עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

18.11.2020
מספר מינוי: 1413-2020

לכבוד
המבקש, מר גל יהודה שושן
באמצעות השמאי
מר דני טרשנסקי
בדוא"ל dani@ktap.co.il

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

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכריעה להיטל השבחה**
גוש 6108 חלקה 400, תת"ח 2, רח' הלסינקי 2, ת"א- יפו

1. מטרת השומה:

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

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

2. פרטי הנכס:

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

2.2. גוש: 6108, חלקה, 400, תת חלקה: 2.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 765 מ"ר.

2.4. שטחה הרשום של תת חלקה 2: 55.50 מ"ר.

2.5. החלק ברכוש המשותף: 28/730.

2.6. מהות הנכס: דירת מגורים המצויה בקומת ביניים (פרטר) בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת 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 07.06.2020 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר רונן פריימן.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר גל יהודה שושן, מיום 21.07.2020 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, ה"ה דני טרשנסקי, גיא אימבר ושני אהרון.

3.3. מסמך מיום 16.08.2020 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4. שובר תשלום מיום 10.06.2020 ע"ס 275,999.12 ₪.

3.5. עותק רך של הסכם המכר מיום 05.05.2020 בין המבקש (המוכר) לקונה.

3.6. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום ת"א – יפו אשר הופק ביום 29.06.2020 למקרקעין גוש 6108 חלקה 400.

3.7. העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום ת"א – יפו אשר הופק ביום 18.11.2020 למקרקעין גוש 6108 חלקה 400/2.

3.8. מסמכים שנשלחו למבקש מטעם בוחני היטל השבחה ממח' שומה והשבחה ת"א, בנוגע לחבות בהיטל השבחה בנכס: מסמך מיום 16.10.2019 ושני מסמכים מיום 04.02.2020.

3.9. מסמך 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.

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

3.11. עותק רך שומה מכריעה של גב' רינת וויס מיום 17.08.2020 אשר נערכה למקרקעין גוש 6110 חלקה 341 וגוש 6111 חלקה 678, רחוב בארי 42 ת"א.

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

3.13. עותק רך של החלטת 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.**

4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>:

14.06.2018 - יום תחילתה של תכנית "תא/3729/א".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 14.09.2020, בהשתתפות שמאי מקרקעין ה"ה דני טרשנסקי וגיא אימבר (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 ביום 15.09.2020 וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

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 04.09.2020 ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים בקומת ביניים (פרטר) 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 הינו 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 בבניה רוויה 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 עורפית, בשטח רשום של 55.5 מ"ר, בקומת הביניים.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1. כעולה מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק ביום 29.06.2020, הנכס הנדון (תת"ח 2 בגו"ח 6108/400) מהווה דירה בקומת ביניים בשטח רשום 55.50 מ"ר. החלק ברכוש המשותף 28/730.
בעלות: המבקש (בשלמות).
רשומה הערה לפי סעיף 126 לטובת הקונים.
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 **<u>ובהערות רשם המקרקעין תיק יוצר 1079/64שח'</u>**.

7.2. כעולה מהסכם המכר מיום 05.05.2020 אשר נחתם בין המבקש (המוכר) ובין הקונים, הממכר מהווה את הדירה הנדונה. התמורה: 2,950,000 ₪. מיסוי: כחוק.

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[1] 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".

[1] 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".

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.

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 29.06.2020 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 אדום בשטח של 245 מ"ר.

7.7. כעולה מהעתק רישום מקרקעין מתאריך 24.05.1961 עולה כי חלקה 241[2] 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[3] 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".

[2] מספר חלקה קודם.
[3] מספר חלקה קודם.

<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'.

<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[4] 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>[5].

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.

[4] רחוב ארלוזרוב הוגדר בפרק 1.9 כרחוב ראשי.
[5] עפ"י סעיף 3.1.4.ג.ב.

- להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים (פרק 4.1.3)[6]:

<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'.

[6] 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:

בעקרונות ההשבחה 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 חוות הדעת, 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. חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.12. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה חוות דעת 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 הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה</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'	14.06.2018	548,165	274,083	לא חלה השבחה[7]	

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

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- לא התייחס לתכנית זו כלל, לאור התייחסותו של שמאי המשיבה לתכנית.

<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>הכרעה</u>:

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

[7] הציגו תחשיב חלופי לפיו חלה השבחה בסך 9,557 ₪. היטל ההשבחה 4,779 ₪.

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

<u>טיעוני שמאי המבקש:</u>

- שמאי המבקש טוענים כי תכנית תא/3729א' היא תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 וזו הוכנה בכפוף לסעיף 23 לתמ"א 38. לטענתם, לאחר בחינת מצבי התכנון, פסיקות, הכרעות שמאים מכריעים ושווי אובייקטיבי של המקרקעין, הגיעו לכלל מסקנה כי תכנית תא/3729א' אינה מוסיפה שטחי בניה מעבר לתמ"א 38 ואינה משפרת את תנאי תמ"א 38, אלא אף מגבילה ומתנה את הזכויות הנובעות ממנה. לטענתם, בהתאם לפסיקה כדי לבחון את ההשבחה, יש לבחון את המרכיבים העיקריים הבאים:
  - שווי מקרקעין עפ"י שוויו האובייקטיבי בשני מצבי התכנון.
  - תרומה/אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות).
  - תרומה/אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות).
- <u>אומדן עפ"י שווי אובייקטיבי</u>: שמאי המבקש טוענים שבבחינת עליית שווי של מקרקעין יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה. לטענתם, בבואנו לבחון את השפעת תכנית תא/3729א המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, יש לבחון זאת בצורה אובייקטיבית תוך מתן התייחסות, הכוללת בחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38, שכן נטרול תמ"א 38 מהמצב הסטטוטורי הקודם הוא בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת ההשבחה. לחיזוק טיעונם מפנים ומצטטים מהחלטות ועדות ערר הבאות:

החלטת ועדת ערר מיום 22.01.2019 בעררים תא/85215/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב.דייניש בע"מ**, תא/85026/17 **נציגות הפרויקט קלישר 1 ת"א נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** ותא/85349/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב. דייניש בע"מ**. החלטת ועדת ערר 075/15/49 **אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה**, מיום 26.12.2017. החלטת ועדת ערר 85143/13 **רון ציון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** מיום 24.02.2016. החלטת ועדת ערר 85151/16 **דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** מיום 07.03.2018. בנוסף מפנים ומצטטים משומתו המכריעה של מר ארז כהן בנכס ברחוב קלונימוס 6 ת"א (גו"ח 6214/259), משומתו המכריעה של מר עומר סרחאן בנכס ברחוב לוי יצחק 10 ת"א (גו"ח 6955/125) ומשומתה המכריעה של גב' נורית ג'רבי ברחוב רות 14 (גו"ח 16903/78). לסיכום, לטענתם, כחלק מבחינת השפעת תכנית תא/3729א' בתרומה/אי תרומה לסל הזכויות ובוודאות/אי וודאות, יש להביא בחשבון זכויות מתמ"א 38 במצב הקודם.

- **<u>תרומה/אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות)</u>:** שמאי המבקש טוענים כי לצורך בחינת הנתונים הביאו בחשבון את חלופות הבניה בהתאם לתמ"א 38 וכתוצאה מכך החלופה המיטבית בתכנית תא/3729א היא חלופת של תוספת על הקיים. בחלופה זו, <u>הבנוי בפועל במצב הקודם</u>, בהתאם להיתרי הבניה, שטח קומה טיפוסית (כולל מרפסות ובליטות וללא ח"מ) הוא כ- 259 מ"ר. שטח הבניה על הגג כ-21 מ"ר. לטענתם, תמ"א 38 מאפשרת תוספת של 2.5 קומות על הקיים בהתאם לקו היקף הקומה שמתחתיהן ובמקרה של הרחבות בהתאם להיקף הקומה המורחבת שמתחת, ללא הגבלת מהות השטחים (בליטות/מרפסות). התמ"א מאפשרת הרחבה של 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד). זאת, בנוסף לאפשרות חריגה בקווי בניין למטרת הרחבות ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור, ובמקרה של תוספת ממ"דים אף לקו בניין 0. ציינו כי בחוות דעתם לא הביאו בחשבון הרחבות לקומה הטיפוסית.
שמאי המבקש טוענים כי זכויות הבניה <u>במצב החדש</u> מכח תכנית תא/3729א' מאפשרים השלמת קומת הגג הקיימת ומעליה שתי קומות נוספות ומעליהן קומת גג חלקית. לטענתם, תכנית תא/3729א מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ"א 38 (כגון: קומת קרקע בנסיגה, חישוב שטח התוספת ללא מרפסות ובליטות). לכן, לאחר שבחנו את הנתונים ואת הוראות תכנית רובע 4, מצאו כי קיימת תרומה זניחה במרכיב זה. לסיכום טוענים שמאי המבקש כי תכנית רובע 4 מטרתה ועקרונותיה הן הטמעת שכבות תכנון קיימות כולל הוראות תמ"א 38 ולא מעבר לכך. משכך תמ"א 38 במצב הקודם מהווה את רף הזכויות העליון ותכנית רובע 4 במצב החדש היא דירוגה בהתאם לאזורי העיר.
- **<u>תרומה/אי תרומה לוודאות (עקרון הודאות)</u>:** שמאי המבקש טוענים שהמחוקק קבע לא פעם שהשבחה בגין תכנית מתאר ארצית מתגבשת במועד מתן ההיתר, זאת לאור עקרון הודאות ועקרון ההתעשרות. תכנית תא/3729א' היא תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 והוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. לטענתם, לאחר בחינה מצאו כי בתכנית תא/3729א קיימות התניות רבות שבמקרים מסוימים אף מחמירות מתמ"א 38 ולפיכך הודאות לא השתפרה.

