (ובשלב זה אין לדעת אם יוגשו התנגדויות, מה יהא תוכנן וכיצד יוכרע העניין על ידי הוועדה המקומית)...
> "...עצם מתן ההקלה אינו דבר וודאי. אם וכאשר תינתן הקלה – תוכל הוועדה לדרוש ולקבל היטל השבחה בגין השטח שהתווסף (ככל הנראה, לא יותר מ-130 מ"ר). בעניינו, סבורני כי הדרך הנכונה היא לחייב את החייב בתשלום היטל השבחה, בשלב הראשון בהיטל השבחה על פי אפשרות בנייה מרבית ללא היזקקות להקלה (שאולי לא תינתן) ובשלב השני – ככל שתתבקש ותינתן הקלה – בהיטל השבחה בגין השטח נושא ההקלה..."

[36] עת"מ 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית ואח'
[37] עמנ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ (פורסם בנבו, 27.10.2019).
[38] עמנ (ת"א) 23304-06-14 יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 2.12.2014).

8.3.17. יש מקום להזכיר גם את פס"ד **קוזניץ**[39] בו נקבע כי כאשר הזכויות אינן מוקנות, מועד התגבשות הזכויות ואירוע המס הינו אישור הזכויות בהקלה, ואין לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

8.3.18. וכהערת אגב נזכיר כי לאחרונה ביום 7.4.2021 ניתנה החלטת ועדת ערר בתיק נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה, ובה נדונה סוגיית ההשבחה בהיתר בפרויקט של תמ"א 38 בהריסה ובניה ונקבע, כי אין להביא בחשבון ב"מצב קודם" את הזכויות מכח תמ"א 38.

8.3.19. בהתאם למבחנים שהוגדרו לעיל, הרי שאת הזכויות שנקבעו בתמ"א 38 נכון לסווג כזכויות מותנות, שכן, בסעיף 21 להוראות התמ"א נקבע כי הוועדה המקומית **רשאית** לתת היתר, לאחר ששקלה את תוספות הבניה המתאימות למבנה, הונחה דעתה לגבי פתרון חניה, עיצוב המבנה, התאמה לתשתיות קיימות והתאמה לסביבה.
בסעיף 22 להוראות התמ"א נקבע, כי אין בהוראות התמ"א כדי לשלול מסמכותה של ועדה מקומית **לסרב** לתת היתר משיקולים המפורטים בסעיף. בנוסף, בסעיף 27 להוראות התמ"א נקבע כי בכל מקרה, הוועדה המקומית לא תאשר תוספות בניה מכוח התמ"א, **אלא אם פורסמה הודעה** על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הוועדה המקומית.
כלומר שיקולים והליכים אלו למעשה ממקמים, על מנעד הזכויות, את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 קרוב יותר לזכויות מותנות מאשר לזכויות מוקנות ויש לראותן כ"שקופות" כך שבהתאם לפסיקה לא ניתן לייחס להן שווי במצב קודם.

8.3.20. **לסיכום:** באשר למחלוקת בנוגע להשפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב קודם, הרי שלאור עקרונות הפסיקה כמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לצורך חישוב ההשבחה אין לכלול "במצב הקודם" את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 .

8.3.21. <u>"סל הזכויות" במצב קודם :</u>
שמאית המבקשת קבעה זכויות במצב הקודם לפי תמ"א 38 ושמאי המשיבה לא ייחס במצב הקודם זכויות נוספות הקיימות לחלקה מכוח תכנית ג' ככל הנראה בגלל תיקון 126.
בהתאם להוראות תכנית ג', תותר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר (כולל היטל מדרגות פנימיות).

8.3.22. בהתאם למידע המופיע בנסח הטאבו ובהיעדר תקנון מוסכם, נראה כי לא קיימת בעלות קונקרטית או הצמדה לשטח הגג ומכאן שמדובר בשטח משותף השייך לכלל בעלי הזכויות בחלקה.

8.3.23. בהתאם לאמור, הזכויות **הקנייניות** בשטח הגג שייכות לכלל בעלי הזכויות בחלקה (אלה אם נקבע אחרת בתקנון) אך יחד עם זאת, את **ההנאה הכלכלית מההשבחה** הנובעת מהזכויות יכולים לממש רק בעלי

[39] עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס.

הדירות בקומה העליונה ומשכך נקבע בפסיקה ובתיקון 126 לחוק כי החיוב בהיטל ההשבחה יוטל על בעל הדירה בקומה העליונה[40].

הסוגיה נדונה בפס"ד **מיכה**[41], שם נקבע כאמור:

> "**יש להפריד בין זכויות קנייניות ובין זכויות תכנוניות. בניגוד לזכויותיהם הקנייניות של המשיבים ברכוש המשותף, שעל פי חלקם היחסי, הרי הזכויות התכנוניות, על פי התוכנית המשביחה, הינם של המשיבים בלבד. אם התוכנית המשביחה מאפשרת הגדלת שטח חדר היציאה לגג, הרי רק המשיבים, ולא כל בעל זכיות אחר בבניין, עשויות ליהנות מכך, בהגדלת שטח דירתם, ובכך "להתעשר" בגין מימוש התוכנית פרי מאמצי הרשות, הוועדה המקומית.** הטענה כי יש לחלק את פרי ההשבחה בה זוכים המשיבים לבדם בין שאר בעלי הדירות בבניין – חסרת כל היגיון. הרי אין באפשרות שאר בעלי הדירות בבית המשותף נשוא הערעור להרחיב את דירתם כתוצאה מהתוכנית המשביחה, הנוגעת לחדר שעל הגג, חדר המצוי רק בדירת המשיבים. אם התוכנית המשביחה היתה מאפשרת לכל דירה להרחיב את שטחה בבניה נוספת בכל דרך אחרת, הרי שומת ההשבחה היתה נערכת לכל דירה ודירה במועד של "מימוש זכויות" על פי אפשרויות הגדלת שטחה, כאמור בתוכנית משביחה שכזו". (ההדגשה אינה במקור, ח.ר.)

עמדה זו אף אומצה בערר **ברגר**[42]:

> "בעניין זה, מאמצים אנו את האמור בפסק הדין, כי **יש להבחין בין זכויות קנייניות לבין זכויות תכנוניות, היינו: החיוב בהיטל השבחה יעשה לא על פי הזכויות ה"קנייניות" של הנהנה מההשבחה, לא על פי חלקו ה"קנייני", אלא על פי חלקו ה"תכנוני" במקרקעין**. כך למשל, אם תימכר דירה בקומה העליונה, ויימצא כי המוכר הינו החייב בהיטל השבחה על פי חוק בגין אישור תכניות אלו, חיובו בהיטל השבחה יגזר, לא על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף אלא, על פי ההשבחה של המקרקעין,..." (ההדגשה אינה במקור, ח.ר.)

8.3.24. בהתאם לכל האמור, אני סבורה כי **יש להביא בחשבון את הזכויות התכנוניות מכוח תכנית ג'** שכן, הן שייכות לכלל בעלי הזכויות בחלקה, ולפיכך יובאו בחשבון ב"סל הזכויות" לחלקה "במצב הקודם".

<u>מצב חדש:</u>

8.3.25. אין מחלוקת בין הצדדים[43] כי השימוש המיטבי הוא תוספת בנייה על הבניין הקיים ולא בהריסה ובניה מחדש.

8.3.26. כאמור, בהתאם להוראות התכנית (סעיף 1.א.2.2 + סעיף 3.ג.4.1.ב), ברחוב ארלוזורוב הן לבניינים **חדשים** והן לבניינים **קיימים** תותר הקמה של 7 קומות + קומת גג חלקית. בהתאם לסעיף 2.4.1.א, שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו.

---

[40] בעבר עד לפסק הדין, נהגו לעיתים ועדות המקומיות לחייב את כל בעלי הזכויות בחלקה בגין ההשבחה מהתכנית לתוספת זכויות בגג.
[41] בשא (ת"א) 163114/08 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' שמואל מיכה (פורסם בנבו, 22.10.2008).
[42] ערר (ת"א) 85090/11 ברגר רחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו, 29.5.2014).
[43] שמאי המשיבה טען בתגובתו כי השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה ובדיון ביקש לחזור בו מטענה זו.

הואיל והבניין הקיים בנוי כיום בהתאם להיתר הבניה בין קווי הבניין הזהים למותר על פי תכנית תא/3729/א, הרי שמסלול הריסה ובניה מחדש לא יגדיל את תכסית הבניה המותרת. למעשה, עיקר תרומתו של מסלול הריסה ובניה מחדש לסל הזכויות של הנכס שבנדון יהיה באפשרות מימוש זכויות במרתף.

8.3.27. מבלי לפגוע באמור, גם אילו "סל זכויות" הבנייה במסלול של הריסה ובניה מחדש היה עולה באופן ניכר על זה המתקבל במימוש ע"י תוספת על הקיים, אני סבורה כי "סל הזכויות" אינו חזות הכל שכן, בחינת השימוש המיטבי אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע"י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בין שתי החלופות הללו, אלא ראוי שתיבחן גם היתכנות קיומה של כל חלופה בהתחשב בבנוי בפועל, במאפייני הדיירים ובמרכיבי הבעלות בכל נכס.

8.3.28. סוגיה זו כבר זכתה להתייחסות בצורה יוצאת מן הכלל ע"י חברי השמאי המכריע אלי כהן (גו"ח 6106/554) כדלקמן:

"בקביעת שווי למימוש בדרך של הריסה ובניה מחדש מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין כל השבחה בשל הסיכוי הנמוך להתגשמותו. בתוספת בניה הגם ונדרשת הסכמת כל/רוב (תלוי באיזו מתכונת) קיימת סבירות גבוהה יותר ליישומה של התוספת. המציאות מוכיחה כי הגם וזכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש גבוהות יותר לכאורה מתוספת על הקיים, הרי שהמימוש בדרך של חיזוק או תוספת לקיים הינו שכיח יותר".

8.3.29. ההחלטה כאמור התבססה על דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2016 אשר נערך בשנת 2017 ע"י משרד הבינוי והשיכון הרשות להתחדשות עירונית לפיו, נמצא כי כ-74% מהבניינים נבנו במסלול של עיבוי וחיזוק והיתרה במסלול של הריסה ובנייה מחדש. בהתאם לדו"ח זה (המכיל נתונים נוספים אליהם ניתנה התייחסות בשומתו של אלי כהן), נראה בבירור כי מסלול של תוספת בניה שכיח יותר.

8.3.30. בהתאם למפורט לעיל, אני מקבלת את עמדות הצדדים כי המימוש המיטבי הינו תוספת על הקיים, זאת בעיקר בשל היעדר תרומה משמעותית במסלול הריסה ובניה ובשל ההיתכנות הגבוהה יותר להוציא את תכנית ההתחדשות העירונית לפועל במסלול של תוספת על הקיים.

8.3.31. **<u>השפעתה של תכנית תא/3729/א על "המצב החדש" ורמת וודאותה:</u>**

נטען ע"י המבקש כי מידת הוודאות למתן היתר מכוח תמ"א 38 להיקפי הבניה המוצעים בתכנית תא/3729/א גבוהה מאד ותורמת לשווי המצב התכנוני הקודם. בנוסף נטען כי בבחינה של הוראות תכנית תא/3616/א[44] בהשוואה לתמ"א 38 נמצאה זהות גבוהה בעקרונות, במטרות התכניות, בסמכות הוועדה לסרב למתן היתר, בתנאים למתן היתר ועוד מרכיבי התכניות.
מנגד סבורה המשיבה כי הזכויות מכוח תכנית תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

[44] הטעות במקור.

8.3.32. כפי שקיימת מחלוקת לגבי הכרה/אי הכרה בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, כך גם חלוקות הדעות בסוגיה זו והתשובה אינה חד משמעית.

8.3.33. בהתאם לעמדתי בנוגע לתמ"א 38 במצב קודם, גם כאן אני סבורה שכשם שזכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 הינן מותנות וההסתברות למימושן במרקם אורבני בנוי וצפוף הינה נמוכה, כך גם לגבי הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3729/א שהינה לדעתי שלב ביניים במסגרת תמ"א 38 בדרך לקבלת היתר, אך יחד עם זאת, רמת הוודאות של תכנית תא/3729/א גבוהה מזו של תמ"א 38.

8.3.34. אין מחלוקת בין הצדדים לגבי העובדה שתכנית תא/3729/א הינה תכנית מכוח ס' 23 לתמ"א 38 וזאת בהתאם לדברי ההסבר של תכנית תא/3729/א:

"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...".

8.3.35. לאחר שעיינתי והשוויתי בין הוראות תמ"א 38 לבין הוראות תא/3729/א השתכנעתי כי ישנם 2 הבדלים משמעותיים בין התכניות:

1. בהתאם לתנאים להיתר בתמ"א 38 (פרק ד' בתמ"א) נדרש פרסום ויידוע הציבור (ס' 27 לתמ"א); תנאי זה אינו קיים בתנאים להיתר בתכנית תא/3729/א (ס' 6.5 לתכנית) – דבר שמקצר משמעותית את ההליכים לקבלת היתר וחוסך את אי הוודאות באם תתקבלנה ההתנגדויות או לאו, וככל והבקשה עומדת בקירטריונים שנקבעו כי אז הליכי האישור קצרים.
2. בעוד שבתמ"א 38 לוועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתר בנוגע **לכל בניה הכרוכה בתוספת זכויות בניה**, הרי שבתכנית תא/3729/א סמכות זו מתגבשת **רק כאשר מבוקשת הרחבת דירות קיימות**, בעוד שהזכות לקבל תוספת קומות לא דורשת התערבות מעין זו.

להלן השוואה בין הסעיפים הנוגעים בסוגיה זו:

	תמ"א 38	**תא/3729/א**
סעיף	22	1.4.1.3
מהות	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית **לסרב לתת היתר** לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 - 14א אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, 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 הנימוקים לסירוב	הוועדה המקומית **רשאית לאשר**, לאחר קבלת חו"ד מהנדס עיר, **הרחבות בבניינים קיימים**, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לת"י לעמידות בפני רעידות אדמה וכמפורט להלן:...

	תמ"א 38	**תא/3729/א**
	כאמור. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. **הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.**	
מסקנה	לוועדה שק"ד רחב בנוגע **לכל היתר בנייה** מכוח תמ"א 38 שיש עמו תוספת זכויות בנייה (הרחבת דירות/ תוספת קומות).	שק"ד מתייחס **רק להרחבות** בבניינים קיימים.

8.3.36. **<u>ההשבחה בגין מרפסות / קווי בניין:</u>**

במסגרת תחשיב ההשבחה חישב שמאי הועדה השבחה בגין מרפסת 3 מ"ר (0.948 מ"ר אקוי'), בתגובתו הסביר שמאי המשיבה כי חישוב זה הינו בגין ביטול החובה בהקמת מרפסת שרות לפי תכנית מ' והפיכת שטח שרות לשטח עיקרי.
בדיון טען שמאי המשיבה כי הכוונה הייתה לתכנית 4658 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. נטען כי בין היתר קובעת התכנית שמטרתה להקטין את הפגיעה באמצעות שמירת היקף הבניה. לגבי קווי הבניין מאפשרת התכנית לרשות הרישוי לאשר בנייה עד לקו בניין "0".
שמאית המבקש טענה כי הואיל ומדובר בדירה חזיתית בקומה ראשונה בקו בניין 0 על הרכבת הקלה ושביל אופניים, קשה לראות את התועלת והיישום של גזוזטרה קדמית.

8.3.37. ראשית, לא מובנת טענת המשיבה לגבי תכנית 4658 הואיל וזו נכנסה לתוקף לאחר המועד הקובע לאישור תכנית תא/3729/א'.

8.3.38. שנית וכפי שכבר הוזכר לעיל, רחוב ארלוזורוב מסווג ביעוד "רצועת מתע"ן" בהתאם לתת"ל/70א. הוראות סעיף 4.1.3.ט(2) בתכנית תא/3729/א קובעות כי בתחום רצועת המתע"ן (שאינה בתחום אזור ההכרזה), שיעור הבלטת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי יהיה על פי תכניות תקפות (עד 1.2 מ'), ומעבר לכך בהתאם לאמור בסעיף 4.1.3 ו' ההרחבה בבניינים קיימים כפופה לשיקול דעת הועדה.

8.3.39. לעניין מרפסת השרות, החובה למרפסת שרות שנקבעה בסעיף 18 לתכנית מ' רלוונטית רק בבניה חדשה, משקבע שמאי המשיבה כי השימוש המיטבי הוא תוספת לקיים, לא מובן מדוע מחייב את המבקש בהיטל השבחה בגין מרפסת שרות כשזו אינה רלוונטית לתוספת בניה על הקיים.

8.3.40. לאור האמור, ולאחר ששמאי המשיבה קבע בשומתו וחזר בדיון על עמדתו, כי השימוש המיטבי הינו תוספת לקיים, סוגיות המרפסות וקווי הבניין אינן רלוונטיות.

8.3.41. **<u>רכיבי ההשבחה:</u>**

<u>להלן ריכוז עמדות הצדדים באשר לרכיבי ההשבחה:</u>

רכיב	המשיבה	המבקשים
"מצב קודם"		
זכויות בניה	0	תוספת 2.5 ק' טיפוסיות לפי תמ"א 38
כופר חניה	-	עבור 6 חניות
"מצב חדש"		
תוספת זכויות לקומה מלאה בניכוי חד"מ	170.02 מ"ר	164.41 מ"ר
תוספת קומת גג חלקית בנסיגה	141.22	128.41 מ"ר
מקדם קומת גג חלקית	1.2	1.05
שטח אקוו' למרפסת גג	10.8 מ"ר	10.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪ [45]	17,800 ₪
מקדם בניה על קיים	0.9	0.8
מקדם דחיה	0.63	0.417265061
תוספת זכויות במרפסת מחוץ לקו בניין	3 מ"ר	-
מקדם תוספת זכויות במרפסת מחוץ לקו בניין	0.4	-
דחייה למימוש זכויות במרפסת מחוץ לקו בניין	0.79	-
כופר חניה	-	336,000 ₪ (עבור 6 חניות)
החלק היחסי במקרקעין	7.77%	7.77%
ההשבחה לחלק היחסי בחלקה	**778,844 ₪**	**52,624 ₪**

<u>להלן החלטתי לעניין רכיבי ההשבחה שבמחלוקת:</u>

8.3.42. **<u>מועד קובע לחישוב ההשבחה:</u>**

בשומת המשיבה נקבע כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 14.6.2018 ובמהלך הדיון נטען כי המועד הקובע הינו 17.6.2018.

בהתאם להוראות סעיף 119 א' לחות התו"ב תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה. הפרסום האחרון של התכנית הנדונה בוצע בעיתונות ביום 01.06.2018 לפיכך, אני מקבלת טענת שמאית המבקש כי המועד הקובע הינו 16.6.2018. כך או כך, אין הבדל בערכי השווי לחישוב ההשבחה.

[45] בשומה חושב לפי 22,500 ₪ המגלם מקדם 0.9 לבינוי על הקיים.

8.3.43. **<u>החלק היחסי ברכוש המשותף:</u>**

שמאי המשיבה קבע כי החלק היחסי המיוחס לדירה הינו 7.77% וזאת מחישוב שטח דירה 61 מ״ר ביחס לכלל השטח הבנוי (ללא מקלט) 784.82 מ״ר. שמאית המבקש לא חלקה על כך וחישבה השבחה היחסית לפי 7.77% למרות שחישבה שטח דירה 58 מ״ר.

כאמור, הנכס לא נרשם כבית משותף ולפיכך, בהתאם להוראות סעיף 57 בחוק המקרקעין שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף.

השטח הבנוי שחישב שמאי המשיבה 784.82 כולל את שטח חדר המדרגות הקומתי, ולפיכך שטח הרצפה הכולל לחישוב (ללא ח״מ) הינו 738.75. מבדיקת השטחים בתשריט הבקשה להיתר מס׳ 151 אני מסכימה עם שמאית המבקש כי שטח הדירה הינו 58 מ״ר. לאור האמור החלק היחסי ברכוש המשותף לחישוב הינו 7.85%, ההפרש 0.08% הינו מנורי, ולכן אני מקבלת את הסכמת הצדדים לחישוב לפי 7.77%.

8.3.44. **<u>השטחים לחישוב ב״מצב קודם״:</u>**

- <u>זכויות בנייה מכוח תמ״א 38:</u>

שמאית המבקש קובעת כי הזכויות במצב קודם הן 2.5 קומות מכוח תמ״א 38 (בנוסף לכופר חניה עבור 6 חניות) בעוד ששמאי המשיבה אינו מייחסת שווי לזכויות בניה במצב קודם.

<u>הכרעה:</u>

לצורך חישוב ההשבחה אין לכלול ״במצב הקודם״ את זכויות הבניה מכוח תמ״א 38 - ראו הרחבה לעיל בסעיפים 8.3.10 – 8.3.20. יחד עם זאת, אני סבורה כי יש להביא בחשבון ב״סל הזכויות״ את הזכויות מכח תכנית ג׳ (כאמור לעיל ס׳ 8.2.24). בקומה העליונה 3 יח״ד לפיכך יילקחו בחשבון 3 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר כ״א.

8.3.45. **<u>שטחים לחישוב במצב חדש:</u>**

- <u>שטח קומות התוספת:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון קומה טיפוסית בשטח 164.41 מ״ר לאחר ניכוי חדר מדרגות וסה״כ 493.23 מ״ר ל-3 קומות. בשומת המשיבה הובאה בחשבון קומה טיפוסית בשטח 212.53 מ״ר ובניכוי 20% עבור חדר מדרגות מתקבל שטח לתוספת קומה בסך 170.02 מ״ר וסה״כ 510.07 מ״ר ל-3 קומות.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(3), שטח קומת התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלו.

