עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

18.07.2023
מספר מינוי: 63-2023

לכבוד
המבקש, מר אמנון עזוז
באמצעות השמאי
מר אסף אפל
בדוא"ל asafappel@gmail.com

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב
באמצעות השמאי
מר יעקב רונן פריימן
בדוא"ל ronen-freiman@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
גוש 6108 חלקה 400, תת"ח 8, רח' הלסינקי 2, ת"א- יפו

1. מטרת ההחלטה:

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

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר (מימוש של 50%).

2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: ארלוזרוב 145 פינת הלסינקי 2, תל אביב-יפו.

2.2. גוש: 6108, חלקה, 400, תת חלקה: 8.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 765 מ"ר.

2.4. שטחה הרשום של תת חלקה 8: 55.50 מ"ר.

2.5. החלק ברכוש המשותף: 28/730.

2.6. מהות הנכס: דירת מגורים בקומה שנייה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת ביניים מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומרתף.

2.7. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 03.11.2022 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר רונן פריימן.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר אמנון עזוז, מיום 16.04.2023 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אסף אפל.

3.3. מסמך מיום 24.04.2023 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4. שובר תשלום מיום 07.12.2022 ע"ס 163,190.69 ₪.

3.5. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום ת"א – יפו אשר הופק ביום 10.04.2023 למקרקעין גוש 6108 חלקה 400.

3.6. עותקים רכים ממסמכי הבית המשותף -תשריט, צו רישום, הסכם (תיק יוצר 1079/64שח').

3.7. כתב ערר וכתב תשובה לערר מס תא/8021/0121 שהוגש מטעם העוררת, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב על החלטתי בגוש 6108 חלקה 400 תת חלקה 2 מיום 18.11.2020 (להלן: "**החלטתי הקודמת**")[1]

3.8. מסמך אקסל המהווה תחשיב כלכלי ושמאי לאומדן ההשבחה בנכס הנדון מטעם שמאי המבקש.

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

16.06.2018[2] - יום תחילתה של תכנית "תא/3729א".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 05.06.2023, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר אסף אפל (מטעם המבקש) ושמאי מקרקעין מר רונן פריימן (מטעם המשיבה).

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

5.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים באותו יום וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. במסגרת הערות לפרוטוקול, שלח שמאי המבקש תחשיב כלכלי לחישוב ההשבחה כמפורט בסעיף 3.8 לעיל.

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור בנכס (חיצוני). הצדדים לא הביעו רצונם כי יערך ביקור נוסף בנוכחותם.

5.5. הביקור בנכס (חיצוני) נערך על ידי בתאריך 03.07.2023 ללא נוכחות הצדדים.

[1] בעת כתיבת ההחלטה הנוכחית, טרם התפרסמה החלטת ועדת הערר.
[2] שמאי המשיבה ציין בשומתו את התאריך 17.06.2018.

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים בקומה השנייה בבניין הניצב ברחוב ארלוזרוב 145 פינת רחוב הלסינקי 2, בת"א.

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

6.3. ברחוב ארלוזרוב ובכלל זה במקטע הרחוב שבחזית החלקה מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה ומשכך מתבצעות בו עבודות הבניה והתשתיות, הרלבנטית לרק"ל.

6.4. רחוב הלסינקי הוא רחוב דו סיטרי, תחילתו מדרום במפגש עם רחוב ארלוזרוב וסופו מצפון במפגש עם רחוב ז'בוטינסקי.

6.5. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה ותיקה של בנייני מגורים בני 3-4 קומות, מעל קומת עמודים /קרקע חלקית, לצד פרויקטי התחדשות עירונית מכח תמ"א 38.

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

6.7. החלקה הנדונה מצויה מעברו הצפוני של רחוב ארלוזרוב. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן, בשטח רשום של 765 מ"ר ולה חזית דרומית של כ- 34 מ' לרחוב ארלוזרוב וחזית מערבית של כ-23 מ' לרחוב הלסינקי.

6.8. על החלקה ניצב בניין בן 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת עמודים בנויה חלקית ומרתף. סה"כ בבניין 14 יח"ד ומשרד עו"ד בקומת הקרקע.

6.9. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים צפון-מערבית המופנית לחזית רח' הלסינקי, בשטח רשום של 55.5 מ"ר, בקומה שנייה.

7. המצב המשפטי:

7.1. כעולה מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק ביום 10.04.2023, הנכס הנדון (תת"ח 8 בגו"ח 6108/400) מהווה דירה בקומה שניה בשטח רשום 55.50 מ"ר. החלק ברכוש המשותף 28/730.
בעלות: חוגי עליזה (בשלמות).
החלקה בשטח רשום של 765 מ"ר, כוללת 15 תתי חלקות, תקנון מצוי. תיק ב"מ: 232/64, תיק יוצר 1079/64. תיקים / שטרות לנכס 43147/2019/2 המהווה רישום שוטף **ובהערות רשם המקרקעין תיק יוצר 1079/64שח'**.

7.2. הסכם מכר למכירת 50% מהזכויות בנכס מיום 16.08.2022 תמורת 1,770,000 ₪ (לפי שומת המשיבה).[3]

[3] הסכם המכר לא הוצג בפנינו.

7.3. כעולה מצו רישום בית בפנקס בתים משותפים מאת הפקיד המוסמך בהתאם להוראות חוק בתים משותפים תשכ"א-1961 (נוסח משולב) (להלן: "**צו הרישום**"), הבית כולל קומת מרתף, קומת עמודים, קומת ביניים, שלוש קומות וקומת גג. סה"כ 14 יחידות משנה ובתוספת יחידת משנה 15 המהווה את הרכוש המשותף. בצו הרישום רשומות הצמדות ליחידה מס' 1 הכוללת הצמדת חצר וגג. הבעלות בכל היחידות שבבית המשותף היא חברת 241 בגוש 6108 בע"מ (להלן: "**החברה**") ומעבר לכך אין כל פירוט נוסף במסגרת סעיף 21[4] לחוק בתים משותפים תשכ"א-1961 (נוסח משולב) (להלן: "**חוק בתים משותפים הרלוונטי**"). נציגות הבית המשותף הם מר מיכאל הוכצייט, מרחוב שפינוזה 23 תל אביב ומר מנחם ישראלי מרחוב הדסה 13 תל אביב.

7.4. כעולה מהסכם (**תיק יוצר 1079/64שח**), שנחתם בהתאם לסעיפים 35 ו- 36 לחוק בתים משותפים הרלוונטי, **הרשום במסמכי הבית המשותף**: *"לבעלי היחידה מס' 1 מספר משנה 241/1 יוצמדו בצמידות מיוחדת עם זכויות בניה השטח בקומת המרתף ובקומת העמודים בשטח של 460 מ"ר. כמו כן יוצמד ליחידה זו בצמידות מיוחדת עם זכויות בניה שטח הגג...בשטח של 245 מ"ר. לבעלי היחידה הנ"ל יהיו שייכים במלואם כל זכויות ואחוזי הבניה הקיימים ושיהיו קיימים באיזה זמן שהוא בהווה ובעתיד לגבי חלקה 241 בגוש 6108 ובעלי היחידה הנ"ל רשאים לנצל בין בעצמם ובין ע"י אחר/ים בפעם אחת או מזמן לזמן כראות עיניו ולהעביר זכויות אלה לאחר/ים והסכמת בעלי הדירות האחרות לכל פעולה שהיא בקשר לנ"ל נתונה בזה מראש ולא יהיה צורך בנטילת הסכמה נוספת מהם או ממי מהם באיזה זמן שהוא ולכל מטרה שהיא.*

בעל היחידה מס' 1 מספר משנה 241/1 רשאי לנצל את היחידה הנ"ל ואת הצמוד אליה, והזכויות לגביהם ו/או השייכות לו ולהעבירם כולם או חלקם, כראות עיניו ובתנאים שימצא לנכון. בעל היחידה מס' 1 מספר משנה 241/1 ומי שיבוא במקומו רשאי יהיה לבנות ולהקים על השטחים המסומנים באותיות א ו- ב על גבי התשריט בכל זמן שהוא בעתיד בין בפעם אחת ובין במספר פעמים, חנויות משרדים, דירות....כן יהיה בעל היחידה הנ"ל רשאי להשתמש בגג המסומן באות "ג" על התשריט או להרשות שימושו לשם בנית קומה נוספת או קומות נוספות או חלקי קומה או קומות נוספות, בין בפעם אחת ובין המספר פעמים בכל זמן שהוא בעתיד, כראות עיניו ובכל עת שירצה בכך".

בסעיף 6 להסכם דורשים הצדדים כי הסכם זה ירשם בהתאם לסעיף 35 לחוק בתים משותפים הרלוונטי. ההסכם חתום ע"י כל בעלי הזכויות באמצעות מר פנחס הוכצייט, ומר אליעזר ישראלי בתוספת חותמת החברה.

[4] לפי סעיף זה: "כל צו רישום יפרט, לגבי כל דירה בנפרד, את הפרטים שייכללו ברישום הבית בפנקס ובכלל זה פרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, השעבודים וכל שאר הזכויות על הבית, הרשומים בספרי האחוזה".

7.5. כעולה מתיקים / שטרות לנכס 43147/2019/2 המהווה רישום שוטף, השטר הוא תיקון סופר בנוגע לרישום ההצמדות בתת"ח 1 באמצעות המסמכים הנמצאים בתיק הבית המשותף.

7.6. כעולה מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום ת"א – יפו אשר הופק ביום 10.04.2023 למקרקעין גוש 6108 חלקה 400, לתת"ח 1 רשומות ההצמדות הבאות: שטח חצר המסומן באות א והצבוע בצבע אדום בשטח של 460 מ"ר ושטח הגג המסומן באות ג והצבוע בצבע צהוב בשטח של 245 מ"ר.

7.7. כעולה מהעתק רישום מקרקעין מתאריך 24.05.1961 עולה כי חלקה 241[5] בגוש 6108 היא בבעלותה המלאה של חברת חלקה 241 בגוש 6108 בע"מ החל מתאריך 15.08.1960.

7.8. כעולה מהעתק פניתו של עו"ד ע.עצמון ממשרד ארוין ש. שמרון לעיריית תל אביב יפו מתאריך 19.01.1962, חלקה 241[6] בגוש 6108 היא בבעלותה המלאה של חברת חלקה 241 בגוש 6108 בע"מ וכי מר מיכאל הוכצייט הוא מנהלה של החברה וחתימתו מחייבת את החברה בכל העניינים הקשורים לקבלת היתרי בניה מעיריית תל אביב.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

<u>תכנית מס' 50 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1064 בתאריך 19.12.1940</u>:

- התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2 בו מותרת בניה בשיעור של 25% לקומה. הגובה המותר של הבניינים לא יעלה על שלוש קומות ומגדל גג. שטח מגרש מינימלי באזור דירות 2 – 750 מ"ר. קוי הבניין: קדמי 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

<u>החלטה מס' 156ב' מיום 06.12.1995 תוספת שטחי שירות לתכנית מפורטת 50</u>:

- השטחים בתכנית 50 הם שטחים עיקריים.
- בנוסף יותרו שטחי השירות הבאים:

מבני מגורים (כולל עם חזית מסחרית) מתחת למפלס הכניסה הקובעת ש"ש לפי תכנית "ע". הועדה רשאית להתיר שטח נוסף למטרות חניה. מעל למפלס הכניסה הקובעת מרחבים מוגנים, בליטות, מתקנים כל הגג לפי תכנית "ג", מדרגות ומבואות בשטח של עד 20 מ"ר לקומה, ש"ש לפי תכנית "מ".

<u>תכנית 247 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר 194 בתאריך 18.10.1951</u>:

- התכנית מרחיבה את רחוב ארלוזרוב ומקטינה את קו הבניין לחזית מ- 6 מ' ל- 5 מ'.

[5] מספר חלקה קודם.
[6] מספר חלקה קודם.

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

- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
- שטח המבנים והמתקנים המפורטים בהוראות התכנית בסעיף 2 לא יעלה על 40% משטח הגג וגובהו לא יעלה על 2.50 מ׳ למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ולרדיו.
- הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ברוטו בגובה 2.50 מ׳, בין היתר בתנאים הבאים:
  - היציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.
  - היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
  - לא תותר יציאה לגג של קומה חלקית.
- על אף שהתכנית עסקה בבניה על גגות בתים, בהוראות התכנית נכתב כי <u>לא תותר יציאה לגג</u> על גג בניין שנבנה או יבנה עפ״י תב״ע הכוללת בנוי מיוחד וכן לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג׳).

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

- מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
- התכנית קובעת כי בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הם עד 38% יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. כמו כן, קובעת כי הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים.
- עפ״י נספח לוח אזורים, צפיפות, אחוזי בניה, מס׳ קומות ומרווחים, במגרשים בשטח של 500 מ״ר ויותר, באזור דירות II לפי תכנית 50:
  - שטח מגרש מינימלי: 750 מ״ר
  - מקדם צפיפות (מ״ר) 75
  - אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות 32%
  - מס׳ קומות 5 + קומת עמודים
  - אחוזי בניה כוללים 128%
  - קווי בניין: חזית בהתאם לתכנית החלה על המקום, צידי 4.60 מ׳, אחורי 7.20 מ׳.

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

- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם להוראות התוכנית.
- בבניין המשמש למגורים בלבד רשאית הועדה המקומית להתיר קומת מרתף אחת בלבד, אולם אם בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות קומת מרתף נוספת לחניה בלבד.
- בבנייני מגורים שטח קומת מרתף יהיה בשטח קומה טיפוסית. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשימוש הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים. בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- לא יורשו מגורים במרתף.
- הוראות תכנית זו יחולו על תכניות תקפות שאינן כוללות הוראות לגבי מרתפים.
- אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד היכנס תכנית זו לתוקף.

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

- מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- התכנית מפרטת באשר לחדרי יציאה לגג בגגות שטוחים אשר יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בשטח 23 מ"ר, בגובה 2.5 מ', בנוסף לשטחי הבניה העיקריים וכן באשר לעליות גג בגגות משופעים.
- בהתאם לסעיף 9 ב. להוראות התכנית, לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים, במקרים הבאים:
  - מעל לקומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
  - בתחום תכולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית.
  - בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות במפורש יציאה לגג.
  - בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ"י תכנית השימור.

- בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט בניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' (עליות גג בגגות משופעים).

– התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג כאשר שטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירת הגג. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

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

– עפ"י הוראות התוכנית הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מעליות בבניינים קיימים. תותר בניה בחריגה מקוי הבניין בתנאים המצוינים בתכנית.

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

– מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ושימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'.

– תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.

– היתר בניה עפ"י התוכנית יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

– גובה קומת מרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'.

– תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כלליים. שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

– כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.

– מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

– לא יותרו מגורים במרתף.

– בבניינים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, הכל לפני תחילת תכנית ע', רשאית הועדה המקומית לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.

– בפרק "יחס לתכניות תקפות" התכנית קובעת כי, עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע". בכל תכנית בה חלות תקנות תכנית "ע", יחולו תקנות תכנית "ע-1" וכי "אין בתכנית זו להקטין שטחי בניה המותרים לבניה במרתפים עפ"י תכניות תקפות או תכניות שהוחלט להפקידן טרם תחילת תכנית זו"

<u>"תמ"א 23/א/4" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 6121 מיום 12.08.2010</u>:

- תכנית הקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן לפיה לאורך רחוב ארלוזרוב מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה.

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

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב – יפו 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 שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

- עפ"י נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון החלקה שבנדון ממוקמת במתחם 401, בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב, בינוי של עד 8 קומות.
- עפ"י טבלת ההוראות המיוחדות למתחמי התכנון במתחם תכנון 401, אזור ר-42 רחוב ארלוזרוב מס' הקומות המירבי 10, נדרש מסמך מדיניות, וכן יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.5.
- בהתייחס למסמכי המדיניות, התכנית קובעת הוראות כלליות למסמכי המדיניות שעיקרן כי אם נקבע שבאזור או בנושא מסוים רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות.
מסמך המדיניות יערך באחריות הועדה המקומית בתוך לוח זמנים שיקבע על ידה בהתאם לגודל המתחם והנושאים להתייחסות.

מסמך המדיניות יאושר ע"י הועדה המקומית ויפורסם באתר האינטרנט של העיריה. מסמך המדיניות הנדרש בטבלת אזורי התכנון יכלול את כל שטח המתחם או חלקים משמעותיים ממנו ובכלל זה שטחים מחוץ לתכנית העתידית, לפי שיקול דעת הועדה.
מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שימושי קרקע, עיצוב עירוני, מלאי שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תנועה וחניה.

- בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון בהתייחס לאזור תכנון 401, אזור מגורים בבניה עירונית מופיעות ההוראות הבאות:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו 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 (תא/ 3729 /א) 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.

<u>תת"ל 70/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 7546 מיום 18.07.2017</u>:

- תכנית הרכבת הקלה במטרופולין ת"א הקו הסגול מקטע מערבי.
- בהתאם להוראות התכנית הזמן המשוער לביצוע העבודות הוא 10 שנים.
- מגבלות בניה סמוך לרשת החשמל של הרכבת הקלה: לא תותר בניית מבנים, חפירה וביצוע כל עבודה מעל או מתחת לכבלים תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכל צד מכבלים אלו, אלא בתאום עם ספק החשמל ועם הגורם המוסמך לכך, כל אחד בתחום הקווים שבבעלותו.

<u>תכנית "תא/3729א'" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 7818 מיום 30.05.2018</u>:

- שם התכנית: תכנית רובע 4. תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת.
- היחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות: בהתאם לסעיף 1.6 להוראות התכנית עולה כי התכנית כפופה להוראות תמ"א 38 על שינוייה ובהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.
- <u>מטרות התכנית</u>:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי 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 עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

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

ד. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים היחודיים במתחם זה.

– <u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

ברחובות שהוגדרו ראשיים[7] דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית, ברחוב ארלוזרוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספת <u>לבניינים קיימים</u> בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבת וסגירת קומת עמודים.

לבניינים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 01.01.1980 ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית <u>כאשר בהתייחס לרחוב ארלוזרוב תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית</u>[8].

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

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

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

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

ז. ביטול של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן, בתחום תכנית זו בלבד.

ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ו-G על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

[7] רחוב ארלוזרוב הוגדר בפרק 1.9 כרחוב ראשי.
[8] עפ"י סעיף 4.1.3.ג.1.ב.

- להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים (פרק 4.1.3)[9]:

<u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u>:

כל תוספת בניה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 413 או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

<u>שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות)</u>:

יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח ק' טיפוסית, הקטן מבינהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח ק' טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

<u>שטח בניה קיימת על הגג</u>:

מחוץ לאזור ההכרזה, במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה מכח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל (תכניות לתוספות בניה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבניה על הגג), למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתן ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.06.2011) יחולו ההוראות הבאות:

א. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם לס"ק 9 להלן.

ב. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בניה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 לעיל.

ג. **הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים עפ"י הגדרת תכנית** זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלו בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.

<u>מס' קומות</u>:

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

<u>גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג)</u>:

יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, למעט במקרים בהם עפ"י חוו"ד הנדסית תדרש רצפת מעבר שתצריך גובה קומה העולה על 3.40 מ'.

[9] התכנית כוללת גם הוראות לבניינים חדשים (סעיף 4.1.2) אולם לאור חוות דעת המשיבה, לפיה השימוש המיטבי הוא תוספת בניה על הקיים (ובהתאם לכך נערך חישוב השבחה), יוצגו הוראות הבניה בתכנית, לתוספת בניה בלבד.

נסיגות (בקומות התוספת):

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.

במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.

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

מחוץ לתחום אזור ההכרזה רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות, לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים, וכן מעלית כאמור בסעיף 13 להלן.

הוראות לקומת הגג:

מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל. הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון.

השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1.ד'.

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

רכיבי חיזוק הבניין:

תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת.

מרחבים מוגנים:

יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים המצוינים בסעיף 4.1.3.ב'11.

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

ברחובות הראשיים: ברחובות פנקס (לא כולל חלקות הבנויות בבניה נמוכה הכלולות בתחום תכנית 122), נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו.

ברחוב ארלוזרוב תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו.

צפיפות:

מספר יח"ד המירבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית.

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

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

<u>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):</u>

בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שיסגר יותר שימוש למגורים (להרחבת יח"ד קיימות/ליח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים:</u>

מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי לא תעלה על 1.6 מ' למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.

בתחום רצועת המתע"ן (שאינה בתחום אזור ההכרזה) שיעור הבלטת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי יהיה עפ"י תכניות תקפות (עד 1.2 מ').

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>:

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.06.1982) בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 4.1.3.י

<u>מרתפים:</u>

זכויות והוראות בניה למרתפים יהיה עפ"י תכנית ע-1 על שינוייה.

<u>בריכות שחיה</u>:

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

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

עפ"י פרק 6.5 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף 6.5.ח' "תנאים להיתר בניה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזרוב" לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן ו/או התחנה אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר שיוצא יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת מתע"ן ולמתקניה בין אם המבנים יבנו עם הקמת המתע"ן ובין אם יבוצעו לאחר הקמת המתע"ן ומתקניה.

בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.
בתכנון רחבת כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל, יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך.
תכנון הרחבה יועבר לתיאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבניה.
ככל שהבניה במגרשים הגובלים ברק"ל תתבצע במקביך להקמת הרק"ל, יש לתאם עם חברת נת"ע לו"ז והסדרי תנועה לתקופת הביניים.
תנאי להיתר בניה במגרשים הממוקמים בתחום רדיוסי המגן בבאר ארלוזרוב, יהיה הטמעת הנחיות משרד הבריאות.

<u>חניה</u>:

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
פרק 6.6 כולל הוראות הכוללות מס' אופציות לחניות במקרה של תוספת בניה בבניין קיים בכלל ובמגרשים ברחוב ארלוזרוב הגובלים בציר הרכבת הקלה, בפרט.

<u>תכנית "507-0507764" (תא/מק/4474) אשר דבר הכנת התכנית פורסם בעיתונות בהתאם לסע' 78-77 לחוק התו"ב ביום 13.04.2018</u>:

- מטרת התכנית התחדשות ופיתוח רחוב ארלוזרוב כרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית ותוואי רק"ל, פיתוח מרחב ציבורי ראוי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך הרחבת זכות הדרך ויצירת סל זכויות לבניה חדשה.
- לא יוצאו היתרי בניה במשך שנה (עד ליום 13.10.2019) או עד הפקדת התכנית (המוקדם מביניהם) בתחום התכנית שבהכנה, למעט ענייני הנגשה, רישוי עסקים, בטיחות.
- בהתאם למצגת שהוכנה לשיתוף הציבור ע"י עיריית ת"א התכנון המוצע ברובע 4: נפח- 8 קומות ו- 2 קומות עליונות. יחידות מימוש- 2 או 3 מגרשים סמוכים, בניה בקו בניין צידי 0. הפקעה- 5 מ' לחזית.

<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>:

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

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:
  - סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
  - הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
  - תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
  - הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.
- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

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

- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:
  - "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".
  - וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

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

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 11-14 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

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

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

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

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

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

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

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג.

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

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>:

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת
- להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

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

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

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

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

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

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

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

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

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

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

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

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

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

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

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

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

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

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

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות. למרות האמור רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הק' הקיימות גם ק' מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון ק' שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.

- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
- קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של ק' טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בק' המפולשת.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

– סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה: *אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1.*
הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".

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

9. רישוי:

9.1. רישיון מס' 1253 מיום 26.03.1962: לבניית בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף המכיל: בקומת עמודים דירת 2.5 חדרים וח"ש, דירה בת 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר. בקומות א,ב,ג, 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 1.5 חדרים וח"ש בכל קומה. חדר כביסה על הגג.

9.2. רישיון מס' 186 מיום 14.05.1962: שינוי בגובה הבניין.

9.3. רישיון מס' 305 מיום 12.07.1971: שינויים בקומה א', בעל ההיתר חלקה 241 בגוש 6108 בע"מ, ברשיון זה ובתוכניות המאושרות אין טבלה הכוללת הסכמת שכנים.

9.4. רישיון מס' 306 מיום 12.07.1962: שינויים בקומת עמודים, בעל ההיתר חלקה 241 בגוש 6108 בע"מ, ברשיון זה ובתוכניות המאושרות אין טבלה הכוללת הסכמת שכנים.

9.5. היתר בניה מס' 845 מיום 28.12.1977: סגירת חלק של שטח פתוח בתריסים לצד רחוב הלסינקי בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומה א' חלקית. בעל ההיתר ישראלי אליעזר, ברשיון זה ובתוכניות המאושרות אין טבלה הכוללת הסכמת שכנים.

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

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

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

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3. הובאו בחשבון הוראות חוק בתים משותפים [נוסח משולב], תשכ"א-1961.

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

10.5. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר, וברחוב ארלוזורוב פינת רחוב הלסינקי, בפרט.

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

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

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

10.9. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

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

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

10.12. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. <u>טיעוני שמאי הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1. **<u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים</u>:**

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/3729א'	16.06.2018	303,020	151,510	לא חלה השבחה[10]	

11.2. **<u>השבחה בגין תכנית תא/5000</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- לא הובאה בחשבון השבחה בגין תכנית זו לאור תיקון 126 לחוק התו"ב.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- תכנית תא/5000: טוען כי לאור תיקון 126 לחוק התו"ב, חוות דעתו אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

<u>החלטה</u>:

- תכנית תא/5000: אני מקבל את הסכמת הצדדים לאי חישוב השבחה מהתכנית הכוללנית הנדונה לאור תיקון 126 לחוק התו"ב.

[10] הציג תחשיב חלופי לפיו חלה השבחה למלוא הזכויות בתת חלקה 8 בסך 46,147 ₪. היטל ההשבחה למלוא הזכויות 23,073 ₪ ולמימוש 50% היטל השבחה בסך 11,537 ₪.

11.3. **<u>השבחה בגין תכנית "תא/3729א":</u>**

<u>טיעוני שמאי המבקש:</u>

- שמאי המבקש שלח תחילה את חוות דעתו ובה טיעונים עקרוניים הכוללים ציטוט והרחבה של המצב המשפטי לאור ההסכם הקיים במסמכי הבית המשותף והסברים מילוליים מדוע אין השבחה בעקבות אישור התכנית. בנוסף, ציטט בהרחבה מהחלטתי הקודמת. כמו כן, שמאי המבקש ביקש ששכר השמאי המכריע ישולם ע"י המשיבה לאור העובדה כי המצב המשפטי בנכס מצוי אצל הועדה. לאחר הדיון שנערך בין הצדדים, ביקשתי משמאי המבקש שיתייחס לגופם של דברים ולבחינת ההשבחה מבחינה שמאית, בצירוף תחשיבים רלוונטיים. שמאי המבקש צירף מסמך טיעונים וכן תחשיב היטל השבחה שעומד על סך 11,537 ₪.
- ערכי שווי: שמאי המבקש הציג החלטות של שמאים מכריעים מסביבת הנכס הנדון, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בין 22,000-24,000 ₪, יחד עם זאת טוען כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון בגבולות 20,000 ₪ לאור התאמות של מיקום, חניה ומעלית.
- מקדם התאמה בינוי חדש על ישן: שמאי המבקש טוען למקדם 0.8 בשל מגבלות תכנון ובניה ובשל העובדה שהבניה הקודמת ישנה, אשר לא עומדת בתקנים מסויימים וגם סובלת ממיעוט שטחים משותפים.
- הוצאות שיפוץ: שמאי המבקש טוען כי מדובר בהוצאה צפויה של כ- 1,000,000 ₪, עקב העובדה שמירב הזכויות הקיימות והעתידיות בחלקה, שייכות לחלקת משנה 1, ומאידך יש צורך בהסכמת רוב הדיירים לביצוע וכי סביר להניח שהפרויקט יכלול לכל הפחות שיפוץ חלקים משותפים בבניין ברמה גבוהה, התקנת מעלית, הקמת גינה וכד', כתנאי להסכמת הדיירים.
- זמן דחיה ומושעא: שמאי המבקש טוען לדחייה של 20 שנים המכילה בתוכה גם את מרכיב המושעא. מפנה להחלטתו של השמאי המכריע אייל יצחקי בגוש 6962 חלקה 141, אשר מסביר אודות הקשיים הגלומים באי הסכמת דיירים וחוסר שיתוף פעולה בין בעלים רבים בבית משותף. לטענתו, בהחלטתו של מר אייל יצחקי נלקחה דחייה של 8 שנים בלבד, אך בענייננו, יש להשיג את הסכמת כל הדיירים לבניה כאשר הזכויות שייכות לחלקת משנה 1 שרק היא נהינת מהן, ולכן יש לבצע דחייה סבירה לתקופה של 20 שנים.

- התחשבות בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם: שמאי המבקש טוען כי במצב החדש חלה תכנית 3729א' שמהווה לגבי הבניין הנדון תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ככזו היא משקפת את התגבשות המדיניות התכנונית של הועדה המקומית לשילוב תמ"א 38 במרקם העירוני במועד הקובע. לכן, לצורך בחינת ההשבחה, ככל שקיימת, יש להדרש לשאלת התחשבות בפוטנציאל תמ"א 38 כחלק משווי שוק במצב הקודם. לחיזוק טיעונו מפנה שמאי המבקש ומצטט מפס"ד עא 2082/01 **הועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" נ' רבין אלינוער**, אשר עוסק בהשפעתה של תמ"א 31 על שווי מקרקעין במצב קודם ובשאלה האם יש להביא השפעה זו בחשבון. לטענתו, בית המשפט פסק לעניין העקרוני, תוך שהוא מותיר את שיקול הדעת לכימות ההשפעה והמשקל של תמ"א 31 על שווי המצב הקודם בידי השמאית המכריעה באותו עניין. בנוסף, מבהיר כי תמ"א 31 לא הקנתה זכויות קונקרטיות במקרקעין, שכן נדרש הליך תכנוני נוסף לצורך מימוש זכויות בניה בדמות התוכנית שאושרה, ובכל זאת מצא בית המשפט הנכבד שיש מקום להתחשב בהשפעת התמ"א במצב הקודם. שמאי המבקש משליך מפס"ד זה על הנושא שבענייננו, וטוען כי יש להביא בחשבון מצב קודם את מכלול מרכיבי השווי הרלוונטיים לרבות פוטנציאל כללי מתוכניות מסוג תמ"א, ובענייננו, תמ"א 38, שלא ניתן עפ"י דין לחייב בגינן בהיטל השבחה בעת מכר. בנוסף, טוען כי להחלטה זו מתווספות גם החלטות נוספות של וועדות ערר ושמאים מכריעים. לאור זאת, בתחשיבו הביא בחשבון תוספת 2.65% קומות בוודאות של 80% במצב הקודם.
- שטח קומה: שמאי המבקש טוען כי שגה שמאי המשיבה עת חישב את שטח קומות ההרחבה המלאות, ללא חדר מדרגות ב- 271 מ"ר, היות ועל פי טבלת השטחים בהיתר הבניה, שטח קומה (ללא מרפסות) 208.69 מ"ר, אך ניתוח שטח הקומה מראה כי שטח זה כולל חדר מדרגות בשטח 4.97 * 2.2 = 10.934 מ"ר. לכן, לפי הוראות סעיף 4.1.3.ב (3) בתכנית, שטח קומת התוספת יהיה לפי קומת הקונטור של הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות. מכאן כי שטח קומת התוספת המלאה 197.7 מ"ר (208.7-10.9).

- להלן תחשיב ההשבחה:

קומה	סוג	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מצב קודם					
ה	זכויות	176.6		₪20,000	₪3,531,320
ו	זכויות	197.7		₪20,000	₪3,954,320
ז (גג חלקי)	זכויות	69.2	1.2	₪20,000	₪1,660,814
ז (מרפסת)	זכויות	128.5	0.3	₪20,000	₪771,092
סה"כ		**572.0**			**₪9,917,547**
			מקדם ודאות	80%	**₪7,934,037**
מצב חדש					
ה'	זכויות	176.6		₪20,000	₪3,531,320
ו	זכויות	197.7		₪20,000	₪3,954,320
ז	זכויות	197.7		₪20,000	₪3,954,320
גג - פנטהאוז	זכויות	121.7	1.15	₪20,000	₪2,799,468
גג - מרפסת	זכויות	76	0.3	₪20,000	₪456,000
סה"כ		**769.7**			**₪14,695,428**

השבחה גולמית	₪6,761,391	
בינוי חדש על ישן	₪5,409,112	80%
הוצאות לשיפוץ	₪1,000,000	
כופר חניה	₪550,495	11 דירות
סה"כ השבחה	**₪3,858,617**	
דחיה (i=6%, n=20)	0.31	
סה"כ השבחה למועד התוכנית	**₪1,203,117**	
סה"כ השבחה חלקת משנה 8 למלוא הזכויות	₪46,147	28/730
היטל השבחה חלקת משנה 8למלוא הזכויות	₪23,073	
היטל השבחה חלקת משנה 8 בגין מימוש מחצית (50%) מהזכויות	**₪11,537**	

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה חולק על החלטתי הקודמת וטוען כי הוגש עליה ערר מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה וכי עדין אין החלטה בעניין זה. לטענתו, השימוש היעיל והטוב הוא בחלופת בניית תוספת הבניה האפשרית מכח התכנית על גבי המבנה הקיים. טוען כי הביא בחשבון את הוראות תכנית תא/3729א' לעניין גובה קומת הגג (עד 4.5 מ'), אפשרות בניית בריכת שחיה לדירות הגג, על הגג העליון, את מרכיב הדחיה עד למימוש והוצאת היתר בניה ובכלל זה את מרכיב המושעא ואת חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף. לטענתו, ההצמדות לתת"ח 1 אינן כוללות את זכויות הבניה וכי בהתאם לרשום בנסח הטאבו, התקנון הוא תקנון מצוי.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי לאור מיקום הנכס במגרש פינתי, שווי מ"ר מבונה בגבולות 22,000 ₪, בהתבסס על ערכי שווי שהציג בטבלה הכוללת 8 החלטות של שמאים מכריעים ברח' ארלוזרוב, בהם נקבעו ערכי השווי בטווח שבין 22,000 ₪ ל- 23,000 ₪.
- עלויות התאמה: שמאי המשיבה טוען כי לאור השימוש המיטבי, תוספת בניה על גבי הבנוי הקיים, יש להביא בחשבון עלויות התאמה בגובה של 1,400 ₪ למ"ר בהתבסס על החלטתה של השמאית המכריעה גב' שושי שרביט ברח' בוגרשוב 19 ת"א, גוש 6906 חלקה 108 והחלטתה של השמאית המכריעה רמה מאור ברח' ירמיהו 24 ת"א גוש 6961 חלקה 52 שם גם נקבעו עלויות התאמה בסך 1,800 ₪ למ"ר.
- שטחים לחיוב: שמאי המשיבה טוען כי ערך את טבלת השטחים לחיוב בהתאם לטבלת השטחים מרשיון 1253 להקמת הבניין. לטענתו, שטח קומה טיפוסית ללא חדרי מדרגות 271 מ"ר וכי השטח הבנוי על הגג 21.5 מ"ר. לכן, הביא בחשבון את תוספת הזכויות האפשרית מכח התכנית כדלקמן:
  - השלמת קומת הגג 250.15 מ"ר במקדם 1.
  - 2 קומות נוספות 542 מ"ר במקדם 1.
  - קומת גג בהתאם לנסיגות 195 מ"ר במקדם 1.2.
  - מרפסת גג 76 מ"ר במקדם 0.3.
  - הפחתת קרן חניה עבור 11 חניות בשווי 50,045 ₪ למקום חניה.
  - הפחתת עלויות התאמה עבור 987 מ"ר בשווי 1,400 ₪.

סה"כ השבחה לאחר קיזוז כופר חניה ועלויות התאמה: 21,144,395 ₪. לאחר יחוס מקדם דחיה למימוש 0.7473 (משקף 5 שנים, 6%) ובהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף (3.836%) מתקבלת השבחה בסך של 606,040 ₪.

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקש[11]:

- בהתייחס לזכויות בנייה מכח תכנית תמ"א 38 ומכח תכנית ת/3729א', טוען כי מדובר בזכויות מותנות ומוקנות בהתאמה. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18.08.2022 במסגרת ערר (תל אביב- יפו) 8290-11-18 **לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו),** בה נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, כבענייננו. החלטה זו אמנם דנה בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית תא/3616א', אך היא תקפה גם לענייננו. בהחלטה נקבע כי הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית תא/3616 א'. הזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א' הן זכויות קונקרטיות וכי אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם. לטענתו, עקרונות אלו יפים גם לתכנית תא/3729 א'. לחיזוק טיעונו מפנה גם לערר הר/85092/16 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** וכן לפס"ד של בית המשפט המחוזי עת"מ 11071-06-19 **שילוני ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח'**.
- טוען כי הוגש כתב ערר על ההחלטה של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בתת חלקה 2. לטענתו, השמאי המכריע שגה עת קבע קביעה משפטית בהעדר סמכות. כמו כן, שגה השמאי המכריע בקביעתו החלופית כי יש לתת פטור מתשלום היטל השבחה בגין תכנית תא/3729 א' במימוש בדרך של מכר ביחס לזכויות חופפות לזכויות מכוחה של תמ"א 38 וכי יש להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם.
- טוען כי סוגיה על עצם חיוב בהיטל השבחה לא צריכה להיות מובאת בפני שמאי מכריע ובעת היווצרות פניה כזאת, ניתן לראותה כויתור על טענות בעניין עצם החיוב והטענות הנדרשות הן לגובה החיוב בלבד.

[11] למרות שניתנה לשמאי המשיבה הזכות להגיש תגובה לתחשיב ההשבחה שהציג שמאי המבקש לאחר הדיון, לא התקבלה תגובתו.

- תכנית תא/3729 א' מביאה תרומה כלכלית עצומה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם וקיימת השבחה בגינה.

<u>החלטה</u>:

– בענייננו, כאמור בסעיף 3.7, קיימת החלטה של הח"מ בנכס שבנדון בגין אישור תוכנית תא/3729א' וכמו שם כן עתה, קיימת למעשה מחלוקת עקרונית שעניינה מסתבר אינה על גובה היטל ההשבחה אלא על עצם החיוב בהיטל ההשבחה. שמאי המבקש טוען כי כל טיעוני שמאי המבקש בהחלטתי הקודמת שרירה וקיימת גם בהחלטה שבענייננו. עפ"י הסכם חתום בין הדיירים, הנושא חותמת קבלה מיום 18.02.1964 ואת מס' השטר היוצר של תיק הב"מ 1079/64/שח', שטח הגג וזכויות הבניה על הגג בכל היקף (של קומה/קומות או חלקי קומה/קומות), שיתבקשו לבניה בכל מועד שהוא, שייכות לבעלי תת"ח 1 בבניין, ולכן אין מקום כלל לחייב את בעלי תת"ח 8 הנדונה, בגין אפשרות תוספת בניה על הגג הנובעת מאישור תכנית תא/3729א'. ככל שטענתו העקרונית לא תתקבל, הציג תחשיב השבחה חלופי המביא בחשבון מחלוקת שמאית במספר פרמטרים, ביחס לתחשיב ההשבחה שנערך ע"י שמאי המשיבה (שטחים, מקדמים, ערכי שווי). שמאי המשיבה טוען מאידך כי בנסח הטאבו מצוין כי התקנון הוא תקנון "מצוי" וכי בצו הרישום הנושא חותמת רשמית מצוינת הצמדת שטח הגג לתת"ח 1, אך לא את הצמדת זכויות הבניה. לטענתו, בהתייחס להסכם הנ"ל, ההסכם חתום ע"י שני דיירים בלבד ולכן ע"מ לתקן את המרשם יש צורך בצו שיפוטי או בהסכמת כל בעלי הדירות לאשרור ההסכם, דבר שאינו מתקיים במקרה זה. לחיזוק טיעונו בהחלטתי הקודמת, הפנה למסמך מיום 24.05.2020 החתום ע"י מנהלת תחום השבחה, השירות המשפטי, אשר נשלח לעו"ד רן בראייר (כתשובה למכתבו מיום 17.02.2020) בנושא חבות הנכס שבנדון בהיטל השבחה. כמו כן, הפנה להחלטת ועדת ערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א 85237/17 **טיק ענר רות, שמר שרה, גד גיא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**. עיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, במסמכים שהועברו לעיוני בהחלטתי הקודמת בה לא התנגדו שמאי הצדדים ולא טענו לסמכותי לדון בעצם החיוב, כאשר בהחלטה שבענייננו שמאי המשיבה טוען לראשונה לחוסר סמכות. בהחלטתי הקודמת שמאי המבקש טען כי בתחילה, במסמכים שהועברו לעיונו נטען כי זכויות הבניה הנוספות על גג הבניין הקיים צמודות לתת"ח 1 ובתאריך 16.10.2019 ניתן אישור מאגף להכנסות מבניה ופיתוח מחלקת שומה והשבחה ולפיו נכון למועד הוצאת המכתב אין חבות בהיטל השבחה לחלקת משנה 2. כאמור לעיל, שמאי הצדדים בהחלטתי הקודמת ערכו חוות דעת שמאית מלאה ומפורטת ממנה עולה כאמור בחוות דעת

שמאי המשיבה כי יש חבות בהיטל השבחה ואילו לפי חוות דעת שמאי המבקש אין כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבניה הנוספות בבניין ע"י כלל בעלי הזכויות בבניין, בין היתר בהתבסס על זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם ולכן אין חבות בהיטל השבחה. לאחר שקיבלתי מסמכים נוספים בעניין הצמדת זכויות הבניה לתת"ח 1 ולאחר שהמשיבה לא הציגה את כלל המסמכים שביקשתי בפרוטוקול הדיון, מצאתי בסיס להישען עליו כדי להכריע בסוגיה המשפטית והיא על עצם החבות וזאת משלוש סיבות עיקריות שפורטו בהחלטתי הקודמת ואשר לאור המובהקות של הניתוח המשפטי שערכתי ולאור כל הנאמר בהחלטותי הקודמות בתכניות הרובעים, לא מצאתי כל הגיון משפטי וכלכלי לשנות מהחלטתי, לפיה אין כל השבחה בנכס שבעניינו כתוצאה מאישור תכנית תא/3729א, במיוחד לאור מאפייניו הייחודיים של הנכס. לכן, כל אשר נטען ע"י שמאי הצדדים בהחלטתי הקודמת וכל הניתוחים והנתונים שבהחלטתי הקודמת נכונים ומובאים להלן כלשונם:

"כאמור בפרק המשפטי המפורט לעיל, הבית נרשם כבית משותף לפי חוק בתים משותפים תשכ"א-1961 (נוסח משולב)[12]. הוראות החוק מפרטות את הליך רישום הבית המשותף בפנקסי האחוזה ואת הפירוט הנדרש בצו הרישום. בנוסף, בהתאם לסעיפים 35 ו- 36 להוראות החוק ניתן לרשום הסכם בין בעלי הדירות (סעיף 35 לחוק) ו/או רישום הסכם שנערך ע"י יחיד (סעיף 36 לחוק). למען הנוחות להלן ציטוט מהוראות החוק:

רישום הסכם בין בעלי הדירות

35. (א) בעלי הדירות בבית משותף רשאים לרשום במשרד רישום הקרקעות כל הסכם שנערך ביניהם והקובע את היחסים ההדדיים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף (להלן – ההסכם).

(ב) לא יירשם הסכם או כל תיקון בו, אלא אם חתמו עליו בעליהם של כל הדירות בבית המשותף, ואם היתה הדירה מוחכרת לתקופה ארוכה – גם מי שבידו הבעלות על אותה דירה, לפי הרשום בפנקס; ואם היתה מוחכרת בחכירת משנה לתקופה ארוכה – גם מי שיש בידו חכירה על הדירה לפי הרשום כאמור.

רישום הסכם שנערך על ידי יחיד

36. למען מנוע ספק נקבע בזה, כי אין בסעיף 35 כדי למנוע רישום הסכם, כמשמעותו באותו סעיף, גם כשכל דירות הבית המשותף הן בבעלותו של אדם אחד, ובלבד שההסכם הוא רק בדבר זכויותיו בכל הקשור לקביעת דרכי השמירה על הדירות ועל הרכוש

[12] בוטל ס"ח תשכ"ט מס' 575 מיום 27.7.1969 עמ' 279 (ה"ח תשכ"ד מס' 612 עמ' 178) בסעיף 158(14) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969; תחילתו ביום 01.01.1970.

המשותף, הבדק שלהם והשימוש בהם, או בדבר הצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירה פלונית כאמור בסעיף 40.
בנוסף, הוראות החוק מסדירות את תוקפו של ההסכם שנחתם בהתאם לאמור לעיל (סעיף 38 להוראות החוק) ואת תקפו של ההסכם (סעיף 39 להוראות החוק). למען הנוחות להלן ציטוט מהוראות החוק:

תחולתו של הסכם מצוי

38. לא נרשם הסכם כאמור בסעיף 35 ולא היו קיימים התנאים שבסעיף 37, רואים את הוראות ההסכם המצוי שבתוספת כאילו היו הן הסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק; נרשם ההסכם או היו קיימים התנאים שבסעיף 37 – רואים את הוראות ההסכם המצוי שבתוספת כאילו נכללו בהסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק, או בתקנות האגודה השיתופית, הכל לפי הענין, במידה שאין הוראות ההסכם שנרשם או תקנות האגודה השיתופית מבטלות או משנות אותן.

תקפו של הסכם

39. ההסכם מחייב כל בעל דירה, בין אם היה בעל דירה בשעה שנרשם ההסכם בפנקס ובין אם היה לבעל דירה לאחר שנרשם ההסכם כאמור.
כדי להשלים את התמונה, סעיף 40 מסדיר את נושא ההצמדות והחלק ברכוש המשותף הצמודים לדירות ובתוספת לחוק קיים הסכם מצוי בין בעלי הדירות בבית המשותף (סעיף 38 לחוק המצוטט לעיל) להלן הוראות סעיף 40:

חלקי רכוש המשותף צמודים לדירות

40. (א) לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי מסויים ברכוש המשותף של אות בית משותף.

(ב) כל עסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד לאותה דירה.

(ג) על אף האמור בחוק זה רשאים בעלי הדירות לקבוע בהסכם שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית ומשעשו כן לא יחולו לגבי אותו חלק הוראות חוק זה בנוגע לרכוש המשותף, דינו יהא לכל דבר כדין חלק מן הדירה שאליה הוצמד.

מהאמור לעיל עולה כי בהתאם לחוק בתים משותפים תשכ"א-1961 (נוסח משולב) ניתן לרשום הסכם בין בעלי הזכויות בדירות וניתן להצמיד ליחידות המשנה חלקים מהרכוש המשותף. תכליתו של התקנון המצוי הוא להסדיר את דרך ניהולו של הבית המשותף בלבד. בהתאם לסעיף 38 לחוק רואים את הוראות ההסכם המצוי שבתוספת כאילו נכללו בהסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק, במידה שאין הוראות ההסכם שנרשם מבטלות או משנות אותן. מכאן כי יתכן מאוד שמצד אחד יירשם הסכם בהתאם לסעיפים 35 ו- 36 לחוק ומצד שני יהיה גם קיים תקנון מצוי. בעניינו קיימים המסמכים הבאים אשר עולים בקנה אחד עם הוראות החוק הרלוונטי במועד רישום הבית המשותף, כדלקמן:

- ***כעולה מצו רישום הבית המשותף המהווה את שטר 4631/64, תיק יוצר 1079/64, תיק בית משותף 232/64, הבית כולל קומת מרתף, קומת עמודים, קומת ביניים, שלוש קומות וקומת גג. סה"כ 14 יחידות משנה ובתוספת יחידת משנה 15 המהווה את הרכוש המשותף. בצו הרישום רשומות הצמדות ליחידה מס' 1 הכוללת הצמדת חצר וגג. הבעלות בכל היחידות שבבית המשותף היא חברת 241 בגוש 6108 בע"מ. מעבר לנתון זה אין כל פירוט נוסף שיש לכלול בצו הרישום בהתאם לסעיף 21 לחוק בתים משותפים הרלוונטי. מכאן כי בעת רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים הבעלות היחידה במקרקעין היא של חברת 241 בגוש 6108 בע"מ. נציגות הבית המשותף הם נציגי הבעלים מר מיכאל הוכצייט, מרחוב שפינוזה 23 תל אביב ומר מנחם ישראלי מרחוב הדסה 13 תל אביב.***
- ***כעולה מהסכם (תיק יוצר 1079/64שח'), שנחתם בהתאם לסעיפים 35 ו- 36 לחוק בתים משותפים הרלוונטי, הרשום במסמכי הבית המשותף: "לבעלי היחידה מס' 1 מספר משנה 241/1 יוצמדו בצמידות מיוחדת עם זכויות בניה השטח בקומת המרתף ובקומת העמודים בשטח של 460 מ"ר. כמו כן יוצמד ליחידה זו בצמידות מיוחדת עם זכויות בניה שטח הגג...בשטח של 245 מ"ר. לבעלי היחידה הנ"ל יהיו שייכים במלואם כל זכויות ואחוזי הבניה הקיימים ושיהיו קיימים באיזה זמן שהוא בהווה ובעתיד לגבי חלקה 241 בגוש 6108 ובעלי היחידה הנ"ל רשאים לנצל בין בעצמם ובין ע"י אחר/ים בפעם אחת או מזמן לזמן כראות עיניו ולהעביר זכויות אלה לאחר/ים והסכמת בעלי הדירות האחרות לכל פעולה שהיא בקשר לנ"ל נתונה בזה מראש ולא יהיה צורך בנטילת הסכמה נוספת מהם או ממי מהם באיזה זמן שהוא ולכל מטרה שהיא. בעל היחידה מס' 1 מספר משנה 241/1 רשאי לנצל את היחידה הנ"ל ואת הצמוד אליה , והזכויות לגביהם ו/או השייכות לו ולהעבירם כולם או חלקם, כראות עיניו ובתנאים שימצא לנכון. בעל היחידה מס' 1 מספר משנה 241/1 ומי שיבוא במקומו רשאי יהיה לבנות ולהקים על השטחים המסומנים באותיות א ו-ב על גבי התשריט בכל זמן שהוא בעתיד בין בפעם אחת ובין במספר פעמים,*** **חנויות משרדים, דירות....כן יהיה בעל היחדיה הנ"ל רשאי להשתמש בגג המסומן באות "ג" על התשריט או להרשות שימושו לשם בנית קומה נוספת או קומות נוספות או חלקי קומה או קומות נוספות, בין בפעם אחת ובין המספר פעמים בכל זמן שהוא בעתיד, כראות עיניו ובכל עת שירצה בכך". בסעיף 6 להסכם דורשים הצדדים כי הסכם זה ירשם בהתאם לסעיף 35 לחוק בתים**

משותפים הרלוונטי. ההסכם חתום ע"י כל בעלי הזכויות באמצעות מר פנחס הוכצייט, ומר אליעזר ישראלי בתוספת חותמת החברה.

- ***כעולה מתשובתו של מר עימנואל מונייר בשם רשם המקרקעין, מיום 22.09.2020 לבקשה למידע בקשר לשטר 43147/2019/2, השטר הוא תיקון סופר בנוגע לרישום ההצמדות בתת"ח 1 באמצעות המסמכים הנמצאים בתיק הבית המשותף. בהתאם למספרו של השטר עולה כי התיקון הנ"ל נעשה במהלך שנת 2019, כך שניתן לומר שגם כיום רשם המקרקעין מכיר בזכויות המוצמדות לתת"ח 1.***

כאמור לעיל, שמאי המשיבה בתגובתו התייחס לטיעוני שמאי המבקש בדבר שיוך זכויות הבניה הנוספות והצמדתן לתת"ח 1. להלן התייחסותי לכל אחד טיעוניו:

- ***בהתייחס לטיעונו כי "במקרה דנן, בנסח מצוין תחת הרובריקה של תקנון: "מצוי" וקיימת גם הפנייה לשטר ולצו רישום בית משותף. כאמור לעיל, אכן רשום תחת הרובריקה של תקנון: "מצוי" וקיימת גם הפנייה לשטר ולצו רישום בית משותף, אך יחד עם זאת קיים ורשום הסכם לפי סעיפים 35 ו- 36 לחוק בתים משותפים הרלוונטי, הרשום בנסח הטאבו בכל אחת מתתי החלקות כתיק יוצר 1079/64/שח'. בהתאם לחוק הבתים המשותפים הרלוונטי יתכן מצב כבענייננו בו יהיה רשום תקנון מצוי יחד עם קיומו של הסכם לפי סעיפים 35 ו- 36 לחוק הבתים המשותפים הרלוונטי.***
- ***בהתייחס לטיעונו כי "קיים צו רישום בית משותף והסכם בין בעלי הדירות לבעלי יחידה מס' 1 (הסכם שנושא חותמת חלקית ובה מצוין שטר 1079/64 ותאריך קבלה מיום 18.02.1964. לא ידוע מי הגוף החותם). כמו כן ההסכם חתום רק ע"י שני אנשים שאחד מהם הוא הבעלים של יחידה מס' 1 (להלן: "ההסכם בין בעלי הדירות לבעלי יחידה מס' 1)". כאמור לעיל בעת רישום הבית כבית משותף היתה <u>בעלת זכויות אחת לחלקה בשלמות</u>. זאת, כעולה מהעתק רישום מקרקעין מתאריך 24.05.1961 לחלקה 241[13] בגוש 6108, הבעלות היא של חברת חלקה 241 בגוש 6108 בע"מ החל מתאריך 15.08.1960 וכן כפי שעולה מצו רישום הבית המשותף. כאמור בכותרת ההסכם, ההסכם נחתם בהתאם לסעיפים 35 ו- 36 לחוק הרלוונטי והוא חתום ע"י שני בעלי זכויות חתימה בצירוף חותמת החברה על כל יחידות המשנה ולא כפי שנטען.***
- ***בהתייחס לטיעונו כי "בצו רישום הבית המשותף– הוא המסמך היחיד בו יש חותמת רשמית של הפקיד המוסמך לפי חוק בתים משותפים, רואים כי שטח***

[13] מספר חלקה קודם.

הגג צמוד בצמידות מיוחדת ליחידה מס' 1 אך לא עולה מהצו עצמו ההצמדה של כל זכויות הבניה, כפי שזו מתוארת בהסכם שבין בעלי הדירות לבעלי יחידה מס' 1". כאמור לעיל קיימת טעות בידו של שמאי המשיבה לאופן התייחסותו להסכם לפי סעיפים 35 ו- 36 לחוק הרלוונטי מעבר לעובדה שההסכם כלל לא נעשה בין בעלי הדירות לבעלי יחידה מס' 1, אלא נעשה בין כל בעלי הזכויות בחלקה אשר היוו את זכויותיה של חברת חלקה 241 בגוש 6108 בע"מ, בשלמות, כאמור בניתוח המשפטי שערכתי לעיל.

- ***בהתייחס לטיעונו כי "הוועדה המקומית, בבואה להטיל היטל השבחה, פועלת בהתאם לרישום הקיים בלשכת המקרקעין ואין מקום להטיל על הוועדה המקומית את החובה להתחקות אחר הסכמים בין צדדים ואחר כוונתם וליתן להם פרשנות או ליישמם כהבנתה ו/או כפרשנותה. במקרה הזה, דווקא תשובת המפקחת (כי לצורך תיקון המרשם כך שישקף את ההסכם בין בעלי הדירות, יש צורך בצו שיפוטי או בהסכמת כל בעלי הדירות לאשרור ההסכם), מחזקת את העובדה שהוועדה המקומית איננה יכולה לפעול על פי ההסכם וכי מחובתה להטיל חיוב לפי חלק יחסי, בהתאם לסעיף 11 לתוספת השלישית (בייחוד כאשר לא ידוע מדוע עד כה לא נעשה תיקון המרשם המקרקעין כך שזה יישקף תקנון מוסכם). שמאי המשיבה טוען כי האמור לעיל הוא בהתאם להחלטות ועדת ערר כדלקמן:***

  * ***ערר (ת"א) 85032/09 חנה סדן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (להלן: "ערר חנה סדן").***
  * ***ערר (ת"א) 85237/17 טיק ענר רות נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "ערר טיק ענת").***

לאחר שעיינתי בהחלטות ועדת הערר שנזכרו על ידו, במסמכי רישום המקרקעין, בתיק הבניין כפי שמפורסם באתר האינטרנט של המשיבה, איני מסכים לחלוטין עם טיעונו זה. בהתייחס לערר חנה סדן, הרי שהמקרה שם אינו דומה לענייננו. בעניין ערר חנה סדן מדובר בנכס הרשום בפנקס הזכויות ונטען כי קיים הסכם חלוקה שלא נרשם בטאבו. ועדת הערר קבעה כי "במקרה שלפנינו, דרישת תשלום היטל ההשבחה נשלחה לעוררת כמי שרשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות בשעור של 4/24 בנכס. דרישת התשלום נשלחה על פי חלקה היחסי. הריבית השגויה תוקנה אף היא, ובפועל גם התקבל כבר ההחזר אצל העוררת". ערר טיק ענת דומה בחלק ממרכיביו למקרה שבעניינו. בערר טיק ענת העוררים הגישו ערר כנגד חיובם בהיטל השבחה בעקבות מימוש

בדרך של מכר זכויותיהם בדירת מגורים. טענת העוררים היתה כי הם חויבו שלא כדין בהיטל השבחה, שכן זכויות הבניה שבגינן הוצא החיוב כלל לא שייכות להם, אלא לבעלי זכויות אחרים בבית המשותף. זאת, בהתאם להסכם מיוחד שנכרת בין בעלי הזכויות במקרקעין והוגש לרשם המקרקעין יחד עם הבקשה לרישום בית משותף, עוד בשנת 1958. הועדה המקומית טוענת כי החיוב בהיטל השבחה נעשה כדין ובהסתמך על נסח הטאבו, שבו נרשם כי חל התקנון המצוי. כאמור לעיל בערר טיק ענת המחלוקת נסובה סביב השאלה האם תקנון מוסכם שנחתם מאוחר יותר מתאריך רישום הבית המשותף גובר על האמור בנס טאבו. בעניינו, לא מדובר "בתקנון מוסכם" שלא נרשם כי אם בהסכם לפי סעפים 35 ו- 36 לחוק בתים המשותפים הרלוונטי אשר יכול לדור יחד עם התקנון המצוי. לא זו אף זו, בענינו מדובר בהסכם הרשום בנס טאבו וכאמור תואם את הרשום בו. ועדת הערר בענין טיק ענת קבעה בהחלטתה כי "איננו סבורים כי יש בפסק דין זה שינוי משמעותי מהמגמה המשתקפת בפסיקה, כפי שסקרנו לעיל, שלפיה הדרישה לרישום תקנון מוסכם היא לתכלית ראייתית, כלפי הבעלים וצדדים שלישיים. להבנתנו קיימים הבדלי גישות באשר להיקף הדרישה הראייתית הנוגדת, בפסקי הדין שהבאנו לעיל, אך לא מצאנו בפסיקה זו שהביאה הועדה המקומית ובפסיקות דלעיל אשר הצדדים לא הציגו לפנינו, כל קביעה, מהותית, שלפיה תקנון מוסכם שלא נרשם אין לו כל נפקות גם כלפי מי שידע על קיומו טרם שרכש זכויותיו. כך בעניין בר עוז הנ"ל סבר בית המשפט שדי בכך שהמסמך מצוי בתיק הבית המשותף וניתן לעיון על מנת שרוכש נכס לא יוכל לטעון שהוא אינו חל כלפיו; בעוד שבעניין שלוש דומה כי בית המשפט משאיר בצריך עיון את השאלה אם יש בידיעת ההסכם (בפועל) כדי להחליף את הצורך ברישומו – אך בצד זאת הוא קובע כי במקרה שלפניו לא ידעה הנתבעת על ההסכם ולא יכולה היתה לדעת עליו מעיון בתיק הבית בלשכת רישום המקרקעין. בעניין בובליל הנ"ל לא ראה בית המשפט באי רישומו של ההסכם כל רבותא בשים לב לכך שהצדדים כלל לא התכחשו לקיומו, הוא היה גלוי וידוע שנים ארוכות ואף נהגו לפיו, והחיל אותו גם על יורשה של מי שכרתה את ההסכם.

המצב המשפטי כפי שמצטייר מהפסיקה הינו כי תקנון מוסכם שלא נרשם – מחייב את בעלי הדירות שהיו צד לו. הוא אינו מחייב את מי שרכש את הנכס במועד מאוחר יותר, אלא אם יוכח כי ידעו עליו – או לפי גישה מסויימת כי יכלו לברר אודות קיומו מתיק הבית המשותף – שאז נכונים בתי המשפט לייחס לו תוקף גם כלפי אותם בעלים".

בעניינו כאמור ההסכם נרשם בטאבו לפי תיק יוצר 1079/64/שח' ואם לא די בכך ההסכם נושא את חותמת לשכת רישום המקרקעין ונושא עליו את מספר תיק היוצר 1079/64/שח' ותאריך קבלתו 18.02.1964, שלא כמו בענין ערר טיק ענת.

בהתייחס גם לאי ידיעתה של המשיבה בדבר קיומו של ההסכם ו/או נפקותו, אני תוהה מדוע בהיתרי הבניה שהופקו בחלקה בשנים 1971 ו- 1972 (היתרי בניה מס' 305 ו- 306 לא מופיעה טבלה ו/או הערה בגין הסכמתם או אי הסכמתם של יתר בעלי הזכויות בחלקה לבקשה להיתר.

מהאמור לעיל, אני מקבל את טיעונם הראשוני של שמאי המבקש וקובע כי מלוא זכויות הבניה בגג הבניין שייכות לחלקת משנה 1 ולכן אין כל חבות בהיטל השבחה בגין מימוש הזכויות בדרך של מכר בחלקת משנה 2. למעלה מהצורך אומר כי ניתנה למשיבה הזדמנות להציג תכתובות שנטען כי יש בידה עם בעלי הזכויות בתת"ח 1. כמו כן, את התכתובות ו/או המסמכים המתייחסים לבחינת ההשבחה של הדירה בקומה העליונה. נכון למועד עריכת שומה מכריעה זו טרם התקבלו המסמכים.

לאחר החלטתי הקודמת וימים ספורים לפני פרסום הודעתי בדבר קבלת החלטת שמאי מכריע, התקבל פס"ד בבית משפט העליון בתאריך 11.07.2023 במוטב שלושה. מדובר בפס"ד בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, עא 7808/21 **אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ (להלן: "פס"ד בעניין בית הדר").**

בפס"ד זה נדרשה השאלה הבאה: ***"בעלי הזכויות ביחידות השונות של בית משותף ערכו ביניהם חוזים שקבעו כי שטח הגג של הבניין יוצמד ליחידות מסוימות בבניין. עוד הוסכם שבעליהן של היחידות האמורות יהיו רשאים לבנות קומות נוספות על שטח הגג, וכך אכן נעשה בהתאם לזכויות הבנייה ששרו באותה עת. ברבות השנים, במועד מאוחר יותר לעריכת החוזים, אושרו זכויות בנייה נוספות בבניין. אולם, נוכח מגבלות שימור, זכויות בנייה נוספות אלה אינן ניתנות למימוש עוד על גג המבנה, וניתן רק לניידן למגרש אחר. האם החוזים המקוריים שנגעו לזכויות בגג הבניין ונערכו כאמור לפני אישורן של זכויות הבנייה הנוספות, חלים גם על זכויות אלו?"***

במקרה של פס"ד בעניין בית הדר נקבע כי: ***"יש לחלק את זכויות היתרה בין כלל בעלי היחידות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. בעיקרו של דבר, אני סבורה שתוצאה זו מתחייבת מפרשנותם הנכונה של החוזים בין הצדדים, כמו גם מן ההלכה הפסוקה בנושא הבעלות בזכויות בנייה בבית משותף והתנאים לוויתור עליהן. הכול – כמפורט להלן".*** במסגרת הנורמטיבית נקבע כי: ***"לאורך השנים הובעו דעות שונות באשר לטיבן של זכויות הבנייה, בפרט כאשר אלו נוגעות לבתים***

משותפים (ראו: ע"א 3451/07 קאופמן נ' כהן, פסקה 9 [פורסם בנבו] (18.2.2010) (להלן: עניין קאופמן) וההפניות שם). לצד זאת, הובהר, כי אף שזכויות הבנייה אינן מהוות חלק מהרכוש המשותף, יש לראותן כנכס כלכלי הנמצא בבעלות משותפת של כלל בעלי הזכויות בבית משותף, על-פי חלקם היחסי ברכוש המשותף (ראו: ע"א 19/81 ביבי נ' הורברט, פ"ד לז(2) 497, 501 (1983) (להלן: עניין ביבי); ע"א 432/83 מזרחי נ' חביב, פ"ד מ(4) 673, 680 (1986); עניין לילינבלום, בפסקה 19). בהתאם לכך, נפסק בעבר כי "הענקת 'זכויות בנייה' לבעל דירה פלונית, תוך שלילה למעשה של זכות כלכלית זו מבעלי דירות אחרים, מן הדין שתיעשה בהסכמה או על דעתם" (עניין ביבי, בעמ' 501). במילים אחרות, זכויות בנייה יכולות להיות מושא להסכמות חוזיות, אך לצורך כך נדרשת הסכמה ברורה של כלל בעלי הדירות בבית המשותף (עניין קאופמן, בפסקה 9). ואכן, בפועל הסכמים בדבר העברתן ומכירתן של זכויות בנייה אינם נדירים (ראו: יהושע ויסמן דיני קניין – בעלות ושיתוף 416 (התשנ"ז)). בהקשר זה, התשובה לשאלה שעניינה קיומה של הסכמה כאמור בין בעלי זכויות בבניין וקביעת גבולותיה תינתן בהתאם לכללי הפרשנות המקובלים, על יסוד אומד דעתם המשותף של הצדדים ולפי נסיבותיו הקונקרטיות של כל מקרה ומקרה (ראו: עניין ביבי, בעמ' 502; עניין פליישמן, בפסקה 14). לעניין זה, בענייננו, כעולה מצו רישום בית בפנקס בתים משותפים מאת הפקיד המוסמך בהתאם להוראות חוק בתים משותפים תשכ"א-1961 (נוסח משולב) (להלן: "צו הרישום"), הבית כולל קומת מרתף, קומת עמודים, קומת ביניים, שלוש קומות וקומת גג. סה"כ 14 יחידות משנה ובתוספת יחידת משנה 15 המהווה את הרכוש המשותף. בצו הרישום רשומות הצמדות ליחידה מס' 1 הכוללת הצמדת חצר וגג. **הבעלות בכל היחידות שבבית המשותף היא חברת 241 בגוש 6108 בע"מ**. נציגות הבית המשותף הם מר מיכאל הוכצייט, מרחוב שפינוזה 23 תל אביב ומר מנחם ישראלי מרחוב הדסה 13 תל אביב.

כעולה מהסכם (תיק יוצר 1079/64שח'), שנחתם בהתאם לסעיפים 35 ו- 36 לחוק בתים משותפים הרלוונטי, הרשום במסמכי הבית המשותף: *"לבעלי היחידה מס' 1 מספר משנה 241/1 יוצמדו בצמידות מיוחדת עם זכויות בניה השטח בקומת המרתף ובקומת העמודים בשטח של 460 מ"ר. כמו כן יוצמד ליחידה זו בצמידות מיוחדת עם זכויות בניה שטח הגג...בשטח של 245 מ"ר. לבעלי היחידה הנ"ל יהיו שייכים במלואם כל זכויות ואחוזי הבניה הקיימים ושיהיו קיימים באיזה זמן שהוא בהווה ובעתיד לגבי חלקה 241 בגוש 6108 ובעלי היחידה הנ"ל רשאים לנצל בין בעצמם ובין ע"י אחר/ים בפעם אחת או מזמן לזמן כראות עיניו ולהעביר זכויות אלה לאחר/ים והסכמת בעלי הדירות האחרות לכל פעולה שהיא בקשר לנ"ל נתונה בזה מראש ולא*

יהיה צורך בנטילת הסכמה נוספת מהם או ממי מהם באיזה זמן שהוא ולכל מטרה שהיא. בעל היחידה מס' 1 מספר משנה 241/1 רשאי לנצל את היחידה הנ"ל ואת הצמוד אליה, והזכויות לגביהם ו/או השייכות לו ולהעבירם כולם או חלקם, כראות עיניו ובתנאים שימצא לנכון. בעל היחידה מס' 1 מספר משנה 241/1 ומי שיבוא במקומו רשאי יהיה לבנות ולהקים על השטחים המסומנים באותיות א ו- ב על גבי התשריט בכל זמן שהוא בעתיד בין בפעם אחת ובין במספר פעמים, חנויות משרדים, דירות....כן יהיה בעל היחידה הנ"ל רשאי להשתמש בגג המסומן באות "ג" על התשריט או להרשות שימושו לשם בנית קומה נוספת או קומות נוספות או חלקי קומה או קומות נוספות, בין בפעם אחת ובין המספר פעמים בכל זמן שהוא בעתיד, כראות עיניו ובכל עת שירצה בכך". לא זו אף זו, בסעיף 6 להסכם דורשים הצדדים כי הסכם זה ירשם בהתאם לסעיף 35 לחוק בתים משותפים הרלוונטי. ההסכם חתום ע"י כל בעלי הזכויות באמצעות מר פנחס הוכצייט, ומר אליעזר ישראלי בתוספת חותמת החברה.

בית המשפט בפסה"ד בעניין בית הדר מסכם את פרק המסגרת הנורמטיבית בעיקרון הבא המהווה את נקודת המוצא: "***אם כן, העיקרון המשתזר ועולה מן הדברים הוא ברור: ויתור על זכויות בנייה בבית משותף יכול להיעשות אך בגדרי הסכמה ברורה בין בעלי הזכויות בו. הצמדת גג ומתן זכות לבנות עליו – לחוד, והעברת כלל זכויות בנייה בבית המשותף – לחוד. הדברים מקבלים משנה חשיבות כאשר במוקד הדברים עומדת טענה שעניינה ויתור מלא ושלם על כלל זכויות הבנייה בבית המשותף, ובפרט כאשר עסקינן בזכויות בנייה עתידיות. מכל מקום, בחינת היקף ההסכמות בין הצדדים תיעשה בכל מקרה בהתאם לנסיבותיו ועל יסוד הראיות הקונקרטיות מהן נלמד אומד דעת הצדדים***". מכאן כי בענייננו, בשונה מפס"ד בעניין בית הדר קיימת הסכמה ברורה בין בעלי הזכויות בבניין בהתאם לכללי הפרשנות המקובלים, על יסוד אומד דעתם המשותף של הצדדים ולפי נסיבותיו הקונקרטיות של הבניין שבהחלטתי זו, אופן רישום הבעלויות בו, ההסכמים הרשומים וזכויות הבניה.

- מאחר והוגש ערר על החלטתי הקודמת, אציג תחשיב השבחה, ככל שקיימת, ואביא בחשבון את הפרמטרים שהוצגו בהחלטתי הקודמת והמפורטים להלן:

א. הבאתם של זכויות תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם.

ב. תשלום בעלי הזכויות בבניין (ובין היתר של תת"ח 8) לבעלי תת"ח 1 בגין "רכישת" שטח הגג, הצמוד להם. בעניין זה ולעניין תחשיב הדלתא, ראה גם החלטת ועדת ערר תא/85168/17 **מילברג מתי ומילברג מור זמי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, מיום 09.07.2019. דהיינו, לא ניתן להסתפק

בתחשיב המביא בחשבון חלק יחסי מתוך "דלתא" שמשמעותו הלכה למעשה קיומה של השבחה בכל מקרה.

ג. הפחתת תשלום קרן חניה בגין תוספת יחידות הדיור.

ד. מקדם דחיה גבוה (להערכתי לכל הפחות של 15 שנים), לאור מורכבות הבעלות וההצמדות, העובדה שמאז אישורה של תמ"א 38, הזכויות מכוחה לא התבקשו לבניה בבניין, התועלת המצומצמת שיכולה לצמוח לבעלי הנכס הנדון (ביחס לתועלת בנכסים אחרים בהם מבוקשת למימוש תכנית התחדשות עירונית), וזאת לאור אי אפשרות הרחבת הדירות, ועוד.

לעניין הבאתן בחשבון של זכויות תמ"א 38 במצב קודם, וכפי שציינתי בהחלטותי עד כה בגין תכניות רובע 3 ו- 4, אחזור ואבהיר כי תכנית תא/3729' היא תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת הקובעת מסגרת זכויות בניה לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב. הוראות התכנית מתייחסות הן לבנייני מגורים חדשים והן לתוספת לבניינים קיימים תוך שהיא מבחינה ומקצה זכויות שונות בהתאם למיקום הנכס (רחוב ראשי, בתחום/מחוץ לתחום אזור ההכרזה וכדומה) ולמועד הוצאת ההיתר לבנייתם (לפני/אחרי 01.01.1980). לפיכך, בעת בחינת ההשבחה הנובעת מהתכנית, ככל שקיימת, יש לבחון כל מקרה לגופו ובהחלט תיתכן שונות בין נכסים שונים בתחום הרובע, בהתאם לסיווגם הספציפי עפ"י החלוקה הברורה שבהוראות התכנית.

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי השימוש המיטבי הוא בחלופה של תוספת בניה. לאחר שבחנתי את הדברים אני מקבל את טיעונם. התכנית מתירה בשתי החלופות היקף בניה זהה של 7 קומות וקומת גג חלקית בנסיגות המוגדרות בה. אשר על כן איני מוצא סבירות לכדאיות כלכלית להריסת הקומות הקיימות ובנייתן מחדש (על כל המשמעויות הנגזרות מחלופה זו), ביחס לכדאיות הכלכלית שבמימוש חלופת תוספת בניה, שעה שתוספת הזכויות בין שתי החלופות הללו זהה. לכן, בחינת ההשבחה תעשה בהתייחס לחלופה של תוספת בניה על הקיים וחיזוק המבנה, כמוסכם על הצדדים. במקרה שלפנינו אין מחלוקת שמדובר, על פניו, במבנה העומד בתנאי תמ"א 38 ומשכך יש למקד את ההכרעה בהתאם לסיווג ספציפי זה. במינויים קודמים בהם נדרשתי לקבל החלטה בסוגיית ההשבחה הנובעת מתכנית תא/3729', קבעתי כי מאחר והוראות התכנית הן הוראות מכוחו של סעיף 23 בתמ"א 38, אזי יש לראות את ההוראות שבתכנית אשר חופפות ו/או קטנות מתוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11 בהוראות תמ"א 38), כהוראות מכח תמ"א 38. מאז שקבעתי זאת לראשונה התקבלו מס' החלטות ועדת ערר שניתן ללמוד מהן כי הוראות תכנית מכח סעיף 23 הן זכויות מותנות. החלטת ועדת ערר (ת"א) 9502-09-18 **אורלי ואלי**

סגלוביץ' ו- 25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, (פורסם בנבו בתאריך 08.12.2019) (להלן: "**ערר סגלוביץ**"), עסקה במשמעות הוראות מכח סעיף 23 לתמ"א 38. בהחלטה נקבע כי: ***"אנו סבורים כי צודקת המשיבה בטענתה כי אישור התכנית לכשעצמו אינו מהווה פגיעה, שכן התכנית אינה קובעת זכויות מוקנות, ועל כן עילת תביעה יכול ותתגבש רק לאחר הוצאת היתר בניה על פי התכנית ולא עם אישורה של התכנית".***

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

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

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

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

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

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

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

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

יובהר, כי בהיבט היקף הזכויות התכנית המפורטת היא הקובעת, דהיינו לא ניתן לבנות בהיקף זכויות גבוה יותר מזה שקבעה התכנית המפורטת (גם אם התמ"א אפשרה זאת), אולם במסגרת היקף הזכויות שנקבע בתכנית המפורטת (גם אם הוא פחות או זהה ביחס לתמ"א 38), ככל שתמ"א 38 קובעת הוראות מיטיבות (דוגמת שימוש בסל זכויות ויכולת ניוד בין הקומות) וככל שהחוק מתמרץ/פוטר מהיטל השבחה, יש להחיל זאת, בעת חישוב ההשבחה.

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

מכאן כי גם ועדת ערר רואה בתכנית מפורטת, שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, כתכנית המעניקה זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות.

להלן אציג את הוראות תמ"א 38 מול הוראות תכנית תא/3729א':

סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "**מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:**

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

תכנית תא/3729א' מציינת בהוראותיה ובדברי ההסבר מספר פעמים כי התכנית הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38:

- בדברי ההסבר לתכנית במצב המוצע נכתב כדלקמן: "**התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסקו**". בנוסף, התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבנייה קיימת ומקנה זכויות בניה גם עבור תוספות בנייה וכן בנייה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ומגרשים ריקים, תוך קביעת מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל אפשרות. דף ההסבר לתכנית, מהווה רקע לתכנית ואינו מהווה חלק מהמסמכים הסטטוטוריים וככזה תפקידו רק להבהיר את הרקע לתכנית ואת כוונת המתכננים ולא להקנות זכויות.
- בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) בהוראות התכנית נקבע כי "**התכנית היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכי בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו**".
- בסעיף 2.1 "**מטרת התכנית**" נקבע, בין היתר, כדלקמן: "**עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו".**

"חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38".

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

להלן הוראות הפטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית לחוק:

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

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

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

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

– שמאי המשיבה טוען שאין להביא את זכויות תמ"א 38 כלל בחשבון, שכן מדובר במימוש בדרך של מכר. איני מקבל את טענתו מחמש סיבות מרכזיות:

א. בהתאם לערר סגלוביץ', "***כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות***" ובהתאם לערר החברה לחיזוק אוסישקין, "***עולם התכנון השתנה ואיתו השתנו התוכניות. בתי המשפט הבינו שישנן תכניות היוצרות השבחה תיאורטית ומועד אישורן של תכניות אלו לא מצית את החיוב בהיטל השבחה, שכן ההשבחה התיאורטית איננה השבחה תכנונית, גם אם היא משפיעה על שווי השוק האובייקטיבי. במובן זה, כפי שקבע בית המשפט, תכנית כזו מעניקה זכויות צפות הנעדרות את המסוימות הנדרשת לגביית היטל השבחה***".

בשני עררים אלה ב"כ המשיבה הם מאותו משרד שהנפיק את חוות הדעת המשפטית בענייננו והם אלה שטענו את הטיעון הנ"ל שהתקבל כאמור לעיל ע"י ועדת הערר. בעיון בחוות הדעת המשפטית הנ"ל נמצא כי חוות הדעת התייחסה אך ורק בנוגע לזכויות תמ"א 38 במצב קודם ולא לזכויות תמ"א 38 ו/או תכניות הרובעים במצב החדש.

ב. הגם שזכויות תמ"א 38 אינן מוקנות, כי אם מותנות באישור הועדה המקומית, הרי שאין הדבר סותר את העובדה כי זכויות אלו, בהתקיים התנאים, הן זכויות הפטורות מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 (ב)(10)(ב) לתוספת השלישית. ניתן לראות את הוראות תכנית תא/3729א' בהקשר לבניינים שנבנו לפני 01.01.1980 ואשר עומדים בתנאי תמ"א 38 כחלק משיקולי הוועדה המקומית בטרם תאשר היתר בניה לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 21 להוראות תמ"א 38.

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

ד. בערר (ת"א) 85064/10 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב**, אליו מפנים שמאי ויועמ"ש המשיבה, מדובר בהחלטה במספר עררים בהם העוררים הגישו עררים שעניינם דרישות תשלום היטל השבחה ששלחה להם המשיבה בגין מימוש מלא של זכויות בדרך של מכר, גם בגין אישור תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38. ועדת הערר נדרשה לשאלה: האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תמ"א 38 במימוש זכויות, בדרך של מכר. בערר זה נקבע מפורשות במילים אלו: "***שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38.***

[14] ההדגשה במקור.

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

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

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

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

ה. בהוראות התכנית קיימים סעיפים רבים המוכיחים כי ישנה אי ודאות רבה לגבי אפשרות ניצול הזכויות המוקנות בה, ללא הליך תכנוני נוסף, כך למשל:

* ס' 1.ב.4.1.3 - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו **מותנית** בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפניי רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
* ס' 5.ב.4.1.3 - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג שנבנתה בהיתר בנייה מכח תכניות ג', ס', תכניות נקודתיות לבניה על הגג, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (27.06.11), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
* ס' ו.4.1.3 - הוועדה המקומית **רשאית לאשר**, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים **בכפוף** להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.

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

לאור ריבוי התנאים והיות התכנית נרחבת (חלה על 2,825 דונם), קיים ספק רב אם הוודאות מהתכנית גבוהה יותר מהודאות בתמ"א 38, בגינה נטען בין היתר ע"י המשיבה כי אין להביא את זכויותיה מטעם זה כחלק מהמצב הקודם.

לאחר שהבהרתי כי תכנית מפורטת אשר תוכננה בהתאם להוראות 23 לתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה בהיקף בניה התואם את היקפי הבניה שבתמ"א 38 בדיוק כפי שתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה, נותר לבדוק האם הוראות תכנית תא/3729א' מקנות זכויות בניה בהיקף רחב יותר מאשר הוראות תמ"א 38.

תמ"א 38 פוטרת מהיטל השבחה בגין תוספת בניה של 2.5 קומות. במקרה הנדון מדובר בבניין בן 4 קומות מגורים (כולל קומת העמודים) וגג חלקית. תכנית תא/3729א' קובעת בחלופת תוספת בניה כי **לבניינים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 01.01.1980 ברחוב ראשי (ארלוזרוב) תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.** תמ"א 38 מאפשרת תוספת בניה של 2.5 קומות במתווה של תוספת בניה, ולכן במקרה זה נוצרת חבות בהיטל השבחה בגין השטחים שמעבר לסל זכויות של תוספת 2.5 קומות בהתאם לתמ"א. בהתאם לתמ"א 38 תוספת 2.5 קומות בנכס הנדון משמעותה: תוספת קומות מלאות (השלמת הקומה החמישית החלקית לקומה מלאה ותוספת קומה שישית) ובניית קומה חלקית נוספת (שביעית כולל קומת עמודים) בשטח בשיעור 50% משטח הקומה השישית המורחבת, ואילו בהתאם לתכנית תא/3729א' תוספת הקומות האפשרית בנכס הנדון משמעותה: השלמת הקומה החמישית לקומה מלאה, תוספת שתי קומות מלאות נוספות ובניית קומה חלקית נוספת (שמינית כולל קומת עמודים) בשטח שלא יעלה

על שטח הגג התחום בין הנסיגות. לכן, במקרה זה, שטחי הקומות המלאות חמישית ושישית ומחצית הקומה השביעית מעל קומת העמודים "מתקזזות" בין תמ"א 38 לתכנית רובע 4 ואילו בהתייחס להשלמת הקומה השביעית והבניה בנסיגה בקומה השמינית (כולל קומת העמודים), יש לחייב בהיטל השבחה.

אבקש להדגיש כי ההתעמקות בסוגיית החלת זכויות תמ"א 38 כחלק מהשווי במצב הקודם אם לאו, אינה משנה כהוא זה לעניין השורה התחתונה המתקיימת בבחינת ההשבחה הנובעת מאישור התכנית. התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, מחייבת אף היא, לצורך קבלת הזכויות את חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה ומשכך "נכנסת בנעלי התמ"א". תמ"א 38 אפשרה תוספת בניה של 2.5 קומות באופן גורף וקבעה שתכנית מפורטת תקבע את הזכויות הקונקרטיות, כאמור פר מיקום/גובה הבניין הקיים וכיו"ב. לכן, בראיה מזוית שונה, ניתן להתייחס לזכויות תמ"א 38 ככאלה שאינן מהוות חלק משווי המצב הקודם (בהתאם לטענה כי לא מדובר בזכויות מוקנות) ולכן ההשבחה תחושב באופן מלא כפי שנעשה ע"י שמאי המשיבה. אלא שבמקרה זה, מאחר והתכנית "נכנסת בנעלי התמ"א" הרי שחלק מההשבחה המלאה (עד לשיעור תוספת של 2.5 קומות) פטור. ככל שתכנית תא/3729 מתירה זכויות נוספות, מעבר לאלו של תמ"א 38, יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

- שטח לחיוב: שמאי הצדדים חלוקים האם שטח המרפסות נכלל בשטח הקומה הטיפוסית והאם שטח חדר המדרגות נכלל בשטח הקומה בהיתר הבניה. שמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשבון את שטח המרפסות בחישוב שטח הקומה וכי שטח הקומה הטיפוסית עפ"י היתר בניה מס' 1253 לבניית הבניין הוא 271 מ"ר כולל מרפסות וללא חדר המדרגות. לעומת זאת, שמאי המבקש טוען כי לפי הוראות התכנית הקומה לא צריכה לכלול מרפסות ובליטות וכי שטח הקומה בהתאם לאותו היתר (מס' 1253) הוא 208.69 ללא מרפסות וכולל חדר מדרגות. בנוגע לעניין המרפסות, התכנית קובעת בסעיף 4.1.3ב' *"שטח קומות התוספת: (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה..... במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות* ***בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.***" בהיתר הבניה ניכר כי המרפסות כלואות בין שטחים בנויים ולכן משלימות את שטח הדירה עד לכדי רוחב החזית. על כן, יש לכלול את שטחן של המרפסות בשטחי קומות התוספת. בנוסף, אני מסכים עם שמאי המבקש כי היתר הבניה כולל את שטח חדר המדרגות ונכון להפחית אותו מהשטח הקומתי. לכן, בהתאם להיתר בניה שטח הקומה כולה כולל מרפסות 271.3 מ"ר.

שטח חדר המדרגות 2.2 X 4.97 = 10.934 מ"ר. כך שסה"כ שטח קומה מורחבת: 271.3-10.934 = כ- 260 מ"ר ושטח מחצית קומה מורחבת 130 מ"ר.
קומת הנסיגה בהתאם להוראות התכנית, נסיגות במגרשים פינתיים נדרשת נסיגה לחזית אחת שלא תפחת מ- 3 מ' ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. בעניינו חזית אחת באורך 14 מ', בהפחתת 3 מ' נקבל גריעה של 42 מ"ר. החזית השנייה באורך 23.6 מ', בהפחתת 1.2 מ' נקבל גריעה בשטח 28.32 מ"ר. סה"כ נסיגה מתקבלת 28.32+42= כ- 70 מ"ר, המהווה את שטח מרפסת הגג. ההפרש, 70-260 מ"ר = 190 מ"ר מהווה את שטח הקומה בנסיגה.

- שווי מ"ר מבונה: שמאי המבקש טוען לשווי מ"ר מבונה 20,000 ₪ בהתאם להחלטות של שמאים מכריעים מסביבת הנכס, שקבעו שווי מ"ר מבונה בין 22,000 ₪ ל-24,000 ₪. שמאי המבקש טוען כי לאור העובדה כי בנכסים נשוא ההחלטות, יש מעלית וחניה וחלקם במיקום עדיף על הנכס שבעניינו, 20,000 ₪ מהווה שווי מ"ר מבונה ראוי. לעומת זאת, שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה 22,000 ₪ בהתאם להחלטות של שמאים מכריעים מסביבת הנכס לשווי מ"ר מבונה שבין 22,000 ₪ ל-23,000 ₪. עיינתי בטיעוני הצדדים וכן בהחלטות קודמות שביצעתי באיזור ושתואמות למועד הקובע בעניינו, למשל, החלטותיי ברח' ארלוזרוב 135, ארלוזרוב 182 וסמטת בארי 11, נכסים שנמצאים במרחק של עד כ-100 מ' מהנכס נשוא השומה, שם קבעתי שווי למ"ר מבונה 20,000 ₪ ואיני מוצא מקום לשנות מהחלטתי גם בעניינו.
- מקדם בינוי ישן על חדש: שמאי המבקש הפחית בינוי ישן על חדש עם מקדם 0.8 בעוד ששמאי המשיבה הפחית 1,400 ₪ לכל מ"ר נוסף שאינו מנוצל (למעט מרפסת הגג). לאור מאפייני הבניין כמתואר לעיל ונסיבותיו המיוחדות, לא נראה שיש להציג חוות דעת מומחה באשר לעלויות ההתאמה לבינוי ישן על חדש ולכן במקרה ספציפי זה סביר להביא את ההתאמה לבינוי באמצעות מקדם 0.8.

- להלן תחשיב ההשבחה:

קומה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שווי
השלמה לקומה 7 בקיזוז מרפסת	130	0.7	91
קומת גג חלקית	190	1	190
מרפסת גג	70	0.3	21
סה"כ מ"ר אקו'			302
שווי למ"ר אקו'			20,000
סה"כ השבחה ב-₪			6,040,000
מקדם בינוי ישן על חדש			0.8
סה"כ השבחה ב-₪			4,832,000
הפחתת כופר חניה 50,045 ₪ לדירה X דירות 4 ב-₪		200,180	4,631,820
מקדם דחיה (15 שנים, 6%)			0.417
סה"כ השבחה ב-₪			**1,931,469**
חלק יחסי לנכס הנדון			0.03835616
סה"כ השבחה ב-₪			74,083.74
סה"כ השבחה למימוש במכר 50% ב-₪			37,041.87

בהתאם לתחשיב לעיל, ניתן לראות כי ההשבחה של כל הבניין מסתכמת בסך 1,931,469 ₪ בלבד כאשר מתוך השבחה זו, ההשבחה המיוחסת רק לתת"ח 1 היא מעל 50%, בהתאם לחלקו ברכוש המשותף (366/730), וזאת עוד בטרם נרכשו הזכויות המוצמדות לתת"ח 1 מבעלי הזכויות בתת"ח זו[15]. סביר להניח שבעלי הזכויות בתת"ח 1 ידרשו בגין מכירת הזכויות בשטחי ההצמדה הרבה יותר מההשבחה הנטענת ליתר החלקים המשותפים של כלל בעלי הזכויות בחלקה. באשר למימוש בעניינו, חלקה היחסי של תת"ח 8 ברכוש המשותף הוא כ- 3.9% (28/730), כך שההשבחה המתקבלת בגין מימוש הזכויות בתת"ח זו היא כ- 75,000 ₪ והיטל השבחה בגובה של כ- 37,000 ₪, המהווים פחות מ- 2 מ"ר אקו' וזאת עוד בטרם נרכשו הזכויות המוצמדות לתת"ח 1.

- **התייחסות להחלטות ועדת ערר בראשות עו"ד סילביה רביד, תא/8291/1118+8290 ו- 8 עררים נוספים אשר התקבלה ביום 18.08.2022 ולהחלטות ועדת ערר בראשות עו"ד בנימין זלמנוביץ, בערר ים/403/17 ו- 60 עררים נוספים אשר התקבלה ביום 05.09.2022:** מדובר בשתי החלטות ועדת ערר אשר עסקו באופן ההתייחסות לתחולתה של תכנית תמ"א 38, האם יש לנטרל את השפעתה הכללית משווי מצב קודם, האם לייחס לתכנית שבמצב החדש ודאות מימוש מלאה והאם יש להתייחס לשווי שוק בין שני מצבי התכנון. שתי ההחלטות מציגות שאלות משפטיות דומות וההחלטות בשני מקבצי העררים שונות במהותן ואף הפוכות. משכך, לא אכנס לניתוחים המשפטיים ולמסקנות בשתי ההחלטות דלעיל, היות והחלטתי בסוגיות

[15] בהתייחס לשטח המוצמד ללא זכויות הבניה הנוספות.

אלה מבוססת דיה. לכן, כל עוד בית המשפט לא אמר את דברו בהליך של עתירה מנהלית או ערעור לבית משפט עליון, אין ביכולתי להכריע אחרת.

12 שכר השמאי המכריע:

תוצאת ההחלטה שבעניינו היא קוטבית ולפיה אין השבחה בנכס בגין אישור תכנית תא/3729א. עם זאת, אני סבור שחוות דעת שמאי המשיבה מבטאת את העמדה המקצועית הליגיטימית של המשיבה, אך לטעמי נבחנה כלאחר יד בידי אנשי מקצוע מטעמה של המשיבה. שכן היו מצויים בידם כל המסמכים המשפטיים כדי להגיע למסקנה כי מלוא זכויות הבניה בשטח הגג העליון והגגות שיווצרו מעליו שייכים לחלקת משנה 1. לא זו אף זו, ניתנה למשיבה בהחלטתי הקודמת האפשרות להציג מסמכי התכתבות שנטענו שיש בידה עם חלקת משנה 1 והיא לא ניצלה הזדמנות זו גם עתה. בכל מקרה, גם בהנחה ורק שטח החצר והגג צמודים לחלקת משנה 1 ואילו זכויות הבניה שייכות ליתר בעלי חלקות המשנה בבניין, לא ניתנה כל התייחסות בחוות דעת שמאי המשיבה להצמדות השייכות לחלקת משנה 1 וכיצד ניתן לממש את זכויות הבניה הנטענות, ללא רכישת ההצמדות.

לאור האמור לעיל, אין להטיל על בעלים שמוכר את דירתו הפרטית הוצאה נוספת מעבר לזו שעליו להוציא ממילא מעצם התנגדותו לתשלום היטל ההשבחה, שהושת עליו בנסיבות אלה, שבהן לא נמצאה השבחה. לכן, אני משית את מלוא שכרי על המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב. זאת, בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5(ב)(3) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009.

13 ההחלטה:

לאור האמור לעיל, לא נוצרה כל השבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

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

בברכה,

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