– להלן עיקרי הממצאים מההשוואה בין המרכיבים העיקריים בתכניות, כפי שהציגו בחוות דעתם:

<u>מגבלות תכנוניות בהריסה ובניה מחדש</u>:

מגבלות תכנוניות		תמ"א 38	תא/3729א
מגבלת תכסית במגרשים מעל 750		X	50%
קווי בניין	צדי	2 מ'	3 מ'
	אחורי	3 מ'	5 מ'
	קדמי	2 מ'	5 מ'- 6 מ'
נסיגות מחייבות	ק .קרקע	X	רצועה מפולשת בחזית
	גג	X	נסיגה /כפולה
שטחי שירות בבנייה חדשה		אין	מינימום 20%

<u>אי ודאות/ תנאים למימוש</u>:

תנאי	תמ"א 38	תא/3729א
חובת חיזוק המבנה	סעיף 22	סעיף 4.1.3 ב' (1)/6.1 ו
	v	v
מבחן שיקולים, תכנוניים, אדריכליים ונופיים	סעיף 22	סעיף 4.1.3 ב (10)
	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר משיקולים תכנוניים, אדריכליים ונופיים.	רכיבי החיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינ 'הנחוצה לצורך חיזוק המבנה כל זאת ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
		סעיף 4.1.3 ב (11)
		מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים עפ"י תכנית ראשית. תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים: מרחב מוגן בולט מעבר לקו בניין צידי בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. רוחב מרחב מוגן הולט מקו בניין צידי ואחורי לא יעלה על 7 מ' בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
		סעיף 4.1.3 ו
		...הועדה רשאית לאשר, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בכפוף להשתלבות בבניין קיים
	סעיף 25	סעיף 6.2
	תנאי להיתר לתוספת בנייה לפי תכנית זו יהיה גם הגשת תכניות עיצוב ופיתוח	בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת, מותנית בהתאמה למרקם הקיים בסביבה לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה
		סעיף 6.5 ב
		עיצוב והתאמה לסביבה - חוות דעת מהנדס העיר להתאמה

שמאי המבקש טוענים כי ניתוח מעמיק בנושא זה נערך ע"י השמאי המכריע מר אלי כהן בהכרעתו לתכנית רובע 3 (צורף לחוות דעתם כנספח א'). בנוסף לטענתם, בחנו את מסמכי המדיניות, המהווים מסמכים מנחים שאינם סטטוטוריים אשר הוכנו ואושרו ע"י הועדה כבר בנובמבר 2011. לטענתם, ממסמכי המדיניות עולה שהועדה המקומית ת"א – יפו מראה את נכונותה לאשר היתרי בניה מכח תמ"א 38, ומטרת מסמכי המדיניות היא קו מנחה להיתרים. לראיה, ציטטו קטע מרקע הדברים למסמך המדיניות: "***מסמך מדיניות זה נועד לצייד את הועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל מקצועי ועקבי שיוכל לעמוד במבחן משפטי וציבורי***". לטענתם, אין מכאן כי הזכויות

המפורטות במסמכי המדיניות מהוות את תקרת הזכויות לאישור על ידי הועדה, אלא את הרף המינימלי שהועדה נכונה לאשר ומעודדת את השגת מטרת התמ"א. לחיזוק טיעונם מפנים גם לשומות המכריעות הבאות:

- שומתו המכריעה של מר אלי כהן גו"ח 6968/13 הירקון 148.
- שומתה המכריעה של גב' שושי שרביט גו"ח 7078/22 ביירון 15.
- שומתו המכריעה של מר גד נתן גו"ח 6904/36 חיסין 6.
- שומתו המכריעה של מר בועז קוט גו"ח 6903/83 רות 8.
- שומתו המכריעה של מר משה נדם ברחוב קורדובה 8 בת"א.
- שומתו המכריעה של מר דוד טיגרמן גו"ח 6212/1254 אלכסנדר ינאי 23.

– שמאי המבקש מפנים למספר <u>מקורות נוספים</u> לחיזוק טיעונם, כדלקמן:

א. סעיף 219ב ס"ק 10 בתוספת השלישית לחוק, לפיו הוראות הפטור לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 חלה גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה עפ"י הוראותיה ותכנית תא/3729א עונה להגדרה זו.

ב. הפטור מהיטל השבחה הוא בדרך של מכר והן בדרך של היתר בניה. לעניין זה מפנים לערר צ.ו.ר מעוף, תא/85025/09 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** בו קבעה ועדת הערר באופן חד משמעי כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 היא בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת מכר ובין אם במתן היתר בניה.

ג. תרומת תמ"א 38 בפן השמאי ובפן המשפטי. מפנים כמצוין בהרחבה בחוות דעתם לפסיקות משפטיות לעניין תרומת תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. כמו כן מפנים לשומות המכריעות הבאות (ומצטטים מהן):

- שומתו המכריעה של הח"מ בגו"ח 6968/24 ארנון 5.
- שומתו המכריעה של מר ארז כהן גו"ח 6957/193 עובדיה מברטנורה 14.
- שומתו המכריעה של מר עומר סרחאן גו"ח 6960/68 יפה נוף 2.