בהתאם להיתר הבניה, שטח קומה טיפוסית הינו 162.95 מ״ר (כולל חדר מדרגות בשטח 12.38 מ״ר). בנוסף, בקומה טיפוסית קיימות מרפסות בשטח 50.53 מ״ר, מתוכן מרפסות במלוא רוחב החזית בשטח 24 מ״ר (12 מ״ר X 2 מ״ר). אשר על כן, שטח קומת התוספת הינו 186.95 מ״ר = 24 מ״ר + 162.95 מ״ר

ובניכוי שטח חדר המדרגות הקיים[46], השטח הסחיר בקומות התוספת הינו **169.57 מ"ר** בכל קומה ובסך הכל 508.72 מ"ר ב-3 קומות.

<u>שטח קומת גג חלקית:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון קומת גג חלקית בשטח 128.41 מ"ר ומרפסת גג בשטח 36 מ"ר. בשומת המשיבה הובאה בחשבון קומת גג חלקית בשטח 169.47 מ"ר (176.53 מ"ר בניכוי 20% עבור חדר מדרגות) ומרפסת גג בשטח 36 מ"ר.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם להוראות סעיף 8.ב.4.1.3(א) לתכנית תא/3729/א, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

בכפוף לאמור לעיל, שטח הנסיגה יחושב לפי 3 מ' X 12 מ' (רוחב החזית הצפונית) ויעמוד על סך של 36 מ"ר.

בהתאם לכך, השטח הסחיר בקומת הגג החלקית יחושב לפי 169.57 מ"ר בניכוי שטח הנסיגה, כך שיתקבל **שטח קומת גג חלקית בסך 133.57 מ"ר ומרפסת גג בשטח 36 מ"ר**[47].

8.3.46. **<u>מקדמים בקומת הגג:</u>**

המשיבה טוענת כי המקדמים הראויים לשימוש בקומת הגג הם 1.2 עבור שטח הבנייה בגג ו-0.3 עבור מרפסת הגג בעוד שהמבקש טוען שיש להביא בחשבון מקדם 1.05 לבניה בגג ו-0.3 עבור מרפסת הגג.

לאחר שבחנתי מספר החלטות של שמאים מכריעים בסביבה, השתכנעתי כי המקדמים שנקבעו על ידי המשיבה תואמים את המקובל.

נקודת הייחוס היא קומה טיפוסית רגילה כך שראוי שבגינה יינתן מקדם 1, זאת בעוד שהדירה בקומת הגג מאופיינת בפרטיות, נוף משופר ותקרה גבוהה יותר מיתר הקומות, ומכאן שבתחשיבי (עבור חלופה 1) יובא בחשבון מקדם 1.2 לשטח עיקרי בקומת הגג ומקדם 0.3 לשטח מרפסת הגג.

<u>להלן ההחלטות שמאים מכריעים לעניין המקדמים:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם קומת גג	מקדם מרפסת גג
שלומי יפה	6213/1200	ארלוזורוב 135, ת"א	1.3	0.3
עומר סרחאן	6217/181/11	בלוך דוד 4 פינת שילה 9, ת"א	1.2	0.3
ארז כהן	6217/310/6	בלוך 25 פינת סוטין 6, ת"א	1.2	0.3
דוד דדון	6217/270	ליליאן 5, ת"א	1.2	0.3
דוד טיגרמן	6217/648	ארלוזורוב 120, ת"א	1.1	0.3
בועז קוט	6217/292	בצלאל 27, ת"א	1.1	0.3
מוטי דיאמנט	6217/584	ארלוזורוב 152, ת"א	1.25 (מקדם משוקלל לגובה ולמרפסת)	

[46] אליו יש להוסיף פיר מעלית בשטח 5 מ"ר.
[47] חופפת לשטח הנסיגה.

8.3.47. **<u>גורמי דחייה:</u>**
שמאית המבקש סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.417 (0.417265061) בעוד שהמשיבה סבורה כי המקדם הראוי הינו 0.63.

<u>הכרעה:</u>
מטרת השימוש במקדמי דחייה היא להעריך את המועד בו יתממשו הזכויות מכוח התכנית, זאת על ידי שקלול של אי ודאות בעצם יישום התכנית ושל משך הזמן הצפוי עד להוצאת היתר הבנייה, ככל שהתכנית תיושם. במסגרת השיקולים הנעשים בקביעת מקדם דחייה, יש להתחשב גם בין היתר בהשפעת הבעלות המשותפת במקרקעין (מושעא) שכן, ניצול הזכויות מושפע רבות משיתוף הפעולה (או היעדרו) מצד שאר בעלי הזכויות – כל אחד לפי מניעיו וזאת בהינתן כי בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008, נדרשת הסכמה של 100% מבעלי הזכויות.

8.3.48. בהתאם לערר סנדק[48] נקבע כי קיימים מספר מישורים שיש לבחון לצורך קביעת מקדם דחייה: פיזי, תכנוני, משפטי וכלכלי, אליהם מתווספים מישור הנתונים הידועים ערב אישור התכנית, או בסמוך לה, המסייעים להעריך את סיכויי התכנית להתממש וכן מישור הזמן שעד למימוש.

8.3.49. בענייננו, מדובר בבניין משנות ה-50 של המאה הקודמת הכולל 12 יח"ד הנמצאות בחכירה של 23 בעלי זכויות (בחלקים שונים).
במקרה כמו זה, גם כאשר קיימות זכויות בניה זמינות מבחינה תכנונית שמביאות לכדאיות כלכלית מיידית, הרי שקיימים קשיים של העדר שיתוף פעולה ואי הסכמה בין הבעלים הרבים בבניין המשותף העלולים במקרים מסוימים אף לסכל את התממשות הפרויקט.

8.3.50. בהתאם לאמור, לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין, זאת בנוסף לריבוי הבעלים והצורך בהסכמתם המשותפת, אני סבורה כי מקדם הדחייה הראוי הכולל את רכיב המושעא, דחייה למימוש וסיכויי התכנית להתממש הינו בשיעור של 0.417 (15 שנה בשיעור היוון 6%) בדומה לטענת המבקש.

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין הדחייה:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם דחייה
עומר סרחאן	6217/181/11	בלוך דוד 4 פינת שילה 9, ת"א	0.42
אלי כהן	6217/175	סוטין 15, ת"א	0.417
אלי כהן	6217/655	ארלוזורוב 136, ת"א	0.417
מרדכי דדון	6213/1155	שד' הצינות 7, ת"א	0.42

[48] ערר (י-ם) 189/14 ליאור סנדק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 28.12.2016).

8.3.51. **<u>מקדם בנייה מעל הקיים:</u>**
שמאית המבקש קבעה מקדם 0.8 בגין בינוי חדש על ישן משקף שווי למ״ר 14,250 ₪ (0.8 * 17,800 ₪).
המשיבה ציינה כי השווי שנקבע בשומתה על סך 22,500 ₪ מגלם את מקדם הבנייה על הקיים 0.9 (משקף שווי מ״ר מבונה 25,000 ₪).

8.3.52. תכלית מקדם ההתאמה היא לאמוד את העלויות הצפויות כתוצאה מהוספת זכויות בנייה נוספות תוך התאמתן לבינוי קיים. פעולה זו מייקרת את עלות הבניה, ביחס לבנייה במגרש ריק, זאת בשל מגבלות נגישות, מגבלות בשעות עבודה ומגבלות מעצם קיומם של דיירים בשל הגברת סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ולדייריו.

8.3.53. בהתאם לתכלית זו ובכדי לבסס מספרית את המקדם המדויק, מן הראוי היה להציג דוח אומדנים לעלויות ההתאמה והחיזוק הנדרשות לצורך ניצול מלוא הזכויות בנכס הנדון. כל עוד לא הוצג דוח כזה הרי שמדובר במקדם לאומדן כללי, ולצורך קביעת המקדם הראוי פניתי לעיון בהכרעות מהסביבה הקרובה, ובפרט בחלקות הדומות בשטחן לשטח החלקה שבנדון (בהן קיימות מגבלות דומות).

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שטח החלקה	מקדם
אלי כהן	6217/655	ארלוזורוב 136, ת״א	539 מ״ר	0.8
רינת וויס רביב	6217/542	אנטוקולסקי 23, ת״א	502 מ״ר	0.8
דוד דדון	6217/270	ליליאן 5, ת״א	544 מ״ר	0.8
בועז קוט	6217/292	בצלאל 27, ת״א	500 מ״ר	0.8
ארז כהן	6217/310	בלוך 25 פינת סוטין 6	605 מ״ר	0.8

לאור האמור, מקובל עליי המקדם 0.8 בגין בנייה מעל הקיים שקבעה שמאית המבקש.

8.3.54. **<u>בריכת שחייה:</u>**
לטענת המשיבה האפשרות להקמת בריכת שחייה משביחה את הנכס. נטען כי הדבר נלקח בחשבון על הצד הזהיר ונכלל במקדם 1.2 שנקבע, המגלם את מרכיב הבריכה והגובה.
בעניין זה אני סבורה שהקמת בריכת שחייה על גג מבנה במסגרת פרויקט חיזוק ותוספת הינה בעלת היתכנות נמוכה מאד, זאת לאור עלויות החיזוק הגבוהות הכרוכות בכך, העולות לדעתי על התועלת שבהקמתה במועד הקובע. בנוסף לכך, אני סבורה כי מקדם שווי מרפסת הגג שהובא בחשבון (מקדם 0.3) כבר משקף את אפשרויות השימוש השונות במרפסת הגג, ביניהן גם שימוש לבריכות שחייה.
מכל מקום, מרכיב ההשבחה בגין בריכת השחייה מגולם במקדמי הגג שקבעה המשיבה – מקדם שהחלטתי לקבל.

8.3.55. **<u>חניה:</u>**

שמאית המבקש טוענת כי יש לקזז מההשבחה תשלום לקרן חניה עבור 8 מקומות חניה (בפועל חושב לפי 6 מקומות), וזאת בשל תת"ל/70א שלא תאפשר כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב ומכאן שדירות שייבנו ישווקו ללא חניה ויש להביא בחשבון תשלום כופר חניה. המשיבה מנגד טוענת כי הדרישה לחניה הולכת וקטנה ולכן הסיכוי שידרשו פה כופר הוא נמוך יותר. כמו כן נטען כי יש קטעים מסוימים בתת"ל שלא ניתן לגשת אליהם ברכב, אך בהתאם למידע שקיבל שמאי המשיבה מהעירייה זה לא במקרה הנדון.

לאחר שקראתי מספר פרוטוקולים מהדיונים שהתקיימו בועדה הארצית לקראת אישורה של תת"ל 70/א' אני מסכימה עם שמאית המבקש שלאור תוואי הקו הסגול ושבילי האופניים המתוכננים יש להניח כי לא תתאפשר גישה חדשה לחניה בתחומי המגרש מרח' ארלוזורוב לפיכך, אני מסכימה כי יש להפחית תשלום לקרן חניה כפי הנדרש **במועד הקובע** ולא כפי דרישה עתידית כטענת שמאי המשיבה.

התכנית מאפשרת תוספת 3 קומות ובכל קומה טיפוסית 3 יח"ד, בקומת הגג החלקית יחידה נוספת, סה"כ לחישוב 10 יח"ד.

