אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

21 באפריל 2019
מספר מינוי: 2783-2019
מספרנו: 566

לכבוד
המבקשים, מר אליעזר אורצקי ואח'
באמצעות השמאי
אריק אביגד
aric@laufer-avigad.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
רונן פריימן
ronen-freiman@bezeqint.net

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 6108 חלקה 112, רחוב זלוציסטי 6, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות ע', ג', ע'1, תא/5000, תא/3729א' ובקשה להיתר מס' 19-1387.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
ע'	13/12/1985
ע'1	02/04/2003
תא/5000	06/01/2017
תא/3729א'	14/06/2018

2.2 סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 30/01/2020.

2.3 ביום 01/04/2020 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
גוש	6108
חלקה	112
שטח רשום של החלקה	751 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת הצפון הישן – סביבת כיכר המדינה, אשר גובלת מצפון ברחוב פנקס, מדרום ברחוב ארלוזורוב, ממזרח בדרך נמיר וממערב באבן גבירול.

רחוב זלוציסטי הינו רחוב פנימי חד סטרי, ללא מוצא, המחבר בין רחוב קליי לרחוב פייבל. סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בבניה רוויה ותיקה בבניינים בני 4-5 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא.

חלקה 112 בגוש 6108 בשטח רשום של 751 מ"ר. החלקה בעלת צורה מלבנית ולה חזית צפונית לרחוב זלוציסטי באורך של כ- 23 מ' ועומקה הממוצע כ- 32.5 מ'.

על החלקה בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף חלקי. בקומת הקרקע לובי כניסה, חדר אשפה ומעלית. חצר הבניין מטופחת וקיים שביל מרוצף בכניסה לבניין, ממזרח לחלקה שביל אספלט המוביל לחניה בעורף הבניין הסגורה בשער חשמלי. בכל קומה 3 דירות ובסה"כ 12 יח"ד בבניין.

הוגשה בקשה להיתר לחיזוק המבנה הכוללת סגירת קומת עמודים, תוספת קומה וקומת גג חלקית וכן הרחבת הדירות הקיימות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>תכנית 50</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 1064 מיום 19/12/1940. התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2. שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר. תותר בניה בשיעור 25% בשלוש קומות. קווי בניין: קדמי- 6 מ', אחורי- 6 מ' וצידי- 4 מ'.

5.2 <u>תכנית 247</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 194 מיום 18/10/1951.

מטרת התכנית היא הרחבת רחוב ארלוזורוב והרחבת דרך חיפה. קו הבניין יוקטן מ- 6 מ' ל- 5 מ'.

5.3 <u>תכנית 763</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 995 מיום 14/02/1963.

מטרת התכנית להוסיף קומה עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

5.4 <u>רישיון בניה מס' 774 מיום 15/11/1963</u>

הרישיון ניתן לבניין בית בן 5 קומות ומקלט בקומה תחתונה המכיל: בקומה א' – כניסה ותא מעלית, חדר חשמל, ביתן פחי אשפה, שטח חניה המיועד ל- 5 מכוניות, שטח פתוח וגדר. בקומות ב'- ה' – 3 דירות בנות 2.5 חדרים, ח"ש ותא מעלית בכל קומה. וכן, חדר מכונות למעלית על הגג.

5.5 <u>תכנית 856</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 1655 מיום 27/08/1970.

התכנית קובעת גישה עורפית לכלי רכב לחלקות הגובלות מצד מערב בדרך חיפה ועל החלקות ברחובות הסמוכים, על מנת למנוע גישה ישירה לכלי רכב מדרך חיפה לחלקות הגובלות. בהתאם לתשריט התכנית, מסומנת, מדרום לחלקה רצועה המיועדת לגישה משותפת לחניה[1].

[1] בהתאם לדף מידע על זכויות בניה, שטח המגרש לחישוב זכויות הוא 630.08 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.6 <u>תכנית 1680</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

בהתאם להוראות התכנית הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי ששטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

5.7 <u>תכנית מ'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי במרווחים ובצפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. להלן עיקרי הוראות הבניה[2]:

שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת: 750 מ"ר

אחוזי בניה בקומה (כולל מרפסות[3]):	32% ובסה"כ 128%
גובה הבניין:	5 + קומת עמודים מפולשת
קווי בניין:	קדמי - בהתאם לתכנית 50
	צדדי - 4.6 מ', אחורי – 7.2 מ'

5.8 <u>תכנית ע'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985. התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבית דירות: תותר הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים בקומת המרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד (כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו'; ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף). יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

5.9 <u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי שהשטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל ההיטל של המדרגות הפנימיות. לא תותר

[2] למגרש בשטח 500 מ"ר ויותר; באזור דירות 2 לפי תכנית 50.
[3] לא תותר כל תוספת לאחוזי הבניה עבור מרפסות; תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם להוראות התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת. התכנית מתירה הקמת פרגולות (בתנאים).

5.10 <u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997.

מטרת התכנית, לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.

5.11 <u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.
מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בלבד (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בבניינים מגורים: לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

5.12 <u>תמ"א 38</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>תמצית הוראות התמ"א:</u>

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 22-21[4], ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, חלקן או כולן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת – יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות הדיור החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת. תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה – תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.
- בנוסף תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
- חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

[4] אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה נימוקים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה. הועדה תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א. כמו כן, תותר תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק. תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או 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.

5.13 <u>תכנית תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 401.

היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729א' לתכנית תא/5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729א'.
2. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 4, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

5.14 <u>תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7818 מיום 30/05/2018.

<u>בין מטרות התכנית:</u>

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב-יפו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

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

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

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

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

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.

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

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.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים:</u>

ברחובות שאינן ראשיים, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).

- שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
- גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות.
- גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה.
- לא תותר הקמת קומת ביניים.
- קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות.
- תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים.
- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח העולה על שטח זה יחשב כשטח עיקרי.
- לא יותרו מרפסות לסירוגין.
- זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.
- יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין.
- תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים מסוימים.
- שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות.
- בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הקומה החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית והקומה החלקית העליונה תיבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית.
- במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
- בבניינים בהם קיימת קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מחזית האחורית.
- במגרשים בהם מתקבלת תכסית בניה קטנה מ- 50% משטח הגג, יותר לבטל את הנסיגה האחורית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- במקרה של בניה חדשה של בניין שערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.

<u>הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים:</u>

למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, ברחובות שאינם ראשיים, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית.

- כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראל 413.
- שטח קומות התוספת יהיו לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. אם יורחבו הדירות הקיימות, שטח קומה טיפוסית יהיה של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
- מחוץ לאזור ההכרזה במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג, שההיתר ניתן לפני הפקדת תכנית זו (27/6/2011): תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ומעליה קומת גג חלקית. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים על פי הגדרות תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.
- גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.
- מחוץ לתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור.
- הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.
- תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית), למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

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

5.15 <u>תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 7/11/2012. לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לענייננו, בהתאם לתכנית תא/3729א' המופקדת.

5.16 <u>בקשה להיתר מס' 19-1387 מיום 15/12/2019</u>

<u>מהות הבקשה:</u>

הארכה חריגה שניה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מיום 24/08/2016 לבקשה מס' 15-2465 לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת כנגד רעידות אדמה ותוספת בנייה הכוללת: מילוי קומת עמודים, הרחבת 12 יח"ד קיימות כולל תוספת ממ"ד לכל אחת, תוספת קומה מלאה וקומה חלקית מעליה עבור 4 יח"ד. תוספת מרפסות פתוחות ומקורות לכל דירה קיימת בחזית קדמית ואחורית. מתן פתרון חניה עבור 11 מקומות חניה חדשים באמצעות 2 מתקני חניה רובוטיים תת קרקעיים הממוקמים במרווח צדדי מערבי ומרווח אחורי של הבניין בנוסף ל- 5 חניות עיליות קיימות.

<u>טבלת השטחים:</u>

קומה	מגורים בהיתר	מגורים מבוקש	ממ"ד שטח עיקרי	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד מבוקש שטח שירות	מתקנים ומערכות	אחסנה	קומת עמודים	חדר עגלות	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ עיקרי ושירות	שטחים לא מקורים
מרתף				14.36	-36.095	42.047	36.095			14.36	42.0471	56.4071	
קרקע				53.3173		44.16	11.965	180.667	19.125	53.3173	255.928	309.2453	
קומה 1	242.2889	25.2223	19.8605	14.5389	27					301.9106	27	328.9106	30.5465
קומה 2	242.2889	25.2223	19.8605	14.5389	27					301.9106	27	328.9106	30.5465
קומה 3	242.2889	25.2223	19.8605	14.5389	27					301.9106	27	328.9106	30.5465
קומה 4	242.2889	25.2223	19.8605	14.5389	27					301.9106	27	328.9106	30.5465
קומה 5		291.1764	7.8123	13.3023	27					312.291	27	339.291	32.5697
קומת גג		187.2094	4.7622	13.5216	9					205.4932	9	214.4932	123.9943
גג עליון										0			218.6966
סה"כ	**969.16**	**579.28**	**92.02**	**152.66**	**107.90**	**86.22**	**48.06**	**180.67**	**19.13**	**1793.10**	**441.98**	**2235.08**	**497.45**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. השבחה בשומות הצדדים

תכנית	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/3729א'	436,210 ₪	אין השבחה

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

7.1.1 הגבהת גובה קומת הגג

תכנית תא/3729א' מאפשרת בניית קומה בגובה של 3.4 מ' וקומת גג בגובה 4.5 מ' (ברוטו כולל מעקה הגג). בהתאם לחתך מתוך הבקשה להיתר, עולה כי גובה קומה קיימת הוא 2.69 מ', גובה קומה חדשה הוא 2.85 מ' וגובה קומת הגג הוא 4.5 מ' כפי שהותר בתכנית תא/3729א'. הגבהת הקומות מאפשרת חלל מגורים גבוה יותר ותורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה.

הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.1% לכל תוספת של 10 ס"מ בגובה נטו. שטח קומת הגג הוא 205.5 מ"ר, מחציתה בגובה של 3 מ' ומחציתה בגובה 3.2 מ'. ההשבחה חושבה בגין תוספת הגובה שמעבר ל- 2.5 מ' כפי שהותר בתכנית ג' המהווה את המצב הקודם. לחיזוק הטענה הפנה להחלטת ועדת ערר **תא/85046/17 עופרים ענת ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** וכן לשומות מכריעות של אלי כהן לנכס ברחוב אונקלוס 5 ולנכס ברחוב טבריה 10 שם קבע מקדם השבחה בשיעור 0.05% לכל 10 ס"מ, דורית פריאל לנכס בגו"ח 7321/67 שם קבעה מקדם 1% לתוספת גובה של 10 ס"מ ולנכס ברחוב הירקון 81 שם קבעה מקדם של 0.5 להגבהה של 8 ס"מ, ולמנחם מלוכנא לנכס ברחוב בן יהודה 50 שם קבע מקדם 0.05% בגין הגבהת 20 ס"מ.

7.1.2 הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין

תכנית תא/3729א' מאפשרת הקמת גזוזטראות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין ובכך מתירה תוספת שטחי גזוזטראות, תורמת לשווי הנכס ומשביחה אותו.

הובאה בחשבון השבחה בגין מרפסות בקומה החמישית בלבד מעבר לקו בניין.

לא הובאה בחשבון השבחה בגין האפשרות להקים גזוזטראות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין לקומות הקיימות, מאחר ששטחי המרפסות כלולים ב- 25 מ"ר המותרים מתוקף תמ"א 38 ובתחום קו הבניין של תמ"א 38.

במצב הקודם ניתן היה להקים מרפסות בחזית הקדמית בלבד עם הבלטה של עד 1.2 מ' ובמרווח האחורי, בעורף החלקה אסורה הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לעניין זה הפנה שמאי המשיבה לערר תא/85002/14 ו**לעמ"נ 23304-06-14 כהן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי בהתאם לתכנית האחרונה שהוגשה אין מרפסות שבנויות מעבר לקו הבניין, טען שמאי המשיבה כי השומה הוכנה לפי החלטת הועדה המפורטת בחוות דעתו. בקשה אחרת אינה רלוונטית לשומת ההשבחה הנדונה.

7.1.3 ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ בהתאם לשומות מכריעות בסביבה.

7.1.4 תחשיבי המשיבה

תחשיב השבחה בגין תוספת גובה בקומת הגג

רכיב	שטח	גובה מצב קודם	גובה מצב חדש	סה"כ הגבהת הקומה	מקדם השבחה לכל 10 ס"מ	מקדם השבחה כולל	שווי מ"ר מבונה	השבחה
קומת גג חלקית	102.75 מ'	2.5 מ'	3.2 מ'	70 ס"מ	0.1%	7%	25,000 ₪	179,813 ₪
	102.75 מ'	2.5 מ'	3.0 מ'	50 ס"מ	0.1%	5%	25,000 ₪	128,438 ₪
סה"כ השבחה								**308,250 ₪**

תחשיב השבחה בגין שטחי גזוזטראות מעבר לקו בניין

רכיב	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח חריגה במרפסת חזית	0.79 מ"ר	0.4	0.32 מ"ר
שטח חריגה במרפסת עורפית	12 מ"ר	0.4	4.80 מ"ר
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			5.12 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
השבחה			**127,960 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 עמדת המבקשת

7.2.1 השבחה מתכנית תא/3729א'

מדובר בבקשה להיתר מכוח תכנית תא/3729א' שהיא תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ולפיכך, פטורה מהיטל השבחה.

הפטור שניתן לתמ"א 38 על תיקוניה, נועד לתת תמריץ לחיזוק מבני מגורים או תוך הרחבתם או תוך בנייתם מחדש, מעבר או במקביל לזכויות בניה קיימות. האפשרות שניתנה לשלטון המקומי, להתאים את מטרות תמ"א 38 באמצעות תכנית מכוחה של התמ"א, נועדה לצרכים תכנוניים ולא בכדי לסקל את התמריצים שהוענקו בתכנית הראשית, בכדי לקדם את תכליתה לחיזוק מבנים.

תמ"א 38 מעניקה תוספת 2.5 קומות על הקיים או 3.5 קומות במקרה של בניה מחדש ואילו תכנית תא/3729א' מצמצמת את סל הזכויות ומכאן שהיא למעשה פוגעת בזכויות.

שמאי המבקשים ציטט מתוך **עת"מ 45508-06-18 צמרות מרכוס בע"מ ואח' נ' ועדת הערר לתו"ב מחוז ירושלים ואח'**. בפס"ד נקבע כי יש לפרש תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 באופן שיעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ולפיכך ביטל את החלטת ועדת הערר אשר צימצמה את הזכויות.

הפנה גם לערר **תא/85061/17** בעניין צברים ייזום ופיתוח.

7.2.2 הגבהת גובה קומה

בהתייחס לטענת המשיבה כי במצב הקודם הותרה קומה בגובה נטו של 2.5 מ', טען שמאי המבקשים כי בהתאם להיתר בניה קודם משנת 1963, גובה הקומה הוא 3.1 מ' ולכן תוספת קומות לפי תכנית תא/3729א' כוללת ממילא את הגובה שהתבקש.

תכנית ג' מתייחסת לחדרי יציאה לגג ולא לדירות גג. דירות גג נבנות עפ"י תכנית ס'. שמאי המשיבה הפנה להחלטת ועדת ערר שאינה רלוונטית. תכנית ג' היא תכנית יציאות ועליות גג ולא תכנית גגות. ההחלטה שם עסקה בחובה של העורר למצות את הליכי התכנון לפני בקשת הקלה. הבקשה להקלה שנדונה בהחלטה זו, הוגשה לפני תכנית הרובעים.

7.2.3 הבלטת מרפסות

לאחר בחינה מול אדריכל הפרויקט, בתכנית הסופית שאושרה ע"י בוחן הרישוי לא אושרה הבלטת מרפסות באף אחד מהמפלסים.

בנוסף, שומת המשיבה מתייחסת למלוא השווי וכאן מדובר על חריגה מקו בניין לפי תכנית ולא לפי תמ"א. גם אם הייתה חריגה המצריכה הליך של הקלה, ראוי להביא בחשבון 10% ולא שווי מלא. לעניין זה הפנה לשומה מכרעת של אריה אריאל לנכס בגו"ח 6111/837.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

8.1 תכניות ע' ו- ע'1

אני מקבל במקרה הנדון את הסכמת הצדדים כי תכניות ע' ו- ע'1 אינן משביחות את הנכס הנדון במועדים הקובעים.

8.2 תכנית תא/3729א'

8.2.1 היטל השבחה בגין תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38

תכנית תא/3729א' הינה תכנית מפורטת שבין מטרותיה התחדשות עירונית ברובע 4 וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. המימוש המבוקש הינו מימוש בדרך של קבלת היתר בניה. בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, קבלת היתר לבניה מכח תמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה. בהתאם לסעיף קטן (ב) הפטור חל גם על זכויות מכח תכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א. הפטור, במקרה של תכנית מפורטת, יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית.

> **"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)."**

אין מחלוקת בין הצדדים כי בגין זכויות הבניה לקומה נוספת ולקומת הגג לא יחול חיוב בהיטל השבחה. המשיבה טוענת כי תכנית תא/3729א' יצרה שיפורים תכנוניים (גובה קומת הגג ומרפסות בחריגה מקווי בניין) מעבר לאלה שהיו ניתנים למימוש בהתאם לתמ"א 38, ובגין מרכיבים אלה חל החיוב.
אני מקבל את גישת המשיבה כי יש לבחון את ההשבחה בגין המימוש בהיתר של השיפורים התכנוניים שהעניקה תכנית תא/3729א'. שמאי המשיבה העריך את ההשבחה ממרכיבים אלה בשיטת ה"דלתא" ולא תוך בחינת השווי במצב הקודם מול השווי במצב החדש. לו היה מדובר בשיפורים שניתנו במסגרת הקלה, ניתן היה לבודדם ולבחון אותם בנפרד אולם, כאן מדובר במרכיבים שנקבעו בתכנית אשר יוצרת שיפורים וגם מטילה מגבלות. יש לבחון את ההשבחה תוך השוואה השווי במצב החדש בהתאם למימוש בפועל לבין השווי במצב הקודם על פי הזכויות שניתן היה לקבל לאותו פרויקט בטרם אישורה של תכנית תא/3729א'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.2.2 <u>התחשבות בתמ"א 38 כחלק מהשווי במצב קודם</u>

כאמור, היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בהיתר של תוספת זכויות לפי תכנית תא/3729א'. המשיבה אינה מחייבת בגין זכויות הבניה החופפות לאלה שניתן היה לקבל לפי תמ"א 38 כיוון שזכויות אלה פטורות מהיטל השבחה בהתאם לחוק. אני סבור כי את השווי במצב הקודם יש לבחון בהתאם לשווי הזכויות שניתן היה לקבל ללא אישורה של תכנית תא/3729א', כלומר לפי תמ"א 38. במקרה זה הזכויות מכח תמ"א 38 עולות על אלה המוקנות בתכנית תא/3729א'. לטענת המשיבה, אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם אלא רק לא לחייב בהיטל השבחה את הזכויות הנובעות ממנה. ועדת הערר מחוז תל אביב קבעה לאחרונה **הר/85092/16 הועדה המקומית הרצליה נ' כרמון מינצר חברת ק.ר נדל"ן בע"מ** כי בבחינת היטל ההשבחה לתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 יש להביא בחשבון במצב הקודם את כלל הזכויות ולא רק את תוספת הזכויות בשיטת הדלתא:

> **"...אנו דוחים את הטענה כי היה על השמאי המכריע לבחון רק את ההשבחה הנובעת מתוספת הקומה שאינה פטורה מכח התכנית... בחינת ההשבחה אינה מתייחסת לאחד מן המרכיבים של המצב החדש אלא לכל מרכיביו בהשוואה למצב הקודם..."**

במצב הקודם לפני אישור תכנית תא/3729א', קיימת ברקע, תמ"א 38. תמ"א 38 משפיעה על שווי המקרקעין. כפי שתכנית מחוזית או ארצית המייעדת קרקע לפיתוח עירוני, משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה, כך תמ"א 38 משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה.

וכך קבעה ועדת הערר בעניין צור מעוף:

> **"העובדה שאישור תכנית מיתאר ארצית יש בה כדי להביא לעליית שווי מקרקעין לא די בה כשלעצמה כדי להביא לחבות בהיטל השבחה. לא כל השבחה במקרקעין מביאה לחבות בהיטל השבחה, אלא אך ורק השבחה שנוצרה מכח האירועים שנקבעו במפורש בחוק כמחוללי השבחה."**

בהחלטת ועדת הערר **רג/85143/13 רון ציון ואח' נ' הועדה המקומית רמת גן** נקבע:

> **"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/38/ 2, והוכח כי תמ"א/38/ 2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".**

בחישוב היטל השבחה, יש לנטרל השפעתה של התכנית המשביחה עצמה בסמוך למועד הקובע. תמ"א 38 השפיעה על השווי ללא קשר לתכנית

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תא/3729א' ואינה חלק מההליך התכנוני שלה ולכן אין לנטרל את השפעתה על השווי במצב קודם. מסמכי המדיניות שהוכנו בוועדה המקומית ליישום תמ"א 38 מכוונים להכנתה של תכנית מפורטת לרובע 4 ולכן הם מהווים חלק מההליך התכנוני שהוביל לאישורה של תכנית תא/3729א'. מכאן, שדווקא מסמכי המדיניות המצמצמים, בדרך כלל, את הזכויות ביחס לתמ"א הינם חלק מהמצב התכנוני החדש.

תכלית תמ"א 38 היא חיזוק בפני רעידות אדמה ובהתאם לסעיף 22, בכדי לסרב להיתר לפי תמ"א 38 על הועדה המקומית לפרט בכתב את הטעמים לסירובה הנובעים רק משיקולים תכנוניים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות. עצם אישורה של תא/3729א' המקנה זכויות באופן כמעט גורף מצביע על הסבירות לאשר היתרים לפי תמ"א 38, לכל הפחות באותו היקף שאושר בתא/3729א'. ואכן, במקרה הנדון, הועדה המקומית הפעילה את שיקול דעתה עוד בטרם אושרה תכנית תא/3729א' ואישרה את אותן הזכויות. קיימים היתרים רבים לפרויקטים לפי תמ"א 38 ברחבי רובע 4 שאושרו בטרם אושרה תכנית הרובע ומנגד, הועדה המקומית לא הציגה כלל החלטות ועדה בהן סורבה בקשה להיתר לפי תמ"א 38 מנימוקים שפורטו בתכנית.

לאחרונה ניתן בבית המשפט העליון פס"ד בתביעה לירידת ערך **בר"מ 5898/16 רומן ברג ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח'** בו נקבע בדעת הרוב כי פגיעה קודמת של תכניות ארציות בלתי מסוימות בגינן לא ניתן לתבוע ירידת ערך, תובא בחשבון בחישוב הפיצויים. כלומר, השפעתה הכללית של תכנית ארצית שלא ניתן לתבוע בגינה פיצוי מפחיתה את פיצויי ירידת הערך. בהקבלה לכך, תמ"א 38 שבגין השבחתה לא ניתן לדרוש היטל השבחה אך משפיעה על השווי, צריכה לבוא בחשבון במצב הקודם. פסק דין נוסף שניתן בבית המשפט העליון ביום 01/04/2020 **בר"מ 10212/16** (במאוחד עם תיקים נוספים) **דלי דליה ואח' נ' ו.מ. הרצליה ואח'** עוסק בתביעות פיצויים לירידת ערך. בית המשפט יוצר הבחנה בין תביעות פיצויים לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב לבין היטל השבחה. בתביעות לפי סעיף 197, לא יובא בחשבון במצב הקודם שווי השוק אלא שווי המנטרל פוטנציאל כללי לשינוי יעוד. לעומת זאת, באומדן שווי לצורך היטל השבחה, לשון החוק ותכליתו קובעים כי מחיר השוק הוא נקודת המוצא (סעיפים 97-99 לפסק דינה של כב' השופטת דפנה ברק ארז וסעיף 4 לפסק דינו של כב' השופט עוזי פוגלמן).

לפיכך, אני סבור כי יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם. כפי שפורט לעיל, הזכויות במקרה זה על פי תמ"א 38 עולות על אלה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

המוקנות בתכנית תא/3729א' וכפי שיפורט בהמשך, למרות השיפורים שבתכנית, היא אינה משביחה את הנכס הנדון.

8.2.3 <u>מהות ההשבחה</u>

כאמור, במצב הקודם קיימת סבירות גבוהה למימוש חיזוק וקבלת תוספת זכויות בהתאם לתמ"א 38. בנכס הנדון, הזכויות המתאפשרות מכח התמ"א הן לכל הפחות קומה טיפוסית וקומת גג בשיעור מחצית הקומה שמתחתיה וקומה טיפוסית נוספת ברמת ודאות נמוכה יותר, זאת, לצד תוספת ממ"דים לדירות הקיימות. בהתאם לתכנית תא/3729א' מתאפשרת בנכס הנדון, בכפוף לאותו חיזוק, תוספת של קומה טיפוסית אחת, קומת גג חלקית והרחבת הדירות הקימות.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה ניתן להקים מרפסות זיזיות בחזית בחריגה של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין. בהתאם לתכנית תא/3729א' ניתן להקים אותן מרפסות בחריגה של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין בחזית ובעורף.

תכנית תא/3729א' מאפשרת להקים את קומת הגג החלקית בגובה פנימי העולה על זה שהתאפשר לפי תמ"א 38.

8.2.4 <u>מקדם הדחיה</u>

במקרה הנדון, כיוון שמדובר במימוש בהיתר אשר היה על סף אישור עוד בטרם אישורה של תכנית תא/3729א', אין מקום להביא בחשבון דחיה בשני מצבי התכנון.

8.2.5 <u>גובה קומת הגג</u>

תכנית תא/3729א' קובעת כי גובה הקומות לרבות קומת הגג[5], לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (ברוטו). לגבי קומת הגג, נקבע כי הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. אם נניח כי גובה המעקה הוא לפחות 1.2 מ' אזי גובה קומת הגג ברוטו אינו חורג מהגובה המותר של קומה טיפוסית. בפועל, בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, אושר להקים את קומת הגג בגובה פנים נטו של 3.0 מ' (כמחצית הדירה) ו- 3.2 מ' למחציתה השנייה. במצב הקודם, תמ"א 38 קובעת בסעיף 11.1.3(ה) כי ככל שקיימת תכנית לבניה על גגות, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות או 50% משטח הקומה הטיפוסית המורחבת, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. שמאי המבקשים טוען כי תכנית ג' המגבילה את גובה חדרי היציאה לגג ל- 2.5 מ' נטו אינה "תכנית גגות" ולכן אין למגבלת הגובה

[5] בסעיף 4.1.2ב בבנייה חדשה וסעיף 4.1.3ב בתוספת בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שבה השפעה על גובה קומת הגג. ניתן לגישתו, להתייחס לתכנית ס' שהיא תכנית גגות ואז גובה קומת הגג אינו מוגבל. בערר **תא/85047/17 שמואל ושרה פלדמן נ' הועדה המקומית תל אביב** התייחסה ועדת הערר לתכנית ג' כאל "תכנית גגות" ולכן קבעה כי הקמת דירת גג לפי תמ"א 38 בגובה נטו העולה על 2.5 מ' מחייבת הקלה:

> **סעיף 11.1.3(ה) לתמ"א 38 מפנה לכך, שככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, כבעניננו בו חלה תכנית ג', תהיה תוספת זכויות הבנייה שתותר מכוח הוראות הסעיף האמור בתמ"א, ב"התאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות". לטעמנו את המונח "היקף הזכויות בהתאם לתכנית הגגות", יש לפרש באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטיות של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג.**

וכך נקבע גם בהחלטת ועדת הערר **תא/85046/17 עופרים ענת ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נקבע:

> **"לטעמנו המונח <u>"היקף הזכויות בהתאם לתכנית הגגות"</u>, יש לפרש באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטיות של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג".**

בהתאם להחלטת ועדת הערר, גובה דירת הגג במצב קודם לפי תמ"א 38 מוגבל ולכן באומדן השווי במצב קודם יובא בחשבון במקדם מופחת (1.15) ביחס למקדם דירת הגג במצב חדש (1.2).

שמאי המבקשים טען כי בהיתר המקורי גובה הקומה הטיפוסית הינו 3.1 מ' ולכן לגישתו, ניתן להקים את קומת הגג באותו גובה. מעיון בתשריט היתר הבניה משנת 1963, עולה כי גובה הקומות הטיפוסיות הוא 3.1 מ' <u>ברוטו</u>. בתשריט הבקשה הנדונה גובה נטו של הקומות הקיימות הוא 2.69 מ' ולכן איני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי גובה של 3.1 מ' (נטו) אושר כבר במצב קודם.

8.2.6 <u>הבלטת מרפסות</u>

בבקשה להיתר הנדונה התבקשו מרפסות בחזית ובעורף הבניין מעבר לקווי הבניין המותרים לפי תכניות מאושרות. בהתאם לתכנית תא/3729א' הותרה הבלטת מרפסות בחזית ובעורף הבניין עד ל- 1.6 מ'. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, מותרת הבלטת מרפסות בחזית עד ל- 1.2 מ' מקו הבניין.

שמאי המבקשים סבור כי שטחי המרפסות אינם חורגים מקווי הבניין המותרים בתמ"א 38. בהחלטת ועדת ערר **8084/14 יעקב גלבוע בניה ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב קריות**, נקבע:

> **אנו סבורים שלאור הוראת סעיף זה, הרי שכל תוספת בנייה מכח סעיף 11 (גם כזו שאינה מהווה אלמנט חיזוקי) ניתן לבנות בחריגה מקווי הבניין, בהתאם להוראות תמ"א 38.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

> **איננו רואים לנכון לאבחן בין תוספת בנייה המהווה בנייה "סגורה" ובין מרפסת פתוחה, לעניין זה.**
>
> **אשר על כן, אין ולא היה צורך בפרסום הקלה לקו בניין עבור המרפסות בענייננו, אשר כאמור כלולות בתוך 25 מ"ר המותרים ע"פ התמ"א. (נשארה בצריך עיון[6] השאלה האם למרפסות המתווספות מכח התקנות בנוסף ל-25 מ"ר דרושה הקלה בקווי בניין).** (ההדגשה אינה במקור)

מעיון בתשריט הבקשה להיתר שהוגש על ידי שמאי המבקשים לאחר הדיון עולה כי מבוקשות מרפסות בחריגה של 1.6 מ' מקו בניין הן בחזית והן בעורף (חריגה המתאפשרת מכח תכנית תא/3729א') וכי במקרה הנדון, שטחי המרפסות הינם מעבר ל- 25 מ"ר המותרים להרחבה מכוח תמ"א 38.

בהחלטת ועדת ערר **תא/85002/14 גינזבורג משה ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב** נדונה סוגיה דומה ונקבע:

> **ההקלה דנן התבקשה לצורך הבלטת גזוזטראות מקו הבניין הקדמי והאחורי. המקור החוקי לבניית הגזוזטראות דנן הינו בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992, בהן נקבעה האפשרות לבניית גזוזטראות בהיקף של 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.**
>
> **אין המדובר בזכויות הנובעות מתמ"א/38. עמדת הועדה המקומית לפיה תמ"א/ 38 מאפשרת חריגה מקווי הבניין לצורך חיזוק (סעיף 10) או לצורך התוספת המתאפשרת מכוחה של התמ"א (סעיף 11.1.4), ולא לעניין גזוזטראות – היא למצער סבירה. אישור הקטנת קווי הבניין בדרך של הקלה היא איפוא ההליך הנכון, ולא שוכנענו כי העוררת היתה זכאית להקטנה זו מכח התמ"א.**

כאמור, שטחי המרפסות, במקרה זה הינם מעבר ל- 25 מ"ר המותרים להרחבה מכוח תמ"א 38 ולפיכך אינם נובעים מתמ"א 38 אלא מתקנות התכנון והבניה ובהתאם להוראות תכנית תא/3729א' הותרה הבלטה של 1.6 מ' בחזית ובעורף. במצב הקודם יובאו בחשבון שטחי המרפסות בחריגה מקו בניין בחזית של 1.2 מ' בלבד ובעורף בהתאם לחריגה הקיימת בהיתר (1.2 מ'). במצב החדש יובאו בחשבון שטחי המרפסות בהתאם לבקשה להיתר. שמאי המשיבה הביא בחשבון את השיפור במרפסות בקומה הנוספת בלבד, אולם נראה כי השיפור במרפסות חל גם על הדירות הקיימות ולכן יובא בחשבון בכל הקומות.

[6] במקור היתה טעות הגהה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>תחשיב</u>

מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קומה טיפוסית בהתאם להיתר	298.99 מ"ר	1	298.99 מ"ר
קומת גג בהתאם להיתר	191.97 מ"ר	1.2	230.37 מ"ר
מרפסת גג	107.02 מ"ר	0.3	32.11 מ"ר
הבלטת מרפסות	190.16 מ"ר	0.5	95.08 מ"ר
סה"כ שטח אקו מצב חדש			**657 מ"ר**
מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קומה טיפוסית מורחבת כפי שאושרה בהיתר	298.99 מ"ר	1	298.99 מ"ר
קומה נוספת במקדם סיכון	298.99 מ"ר	0.7	209.29 מ"ר
קומת גג בשיעור מחצית הקומה שמתחתיה	149.49 מ"ר	1.15	171.92 מ"ר
מרפסת גג	149.49 מ"ר	0.3	44.85 מ"ר
הבלטת מרפסות	128.99 מ"ר	0.5	64.50 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**790 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			**אין השבחה**

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי תכנית תא/3729א' אינה משביחה את המקרקעין שבנדון.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il