– שמאי המבקש מתייחסים גם למאפייני מימוש התוספת על קיים בנכס הנדון ולנקודות קונקרטיות שצוינו בשומת הועדה, כדלקמן:

א. לאור האמור בחוות דעתם בכלל, ולאור העובדה שזכויות הבניה הנוספות על הגג הן של תת"ח 1 בפרט, סבורים שהתכנית לא השביחה את המקרקעין ובפרט לא את הנכס נשוא חוות הדעת.

ב. יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם, וזאת בניגוד לתחשיב שנערך על ידי שמאי המשיבה.

ג. חישוב שטחי התוספת בשומת המשיבה: חולקים על השטחים שצוינו בתחשיב שמאי המשיבה. שטח קומות התוספת הינה ללא מרפסות ובליטות ולכן יש להביא בחשבון זכויות בניה מופחתות לתוספת הבניה, ביחס לשטחים שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה אשר חישב את התוספות בהתאם לשטח קומה טיפוסית כולל שטחי המרפסות.

ד. תפיסת חישוב מוטעית: לטענתם בסיס החישוב של שמאי המשיבה מביא בחשבון כי מימוש הזכויות יעשה באופן עצמאי על ידי בעלי הזכויות בבניין, ללא כל גורם יזמי. לטענתם גישה זו אינה קיימת בשוק ואינה ריאלית. פרויקט לתוספת בניה של מעל 700 מ"ר הינו מורכב לביצוע ואינו ריאלי למימוש בביצוע עצמי.
פרויקט מסוג זה מתבצע על ידי יזם שכן יש להגיע לאיזון כלכלי כנגד ביצוע החיזוק/הבניה החדשה. לכן לטענתם, הלכה למעשה בעלי הזכויות במקרקעין לא נהנים מהקומות הנוספות אלא בדירה חדשה/משופצת ולעיתים גם גדולה יותר. ככל שקיימת יתרת זכויות, זו תשמש לטובת דירות היזם.
לעניין זה מפנים להחלטת ועדת ערר תא/85224/14 ותא/85227/14 **אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** וטוענים שיש לבחון את ההשבחה בהתאם לתועלת שמקנה התכנית לבעלי המקרקעין במצב החדש שהיא למעשה הגדלת /שדרוג/החלפת הדירה הקיימת של הבעלים, ולהתעלם מהדירות שמקבל היזם ומכל תמורה שאינה תמורתם של בעלי הדירות הקיימות.

ה. העדר תמריץ בשל מאפייני הבניין: בעלי הדירות הקיימות לא יהנו מהרחבת דירותיהם עקב מגבלת קווי הבניין ואף יסבלו מאובדן הכנסות משכירות, הרעת תנאי המחיה ושיבוש שגרת חיים לתקופה ממושכת. כמו כן בקומת הקרקע קיים משרד עו"ד. לטענתם קיום עסק בבניין בנוסף למגורים, מקטין מאוד את הסבירות לביצוע הפרויקט. כמו כן יש להביא בחשבון משמעויות נוספות של תוספת בניה כגון הגדלת הצפיפות, עומס על תשתיות, הגדלת מצוקת החניה ובסופו של דבר לא תוסיף דבר וחצי דבר לדירות הקיימות. לטענתם בנוסף כל פיתרון למרחב מוגן/מעלית יבואו על חשבון שטחים עיקריים.

ו. מקדם דחיה ומושעא: סבורים שמקדם הדחיה שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה (מגלם 5 שנים, בשיעור היוון של 6%) אינו ריאלי. לטענתם ההצמדה לתת"ח 1 והעובדה שבעלי תת"ח 1 מחזיק ב-50% ברכוש המשותף, מהווה גוש חוסם לבדו לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. סבורים שאלמנט המושעא הרבה יותר משמעותי מזה שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה. הפנו למס' שומות מכריעות בהן נקבעה תקופת דחיה של 15 שנים.

ז. יחוס ההשבחה לתת"ח 2 בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף: כאמור סבורים שקיימת התעלמות בשומת המשיבה מהכתוב בתקנון במפורש דהיינו מכך שקיימת הצמדת גג כולל זכויות הבניה על הגג לתת"ח 1. לטענתם גם אם בעל הזכויות יתן הסכמתו, יצטרכו יתר בעלי הזכויות/היזם לשלם/לפצות את בעלי תת"ח 2 בגין רכישת הזכויות ואת תשלום זה יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

מפנים בעניין זה להחלטת ועדת ערר תא/85168/17 **מילברג מתי ומילברג מור זמי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, מיום 09.07.2019 ומצטטים ממנה (מבהירים כי החלטה זו מתייחסת להצמדת שטח הגג בלבד ולא להצמדת שטח הגג + הזכויות הנוספות.

ח. ניקוד אקו' למפלס הגג: טוענים כי שמאי המשיבה נקט במקדמים כפולים לשטחים בקומות הגג של 1.2 עבור שטח הגג ו- 0.3 עבור מרפסת הגג. לטענתם, עלויות חיזוק/תוספת בבניין בו מתוכננת בריכה גבוהות בהרבה מעלויות אלו בבניין ללא בריכת שחיה על הגג. כמו כן לטענתם בריכות שחיה מתבקשות במקרים חריגים ועבור דירות יחודיות כאשר במאפינים כדוגמת בבניין הנדון בריכות שחיה לא התבקשו בחלופות תוספת בניה על הבניין הקיים אלא בחלופות של הריסה ובניה מחדש. עוד הוסיפו כי מקום בו יש ספק לגבי מימוש של זכויות מסוימות, אין לגבות היטל השבחה על זכויות שככל הנראה לא תמומשנה. מפנים לשומה מכריעה של הח"מ ברחוב ארנון 5, לשומה מכריעה של גב' דורית פריאל ברחוב עין חרוד 13 ולשומה מכריעה של מר אלי כהן ברחוב הירקון 48.

ט. ערכי שווי: שמאי המבקש טוענים כי שווי מ"ר מבונה הוא 20,000 ₪. זאת, בהתבסס על 4 שומות מכריעות שנערכו לנכסים ברחוב ארלוזרוב.

י. מקדם התאמה בנייה חדשה על ישן: שמאי המבקש טוענים כי מקדם ההתאמה שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה (10%) אינו סביר. זאת מפני שהבניין שבנדון נבנה לפני כ- 50 שנה, בשטח בנוי של מעל ל- 1,000 מ"ר בשש קומות (כולל קומת מרתף וקומת הגג). לטענתם, עלויות החיזוק וההתאמה גבוהות ויש להביא בחשבון מקדם של 30% לכל הפחות. לחיזוק טיעונם, מפנים לשומות המכריעות הבאות:

- השמאית המכריעה גב' גבע בלטר, גו"ח 6212/405 ברחוב אלכסנדר ינאי 6.
- השמאי המכריע מר אלי כהן, גו"ח 6968/13 ברחוב הירקון 148.
- השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, גו"ח 6212/1254 ברחוב אלכסנדר ינאי 23.

– שמאי המבקש טוענים כי ביום 03.07.2018 נחתם הסכם מכר לתת חלקה 12 בבניין שבנדון ובגין מימוש זה לא יצאה שומת היטל השבחה. זאת, בשל המפורט בתקנון

הבית המשותף. בנוסף, בהתאם למסמך שנשלח ממחלקת השבחה של עיריית ת"א מיום 16.10.2019 (צורף כנספח ב' בחוות דעתם) נודע לבעל הזכויות בנכס הנדון (תת חלקה 2) כי אין חבות בהיטל השבחה.

- לסיכום חוות דעתם טוענים שמאי המבקש כי לאור המפורט בהרחבה בחוות דעתם, אין כל השבחה במקרקעין לתת"ח 2. לחילופין, וככל וטענתם לא תתקבל, הובא על ידם בחשבון תחשיב השבחה חלופי. להלן תחשיב ההשבחה החלופי כפי שהציגו בחוות דעתם:

נתונים לתחשיב	
שטח קומה טיפוסית ללא ח"מ	286
שטח קומה בהתאם לסעיף 4.1.3.ב (3)	223.35
מצב קודם - תמ"א 38	
תוספת 2.5 קומות	715
מצב חדש - תכנית תא3729א'	
השלמת קומת הגג הקיימת	172.35
תוספת 2 קומות נוספות	446.7
קומת גג חלקית בהתאם לנסיגות כפולות	153.03
זכויות בניה במצב החדש	772.08
הפרש זכויות בין 2 מצבי התכנון	**57.08**
מקדם דחיה ומושע (N=20, I=6%)- 0.31	17.8
מקדם בניה חדשה על ישנה-0.7	12.46
שווי מ"ר מבונה ב-₪	20,000
השבחה ב-₪	249,269
השבחה ב-₪ בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף 3.84%	**9,557**
היטל השבחה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף	**4,779**

- להלן עיקר טיעוני שמאי המבקש מהדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- טוען כי אין כדאיות כלכלית לפרוייקט וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 85224/14 ו- 85227/14 **אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** . מפנה גם לשומתה המכריעה של גב' רינת וייס ברח' בארי 42 בה קבעה כי יש לבחון התכנות כלכלית בתחשיב ההשבחה.
- טוען כי המועד הקובע להיווצרות הזכויות מותנה בחיזוק הבניין והוא רק בהיתר הבניה.
- זכויות על הגג: טוען שלבעלי תת"ח 1, 50% מהזכויות ברכוש המשותף. לטענתו, במסמכי הבית המשותף ישנו הסכם ולפיו הדירות שימכרו בבניין יהיו ללא היטל השבחה והגג אינו חלק מהרכוש המשותף. לחיזוק טיעונו מציין כי נמכרה לאחרונה דירה בבניין (תת"ח 12) ובגין המימוש לא חוייבה בהיטל השבחה.
- לשאלתי האם זכויות הבניה לפי תמ"א 38 שייכים לכולם או רק לתת"ח 1? השיב כי יכול להיות שבמקרה זה הזכויות שייכות רק לתת"ח 1. בשביל לנצל את הזכויות העלויות יחולו על תת"ח 1. לטענתו, ההסכם מהווה חלק ממסמכי הבית המשותף וקיבלו אותו כחלק מהמסמכים. טוען בנוסף כי בבניין שבנדון נמכרו 2

דירות לאחר תכנית הרבעים, ל- 2 הדירות נשלחו מכתבים כי אין חבות בהיטל השבחה. בנכס שבעניינו המהווה אחד מתוך שני הנכסים, בהתחלה התקבל אישור, כאמור לפיו אין השבחה, ולאחר מכן נשלח המכתב בצירוף שומת ההשבחה- זה לא סביר.

- שמאי המבקש חוזר וטוען כי בחינת ההשבחה לפי שיטת הדלתא לא תמיד נכונה.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי בחן את השימוש היעיל והטוב ומצא כי השימוש היעיל והטוב הוא בחלופת בניית תוספת הבניה האפשרית מכח התכנית על גבי המבנה הקיים. לטענתו, 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 המושע ואת חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף,.
- שמאי המשיבה טוען (בפרק המשפטי בחוות דעתו), כי ההצמדות לתת"ח 1 אינן כוללות את זכויות הבניה וכי בהתאם ללרשום בנס הטאבו, התקנון הוא תקנון מצוי. לטענתו, ההסכם המוצג ע"י שמאי המבקש כתקנון מוסכם חתום רק ע"י שני אנשים, שאחד מהם הוא הבעלים של יחידה מס' 1. טוען כי בצו הרישום של הבית המשותף, שהוא המסמך היחיד בו יש חותמת רשמית, רואים כי שטח הגג צמוד בצמידות מיוחדת ליחידה מס' 1 אך לא עולה מהצו עצמו כי מדובר בהצמדה של כל זכויות הבניה, כפי שזו מתוארת בהסכם.

שמאי המשיבה טוען כי הועדה המקומית בבואה להטיל היטל השבחה פועלת בהתאם לרישום הקיים בלשכת המקרקעין ואין מקום להטיל על הועדה המקומית את החובה להתחקות אחר הסכמים בין הצדדים ואחר כוונתם. לטענתו, במקרה הנדון דווקא תשובת המפקחת (כי לצורך תיקון הרישום כך שישקף את ההסכם בין בעלי הדירות יש צורך בצו שיפוטי או בהסכמת כל בעלי הדירות לאשרור ההסכם), מחזקת את הטיעון לעיל. לכן החיוב בוצע בהתאם לחלק היחסי. הפנה בעניין זה להחלטת ועדת להחלטת ועדת ערר 85237/17 **טיק ענר רות, שמר שרה, גד גיא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** ולתכתובות בין מנהלת תחום השבחה, השירות המשפטי, אשר נשלח לעו"ד רן בראייר (כתשובה למכתבו מיום 17.02.2020) בנושא חבות הנכס שבנדון בהיטל השבחה.

בדיון שנערך בהשתתפות הצדדים טען שמאי המשיבה, שאכן נמכרה דירה בבניין לאחר אישור תכנית הרובעים, אך מבדיקה שנערכה בועדה המקומית עולה כי לא נוצרה השבחה ולכן לא נכון לומר כי לא חלה השבחה. לגבי הדירה שבנדון, טוען שאכן

הועדה המקומית הוציאה מכתב למוכר כי אין חבות בהיטל השבחה, אולם לאחר מכן הודיעה לו כי חלה טעות ויש חבות בהיטל השבחה. לטענתו, הועדה פנתה לבעלי תת"ח 1 להבהרת זכויות הבניה בקומת הגג והוא ענה שיש לחייב בגינם. בנוסף, בנסח הטאבו מצויין כי ישנו תקנון מצוי, לא ברור מה ההתכנות המשפטית של ההסכם אשר במסמכי הבית המשותף.

- ערכי שווי: שמאי המשיבה הציג טבלה הכוללת ערכי שווי שנקבעו ב- 14 שומות מכריעות ברחובות ראשיים כדוגמת ויצמן, ז'בוטינסקי, יהודה המכבי, ארלוזרוב ודרך נמיר, לפיהם ערכי השווי שנקבעו הם בטווח שבין 20,000 ₪ ל- 27,000 ₪. בתחשיב ההשבחה שערך הביא בחשבון ערכי שווי של 18,000 ₪ המגלמים בינוי על קיים, חיזוק וללא חניה.
- 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 271.3 מ"ר וכי השטח הבנוי על הגג 21.15 מ"ר. לכן, הביא בחשבון את תוספת הזכויות האפשרית מכח התכנית כדלקמן:
  - השלמת קומת הגג 250.15 מ"ר במקדם 1.
  - 2 קומות נוספות 542.6 מ"ר במקדם 1.
  - קומת גג בהתאם לנסיגות 209.3 מ"ר במקדם 1.2.
  - מרפסת גג 62 מ"ר במקדם 0.3.

  סה"כ השבחה: 19,125,180 ₪.

  לאחר יחוס מקדם דחיה למימוש 0.7473 (משקף 5 שנים, 6%) ובהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף (3.84%) מתקבל כי **סך ההשבחה 548,165 ₪.**

  היטל ההשבחה: 274,083 ₪.
- להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה ממסמך תגובתו מיום 16.08.2020:
  - אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה, בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם. הפנה לחוות הדעת המשפטית המצוינת בסעיף 3.11 לעיל ולשומות מכריעות של גב' גבע בלטר ברחוב פרופסור שור 21 ת"א ושל מר תמיר שדה בשד' נורדאו 28 ת"א. בנוסף, מפנה לשומה מכריעה של גב' גבע בלטר ברחוב דובנוב 18א' ולשומה מכריעה של מר אבישי זיו בגו"ח 7052/57, בהן התייחסו השמאים המכריעים למסמכי המדיניות ולכך שאין להביא בחשבון את זכויות הבניה המצוינים בהם/את הפוטנציאל הנובע מהם.

- מימוש: טוען כי הפרמטרים לבחינת כדאיות עסקית של היזם שונים מהפרמטרים של חישוב ההשבחה. בעוד שהראשונים סובייקטיביים, תחשיבי ההשבחה אמורים להיות אוביקטיביים ואחידים. בכל מקרה לבעלי הדירות תצמח תועלת מביצוע הפרויקט, כפי שגם צוין בשומת המבקש, דוגמת תוספת שטח דירה, בניין משופץ, מעלית וכיו"ב, וזאת ללא כניסה לשיקוליו של היזם שכאמור הם סובייקטיביים ויכולים להיות שונים בין יזם ליזם. לכן, מבחינת בעלי הדירות חלה השבחה בגין זכויותיהם בדירותיהם. לכן אין לטעון כי לא חלה השבחה בנכס בשל אלמנטים המאפיינים כל פרויקט ופרויקט כמפורט בשומת המבקש. מפנה להחלטת ועדת ערר הר/85092/16 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת ק.ר.נדל"ן בע"מ**, מיום 12.02.2020.
- בהתייחס לטענה להעדר תמריץ, טוען כי לדיירים תצמח תועלת מביצוע הפרויקט. לחיזוק טיעונו מפנה לשומה מכריעה של גב' גבע בלטר ברחוב דובנוב 18.
- מקדם קומת גג: טוען כי מקדם 1.2 משקף את אפשרות השימושים בקומת הגג, כאשר מקדם זה משקף את שווי דירת גג, ללא קשר למרפסת הגג. לטענתו, תפיסה זו באה לידי ביטוי בשומות מכריעות רבות.
- שווי מ"ר: תמה באשר לטענת שמאי המבקש כי ערכי השווי שנקבעו בחוות דעתו גבוהים. מפנה לחוות דעת שמאי המבקש שהוכנה בגין תביעת ירידת ערך ברחוב ארלוזרוב 170 פינת ויצמן 22, מיום 27.05.2019 בה טען שמאי המבקש לשווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪.

הערת הח"מ: ביקשתי לקבל את תכתובות הועדה המקומית עם בעלי הזכויות בתת"ח 1. כמו כן, את התכתובות ו/או המסמכים המתייחסים לבחינת ההשבחה של הדירה בקומה העליונה וכן את המכתב כי חלה טעות בגין אי ההשבחה בנכס שבנדון. נכון למועד עריכת חוות הדעת התקבל רק המכתב המעדכן כי חלה טעות בגין אי קיומה של השבחה בנכס הנדון, בלבד.

<u>הכרעה</u>:

- בענייננו, קיימת למעשה מחלוקת עקרונית שעניינה מסתבר אינה על גובה היטל ההשבחה אלא על עצם החיוב בהיטל ההשבחה. שמאי המבקש טוענים כי 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 2 הנדונה, בגין אפשרות תוספת בניה על הגג הנובעת מאישור תכנית תא/3729א'. ככל שטענתם העקרונית לא תתקבל, הציגו תחשיב השבחה חלופי המביא בחשבון מחלוקת שמאית במספר פרמטרים, ביחס לתחשיב ההשבחה שנערך ע"י שמאי המשיבה (שטחים, מקדמים, ערכי שווי). שמאי המשיבה טען 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 מפנה 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**. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים, במסמכים שהועברו לעיוני לא מצאתי כל התנגדות של מי מהצדדים לסמכותי לדון בעצם החיוב. שמאי המבקש טוען כי בתחילה, במסמכים שהועברו לעיונו נטען כי זכויות הבניה הנוספות על גג הבניין הקיים צמודות לתת"ח 1[8] ובתאריך 16.10.2019 ניתן אישור מאגף להכנסות מבניה ופיתוח מחלקת שומה והשבחה[9] ולפיו נכון למועד הוצאת המכתב אין חבות בהיטל השבחה לחלקת משנה 2. כאמור לעיל, שמאי הצדדים 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 ולען אין חבות בהיטל השבחה. לאחר הדיון שנערך באמצעות היישום "זום" ולאחר שקיבלתי מסמכים נוספים בעניין הצמדת זכויות הבניה לתת"ח 1 ולאחר שהמשיבה לא הציגה את כלל

[8] סעיפים 8.5 ו- 8.9.4 לחוות דעת שמאי המבקש.

[9] נספח ב' לחוות דעת שמאי המבקש.

המסמכים שביקשתי בפרוטוקול הדיון, מצאתי בסיס להישען עליו כדי להכריע בסוגיה המשפטית והיא על עצם החבות וזאת משלוש סיבות עיקריות:

1. לא ניטען ע"י המשיבה מלכתחילה (וגם בהמשך) כי לא בסמכותי לדון בסוגיה זו.
2. מבחינת ייעול הדיון ולוחות הזמנים, המינוי לתיק זה בוצע במהלך חודש יולי שנה זו וכל עיכוב בקבלת ההחלטה ו/או פניה לועדת ערר יסב עלויות נוספות לצדדים שלא לצורך.
3. מהמסמכים שהוצגו בפני ובמסמכים הנמצאים בארכיון תיקי הבניין באתר האינטרנט של המשיבה, ניתן לקבוע בודאות מלאה כי הטיעון בדבר שיוך זכויות הבניה הנוספות שיהיו בעתיד בבניין, במידה ויהיו, ישתייכו כולן ללא יוצא מהכלל לבעלי הזכויות בתת"ח 1 ויוצמדו הגגות וזכויות הבניה העתידיות שמעליהן לבעלי הזכויות בתת"ח 1.

כאמור בפרק המשפטי המפורט לעיל, הבית נרשם כבית משותף לפי חוק בתים משותפים תשכ"א-1961 (נוסח משולב)[10]. 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 המשותף, הבדק שלהם והשימוש בהם, או בדבר הצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירה פלונית כאמור בסעיף 40.

[10] 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.

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. בענייננו 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 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.
- 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 בעלת זכויות אחת לחלקה בשלמות. זאת, כעולה מהעתק רישום מקרקעין מתאריך 24.05.1961 לחלקה 241[11] 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 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

[11] מספר חלקה קודם.

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. בענייננו, 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, בענייננו 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".

בענייננו 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.

- במידה ויוגש ערר על קביעתי זו, הרי שבתחשיב ההשבחה, ככל שקיימת, יש להביא בחשבון מס' פרמרטים אשר לא באו לידי ביטוי בתחשיב המשיבה ו/או בתחשיבו של שמאי המבקש:

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

ב. תשלום בעלי הזכויות בבניין (ובין היתר של תת"ח 2) 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 בהכרעותי עד כה בגין תכניות רובע 3 ו- 4, אחזור ואבהיר כי תכנית תא/3729א' 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. הוראות תכנית תא/3729א' הן הוראות מכוחו של סעיף 23 בתמ"א 38 לכן יש לראות את ההוראות שבתכנית אשר חופפות ו/או קטנות מזכויות התמ"א כהוראות מכח תמ"א 38. 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. בערר ת"א 9502-09-18 **אורלי ואלי סגלוביץ ו-25 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה**

הרצליה (פורסם בנבו 08.12.2019) 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**"* (ההדגשה של הח"מ-ש.י). בערר זה 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. בחוות הדעת השניה של יועמ"ש הועדה המקומית (ראה בסעיף 3.5 לעיל), אמנם יש התייחסות למהות הזכויות מכח תכנית זו, אולם איני מוצא בה משום חידוש לאמור לעיל ולהלן.

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/3729 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**"[12]. 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,

[12] ההדגשה במקור.

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 11-14 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. מכאן כי התכנית המפורטת מכח סעיף 23 "מרחפת" מעל השטח, ויוצרת תכנית ספציפית המותאמת ע"י הוועדה המקומית, לפי עקרונות תמ"א 38 לאופי הנכסים.

ד. בערר (ת"א) 85064/10 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב**, אליו מפנים שמאי ויועמ"ש המשיבה, מדובר בהחלטה במספר עררים 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.***

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' 1.4.1.3.ו - הוועדה המקומית **רשאית לאשר**, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים **בכפוף** להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.
* ס' 1.4.1.3.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.

9 <u>שכר השמאי המכריע</u>:

תוצאת השומה המכריעה שבנדון היא קוטבית ולפיה אין השבחה בנכס בגין אישור תכנית תא/3729. 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

האפשרות להציג מסמכי התכתבות שנטענו שיש בידה עם חלקת משנה 1 והיא לא ניצלה הזדמנות זו. 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.

לאור האמור לעיל, אני סבור שאין 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.

10 <u>השומה</u>:

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 שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

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