8.3.56. **<u>ערכי שווי:</u>**

שמאית המבקש קבעה שהשווי למ"ר מבונה בנכס עומד על 17,800 ₪ המגלם בין היתר את המטרדים הנובעים מבניה בקו אפס הגובל בשביל אופנים, בתוואי המסילה, בדרך סואנת במטרדי הרעש הצפויים ולהתייחסות של קונה סביר לפגיעות לקרינה אלקטרומגנטית בשל הפעלת הרכבת הקלה.
שמאי המשיבה הציג עסקות השוואה ואף ערכי שווי שהוצגו בהחלטות שמאים מכריעים וקבע שווי בסיס לחישוב ההשבחה לפי 25,000 ₪ (בהתאמה לבינוי על הקיים 0.9 נקבע שווי 22,500 ₪).

זה המקום לציין כי נתוני שווי בהם נעשה שימוש בשומות מכריעות אינם עומדים בהגדרת "מחירי השוואה" כנדרש בתקן שמאי מספר 2.0 של מועצת שמאי המקרקעין שכן, הסתמכות "עיוורת" על השווי שנקבע בשומות מכריעות, אשר נקבע על סמך התחשבות בשיקולים ונסיבות המשתנות בין נכס לנכס, עלול לעיתים להביא לעיוות השווי, זאת בעיקר במקרים בהם לא נלקחו בחשבון הנסיבות הקונקרטיות שהביאו לאותה מסקנת שווי.
אני סבורה שככל והדבר מתאפשר, ערכי השווי צריכים להתבסס על עסקות מכר, כפי שיוצג בתחשיבי.

מבדיקה שערכתי לעסקות שבוצעו בדירות חדשות בסביבה הקרובה לנכס שבנדון, כולן מבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית הגובל לנכס שבנדון (רח' ארלוזורוב 132), עבורו ניתן היתר בשנת 2018 לחיזוק ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, תוך התאמת המחירים למועד הקובע (לפי 3% בשנה), התקבלו נתוני שווי ממוצעים בסך של כ-20,000 ₪/ למ"ר מבונה.

נלקחה בחשבון העובדה כי עסקות השוואה בסביבה הקרובה הנמצאות ברחובות פנימיים ושקטים, שאינם בעלי חזית לרחוב ארלוזורוב ואינם מושפעים מהמטרדים הקיימים, משקפות שווי גבוה יותר למ"ר מבונה.

לאור האמור ובהילקח בחשבון החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה להם חזית לרח' ארלוזורוב, אני סבורה שיש לקבוע את בסיס השווי לצורך חישוב ההשבחה לפי 22,000 ₪/למ"ר ובהתאמה לבינוי על הקיים הכולל את עלויות החיזוק לפי מקדם 0.8 מתקבל שווי לחישוב 17,600 ₪ /למ"ר.

להלן העסקות עליהן התבססתי:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר בנוי	מחיר מותאם לזמן לפי 3% בשנה
006217-0576-000	28/12/2020	3,260,000	3,260,000	2022	75	3	₪ 43,467	₪ 40,158
006217-0576-019	24/09/2020	3,500,000	3,500,000	2021	70	3	₪ 50,000	₪ 46,585
006217-0576-000	04/08/2020	3,700,000	3,700,000	2022	78	3	₪ 47,436	₪ 44,395
006217-0576-014	15/03/2020	3,325,000	3,325,000	2022	82	3	₪ 40,549	₪ 38,422
006217-0576-017	06/11/2019	3,330,000	3,330,000	2022	82	3	₪ 40,610	₪ 38,914
006217-0576-018	05/09/2019	3,260,000	3,260,000	2018	82	3	₪ 39,756	₪ 38,299
006217-0576-013	08/10/2018	3,270,000	3,270,000	2021	82	3	₪ 39,878	₪ 39,504
006217-0576-016	29/05/2018	3,300,000	3,300,000	2018	82	3	₪ 40,244	₪ 40,303
שווי ממוצע למ"ר בנוי							**₪ 42,742**	**₪ 40,823**

שווי ממוצע למ"ר בנוי	₪ 40,823
בניכוי מע"מ 17%	₪ 34,891
בניכוי רווח יזמי 20%	₪ 29,076
בניכוי עלות בניה	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 20,076

להלן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	6217/655	ארלוזורוב 136, ת"א	₪ 23,000
דוד טיגרמן	6217/648	ארלוזורוב 120, ת"א	₪ 22,500
מוטי דיאמנט	6217/576	ארלוזורוב 132, ת"א	₪ 20,000
נורית ג'רבי	6217/611	ארלוזורוב 140, ת"א	₪ 20,000
שלומי יפה	6213/1200	ארלוזורוב 135, ת"א	₪ 20,000
גיא צדיק	6108/602	ארלוזורוב 157, ת"א	₪ 22,000
מוטי דיאמנט	6217/584	ארלוזורוב 152, ת"א	₪ 20,000

8.4. תחשיב ההשבחה:

8.4.1. שטחים לחישוב ההשבחה (חלופה 1):

	שטח	מרפסות	ח"מ	מקלט	ח. כביסה	סה"כ במ"ר
קומת מרתף				17.60		17.60
שטח בהיתר בקומת עמודים	105.89	39.94				145.83
שטח בהיתר בקומות א'-ג'	162.95	50.53	12.38			213.48
שטח בהיתר בקומת גג			12.38		6.00	18.38
קונטור הגג הקיים						162.95
שטח מרפסות מלוא רוחב החזית בקומה טיפוסית						24.00
פיר מעלית						5.00
שטח קומות התוספת (לפי ס' 4.1.3 ב (3))						186.95
שטח סחיר בכל אחת מקומות התוספת (קומות ד'-ו')						169.57
שטח נסיגה בחזיתות קומת גג לפי ס' 8.ב.4.1.3 (12*3)						36.00
סה"כ שטח סחיר בקומת גג חלקית						133.57
שטח מרפסת גג (חופף לנסיגה)						36.00

8.4.2. תחשיב ההשבחה (חלופה 1):

	שטח (במ"ר)	מקדם	מ"ר אקוו'	שווי
מצב קודם- תכנית ג'				
סל זכויות לבניית חדרי יציאה לגג - תכנית ג'	69.00	1	69	
יתרת מרפסת גג	75.57	0.3	22.67	
סה"כ מצב קודם			**91.67**	
מצב חדש תכנית תא/3729/א				
שטח סחיר קומות ד'-ו'	508.72	1	508.72	
שטח סחיר קומת גג (בניכוי נסיגה בחזית)	133.57	1.2	160.29	
מרפסת גג	36.0	0.3	10.80	
סה"כ מצב חדש			**679.81**	
סה"כ ההפרש לחישוב ההשבחה			**588.14**	
שווי למ"ר מבונה				₪ 22,000
מקדם התאמה לבינוי מעל הקיים		0.8		₪ 17,600
ההשבחה הגולמית				₪ 10,351,184
קרן חניה	10	₪ 50,000	₪ 500,000	₪ 9,851,184
מקדם דחייה למושעא ולמימוש		0.417		₪ 4,107,944
החלק היחסי ברכוש המשותף:		7.77%		
ההשבחה				**₪ 319,187**
היטל השבחה		0.5		₪ 159,594
היטל למימוש חלקי (מחצית הזכויות)		0.5		₪ 79,797

8.4.3. **<u>שטחים לחישוב ההשבחה (חלופה 2):</u>**

	שטח (במ"ר)
שטח חדר מדרגות ע"פ היתר בקומת הגג + תוספת 5 מ"ר לפיר מעלית	17.38
שטח קומה טיפוסית לפי תמ"א 38	213.48
שטח סחיר לפי תמ"א 38 (קומה טיפוסית לפי תמ"א 38 בניכוי מדרגות ופיר מעלית)	196.10
שטח קומה טיפוסית תא/3729/א כולל מרפסות מלוא החזית (לפי ס' 4.1.3.ב(3) לתא/3729/א)	186.95
שטח סחיר לפי תכנית תא/3729/א (קומה טיפוסית לפי תא/3729/א בניכוי מדרגות ופיר מעלית)	169.57

8.4.4. **<u>תחשיב ההשבחה עבור חלופה מס' 2 ("מצב קודם" תמ"א 38):</u>**

	שטח (במ"ר)	מקדם	מ"ר אקוו'	שווי
<u>מצב קודם זכויות תמ"א 38</u>				
שטח סחיר לבנייה בקומת גג קיימת	196.10	1	196.10	
שטח סחיר בקומת התוספת	196.10	1	196.10	
שטח סחיר בקומת גג- 50%	98.05	1.2	117.66	
מרפסת גג 50%	98.05	0.3	29.42	
סה"כ			**539.28**	
מקדם אי ודאות (פירסום לפי 149)		0.95		
סה"כ מצב קודם			**512.32**	
<u>מצב חדש זכויות תא/3729/א'</u>				
שטח סחיר קומות ד'-ו'	508.72	1	508.72	
שטח סחיר קומת גג (בניכוי נסיגה בחזית)	133.57	1.2	160.29	
מרפסת גג	36.0	0.3	10.80	
סה"כ מצב חדש			**679.81**	
סה"כ ההפרש לחישוב ההשבחה			**167.5**	
שווי קרקע למ"ר מבונה				₪ 22,000
מקדם התאמה לבינוי מעל הקיים		0.8		₪ 17,600
ההשבחה הגולמית				₪ 2,947,786
קרן חניה (עבור הקומה הנוספת בתא/3729/א)	3	₪ 50,000	₪ 150,000	₪ 2,797,786
מקדם דחייה למושעא ולמימוש		0.417		₪ 1,166,677
החלק היחסי ברכוש המשותף:		**7.77%**		
ההשבחה				**₪ 90,651**
השבחה בגין מימוש מחצית הזכויות		0.5		₪ 45,325
היטל השבחה		0.5		₪ 22,663

9. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידועים כחלק מחלקה 579 בגוש 6217, שברח' ארלוזורוב 134, תל אביב-יפו, זאת בעקבות מימוש בדרך של מכר מחצית הזכויות בדירת המגורים מיום 15.9.2019 הינה כדלקמן:

חלופה 1:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה	היטל ההשבחה למימוש המבוקש
תא/3729/א	**16/06/2018**	**₪ 319,187**	**₪ 159,594**	**₪ 79,797**

כאמור, המחלוקת בין הצדדים ביסודה בעלת אופי משפטי מובהק, אולם לאור העובדה כי סוגיות משפטיות אלו כבר הועלו רבות בעבר אך טרם נקבעה לגביהן הלכה משפטית ברורה, הרי שמצאתי לנכון להציג בנוסף לעמדתי גם הכרעה עבור חלופת שווי נוספת:

חלופה 2 ("מצב קודם" זכויות תמ"א 38):

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה	היטל ההשבחה למימוש המבוקש
תא/3729/א	**16/06/2018**	**₪ 90,651**	**₪ 45,325**	**₪ 22,663**

הערה:

- ✓ ככל ויוחלט בערכאות שיפוטיות כי יש להחיל את הפטור מכוח ס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית גם בעת מכר זכויות שניתנו כתמריץ לחיזוק מבנים, בתכנית שהוצאה מכוח ס' 23 לתמ"א 38 הרי, שההשבחה בגין אישור תכנית תא/3729/א פטורה מהיטל.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה