שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

17/05/2020

כ"ז אייר, תש"פ

מספרנו: 03.2399.05.20

מס' מינוי: 2516-2019

לכבוד: מר ערן מרגלית
באמצעות מר שי בן עמי ומר אברהם תורג'מן
שמאי המבקש
רח' הכובשים 51, תל אביב
בדוא"ל: avi7000@gmail.com

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות הגב' אוולין דודזון שמאמה
שמאית המשיבה
רח' שד' נים 2, ראשל"צ
בדוא"ל: evelyn.davidson19@gmail.com

שומה מכרעת

גוש 6215 חלקה 260 תת חלקה 4

רחוב ארלוזורוב 82, תל אביב-יפו

1. כללי

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

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר שי בן עמי ומר אברהם תורג'מן מיום 24.11.2019, בצירוף העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים וחוזה המכר מושא המימוש בנכס, צו רישום ותשריט הבית המשותף, כתב ערר מס' תא/5434/001 סיון נדל"ן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א וכתב התחייבות לתשלום קרן חניה ברחוב רמברנדט 3.

1.2 חוות דעת שמאית המשיבה גב' אוולין דודזון שמאמה מיום 16.09.2019. ביום 29.12.2019 התקבלה תגובתה לשומת המבקש בצירוף הצעה מס' מס' 118 לתיקון חוק התו"ב לעניין היטל השבחה וחוות דעת משפטית, שנערכה ע"י עו"ד אוהד אדיר לנכס ברח' גולי קניה 8 בתל אביב מיום 28.03.2018 בעניין תחולת תמ"א 38 במצב קודם.

1.3 ביום 27.01.2020 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 06.05.2019 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה עקב מימוש במכר.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

3. פרטי הנכס

גוש - 6215,

חלקה - 260,

שטח רשום - 576 מ״ר,

תת חלקה - 4, דירה בקומת קרקע,

שטח רשום - 63.92 מ״ר,

כתובת - רחוב ארלוזורוב 82, הצפון הישן (החלק הדרומי), תל אביב.

4. התאריך הקובע

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

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם במרכז העיר תל אביב, במתחם הכלוא ברח׳ ארלוזורוב מצפון, רח׳ אבן גבירול במזרח, שד׳ בן גוריון בדרום ורח׳ דיזנגוף במערב.

רח׳ ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרח׳ הירקון במערב וחוצה רחובות מרכזיים. התנועה ברחוב סואנת וכוללת תחבורה ציבורית. הבנייה בסביבה מאופיינת במבני מגורים בגובה 4-3 קומות, מעל קומת עמודים חלקית או קומת קרקע מסחרית.

הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 260 בגוש 6215 מהווה חלקה רגולרית בשטח 576 מ״ר, עם חזית צפונית באורך 18 מ׳ לרח׳ ארלוזרוב[1]. על החלקה קיים בניין מגורים ותיק בגובה 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומרתף. בכל קומה 4 יח״ד הבנויות ב״ספליט״, 2 יח״ד בכל מפלס, 3 יח״ד בקומת הקרקע ו-2 דירות במפלס הגג, סה״כ 17 יח״ד ומשרד במרתף הבניין.

החלקה גובלת:

מצפון - ברח׳ ארלוזורוב ומעברו מבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, בו מתבצעות עבודות בנייה וחיזוק לפי תמ״א 38,

ממזרח - מבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית,

מדרום - מבנה מגורים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ובנייה על הגג,

ממערב - מבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

5.3 תיאור הנכס

הנכס מהווה דירת מגורים עורפית בשטח רשום של 63.92 מ״ר, הממוקמת בפינה הדרום מזרחית של הבניין במפלס גבוה ב-4 מדרגות ממפלס הכניסה לבניין.

[1] בהתאם למפת מדידה שבתיק הבניין

6. המצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר, להלן התכניות החלות בנכס[2]:

תכנית	שם התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
מצב קודם				
58	תכנית 58 – "גדס" 1927 (תיקון), 1938	תוקף	976	04.01.1940
76	תוספת קומה בשטח תכנית גדס	תוקף	140	08.02.1951
280	בתי מלון בתחום 58	תוקף	206	27.12.1951
286	תיקון לשטח מגרש בשטח תכנית גדס	תוקף	216	28.02.1952
637	הגבלת תוספת בניה על הגג בתחום 58	תוקף	783	11.08.1960
543	גדרות – תיקון תב"ע 58	תוקף	791	15.09.1960
678	איסור בתי קולנוע, תיאטראות וכו' – תיקון לתכנית 58	תוקף	922	05.04.1962
756	קומה נוספת במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה	תוקף	1189	03.06.1965
1187	איסור הקמת חדרי כביסה על הגג בתחום 756	תוקף	1579	20.11.1969
1658	טרנספורמטורים	תוקף	2163	06.11.1975
1680	בניה על גגות בתים בכל מרחב ת"א	תוקף	2770	10.12.1981
מ'	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	תוקף	2829	24.06.1982
ע'	מרתפים	תוקף	3275	28.11.1985
ס'	בניה על גגות בבניינים קיימים	תוקף	3672	25.06.1989
מ/1	ביטול סעיף 32 בתכנית מ' לעניין איסור הקלות	תוקף	3810	01.11.1990
ג'	בניה על גגות בתים	תוקף	4208	21.04.1994
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	תוקף	4540	03.07.1997
מק/2754	קווי בניין לבריכות שחיה פרטיות	תוקף	4632	29.03.1998
ח'	חניונים	תוקף	4978	16.04.2001
ע/1	מרתפים	תוקף	5167	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים – ביתני שמירה ואבטחה	תוקף	5268	27.01.2004
תמ"א 38	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	תוקף	5397	18.05.2005
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	תוקף	5495	16.02.2006
3440	איחוד דירות – הסדרת שטחי ממ"ד וש"ש אחרים	תוקף	5526	10.05.2006
תמ"א 38 תיקון 1 א'	שינוי מס' 1 לתמ"א/38	תוקף	5704	16.08.2007
2650 ב'	שימור מבנים ואתרים תל אביב	תוקף	5846	04.09.2008
תמ"א 38 תיקון 2	שינוי מס' 2 לתמ"א/38	תוקף	6069	10.03.2010
תמ"א 38 תיקון 3	שינוי מס' 3 לתמ"א/38	תוקף	6430	11.06.2012
3954	פרגודים כלל עירוני	תוקף	6813	05.06.2014
מצב חדש[3]				
507-0177683	4053 - גני ילדים	תוקף	7234	27.03.2016
תמ"א 38 תיקון 3א'	שינוי מס' 4 לתמ"א/38	תוקף	7400	13.12.2016
5000	תכנית מתאר ת"א-יפו	תוקף	7407	22.12.2016
תתל 70/א	רכבת קלה במטרופלין תל אביב - קו סגול מערבי	תוקף	7546	18.07.2017
3616א'	תכנית רובע 3	תוקף	7668	09.01.2018
507-0501155	תא/מק/4658- תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר ת"א-יפו	תוקף	8195	08.04.2019
507-0507764	תא/מק/4474- פיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב	78, 77	[4]8581	16.12.2019

[2] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו
[3] בהתאם לנתוני מס שבחה הדירה נרכשה ביום 04.11.2014
[4] פורסם לראשונה בי.פ 7757 מיום 11.04.2018, בי.פ 8041 מיום 17.12.2018 פורסמה הודעת תיקון ובי.פ 8581 מיום 16.12.2019 הוארך תוקף התנאים הזמניים

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 58</u>

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

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר[5],

אחוזי בניה לקומה - 35%,

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

מס' יח"ד לקומה - 3 יח"ד,

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

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

גרז' פרטי - בחזית הבניין או בצידו,

קווי בנין - חזית: 4 מ', צד: 3 מ'[6], אחורי: 5 מ',

גזוזטראות - תותרנה בתנאים.

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

<u>תוספת שטחי שירות</u>

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

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

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

<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u>

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

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

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

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

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

6.2 **<u>תכנית 76</u>**

התכנית קובעת שתתאפשר תוספת בנייה על גג מבנה מגורים בהיקף של 33% משטח הגג או 54 מ״ר, לפי הגדול מבניהם[7] בתנאים המפורטים להלן:

במבנה בן 3 קומות - המרחק בין קווי הבניין ברחוב עומד על 24 מ׳ לפחות,

במבנה בן 2 קומות - המרחק בין קווי הבניין ברחוב עומד על 16 מ׳ לפחות.

במבנים בני 3 קומות, שלא עומדים במרחק המינימאלי הנדרש, תותר תוספת בנייה על הגג בתנאי שלא קיימת קומת עמודים. ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין עומד על 16 מ׳ – 24 מ׳[8], תותר תוספת בנייה בשטח שלא יעלה על 54 מ״ר.

6.3 **<u>תכנית 286</u>**

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

6.4 **<u>תכנית 1680</u>**

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

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

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

6.5 **<u>תכנית מ׳</u>**

התכנית אוסרת תוספת בניה למרפסות, מאפשרת תוספת בקומה בתנאים[9], מתירה סגירת מרפסות קיימות בבניין קיים[10] וקובעת, בין היתר, תוספת 7% לקומה בנייה במגרשים בהם הותרו זכויות בשיעור שלא עולה על 38%.

---

[7] שטח חדר המדרגות אינו נכלל בשטח התוספת

[8] רוחב רח׳ שלמה המלך עומד על 15 מ׳ + 4 מ׳ קווי בניין בכל צד, סה״כ 23 מ׳

[9] סעיף 14 לחלק ב׳

[10] סעיף 22

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

אחוז בניה מרבי לקומה - 42%,

סה״כ - 168%,

צפיפות - יח״ד לכל 50 מ״ר,

מספר קומות - 5 + ע״ע,

קווי בנין - חזית: לפי תכנית החלה במקום, צדדי: 3.6 מ׳, אחורי: 6.2 מ׳.

6.6 <u>תכנית ע׳</u>

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בבתי דירות בתנאים המפורטים להלן:

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

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

6.7 <u>תכנית ס׳</u>

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

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

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

פרגולה - מותרת בשטח הגג הפנוי.

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

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

6.8 <u>תכנית מ/1</u>

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

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

6.9 **<u>תכנית ג'</u>**

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

<u>גגות שטוחים</u>

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

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

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

<u>פרגולות</u>

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

6.10 **<u>תכנית מק/2710</u>**

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

6.11 **<u>תכנית ע/1</u>**

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

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

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

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

<u>תכליות ושימושים</u>

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

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

היטל השבחה (סעיף 12 לתכנית)

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

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

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

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.12 תמ"א 38

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

6.13 תמ"א/38 תיקון 1 א'

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

6.14 תכנית 2650 ב'

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

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

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

6.15 <u>תמ"א/38 תיקון 2</u>

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

6.16 <u>תמ"א 38 תיקון 3</u>

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

תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבנין.

תוספת אגף - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבנין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.

הרחבת הקיים - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

קומה חלקית בגג - תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.

מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

קומה מפולשת - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.

קווי בניין - באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

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

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

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

6.17 <u>תיק בניין</u>

6.17.1 <u>היתר מס' 897</u>

בהיתר מיום 29.03.1948 אושרה הקמת בניין מגורים בגובה 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים, הכולל בקומת העמודים 3 חדרים וח"ש, בקומות א'-ג' 7 חדרים וח"ש בל קומה ובקומה ד' 3 חדרים, ח"ש וחדר כביסה.

6.17.2 <u>היתר מס' 7-920649</u>

ביום 12.07.1992 אושר בקומת המרתף שימוש חורג ממגורים למשרד למקצוע חופשי בשטח 120 מ"ר בקומת המרתף לתקופה של 5 שנים, בתנאי תוספת 3 מקומות חניה.

6.17.3 <u>היתר מס' 3-240278</u>

ביום 03.05.2004 אושר במרתף שימוש חורג בקומת המרתף למשרד למקצוע חופשי בשטח של כ- 131 מ"ר לצמיתות.

<u>מצב חדש</u>

6.18 <u>תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

התכנית מתקנת את הוראות תמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש ומאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יח"ד בנויה, ממ"ד, עד 3.5 קומות לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת שהוגדרה כשטח הקומה הבנויה בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.

התכנית מאפשרת גם תוספת 2.5 קומות מעל המבנה הקיים או 3 קומות נוספות במבנה חדש במקרה שבו המבנה הקיים, הטעון חיזוק הוא בגובה 3 קומות[11].

בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>מדיניות תכנון</u>

החל משנת 2006 הוכנו ואושרו ע"י הוועדה המקומית מסמכי מדיניות בהם נקבעו התנאים והתוספות בכל אזור בעיר.

בהחלטות ועדה מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011, אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, מהן עולה שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'. בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

[11] סעיף 14 א' כולל תוספת שונה של קומות בהתאם לגובה הקיים

תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ׳.
תותר חריגה של עד 10% מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית החלה במקום. בממ״ד תותר חריגה של עד 2 מ׳ לקו בניין צדדי ועד 3 מ׳ לקו בניין אחורי.
בהחלטת הוועדה מיום 07.11.2012, להיתרי בניה מכח תמ״א 38 (2), אושרה מדיניות לפיה בבניינים בגובה עד 5 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 65%, בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ״א 38 ומעליה תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65%, בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. שטח קומה חדשה יהיה לפי תכנית הרבעים.
שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.19 <u>תכנית 5000</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטת בסמכות ועדה מקומית, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה והיא מגדירה את מסגרת הזכויות לפי רח״ק.
בהתאם לתשריט התכנית הנכס ממוקם באזור מגורים בבנייה עירונית, על ציר מעורב, במרקם בנוי לשימור ומצוי באזור תכנון מס׳ 301 – ״הצפון הישן ומרכז העיר״.

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

6.20 <u>תתל 70/א׳</u>

התכנית קובעת רצועת מסילה לקו מתע״ן- הקו הסגול. מתשריט התכנית עולה שבחזית החלקה הוגדר יעוד לדרך חדשה המיועד להפקעה. עם אישור התכנית תבוטל הרצועה לתכנון שאושרה בתמ״א 23/א/4.
נהרס מבנה עליו חלה תמ״א 38 הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר את הקמתו מחדש בתוספת זכויות הבנייה הקבועות בתמ״א 38, בכפוף לתנאים הקבועים בה, ובלבד שטרם הריסת המבנה נקבע ע״י מהנדס (כמשמעותו בתמ״א 38), כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, בהתאם להוראותיה.
בהתאם להודעת נת״ע מיום 15.01.2018, שטח ההפקעה עומד על 61 מ״ר[12].

6.21 <u>תכנית 3616 א׳</u>

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

[12] פורסם בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017

ממסמכי התכנית עולה שהנכס נכלל בתחום אזור הכרזת אונסק"ו, מדרום לרחוב ארלוזורוב במגרש ששטחו גדול מ- 500 מ"ר ומעלה, בו יחולו ההוראות שלהלן:

<u>בניינים חדשים</u>

שטח בנייה עילי[13]	-	השטח הכולל המותר לבנייה יקבע לפי שטח התכסית במגבלת קווי הבניין מוכפל במספר הקומות המותרות.
שטחי שירות	- עילי[14]	- לפחות 20% משטח הבנייה הכולל. ניתן להגדיל את שטחי השירות ללא חריגה מסך השטח המותר.
	תת קרקעי[15]	- לפי תכנית ע/1. בהריסה ובנייה מחדש של מבנה קיים הכולל שימוש עיקרי בהיתר ביחידה עצמאית ללא חיבור ליחידה בקומת הקרקע, יותר שחזור שטח זה במפלס המרתף, בנוסף לשטחים העיליים לצפיפות ולשימושים שבתכנית זו.
מרפסות	- שטח בנייה	- תותר הקמת מרפסות בולטות, בשטח שלא יעלה על 14 מ"ר למרפסת ושלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לכל המרפסות בבניין. שטח זה נוסף לשטח הבנייה העילי הכולל, וככל שיחרוג מהממוצע ייגזר מתוך סך השטחים המותרים.
	בינוי	- תותר הבלטה מרפסות עד 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. כמו כן לא תותר סגירת מרפסות ולא תותר בנייה לסירוגין (מרפסות מדלגות).
יציעים	-	במגרשי מסחר, תותר הקמת יציע בקומת הקרקע המסחרית, בשטח שלא יעלה על 30% משטח המסחר. שטחים אלו ייכללו במניין השטח הכולל המותר לבנייה. אולם לא במס' הקומות.
מס' קומות[16]	-	מס' הקומות המותר בנכס עומד על 6 קומות + קומת גג.
צפיפות	-	מס' היחידות יקבע ע"י חלוקת השטח הכולל המותר לבנייה מעל הכניסה הקובעת מחולק במקדם צפיפות 80 במגרשים ביעוד מגורים ומקדם צפיפות 65 במגרשים ביעוד מסחרי[17]. שארית השווה או עולה על 0.5, תעוגל כלפי מעלה. ניתן יהיה לחשב את מס' היחידות לפי המצב הקיים בהיתר ערב ההריסה בקומות המקבילות לבנייה הקיימת. הצפיפות בקומות החדשות תקבע לפי מקדם הצפיפות הרלוונטי לנכס[18].
תכסית	-	תכסית הבנייה מהווה את השטח המתקבל בין קווי הבניין לפי תכנית זו. במגרש בשטח 750 מ"ר ומעלה התכסית המותרת תהיה 55% משטח המגרש. בקומת הגג התכסית תהיה בין הנסיגות שנקבעו (ועד 65% משטח הגג באזור ההכרזה).

[13] לא כולל מרפסות ויציעים במסחר
[14] מעל הכניסה הקובעת
[15] מתחת לכניסה הקובעת
[16] כולל קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום ההכרזה, חריגה ממס' הקומות המרבי יהווה סטייה ניכרת
[17] כולל ברחוב דיזנגוף בקטע שבין הרחובות המלך גורג' ורח' אבן גבירול ובמגרשים הגובלים ברח' ארלוזורוב. בחישוב הצפיפות לא ייכללו שטחי המסחר
[18] בכל מקרה הצפיפות לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת בניה

בניה על הגג	-	שטח הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטח קומה טיפוסית, לא כולל מרפסות ובליטות, בתנאי שלא יחרוג מהנסיגות הנדרשות, העומדות על 3 מ׳ מקו חזית קדמית ו-2 מ׳ מקו חזית אחורית. במקרה שבו מתקבלת תכסית קטנה מ- 50%, יותר ביטול הנסיגה האחורית. השטחים בקומת הגג יותרו ליח״ד נפרדת או לשטחים שיוצמדו ליחידות שמתחת.
קומת קרקע	-	בקומת הקרקע יותר בינוי מלא או חלקי, בתנאי שתישמר נסיגה של 3 מ׳ מקו הבניין לחזית הפונה לרחוב. תתאפשר סגירה חלקית של רצועה זו בתנאים. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים ושטח לחניית אופניים. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח״ד בקומת הקרקע במרווח צידי ואחורי.
קיר משותף	-	הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בקיר משותף. במידה ושטחן המשותף של שתי החלקות הינו 500 מ״ר ומעלה, הועדה רשאית לאשר בהן זכויות בניה של מגרש גדול, בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149. במקרה של בנייה בקיר משותף עם חלקה הפונה לרחובות דיזנגוף או בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה שברחובות אלה.
גובה	-	3.3 מ׳ ברוטו לקומה, הגובה המירבי לבנייה על הגג כולל מעקה עליון יעמוד על 4.50 מ׳ מרצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5.00 מ׳, חריגה מגובה זה בתחום ההכרזה תהווה סטייה ניכרת.
קווי בניין	-	קווי הבניין בכל המגרשים יעמדו על 3.00 מ׳ לצד, 5.00 מ׳ לאחור וקו בניין קדמי לפי תכנית תקפה. לאורך רחובות מסחריים, כהגדרתם בתכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם מסחריים באותו רחוב, השטח שבין החזית הקדמית לגבול המגרש יצורף למדרכה ותירשם בו זיקת הנאה לציבור, לא תותר בו בנייה וניתן יהיה לבצע בו עבודות ציבוריות. ברחובות צרים תידרש הפרשה ללא תמורה בעומק 1 מ׳ בחזית הפונה לרחוב וכתנאי למימוש הזכויות. ברחובות אלה יותר קו בניין קדמי של 3 מ׳ לאחר הרחבת הרחוב. במגרשים צרים הכוללים חזית קדמית קטנה מ- 12 מ׳, הפונה לרחוב, וקו בניין גדול מ- 2.5 מ׳, הועדה רשאית להתיר הקטנת קו בניין צידי עד 2.5 מ׳ בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 4 מ׳. זכויות הבנייה במגרשים בהם הוקטן קו הבניין הצידי, יחושבו מקווי הבניין לפני הקטנתם. תתאפשר בנייה שתבלוט עד 0.5 מ׳ מעבר לקו בניין קדמי ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בתנאי נסיגה בשטח זהה מקו בניין קדמי ובתנאים נוספים. חריגה מקווי הבניין בתחום ההכרזה, מעבר לאמור לעיל, תחשב סטייה ניכרת.
חזית מסחרית	-	החזית המסחרית תהא שקופה, לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין ולא יותרו בה שימושים תפעוליים.

<u>תוספת לבניינים קיימים</u>[19]

שטח הבנייה	-	שטח הבנייה הקבוע בתכנית כולל שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטח המרפסות יתווסף לשטחים אלו.
הרחבת יח״ד	-	בבניינים שההיתר להקמתם הוצא לפני 01.01.1980 תותר הרחבת דירות קיימות בשטח שלא יעלה על 25 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד. במקרה שבו לא ניתן למקם את הממ״ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה של עד 2 מ׳ בגבול צידי ועד 3 מ׳ בגבול אחורי.
תוספת קומות	-	במבנים שההיתר להקמתם ניתן לפני 01.01.1980, שגובהם 2-4 קומות[20], תותר תוספת של עד קומה + קומת גג חלקית. בבניינים קיימים שבהם מספר הקומות נמוך ממספר הקומות המותר לפי התכניות הראשיות, תותר השלמת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות עד קומה אחת בתכסית מלאה בנוסף למספר הקומות הנוספות בתכנית זו. שטח הקומה הנוספת ייקבע לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. שטח ההרחבות ייכלל בשטח קומה טיפוסית של הבניין המורחב. גובה הקומה יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ׳. שטח בנייה הקיים בהיתר על הגג מכח תכנית לתוספת בניה על גגות (כגון ג׳, ס׳, 76, 74 או תכנית נקודתית ובנייה מתוקף תמ״א 38), ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.
בניה על הגג	-	שטח הבניה על הגג יעמוד על השטח המותר לפי תכנית תקפה ייכלל בתוספת המותרת לפי תכנית זו בתכסית שלא תעלה על 65%. בשטח זה תותרנה יח״ד נפרדות או תוספת ליחידות הקיימות בקומה העליונה. גובה הבנייה, כולל מעקה גג עליון לא יעלה על 4.50 מ׳. בתחום ההכרזה, חריגה מגובה זה תחשב סטייה ניכרת. הנסיגות הנדרשות, עומדות על 3 מ׳ מהחזית הקדמית. במקרה שבו קיימות בהיתר מרפסות למלוא רוחב החזית, הנסיגה תימדד מחזית המרפסות הקיימות. במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג תותר בריכת שחייה.
מפלסים מפוצלים	-	לא תותר השוואת גבהים בחזית הפונה לרחוב ובחזית האחורית היא תותנה בחו״ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית.
צפיפות	-	במגרשים ביעוד מגורים מס׳ יח״ד המרבי יקבע לפי מס׳ יח״ד הקיימות בקומה טיפוסית. במקרה שבו לא ניתן לקבוע את מס׳ היחידות הקיימות לקומה יחולק מספר היחידות הכולל בהיתר במספר הקומות. מספר יחידות הדיור בקומת הגג ייקבע לפי חלוקת שטח הקומה ב- 70. במקרה של סגירת קומת עמודים תותר תוספת יח״ד אחת. ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי, מס׳ יח״ד בקומות החדשות ייקבע ע״י חלוקת שטחן ב-65 מ״ר. בבקשה לחלוקה מחדש של

[19] ההוראות מתייחסות לבניין שהיתר לבנייתו הוצא עד ליום 01.01.1980 (סעיף 4.1.3) בתחום ההכרזה
[20] כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת. בתחום ההכרזה, חריגה ממס׳ הקומות המרבי יהווה סטייה ניכרת

היחידות בחלק מהבניין או כולו, ייקבע מספר יח״ד ע״י חלוקת שטח הבנייה (עיקרי ושירות) ב-65.
שטח הבנייה על הגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מס׳ יח״ד.
שטח דירה לא יפחת מ-47 מ״ר כולל ממ״ד.
מנה העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח״ד נוספת. לא יותרו תוספות (שטחים, קומות) או הקלות בקווי בניין וניוד זכויות לצורך מימוש מספרן המלא של יחידות הדיור.

קומת קרקע - תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית למעט רצועה ברוחב 3 מ׳ בחזית ובתנאי שיוקצו בה השטחים הנדרשים לחניית אופניים ולשירות כלל הדיירים. השימושים שיותרו בקומה זו כוללים מגורים, בתנאי ששטח הדירה שתתווסף לא יפחת מ- 35 מ״ר[21], שטחים המיועדים לרווחת דיירי הבניין, מחסנים או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. במקרה שבו קומת העמודים משמשת לחניה, סגירתה תותנה בהמצאת מקומות חניה אחרים במגרש. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים, במרווח צידי ואחורי, ליח״ד בקומת הקרקע.

קיר משותף - תותר הארכת קיר משותף קיים בחזית אחורית בלבד ובתנאים, ובבניינים שאין בהם קיר משותף, הקמתו תותר במרווח צידי בלבד ושתוספת הבנייה תמוקם כך שלא תחשף לחזית ברחוב בתנאים לרבות פרסום לפי סעיף 149.

מרפסות - באזור ההכרזה לא תותר הרחבת מרפסות קיימות או תוספת מרפסות חדשות בחזית קדמית. בקומות החדשות יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות הקיימות. אורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מאורך החזית ולא תותר סגירתן, אלא לפי שק״ד הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור. המרפסות יהיו פתוחות ולא תותר סגירתן, אלא במקרים מיוחדים[22].
המרפסות יבנו בחפיפה, זו מעל זו.
בבניינים בהם מספר הקומות הבנוי נמוך מהמותר לפי תכניות ראשיות, תותר תוספת עד 7% בנייה לקומה לצורך הסדרת שטח המרפסות הקיימות לפי תכנית מ׳ וכן לקומה הנוספת לפי התכנית הראשית.

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

<u>תנאים להיתר</u>

כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו, לרבות שיפוץ חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, הכל לפי הנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מה״ע. בתוספת בנייה חלקית לחדרי יציאה לגג, סגירת מרפסת. תוספת גזוזטרה או מעלית וכד׳ היקף השיפוץ ייקבע ע״י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מה״ע.

[21] כולל מרחב מוגן
[22] היתר בנייה ניתן לפני 24.06.1982 ותנאים נוספים

היתר בנייה על פי תכנית זו מותנה, בין היתר בעיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ וכיוצ"ב.
תנאי להיתר לתוספת לבניין קיים תהיה חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.
תנאי להיתר לבניית חדרי גג תהיה התחייבות לבניית כל חדרי הגג בעת ובעונה אחת.

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

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

<u>חניה</u>

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

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 מנסח מס' 145636, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18.04.2019, עולה כי חלקה 260 בגוש 6215 ששטחה עומד על 576 מ"ר, קיימות 19 תת חלקות, לרבות תת חלקה 4 המהווה דירה בקומת קרקע בשטח 63.92 מ"ר. תת חלקה 4 רשומה בבעלות מרגלית מרי זאן ומרגלית ערן בחלקים שווים בגין מכר מיום 02.09.2015 עם 32/568 חלקים ברכוש המשותף. על תת חלקה 4 רשומה הערת אזהרה בדבר משכנתא וכן הערה בדבר הפקעה עפ"י סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/ משרד התחבורה מיום 18.01.2018.

7.2 ביום 18.04.2019 נמכרו זכויות הבעלות בחלקה תמורת 2,700,000 ₪.

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 **<u>הנקודות שבהסכמה</u>**

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, המצב התכנוני והמועד הקובע,

8.1.2 בהתאם לתיקון 126, ההשבחה אינה כוללת את תכנית 5000,

8.1.3 חלקו היחסי של המבקש בזכויות עומד על 32/568 חלקים,

8.1.4 שטח קומה טיפוסית, שטח חד"מ והשטח הבנוי בדירות הגג לפי תשריט הבית המשותף,

8.1.5 שווי מ"ר מבונה ומקדם התאמה בגין בינוי חדש על ישן 0.8.

8.2 הנקודות שבמחלוקת להשבחה בגין תכנית 3616 א'

8.2.1 שמאי המבקש

8.2.1.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המבקשת, התכנית אינה משביחה את שווי הנכס, שכן זכויות הבנייה שנקבעו בה קטנות מהזכויות לתוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38. התכנית גם לא הוסיפה לפוטנציאל בנכס ולא יצרה ציפייה לתוספת זכויות במקרה של חיזוק המבנה בהיתר, כפי שעולה מחישוב השטחים, המפורט להלן:

8.2.1.2 מצב קודם

זכויות הבנייה בנכס כוללות השלמת קומת הגג לפי תכנית ס', עד לשטח של 150 מ"ר, ותוספת עד 2.5 קומות לפי תמ"א 38, כמפורט להלן:

מהות	תחשיב	שטח	מקדם	מ"א
השלמת קומת הגג	מתאפשרת לפי תכנית ס' ולפי תמ"א 38			
קומה נוספת	261 - 11 =	260	0.25	62.5
קומת גג	261 × 50% - 11 =	119.5	1.00	119.5
מרפסת גג	261 - 119.5 =	141.5	0.30	42.5
סה"כ				224.5

8.2.1.3 מצב חדש

זכויות הבנייה בנכס כוללות השלמת קומת הגג לפי תכנית ס' ובנייה בגג בהיקף של 65%, כמפורט להלן:

מהות	תחשיב	שטח	מקדם	מ"א
השלמת קומת הגג	מתאפשרת לפי תכנית ס' ולפי תמ"א 38			
קומת גג	65% מקונטור קומה עליונה בניכוי מדרגות	158.7	1.00	158.7
מרפסת גג	261 - 158.7 =	102.4	0.3	30.7
סה"כ				189.4
סה"כ תוספת				(35.1)

לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון שלפי תיקון מס' 126 לחוק, זכויות הבנייה על הגג מיוחסות לדירות הגג בלבד והגדלת הבנייה על הגג מקטינה את שטח מרפסת הגג. בנוסף, יש להביא בחשבון שבעלי דירות הגג יתנגדו נחרצות לתוספת קומות מעליהם, לכן יש לפצותם בשווי דמ"ש מהוונים לתקופת הפרויקט בתוספת עלויות העברה.

8.2.1.4 תמ"א 38

פטור

לעמדת שמאי המבקש, הוראות תמ"א 38 חלות בנכס במצב קודם וזכויות הבנייה על פיה פטורות מתשלום היטל השבחה כפי שנקבע בפסיקה, המפורטת להלן:

פסיקה	מהות
85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן	יש להביא את תרומת התמ"א לשווי הנכס
85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב	גם במימוש במכר, יש לפטור מהיטל השבחה תכנית שהוכנה עפ"י סעיף 23 לתמ"א

שמאי המבקש מפנים לשומות המכריעות, המפורטות להלן, בהן התקבלה עמדה זו:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מהות
נורית ג'רבי	6215/261	ארלוזרוב 84	במקרה הנדון התכנית הקטינה את הזכיות למימוש שהתאפשרו במצב קודם מכח התמ"א
גיל הרצברג	6906/55	חובבי ציון	זכויות התכנית אינן עולות על זכויות הבניה הפטורות מכח התמ"א
שלומי יפה	7092/31	זמנהוף פ' קינג ג'ורג	זכויות התכנית אינן עולות על זכויות הבניה הפטורות מכח התמ"א
אלי כהן	6215/358	שלמה המלך 86	יש לבחון האם תכנית מכח ס' 23 יצרה זכויות נוספות
ארז כהן	6212/473	אוסישקין 8	על אף שהובאו מקדמים אקוויוולנטיים, המגלמים סיכון לזכויות של 2.5 קומות מכח התמ"א, לא נוצרה השבחה מתוספת הזכויות של 1.65 קומות שמקנה התכנית
דורית פריאל	6214/356	סוקולוב 40	על אף שהובאו מקדמים אקוויוולנטיים המגלמים סיכון לזכויות שמעל קומה נוספת ובסה"כ לתוספת 2.5 קומות מכח התמ"א, לא נוצרה השבחה מתוספת זכויות של 1.65 קומות מהתכנית
ארז כהן	7092/24	שלמה המלך 13	התמ"א מקנה זכויות בהיקף של עד 2.5 קומות ולכן אישורה של התכנית המקנה זכויות ל-1.65 קומות לא יוצרת השבחה
בועז קוט	6903/83	רות 8	קיימת זהות בעקרונות, מטרות ובתנאי להיתר בתכנית הרובע מול התמ"א
עומר סרחאן	6960/68	בן יהודה 202	השמאי המכריע מביא מקדם 0.95 למימוש זכויות עפ"י מסמכי המדיניות ומקדם 50% עבור השלמה ל-2.5 קומות
גד נתן	6904/36	חיסין 6	רמת הוודאות למימוש הזכויות מכח התמ"א הינה ברמת וודאות כמעט מוחלטת
שלומי יפה	6968/24	ארנון 5	זכויות התמ"א עולות על זכויות התכנית

<u>ודאות</u>

מסמכי המדיניות שאושרו ע"י הוועדה לאורך השנים, יצרו ודאות למימוש הזכויות לפי תמ"א 38. ודאות זו השפיעה על שווי הנכס, כפי שנקבע בהלכת לוסטרניק ואין צורך להוכיח "הצדקה תכנונית" לעניין זה.

לעמדתם, רמת הוודאות בשני המצבים זהה שכן היתר הבנייה כפוף לחוו"ד מה"ע, שיפוץ המבנים וכיוצ"ב, לכן גם זכויות בתכנית 3616 א' מהוות במידה מסוימת זכויות מותנות הכוללות אי וודאות, כמו בתמ"א 38.

על פי מדיניות הוועדה אושרו תמריצים לחיזוק ולתוספת עד 1.65 קומות. זכויות אלו מהוות חלק מהתכנון הקיים בנכס והראייה שבסביבה אושרו היתרי בנייה לפי כח תמ"א 38 ומסמכי המדיניות כמפורט להלן:

גו״ח	כתובת	תאריך היתר	מהות
6215/261	ארלוזורוב 84		על אף שלא הוצא היתר, הבניין נמצא תואם לקבלת תמריצי תמ״א
6214/174	ארלוזורוב 65[23]	03.02.2019	תוספת קומה וקומת גג חלקית
6214/175	ארלוזורוב 63[23]	03.02.2019	
6215/202	שלמה המלך 93	14.12.2014	השלמת קומה ותוספת קומת גג חלקית
6215/199	שלמה המלך 87	21.03.2016	
6958/90	שמעון התרסי 37	16.07.2015	תוספת קומה וקומת גג חלקית
7229/78	כרמלית 11	18.05.2015	הריסה ובניה במסגרת תמ״א 38 תיקון 3
6914/66	גאולה 19		היתר מס׳ 16-0968 להרחבת יח״ד קיימות הריסת קומת גג ובניית 2 קומות במקומם
6215/298	אבן גבירול 87	15.11.2015	תוספת קומה וקומת גג חלקית
6968/74	בן גוריון 18	31.12.2014	
6954/93	בן גוריון 49	11.12.2016	

<u>הסכמת בעלים נדרשת להיתר</u>

בשני מצבי התכנון נדרשת הסכמה של רוב מוחלט של הבעלים לביצוע הפרויקט. שמאי המבקש קבעו מקדם 0.25 בגין הוודאות לאישור תוספת קומה שנייה לפי תמ״א 38, כפי שנפסק בשומות המכריעות שנערכו בגו״ח 6960/68[24] וגו״ח 6214/356[25].

8.2.1.5 <u>שווי</u>

שמאי המבקש מסכימים לשווי שנקבע בשומה המשיבה.

8.2.1.6 <u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקש מסכימים למקדם 0.8, שנקבע ע״י שמאית המשיבה, בגין ההתאמה הנדרשת בבנייה חדשה מעל בנייה קיימת ומפנים למקדם שנקבע בשומות המכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מקדם
אלי כהן	30070/108	חפץ חיים 55, ירושלים	0.8
אמנון נזרי	6627/288	עמרי 32, ת״א	0.8
שושי שרביט שפירא	3002/60	ירושלים	0.8
אלי כהן	6215/358	ת״א	0.8

8.2.1.7 <u>דחיה</u>

שמאי המבקש קובעים מקדם 0.417 לדחייה של 15 שנים. לעמדתם, תקופה זו נדרשת לצורך התארגנות הבעלים ולאור אי הוודאות לקבלת ההסכמות הנדרשות. לחיזוק עמדתם, שמאי המבקש מפנים לתקופת הדחייה שנקבעה בשומת המכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	תקופת דחיה
אלי כהן	שלמה המלך 86	15 שנים
גד נתן	חיסין 6	20 שנים
נורית ג׳רבי	ארלוזרוב 67	13 שנים

[23] מול הנכס הנדון
[24] שומה מכרעת שנערכה ע״י עומר סרחאן
[25] שומה מכרעת שנערכה ע״י דורית פריאל

8.2.1.8 קרן חניה

תוספת יח״ד חייבת פתרונות חניה. מאחר שלא ניתן למקם את החניה הנדרשת בתחום המגרש יש לקזז מההשבחה את התשלום לקרן חניה כפי שנקבע בהחלטת הוועדה בערר 85021/11 אורלי בורשטיין נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. כמו כן הפנו להתחייבות לתשלום קרן חניה בהיתר שניתן ברח׳ רמברנט 3. התשלום למקום חניה עומד על כ-55,000 ₪ לשנת 2018, סה״כ 165,000 ₪.

8.2.1.9 קומת גג

שמאי המבקשים קובעים מקדם 1.00 בגין קומת גג ומקדם 0.3 בגין מרפסת גג.

8.2.2 שמאית המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאית המשיבה, התכנית מוסיפה בנכס זכויות בנייה בשטח 194.24 מ״א והזכויות במצב קודם בנכס אינן כוללות את הזכויות לפי תמ״א 38.

8.2.2.2 מצב קודם

הבניין הקיים כולל בנייה ב״ספליט״ ולכן השטח שנוסף ישמש לבניית יח״ד חדשות ולא להרחבת הדירות הקיימות, לכן זכויות הבנייה לפי תכנית ס׳ לא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

כמו כן אין להביא בחשבון את זכויות הבנייה לפי תמ״א 38.

8.2.2.3 מצב חדש

התכנית מאפשרת תוספת יח״ד בשטח ההשלמה של הגג הקיימת[26] ומוסיפה זכויות לקומת גג חלקית כנגד חיזוק המבנה, בשטחים המפורטים להלן:

סעיף	שטח[27]	מקדם	מ״א
השלמת קומת הגג[28]	125.34[29]	1.0	125.34
קומת גג חלקית	159.05[30]	1.2	190.86
מרפסת גג	102.24	0.3	30.67
סה״כ			346.86
מקדם חדש על ישן		0.8	277.49
מושע		0.7	194.24

[26] הבנייה בבניין כוללת מפלסים מפוצלים
[27] עפ״י מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף
[28] למעט מחסן קיים בשטח של כ- 7 מ״ר שייהרס ויבנה כחלק מיח״ד החדשות
[29] 125 מ״ר יח״ד קיימות - 11 מ״ר חמ״ג - 261 מ״ר שטח קומה
[30] 11 מ״ר חמ״ג - 261 מ״ר שטח קומה × 0.65

8.2.2.4 תמ"א 38

לעמדת המשיבה, זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 מהוות זכויות מותנות ולא מוקנות, לכן אן לכלול אותן בשווי הנכס במצב קודם מהנימוקים המפורטים, בין היתר, בחוות הדעת המשפטית שצורפה בהליך בנכס ברח' גולי קניה 8:

פסיקה

מס' פסקה	מהות
ערר (תא)85142/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית לתו"ב ר"ג	יש להתחשב בהוראות תמ"א 38 במצב קודם כפי שזו משתקפת במחירי עסקאות. אין לנטרל ממחירי עסקאות את תרומתה של תמ"א 38. יודגש כי הוועדה לא התכוונה כי יש להתחשב ב"סל הזכויות".
רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון	זכויות תמ"א 38 מהוות זכויות מותנות וההשבחה מכוחן תתגבש רק בהוצאת היתר בנייה
ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב	ועדת הערר דחתה את פרשנות הוועדה המקומית לחבות בהיטל השבחה במכר לאחר אישורה של תמ"א 38 וקבעה שההשבחה נוצרת רק בעת מתן היתר בנייה
ערר (תא) 85170/10 ריטה יאהן – פורוז נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב	היתר בנייה לפי תמ"א 38 נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית ואין מדובר בזכויות מוקנות
ערר 463/13 ברקוביץ אברהם ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	כדי לקבל את הפטור לפי סעיף 19 (10) יש להגדיר את הבקשה להיתר ככזו המוגשת מכוח תמ"א 38 ולא לא יינתן פטור
עתמ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית ת"א	בית המשפט מדגיש את זכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לפי סעיפים 14-11 להוראות תמ"א 38, מטעמים מיוחדים
עמנ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' בוריס קוזניץ ואח'	אין להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם. ההשבחה בגין זכויות מותנות מתגבשת בהיתר בנייה[31]
ע"א 463/13 מדינת ישראל נ' פרמה גורי בע"מ	הפטור מהיטל השבחה יחול רק על מקרים של מתן היתר בניה שניתן מכח התמ"א

שומות מכריעות

שמאי מכריע	גו"ח	מהות
גבע בלטר	30166/310	אין לראות בזכויות מכוח תמ"א 38 זכות קנויה. כל עוד אין היתר בניה לא ניתן לייחס את השווי הנובע מהתמ"א במצב קודם
	7091/160	
	6213/1280	
	6961/72	
	6214/170	
תמיר שדה	6960/88	זכויות הבניה מתוקף התמ"א יכולות לצאת אל הפועל רקעם סיום ההליך התכנוני ע"י מתן היתר בניה או אישור תכנית מקומית
שושי שרביט שפירא	6941/16	תמ"א 38 אינה מקנה זכויות ולכן אין להתחשב בה במצב קודם

[31] על פסיקה זו הוגשה בקשת רשות ערעור בר"מ 9287/17 נזרי בטי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, שטרם נדונה

שמאי מכריע	גו״ח	מהות
אמנון נזרי	7080/8	זכויות הבנייה מכוח תמ״א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות
בצלאל קציר	6439/352	

לעמדת שמאית המשיבה, כשם שלא ניתן לתבוע ירידת ערך בגין ביטול הזכויות לפי תמ״א 38, לא ניתן לכלול אותה בשווי המצב הקודם. בתכנית הרובע, לעומת זאת, ביטול הזכויות בתכנית מקנה זכות לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 ולכן גם יש לגבות היטל השבחה עם אישורה.

זכויות הבנייה לפי תמ״א 38 הן זמניות שכן תוקפה נקבע ל-5 שנים עם אפשרות לארכה ל-5 שנים נוספות בכל פעם. תכנית הרובע היא תכנית עצמאית ובלתי תלויה, שתישאר בתוקפה גם לאחר שתמ״א 38 תבוטל.

פטור לזכויות לפי תמ״א 38 – הטענה לפטור מהווה טענה לעצם החבות בה יש לדון בפני ועדת ערר ולא בפני שמאי מכריע. מדברי ההסבר לתיקון 118 לחוק התו״ב, עולה כי המחוקק השאיר את הפטור בעת מימוש בדרך של היתר בניה, אך לא קבע פטור במכר. ראו לעניין זה שומות מכריעות שנערכו ע״י הגב׳ גבע בלטר בגו״ח 6213/1280, 7091/160 ושומת תמיר שדה בגו״ח 6960/88/4.

<u>ודאות</u>

מסמכי המדיניות אינם מהווים מסמכים סטטוטוריים וכפופים להוראותיה של תכנית הרובע, לכן יש לראות בהם חלק מההליך התכנוני של התכנית הנדונה. בנוסף, מיקום הנכס באזור ההכרזה מגביל את הניצול של מלוא תמריצי התמ״א.
ההתניות בתכנית, אינן פוגעות בוודאות למימושה, הן סבירות וקיימות בתכניות שאושרו לאחרונה, כפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע״י הגב׳ גבע בלטר בגו״ח 7091/160.
שיעור ההסכמה למימוש זכויות התמ״א נמוך משיעור ההסכמה הנדרש לתכנית הרובע, הקובעת אותו על רוב מוחלט למימוש זכויות.

8.2.2.5 <u>שווי</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך 23,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה למכר דירות חדשות ועל השווי שנקבע בשומות מכריעות, כמפורט להלן:

<u>מידע נדל״ן</u>

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח	שוליות	שווי מכירה	שווי מ״ר בנוי
22.03.2017	אפשטיין 9	6213/297	63	1.00	3,583,000 ₪	56,900 ₪
12.06.2017	חולדה 1	6954/18	73	1.00	3,600,000 ₪	49,315 ₪
12.06.2017	חולדה 1	6954/18	68	1.00	3,600,000 ₪	52,941 ₪
01.09.2016	חולדה 1	6954/18	62	1.00	3,200,000 ₪	51,613 ₪
17.07.2017	מסריק 15	6952/119	70	1.00	3,642,000 ₪	52,029 ₪

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח	שוליות	שווי מכירה	שווי מ״ר בנוי
17.07.2017	מסריק 15	6952/119	120	0.95	₪ 6,787,887	₪ 53,373
29.11.2017	ברנדיס 4	6212/935	48	1.00	₪ 2,300,000	₪ 47,917
20.08.2017	ברנדיס 4	6212/935	58	1.00	₪ 2,600,000	₪ 44,828
שווי מ״ר מבונה ממוצע						₪ 51,160
בניכוי מע״מ (17%)						₪ 43,726
בניכוי יזמות (25%)						₪ 34,981
ניכוי עלויות (8,000 ₪)						₪ 27,000

<u>שומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
נורית ג'רבי	ארלוזרוב 67	6214/173	₪ 24,000
אלי כהן	ארלוזרוב 40	6954/134	₪ 25,000
אלי כהן	עזריה מן האדומים 3	6214/137	₪ 25,000

8.2.2.6 <u>עלויות התאמה</u>

שמאית המשיבה קובעת מקדם 0.8 בגין העלות העודפת הנדרשת להתאמת תוספת בניה על המבנה הקיים, כפי שנקבע בשומות המכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח
אלי כהן	6968/13
דנה שיחור	30070/108
אמנון נזרי	6627/288
שושי שרביט שפירא	3002/60

8.2.2.7 <u>דחיה</u>

לעמדת שמאית המשיבה, אין לקבוע דחייה למימוש הזכויות בבניינים העומדים בתנאים הנדרשים להיתר לפי התמ״א. לחיזוק עמדתה הפנתה לחלקה הסמוכה, ברח׳ ארלוזורוב 84, עליה קיים מבנה בו נדרש חיזוק, העומד בתנאים לפי תמ״א 38.

8.2.2.8 <u>מושע</u>

שמאית המשיבה קובעת מקדם 0.7 לדחייה נדרשת לצורך התארגנות לפרויקט.

8.2.2.9 <u>מקדמים</u>

קומת גג - 1.2, בהתחשב בגובה עד 4.5 מ׳,

מרפסת גג - 0.3.

8.2.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקש</u>		**<u>שמאית המשיבה</u>**	
שווי מ"ר מבונה	23,000 ₪	שווי מ"ר מבונה	23,000 ₪
		תוספת שטח אקו'	194.24 מ"א
		חלקו היחסי של המבקש (32/568)	0.056338
<u>השבחה</u>			
		194.24 מ"א × 23,000 ₪ =	4,467,520 ₪
		חלקו של המבקש (0.056338)	251,700 ₪
אין היטל השבחה		היטל השבחה	125,850 ₪

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

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

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

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

9.1.2 "מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה:

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

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

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

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

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

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק[32], הכרעתי אינה כוללת את ההשבחה בגין תכנית 5000.

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

10. <u>הכרעה</u>

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

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

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

[32] בהתאם לסעיף 3 א' להוראות המעבר בתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבנייה מיום 18.07.2018

10.2 <u>תכנית 3616 א'</u>

שמאי המבקש קובעים שהתכנית אינה משביחה את הנכס, משום שהיא גורעת זכויות בהשוואה לתמ"א 38 והזכויות בגינה פטורות מהיטל השבחה. לעמדת שמאית המשיבה, התכנית מוסיפה 194.24 מ"א לבניין בגין זכויות להשלמת קומת הגג הקיימת + קומה חלקית חדשה ומרפסת גג וטוענת שאין להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם.

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

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

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

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

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

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

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

10.2.2 <u>רצף תכנוני</u>

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

"**מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני יישוב או חלקים ממנו**, יהיה מוסמך **לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו** וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור **ניתן לקבוע** כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע **הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו** בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה."

בברם 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר ניתנה פרשנות מרחיבה למונח 'תכנית'. בפסיקה זו נדונה טענה לחלוף המועד להגשת תביעת פיצויים לירידת ערך עקב אישורה של תכנית מקפיאה, לאחר אישורה של תכנית מפורטת המסיימת את תקופת ההקפאה לאחר 14

שנים. בית המשפט קבע שיש לראות את התכניות כחלק ממהלך תכנוני אחד, באופן ששתי התכניות ייחשבו כתכנית אחת. משמדובר בתכנית אחת ורק עם כניסתה לתוקף של התכנית המשחררת יחל מרוץ ההתיישנות להגשת התביעה בגין התכנית המקפיאה.

בהלכה זו נקבעו ע"י כב' השופטת ביניש[33] "...על אף שמבחינה פורמאלית התכנית המקפיאה הינה, כאמור לעיל, תכנית נפרדת העומדת בפני עצמה ושעשויה בדרך כלל להקים זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק, הרי במקרה דנן **קיים קשר הדוק בין התכנית המקפיאה לתכנית המשחררת**."

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

בדיון בהתנגדויות לתכנית 3616 א'[34], בוועדה להשלמת תכניות מיום 07.04.2014, נקבע בהנחות המוצא של החוקרת, שהמקרה הנדון מהווה מקרה מובהק של הצורך בהכנת תכנית לפי סעיף 23, שבמקרים מסוימים קובע תמריצים מופחתים מאלו שבתמ"א 38. באותה מידה, לפי רציונל זה, יתכן גם שבתכנית מפורטת מכוחה של תמ"א 38 תהיה תוספת זכויות ו"**לא יעלה על הדעת, שהזכויות המפורטות בתמ"א 38, יתאימו באופן גורף לכל הישובים בארץ. לצורך כך נוסח בתכנית סעיף 23.**"[35]

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

לחילופין, ניתן לקבוע שתכנית המתאר המקומית (3616 א') "נכנסת לנעליה" של תכנית המתאר הארצית (תמ"א 38), בתמונת מראה[36] לקביעת בית המשפט המחוזי בנצרת בעא 262/98 הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה נ' מועש בע"מ, כדלהלן:

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

---

[33] הדגשה שלי – נ.ג.

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

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

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

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

10.2.3 <u>החבות בהיטל השבחה</u>

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

<u>מצב ראשון</u> - לפי עמדת הוועדה המקומית גביית מלוא ההשבחה בגין הזכויות מתמ"א 38 ומתכנית 3616 א' במקשה אחת במועד אישורה של תכנית 3616 א'.

<u>מצב שני</u> - פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 ותכנית 3616 א' במקשה אחת, בהתבסס על החלטת הוועדה בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, כפי שנקבע בחלק מהשומות המכריעות שפורסמו להשבחה בגין תכנית זו.

<u>מצב שלישי</u> - פטור מהיטל השבחה לפי תמ"א 38 וקביעת השבחה רק בגין הזכויות שנוספו בתכנית 3616 א', כפי שנקבע בחלק מהשומות המכריעות שפורסמו להשבחה בגין תכנית זו.

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

לשם בחינת המצב הרלוונטי למימוש המבוקש בחנתי את החלטת הוועדה שניתנה ביום 17.01.2013, בה נקבע[37]:

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

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

ובהמשך נקבע:

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

[37] הדגשות שלי – נ.ג.

במבחן ההתעשרות קבעה ועדת הערר:

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

ובסופו של דבר נקבע:

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

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

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

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

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

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

עסקינן בנכס הכולל מבנה ותיק שנבנה לפני 1.1.1980 וחלות בו הוראות תמ"א 38 במצב קודם ותכנית 3616 א' במצב חדש. על הנכס חלה הכרזת אונסקו[38], שריחפה מעל האזור.

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

תמ"א 38		3616 א'	
סעיף	תנאי להיתר	סעיף	תנאי להיתר
22	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר בנייה לתוספת זכויות בניה לחיזוק מבנים אם מצאה זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או מפאת כושר נשיאה של התשתיות. הועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו	4.1.3 ב'	כל תוספת בנייה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה
		4.1.3 ו'	הועדה המקומית רשאית לאשר לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו ... בפני רעידות אדמה
25	תנאי להיתר לתוספת בנייה לפי תכנית זו יהיה גם הגשת תכניות עיצוב ופיתוח. לא	6.1 ו'	כל תוספת בנייה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו

[38] משנת 2003

תמ"א 38		3616 א'	
סעיף	תנאי להיתר	סעיף	תנאי להיתר
	ינתן היתר בנייה לחיזוק מבנה עד להנחת דעתו של מהנדס הוועדה כי מולאו ההוראות לנוהל ביצוע בקרה הנדסית ובתנאי שפתרון המיגון אושר ע"י הרשות המוסמכת	6.2	בנייה חדשה ותוספת לבניה קיימת, מותנית בהתאמה למרקם הקיים בסביבה, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה
		6.5	הועדה רשאית להתנות מתן היתרי בנייה בחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ובהגשת חו"ד מהנדס מוסמך. תנאי להיתר בנייה במקרה זה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים, הנחיות מנהל תכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה

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

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

ההוראות בתמ"א 38 מאפשרות לוועדה המקומית **לסרב לבקשה להיתר** משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וגם מפאת כושר נשיאה של התשתיות[39] ומתנות קבלת היתר בנייה בהגשת תכניות עיצוב ופיתוח ואישור מהנדס הוועדה למילוי התנאים הנדרשים לחיזוק המבנה. התכנית גם מאפשרת לוועדה המקומית לקבוע מסמך מדיניות, שיהווה חלק משיקוליה למתן היתר בנייה, כפי שאכן אושר בת"א, החל משנת 2006.
מכאן שבמצב קודם ניתן היה לקבל היתר בנייה לפי תמ"א 38, בכפוף למדיניות התכנון **וקיימת ודאות לאישור הבקשה להיתר לפי הוראותיה,** בכפוף לחיזוק הבניין והתאמה למדיניות הוועדה.

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

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

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

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

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

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

ובהמשך קבעה:

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

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

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

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

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

נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי....ודוק:

אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו[40]."

בערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה , נקבע[41]:

"בהתאם לתכליותיו האמורות לעיל של הסדר הפיצוי המעוגן בסעיף 197 לחוק, אנו סבורים, כי יש להביא בחשבון גם פוטנציאל לפגיעה במקרקעי התובעים מתכניות מתאר ארציות מאושרות שהיו במצב הקודם ואף שטרם התממשו "ובלבד כך שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין" (כביטוי שנקט בית המשפט העליון בעניין בירנבך הנ"ל). **לפיכך, יש לתת ביטוי**

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

[41] הדגשות שלי – נ.ג.

לציפיה של השוק לאישור היתר בניה מכח תמ"א 38 (בנוסף ובחופף, לפי קביעתו, לתכניות המאושרות החלות בחלקה האמורה), **וזאת ככל "שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין".**"

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

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

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

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

בפסיקה בעניין קוזניץ נקבע:

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

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

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

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

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

10.2.4.3 <u>הטלת היטל על ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 מנוגדת לכוונת המחוקק</u>[42]

ועדת הערר בהחלטתה בעניין צ.ו.ר מעוף קובעת שהטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק, בין אם בעת המכר ובין אם בעת מתן היתר הבניה.

מנוסח הצעת החלטה למתן היתרים לפי תמ"א 38, מיום 02.11.2011, עולה שהוועדה המקומית קבעה, בחלק ב' סעיף 17 **שהמדיניות המוצעת היא: "בהתאם להוראות החוק – הפטור יחול רק על תוספת מכוח תמ"א 38 או מכוח תכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א (ועל חדר יציאה לגג הצמוד לתוספת כזו)."**

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

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

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

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

בדו"ח השמאית שבחנה את הוראות תכנית 3616 א', הגב' לילך בן פורת, עליו התבססו המלצות החוקרת נקבע[43]:

"מחוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה והן מהחלטת ועדת ערר מחוזית תל אביב, עולה שאין לגבות היטל השבחה מתמ"א 38, לא בעת הוצאת היתר בנייה ולא בעת מכר. לכן לדעתי, יש להגביל את מתן הפטור עד לשטח הבנייה שניתן היה למימוש על פי תמ"א 38...במקרים בהם זכויות הבניה על פי התכנית המופקדת נמוכות מזכויות הבניה שניתן היה לממש על פי תמ"א 38 יש לפטור מהיטל השבחה, אולם במקרים בהם זכויות הבניה הניתנות על פיה גבוהות מזכויות הבניה שניתן היה לקבל לפי תמ"א 38 יש לגבות היטל השבחה עבור ההפרשים."

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

עקב התייחסות זו, תוקן נוסח סעיף היטל השבחה בתכנית, כפי שפורט בהמלצות החוקרת בסעיף 76.8.4 לעיל.

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

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

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

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

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

[43] ראו פרק 10 סעיף 10.1 בדו"ח החוקרת

לאחר אישורה של תכנית 3616 א', ונדרשים לתשלום השבחה גם לזכויות שניתן היה לקבל מהתמ"א.

ראוי לציין כי בדיונים שהתקיימו בפני בתכניות מפורטות שהוכנו לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38 בהרצליה[44], רמת גן[45] וירושלים[46], לא עלתה טענה לחבות בהיטל השבחה בגין אישורה של התכנית.

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

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

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

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

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

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

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

[44] הר/2213
[45] רג/340/ג/30
[46] 10038

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

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

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

10.2.8 **<u>סיכום</u>**

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

10.2.9 **<u>מצב קודם</u>**

במקרה שלפנינו נקבעה, לפי תמ"א 38, תוספת 2.5 קומות מעל המותר. מאחר שלפי תכניות תקפות, החלות במצב קודם בנכס, נקבע גובה של 3 קומות + חדרי גג, הרי שלפי תמ"א 38 ניתן להקים בו 5.5 קומות.

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

בהכרעתי ברח' ארלוזורוב 84, הצמוד לנכס, התקבלה בשנת 2014 החלטת ועדה לאישור הבניה מכח תמ"א 3/38. החלטה זו מצביעה על כך ששווי הנכס במצב קודם מגלם את הפוטנציאל לאישורן, על אף שבסופו של דבר לא הופק שם היתר בנייה.

מאחר שהנכס בנוי במפלסים מפוצלים, הזכויות המשותפות לתוספת קומה יהיו בחלק הגג הפנוי ומעליה חדרי גג. בהתאם להסכמת הצדדים שטח הגג הפנוי עומד על 125.34 מ"ר, קיבלתי את הסכמתם לעניין זה. מאחר שהבינוי בחלק זה כולל 2 דירות, יותרו מעליו 2 חדרי גג בשטח 46 מ"ר ומרפסת גג בשטח 79.34 מ"ר.

10.2.10 **<u>מצב חדש</u>**

בתכנית 3616 א' נקבע שבתוספת בנייה בבניין הבנוי במפלסים, תותר השוואת גבהים בתנאים. מאחר שהשוואת הגבהים תידרש בעורף המבנה, שטח התוספת יעמוד על קומה מלאה בשטח 250 מ"ר[47], לפי שטח קומה טיפוסית + קומה חלקית בתכסית 65% משטח הגג. בהתאם לכך, שטח הבנייה על הגג יעמוד על 162.50 מ"ר ומרפסת בשטח 87.50 מ"ר.

<u>ההשבחה</u>

מכאן, שתכנית 3616 א', שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, מגדילה את היקף הבנייה בקומה החדשה והבנייה על הגג.

10.2.11 **<u>שווי</u>**

שמאי הצדדים מסכימים לשווי בסך 23,000 ₪ למ"ר מבונה.
קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

10.2.12 **<u>מקדמים</u>**

<u>דחייה והתאמה</u> - שמאי המבקש קובעים מקדם 0.417 לדחייה של 15 שנים למימוש הזכויות לעומת מקדם 0.7 שקבעה שמאית המשיבה למושע ומקדם 0.8 לעלויות התאמה.

בהתחשב בבינוי הקיים בנכס במפלסים מפוצלים וההסכמות שיידרשו לתוספת לפי הוראות התכנית בעניין זה, קבעתי מקדם 0.56 לדחייה לקבלת ההסכמות הנדרשות. מאחר שמימוש הזכויות בשני המצבים כולל תוספת מעל קומות קיימות, לא מצאתי שיש מקום לקבוע הפחתה נוספת מההשבחה בגין עלויות התאמה.

<u>דירת גג</u> - שמאי המבקש קובע מקדם 1.0 לדירת הגג , לעומת 1.2 שקבעה שמאית המשיבה.

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

<u>מרפסת גג</u> - שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.3 לשווי מרפסת הגג.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין זה.

[47] 11 מ"ר חמ"ג – 261 מ"ר בקומה

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

10.2.13 <u>חניה</u>

שמאי המבקש טוענים שיש להפחית מההשבחה כ-55,000 ₪ למקום חניה, סה"כ 165,000 ₪, שיידרשו לכופר חניה בגין תוספת הבנייה.

בסביבת הנכס קיים ביקוש גבוה לחניה וקיימת כדאיות כלכלית להקמתה במתקנים. הבינוי הקיים בנכס כולל קומת עמודים בחזית המבנה וניתן למקם בה חניה. יחד עם זאת, בהעדר ודאות שהוועדה המקומית תתיר כניסה לחניה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה יידרש תשלום לקרן חניה. שטח הבנייה במצב חדש מאפשר תוספת 6 יח"ד סה"כ (4 יח"ד בקומה חדשה ו-2 דירות על הגג). במצב קודם בהרחבה לפי תמ"א 38, התאפשרה תוספת 2 יח"ד. מכאן שבמצב חדש נדרשים 4 מקומות חניה נוספים בהשוואה למצב קודם.

מאחר שהשווי למ"ר מבוסס על מחירי דירות חדשות עם פתרונות חניה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לכך שיש לקבוע התאמה בעניין עלות קרן חניה.

10.2.14 <u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

125.34 מ"ר + 46 מ"ר + 79.34 מ"ר X 0.3 = <u>195.14 מ"א</u>

<u>מצב חדש</u>

250 מ"ר + 162.5 מ"ר X 1.2 + 87.50 מ"ר X 0.3 = <u>471.25 מ"א</u>

<u>ההשבחה</u>

276.11 מ"א X 23,000 ₪ X 0.56 = 3,556,297 ₪

בקיזוז כופר חניה 4 מקומות X 56,000 ₪ (224,000 ₪)

<u>סה"כ ההשבחה</u> **<u>3,332297 ₪</u>**

חלקו של המבקש בהשבחה (32/568) **<u>187,735 ₪</u>**

11. <u>חוות הדעת</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים שלעיל, קבעתי שההשבחה בגין תכנית 3616 א' תעמוד על 187,735 ₪ והיטל ההשבחה על 93,868 ₪.

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

לראייה באתי על החתום,

נורית ג'רבי שמאית מקרקעין רשיון מס' 492436

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה