עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין
אשר שוהם, שמאי מקרקעין

10.09.2020
מספר מינוי: 1010-2020

לכבוד
המבקש, מר ז'אן רישרד בלוק
באמצעות השמאי
מר דן טרשנסקי
בדוא"ל dani@ktap.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב – יפו
באמצעות השמאי
מר יונתן לוי
בדוא"ל Yonatan.levi30@gmail.com

הנדון: **שומה מכריעה להיטל השבחה**
גוש 6901 חלקה 66, רח' ארלוזורוב 11, תל אביב - 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 מאישור תכנית תא/3616א' ומימוש בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: ארלוזרוב 11, תל אביב-יפו.

2.2. גוש: 6901, חלקה: 66. תת"ח: 7.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 383 מ"ר.

2.4. שטח תת"ח 7 (הרשום): 132.37 מ"ר.

2.5. חלקים ברכוש המשותף: 2/8.

2.6. מהות הנכס: דירת מגורים בקומה שלישית והאחרונה בבניין מגורים משותף הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה.

2.7. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 04.03.2020 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, ה"ה אברהם ויונתן לוי.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר ז'אן רישרד בלוק, מיום 07.06.2020 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, ה"ה דני טרשנסקי וגיא אימבר.

3.3. מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 09.07.2020 לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4. הודעה על חיוב בהיטל השבחה ושובר תשלום/קבלה היטל השבחה מיום 15.03.2020, בגין תכנית תא/3616א', ע"ס 1,236,822.66 ₪.

3.5. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א – יפו, לגוש 6901 חלקה 66, אשר הופק ביום 06.05.2020.

3.6. עותק רך מסמכי הבית המשותף: צו רישום, תקנון מוסכם ותשריט.

3.7. חוות דעת משפטית מיום 01.01.2019 המופנית לועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, החתומה 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, חוות דעת".

4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>:

4.1. 24.01.2018 - יום תחילתה של תכנית תא/3616א'.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 15.07.2020, בהשתתפות שמאי מקרקעין ה"ה דני טרשנסקי וגיא אימבר ועו"ד מיכאל ז'ורנו (מטעם המבקש) ושמאי מקרקעין מר יונתן לוי (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 16.07.2020, וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

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

5.5. הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 12.06.2020.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים בקומה שלישית ואחרונה בבניין מגורים הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה, הניצב בגוש 6901 חלקה 66, רחוב ארלוזרוב 11, תל אביב.

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

6.3. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה ותיקה של בנייני מגורים בבניה רוויה בני 3-4 קומות, מעל קומת עמודים בנויה חלקית או קומת קרקע מסחרית, לצד בניה חדשה/פרויקטי התחדשות עירונית.

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

6.5. החלקה הנדונה מצויה מעברו הצפוני של רחוב ארלוזרוב בין רחוב בן יהודה ורחוב זלוטופולסקי (בחלק המערבי של רחוב ארלוזרוב בקרבה לרחוב הירקון).

6.6. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן, בשטח רשום של 383 מ"ר ולה חזית דרומית של כ- 16 מ' לרחוב ארלוזרוב.

6.7. הבניין כולל 7 יח"ד בחלוקה הבאה: 2 יח"ד בקומת הקרקע, 2 יח"ד בקומה א', 2 יח"ד בקומה ב' ויחידת דיור אחת בקומה ג' אשר מהווה את הנכס שבעניינו (תת"ח 7).

6.8. הדירה שבעניינו בקומה שלישית ואחרונה. שטחה הרשום 132.37 מ"ר ולה ההצמדות הבאות: מחסן בשטח 11.91 מ"ר, קרקע בשטח 32.95 מ"ר (משותפת עם תת"ח 6), קרקע 5.25 מ"ר (משותפת עם תתי חלקות 5 ו- 6), **גג עליון** בשטח 132.37 מ"ר (משותף עם תת"ח 6)[1].

6.9. הבניין (קומת קרקע + א + ב) נבנה בשלהי שנות ה- 30 (היתר משנת 1936) כאשר דירת הגג (הנדונה) נוספה בהיתר בשנת 2005 (במסגרת היתר זה שופץ הבניין, נוספה לו מעלית חיצונית, חניות וכו')[2].

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס ב"מ המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, לגוש 6901 חלקה 66, אשר הופק ביום 06.05.2019, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- **<u>שטח החלקה</u>**: 383 מ"ר. **<u>מס' תתי חלקות</u>:** 8. **תקנון :** מוסכם. **<u>תיק ב"מ</u>:** 204/95.
- **<u>הערות</u>:** תיקון צו ב.מ 186/96 צו תיקון ב"מ 4/03.

  בעלי הדירות 6,7 לא ימנעו מיתר בעלי הדירות את הגישה לגג המשותף שמעל חדר המדרגות דרך הצמדה ז'.
- **<u>תת חלקה 7</u>:** דירה בקומה שלישית בשטח 132.37 מ"ר.
- **<u>החלק ברכוש המשותף</u>:** 2/8.
- **<u>הצמדות</u>:** מחסן בשטח 11.91 מ"ר, קרקע בשטח 32.95 מ"ר (משותפת עם תת"ח 6), קרקע 5.25 מ"ר (משותפת עם תתי חלקות 5 ו-6), **גג עליון** בשטח 132.37 מ"ר (משותף עם תת"ח 6).

[1] ראה בפרק המצב המשפטי - הערות לרכוש המשותף.
[2] ראה הרחבה בפרק הרישוי.

- **<u>בעלויות</u>**: בלוק אני קלוד ובלוק ז'אן רישרד (בחלקים שווים).

7.2. כעולה מחוות דעת שמאי המשיבה, נחתם חוזה רכישה ביום 08.01.2012 לפיו רכשו ה"ה בלוק את הנכס הנדון תמורת סל של 4,400,000 ₪.

7.3. <u>מסמכי הבית המשותף</u>: להלן עיקרי הפרטים הרלבנטיים מהתקנון:

- "לבעלים הרשומים של יחידת משנה 7 שהוצמד להם שטח כלשהו תהיה הזכות להשתמש ו/או לבצע בניה על כל השטח, כולל הריסה ובניה ו/או בניה מחדש של כל הגג ו/או חלק מהגג ו/או על שטח המיועד למעלית כל פעולות בניה מכל סוג שהוא עפ"י כל אחוזי הבניה ו/או זכויות הבניה של הבית והבניין כולו, ו/או כל חלק ממנו, ואפשרויות השימוש המרביים כפי שיהיו מעת לעת, ללא כל צורך בהסכמה ו/או באישור כל יתר בעלי הדירות בבית, ו/או מי מהם ובתנאי שפעולות הבניה אלא תעשינה על השטחים הנ"ל בלבד...

  ... ובכלל לנהוג מנהג בעלים לכל דבר לגבי החלקים או כל חלק מהחלקים שהוצמדו לו/להם ללא צורך בהסכמת הנציגות של הבית המשותף ושל כל בעלי הדירות האחרים, מכל מין וסוג שהוא שיש להם ו/או שתהיה להם בעתיד בלבד ו/או לה יחד עם אחרים כלשהם למטרת ספקות מוצהר בזה שלבעלים של יחידת משנה 7 מוקנות מלוא זכויות הבניה כל יתרת זכויות בניה הבלתי מנוצלות, ואפשרויות השימוש המרביים ללא יוצא מן הכלל המתייחסות לבניין בין אם קיימות כיום ובין אם תהיינה קיימות בזמן כלשהוא, בעתיד ובכלל זה הזכות לבנית קומות נוספות כלשהן, ו/או חלקי קומות כנ"ל לפי כל תכנית ו/או היתר שהם, ולבעל שאר היחידות בבניין ו/או כל אחד מהם, לא תהינה מוקנות כל זכויות כאמור."
- "בעלי דירה 7 לא ימנעו מיתר בעלי הדירות בבית גישה לגג המשותף שמעל חדר המדרגות דרך הדירה ודרך הצמדה ז'".
- הבעלים הרשומים של תתי חלקות 5,6,7 יהיו רשאים לבנות מעלית המיועדת לשימוש בבתי מגורים ו/או פיר למעלית שתוביל לקומה/ות כל שהן של הבניין, וזאת על שטח המיועד לכך.

<u>תיקון צו רישום בית משותף</u>:

- בהתאם לתיקון צו רישום מיום 1.1.2003, הבעלים הרשומים בתתי חלקות 5 ו- 6 הגישו בקשה לתיקון הצו וכי בהתאם לכך יש להעביר את מחצית הזכויות בגג העליון המסומן בצבע תכלת באות ז' בתשריט הבית המשותף בשטח של 132.37 מ"ר מתת חלקה 5 לתת חלקה 6. ההצמדה הנ"ל תהיה בחלקים שווים לתת חלקה 6 ותת חלקה 7.

8. המצב התכנוני:

8.1. **להלן התכניות החלות על המקרקעין:**

תכנית "58" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 04.01.1940:

- תכנית בניין העיר של תל אביב, המסווגת את הנכס באזור דירות 1.
- אחוזי הבניה המותרים לבניה: 35%.
- הגובה המותר של הבניינים לא יעלה על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף וקומת הביניים.
- קווי בניין: קדמי: 4 מ'. אחורי: 5 מ'. צדדי: 3 מ'.
- השימושים המותרים באזור דירות 1: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים לאסיפות צבוריות, סדור גינות ומשתלות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרזי"ם פרטיים לא יותר משתי מכוניות פרטיות. עסקים ושימושים הנזכרים ברשימת השימושים לאזור זה יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם יקבעו ע"י הועדה המקומית לבנין ובנין ערים.

תוספת שטחי שירות לתב"ע 58 "גדס":

פרוטוקול מס' 164 ב', החלטה מספר 9, 01.05.1996:

השטחים המפורטים בתכנית בתכנית מתאר/מפורטת מס '58 "גדס" הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן: במבני מגורים (עם/בלי חזית מסחרית) מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת"ק נוסף למטרת חניה תקנית. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית מאושרת "ג-גגות", מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה ושטחי שירות אחרים לפי תכנית מתאר "מ". אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

תכנית "76" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 140 בתאריך 08.02.1951:

- התכנית מתירה תוספת בניה על גגות של בתים בני 3-2 קומות לצרכי מגורים בהתאם לתנאים הבאים:
  - מרחק בין קוי הבניין 24 מ' ומעלה, מס' קומות 3, שטח בניה מותר על הגג 54 מ"ר או 33% משטח הגג (הגדול מבינהם).
  - מרחק בין קוי הבניין 16 מ' עד 24 מ', מס' קומות 3, שטח בניה מותר על הגג 54 מ"ר.

- מרחק בין קוי הבניין 16 מ' ומעלה, מס' קומות 2, שטח בניה מותר על הגג 54 מ"ר או 33% משטח הגג (הגדול מבינהם).

– תוספת בניה זו תורשה רק על גגות בתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים. שטח חדר המדרגות אינו נכלל בחישוב שטח התוספת. שום מבנה לא יוקם על גג תוספת שכזו.

<u>תכנית "286" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 216 בתאריך 28.02.1952</u>:

– התוכנית מתקנת את התוכנית הראשית כך ששטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר. פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר 1927 לתוקפה.

– הועדה תהיה רשאית להתיר הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח האמור בתנאים מסוימים.

<u>תכנית "637" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 783 בתאריך 11.08.1960</u>:

– התכנית מתקנת את תכנית "76" וקובעת כי:

א. תוספת הבניה תהיה לצרכי מגורים בלבד.

ב. תוספת הבניה תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

ג. לא תורשה תוספת בניה בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשיה ומשרדים.

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

– תכנית מתאר מקומית (בניה על גגות בתים), אשר מתירה בין השאר יציאות על גגות מדירות של קומות עליונות. התוכנית קובעת כי השטח הבנוי של היציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

– השטח הכולל של המבנים והמתקנים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

– לא תותר יציאה לגג, על גג של קומה חלקית.

<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 הינם עד 38% יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הינם עד 39%-40% יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית.

– התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

- על אף האמור לעיל לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%.
- לא תותר כל תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.
- הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים שצריכים להתקיים במלואם ובינהם כי שטח המגרש עליו מוקם הבניין לא יפחת מ-500 מ"ר (במגרשים קטנים יותר רק בהתאם למפורט בנספח).
- חובת הקמת מרפסת שירות: לא תתיר הועדה המקומית הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר ליחידות דיור בשטח עד 80 מ"ר ובשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר ליחידות דיור בשטח העולה על 80 מ"ר.
- עפ"י נספח לוח אזורים, צפיפות, אחוזי בניה, במגרש בשטח של 350-500 מ"ר, המסווג כאזור דירות I עפ"י תכנית "58" ברחובות ברוחב של 10 מ' ויותר, ניתן לבנות 40% בקומה (כולל מרפסות), ב-4 קומות מעל ק"ע, סה"כ 146%. מקדם צפיפות 55. במגרש בשטח של 350-500 מ"ר, המסווג כאזור דירות I עפ"י תכנית "58" ברחובות ברוחב צרים מ- 10 מ', ניתן לבנות 40% בקומה (כולל מרפסות), ב-3 קומות מעל ק"ע, סה"כ 120%. מקדם צפיפות 75.

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

- תכנית מתאר מקומית החלה על תחום מרחב התכנון המקומי תל אביב-יפו ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף אחת בבניין מגורים, שגובהה יהיה 2.2 מ', אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן להקים עוד קומת מרתף. במקרה זה קומת המרתף הנוספת, התחתונה, תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד וגובהה יהיה 2.4 מ'.
- שטח המרתף לפי גודל הקומה הטיפוסית והשימושים המותרים בו: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- ביתרת השטח תותר הקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- לא יורשו מגורים במרתף.

- קומת מרתף מוגדרת עפ"י סעיף 1.9 להוראות התוכנית: חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ- 0.5מ' מהמפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.

<u>תכנית "ס" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 3672 בתאריך 25.06.1989</u>:

- תכנית דירות על גגות בבניינים קיימים.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים.
- "דירת גג"- מערכת חדרים וחדרי שירות המשמשת למגורי משפחה אחת והנבנית על גג בניין מגורים קיים.
- התכנית קובעת, בהתאם למספר הקומות המירבי כמופיע בתכניות הראשיות ובמקרים של קיום/אי קיום קומת ביניים/קומה מפולשת/קומת עמודים בנויה חלקית , את אפשרות הקמת או הרחבת דירת הגג החדשה/הקיימת בהתאמה.
- אפשרות הרחבת/בניית גג הינה בהתאם לסוגי הבניינים הבאים:

- בניין מגורים שגובהו המירבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בניין מגורים שגובהו המירבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 2 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בניין מגורים שגובהו המירבי 3 ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, בתנאים המפורטים בתכנית ובינהם שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.

במקרה זה מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד. שטח דירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

- השטח המותר לבניה על הגג לפי תכנית זו, הינו תוספת לאחוזי הבניה עפ"י תכניות שבתוקף. כמו כן לא יותר לחלק את הזכות הניתנת לבניה על הגג לקומות שמתחתיו.
- התכנית מאפשרת הקמת פרגולות וכן מעלית חיצונית, במסגרת קוי הבניין ומעבר לקוי הבניין בתנאים המצוינים.
- יחס התכנית לתכנית "מ": הוראות תכנית מתאר "מ" חלות על כל בניין מגורים קיים בכל הקשור לזכויות בניה בקומות מתחת למפלס הגג בלבד.

הוראות הבניה מעל מפלס הגג תהיינה בהתאם להוראות תכנית זו (מתאר מקומית חלקית "ס").

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

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר "1680".
- התכנית קובעת כי שטחם של חדרי היציאה לגג בגגות שטוחים לא יעלו על 23 מ"ר כאשר שטח זה כולל את שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות והינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג במספר מקרים וביניהם מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים, לרבות שטח חדרי היציאה לגג, לא יעלה על 50% משטח הגג.
- 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 "2691" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 4490 בתאריך 11.02.1997</u>:

- מטרת התכנית שיפור ישום תכניות הרחבת הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.
- עפ"י ההוראות בין היתר, הועדה המקומית רשאית לאשר הרחבת דירות גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי בתנאי שמירה על שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית. כמו כן הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.

<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.

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

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ע"-מרתפים.
- הגדרת "קומת מרתף": חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ושמרבית (מעל 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים, כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת). בנוסף ל- 2 קומות המרתף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.
- תכסית המרתפים 80% משטח המגרש.
- 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'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.
- בניינים עם דירות צמודות קרקע: התכנית קובעת כי התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בבנייני מגורים עם דירות צמודות קרקע, הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים, יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין, כאשר כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
  ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון, לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
- בנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע: התכנית קובעת כי התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בבנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע, הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים, יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין, כאשר כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

לא יותרו משרדים בקומות המרתף של בנייני מגורים חדשים שבהם אין דירות בקומת הקרקע.

<u>תכנית "תא/3440" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5526 ביום 10.05.2006</u>:

- תכנית מתאר מקומית שמטרתה קביעת הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף וכן לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

<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.
- עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון ממוקמת במתחם תכנון 301.
- בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון בהתייחס לאזור תכנון 301 מובהר באשר ליחס בין תכנית רובע 3 לתכנית תא/5000 כדלקמן:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616א'.
2. תכנית רובע 3 (תא/3616א') גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3, 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 לתכנית זמן משוער לביצוע העבודות הינו 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/3616א" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 7668 מיום 09.01.2018</u>:

- שם התכנית: תכנית רובע 3. 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 והיא בהתאם 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 לבניינים מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.

ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים היחודיים במתחם זה.

ג. 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.

ד. 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'.

- <u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים 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.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספת לבניינים קיימים 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 שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980 מחוץ לאזור ההכרזה, בבניינים שגובהם 6-2 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית.** בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.

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 בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תכניות 637,636,76,74,756,755,887 ועוד.
ח. שינוי תכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.
ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.
י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

– להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים[3] (פרק 4.1.3):

<u>כללי</u>:

<u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u> – כל תוספת בניה מכח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידת מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

<u>תוספת קומות</u> עפ"י תכנית זו הינה בהתאמה למס' הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

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

לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבינהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה 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 בנייה קיימת על הגג (מחוץ לאזור ההכרזה)</u>:

במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בניה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל (תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 74, 76 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג – ש.י) למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.06.2011) יחולו ההוראות הבאות:

1. **תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס'''ק 9 להלן.**

[3] התכנית כוללת גם הוראות בניה לבניינים חדשים (פרק 4.1.2) אולם לאור שומת המשיבה לפיה ההשבחה חושבה לתוספת בניה, יפורטו בזאת ההוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים, בלבד.

2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בשתי קומות תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.
3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה 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. בתחום ההכרזה, תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו, תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

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

יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

<u>נסיגות בקומות התוספת</u>:

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

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

<u>הוראות לקומת הגג (ס"ק 9)</u>:

מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור לעיל.

יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3ה' להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג, ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1.ד.השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1 ד.

הוראות להקמת מרחבים מוגנים:

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקמם בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף ובינהם כי לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית.

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

מחוץ לאזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 2-6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו. לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, עפ"י תכנית זו.

במקרה של בניה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3(ב)5, תותר תוספת בניה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

צפיפות:

במגרשים ביעוד מגורים, מספר יח"ד המירבי בקומה/קומות החדשות, יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.

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

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

סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):

בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית למעט רצועת מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

בשטח שיסגר יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות) שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

תוספת מרפסות בבניינים קיימים (מחוץ לאזור ההכרזה):

הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ' למעט בבניה של מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.

בריכת שחיה:

תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.

8.2. **<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 14-11 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 או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחי הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס 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.
- 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 קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור 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 יחידות דיור 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 הועדה המקומית 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 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

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

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

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

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה 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.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.

- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש"ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- 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 פיתנאי 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 סעיף 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. <u>רישוי</u>:

- **היתר בנייה מס' 257 מיום 13.03.1936:** לבניין בית בן 3 קומות, כולל קומת קרקע.
- **היתר בנייה מס' 634 מיום 27.06.1937:** לבניית חדר הסקה במרתף.
- **היתר בנייה מס' 1095 מיום 17.12.1937:** בהתאם לתשריט הותרה הקמת מרתף.
- **היתר בניה מס' 3-250325 מיום 05.05.2005:**

- בניית דירת חדשה על גג של בנין מגורים קיים בן 3 קומות. הדירה בת 3 חדרים, ממ"ד, מטבח, ח"ש ומרפסת גג בלתי מקורה.
- על הגג העליון – סידור מערכת סולרית עם גישה דרך פתח בתקרת חדר המדרגות הכללי.
- בחצר מרווח צדדי-מזרחי, סידור 2 מקומות חניה בזה אחרי זה.
- בניית מעלית חיצונית בצמוד לבניין בחזית צדדית – מערבית עם תחנת עצירה בכל קומה וחדר מכונות על הגג.
- שיפוץ הבניין.

- **היתר בניה מס' 3-250796 מיום 01.12.2005:** שינויים כלפי היתר מס' 3-250325 בבניין מגורים קיים בן 3 קומות צמודות קרקע, הכוללים:

- הריסת חלק מדירת הגג הקיימת, תוספת בנייה בשטח של כ-12 מ"ר ופרגולה בצמוד לדירת הגג.
- שינוי מיקום הממ"ד.
- חומר הבנייה של המעלית – זכוכית.

- **היתר בניה מס' 10-0106 מיום 23.02.2010:** הארכת תוקף היתר מס' 05-796 מיום 01.12.2005 לשנתיים נוספות מתאריך 01.12.2008.
- **היתר בניה מס' 10-0107 מיום 12.05.2010:** הארכת תוקף היתר מס' 05-325 מיום 01.12.2005 לשנתיים נוספות מתאריך 05.05.2008.
- **היתר בניה מס' 11-0984 מיום 05.12.2011:** שינויים ללא תוספת שטח, בבניין מגורים בן 3 קומות צמודות קרקע ודירת גג מעל קומת מרתף, הכוללים:

- ביטול חלק מפיר המעלית החיצוני (עבור מבואה).
- שינוי מיקום כניסה לפיר המעלית (בכל הקומות)
- שינוי מפלס תחנת עצירה בקומה ג', כולל בניית המשך מהלך המדרגות הכללי.
- ביטול פרגולה במפלס הגג.

הערה: שמאי הצדדים הציגו נתוני קונטור קומה עליונה בהתאם לתשריט היתר מס' 3-250796. עפ"י שמאי המשיבה קונטור הקומה העליונה לרבות שטח המרפסת הלא מקורה 154.21 מ"ר. עפ"י שמאי המבקש קונטור הקומה העליונה כולל מרפסות פתוחות 168/170 מ"ר. התייחסות פרטנית לסוגיית השטחים ראה בפרק טיעוני הצדדים וההכרעה.

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

באומדן 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. 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.

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר תל-אביב.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי והרישוי.

10.6. 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.

10.7. 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.

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9. ההשבחה חושבה כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10. חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, הכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

11.1. ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/3616א'	24.01.2018	2,449,153	1,224,577	לא חלה השבחה	

הערה: שמאי המשיבה ציין כי חוות הדעת אינה כוללת חיוב בגין תכנית תא/5000 בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב. לאור קביעה זו, שמאי המבקש לא התייחסו לתכנית תא/5000 אלא לתכנית תא/3616א' בלבד.

11.2. **<u>השבחה בגין אישור תכנית תא/3616א'</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש טוענים כי הדירה בענייננו היא דירת מגורים בשטח רשום של 132.37 מ"ר בקומה רביעית בבניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע ודירת גג). בהתאם למסמכי הבית המשותף לדירה קיימת הצמדה של מחצית משטח הגג העליון. לטענתם, לאחר בחינת מצבי התכנון, פסיקות, הכרעות שמאים מכריעים ושווי אובייקטיבי של המקרקעין, הגיעו לכלל מסקנה כי תכנית תא/3616א' אינה משביחה ו/או משפיעה על שווי המקרקעין, זאת בעיקר לאור הימצאותה, היתכנותה והשפעתה של תמ"א 38 על שווי הנכס במצב קודם. שמאי המבקשת טוענים כי כדי לקבוע אם קיימת השבחה במקרה זה, 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 שוויים האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה. כדי לבחון את השפעת תכנית תא/3616א' המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, יש להתייחס לזכויות מכח תמ"א 38 במצב הסטטוטורי הקודם בהיותו נכלל בשווי 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 צין 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 מהשומות המכריעות הבאות:

- משומתו המכריעה של מר ארז כהן בנכס ברחוב קלונימוס 6 ת"א (גו"ח 6214/259).
- משומתה המכריעה של גב' נורית ג'רבי ברחוב רות 14 (גו"ח 6903/78).
- משומתו המכריעה של מר עומר סרחאן בנכס ברחוב לוי יצחק 10 ת"א (גו"ח 6955/125).

מהאמור לעיל טוענים שמאי המבקש כי בהיבט השפעת תכנית תא/3616א' בתרומה/אי תרומה לסל הזכויות ובוודאות/אי וודאות, יש להביא בחשבון את הזכויות הנכללות בתמ"א 38 במצב הקודם.

- **<u>אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות)</u>:** שמאי המבקש טוענים כי לצורך בחינת הנתונים הביאו בחשבון את חלופות הבניה בהתאם לתמ"א 38 ומגיעים למסקנה כי השימוש המיטבי בתכנית תא/3616א' היא בחלופה של תוספת על הקיים.

<u>חלופת תוספת על הקיים – זכויות במצב קודם מכח תמ"א 38</u>: שמאי המבקש טוענים כי שווי הנכס בנמצב קודם הוא שווי הבנוי בתוספת תמריצי תמ"א 38, כדלקמן:

הבנוי בפועל: שמאי המבקש טוענים כי בהתאם להיתרי הבניה, שטח קומה טיפוסית כולל מרפסות ובליטות וללא ח"מ הוא כ- 155 מ"ר. שטח דירת הגג כ- 117 מ"ר + 38 מ"ר מרפסות (עורפיות וחזיתיות).

תמ"א 38: שמאי המבקש טוענים כי 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), הרחבה של 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד). לטענתם, תמ"א 38 מאפשרת 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. בחוות דעתם לא הביאו בחשבון הרחבת הקומות הטיפוסיות.

<u>זכויות במצב החדש מכח תכנית תא/3616א'</u>: שמאי המבקש טוענים כי במקרה הנדון התכנית מאפשרת השלמת קומת הגג הקיימת, בניית קומה נוספת ומעליה קומת גג חלקית. התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן מימוש הזכויות ביחס לזכויות הניתנות מכח תמ"א 38 (כגון: קומת קרקע בנסיגה, תוספת קומה טיפוסית ומעליה קומת גג חלקית, חישוב שטח התוספת ללא מרפסות ובליטות). לכן, לאחר שבחנו את הנתונים מצאו כי לא קיימת תרומה במרכיב זה, לשווי המקרקעין. לטענתם, מטרת תכנית תא/3616א' ועקרונותיה הן הטמעת שכבות תכנון קיימות כולל את הוראות תמ"א 38 ולא מעבר לכך. לאור כל האמור לעיל, טוענים שמאי המבקש

כי הגיעו למסקנה שלא קיימת תרומה לסל הזכויות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3616א' וזו אף גורעת מהזכויות במצב הקודם.

- **<u>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. לטענתם, תכנית תא/3616א' היא תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 והוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א ולאחר בחינה מצאו כי בתכנית תא/3616א' קיימות התניות רבות שבמקרים מסוימים אף מחמירות מתמ"א 38 ולכן 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	55%
קווי בניין	צדי	2 מ'	2.5 מ'
	אחורי	3 מ'	4.5 מ'
	קדמי	2 מ'	4 מ'
נסיגות מחייבות	ק .קרקע	X	רצועה מפולשת בחזית
	גג	X	נסיגה /כפולה
שטחי שירות בבנייה חדשה		אין מינימום	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 נופיים	סעיף 22	סעיף 4.1.3 ב (10)
	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים	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 עיצובית

שמאי המבקש טוענים כי ניתוח מעמיק בנושא זה נערך גם ע"י השמאי המכריע מר אלי כהן בהכרעתו לתכנית רובע 3 (בהכרעתו בנכס הנמצא ברחוב הירקון 148 (גו"ח 6968/13). לטענתם, בחנו את מסמכי המדיניות, המהווים מסמכים מנחים שאינם סטטוטוריים ואשר הוכנו ואושרו ע"י הועדה בחודש נובמבר 2011. 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***". שמאי המבקש טוענים כי מהאמור לעיל עולה שהזכויות המפורטות במסמכי המדיניות מהוות את הרף המינימלי שהועדה נכונה לאשר ומעודדת את השגת מטרת התמ"א. שמאי המבקש גם מפנים למספר הכרעות שמאים מכריעים שלהלן:

- שומתו המכריעה של ד"ר 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 19ב 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 הן בדרך של מכר והן בדרך של היתר בניה. לעניין זה מפנים לערר צ.ו.ר מעוף, בו קבעה ועדת הערר באופן חד משמעי כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה 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 (ומצטטים) לשומות המכריעות הבאות:

- שומתו המכריעה של החי"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 פרויקט תוספת על קיים בנכס הנדון. לטענתם מימוש תמ"א 38 וכן תכנית תא/3616א' מותנה בהסכמת כלל הדיירים בבניין

והתארגנותם במציאת יזם. לטענתם, פרויקט מסוג זה אינו מתקיים בביצוע עצמי ולכן יש להביא בחשבון מס' מאפיינים, כדלקמן:

א. בבואם של דיירי בניין משותף לשקול התארגנות לפרויקט, יביאו בחשבון כי מימוש הזכויות מתכנית זו כרוך במטרד לבעלי הזכויות וכן הגדלת הצפיפות בבניין, על כל המשתמע מכך.

ב. פרויקטים מסוג זה כוללים התארגנות הדיירים למציאת יזם, אשר ייקח על עצמו את התכנון ובתמורה יקבל זכויות בנייה על מנת ליצור רווח ראוי. במקרה הנדון, היזם נושא בעלויות כספיות רבות (הקשחת וחיזוק הבניין, פיצוי כספי לדיירים במשך תקופת הבנייה), שעלולות לאיין את הרווח היזמי.

ג. במקרים בהן לא ניתן להרחיב את הבנוי הקיים בשטחי ממ"ד/ממ"ק יהיה צורך בגריעת השטחים העיקריים לצורך בנייתם. כלומר, לא רק שלא יתווספו שטחים לדירות הקיימות אלא אף יגרעו. מצב אבסורדי זה משפיע באופן ישיר על היתכנות לביצוע פרויקט כלשהו בנכס. בעלי הדירות הקיימות לא יסכימו להקטנת שטח דירתם, ובמקרה כזה הסבירות לביצוע פרויקט מסוג זה לא קיימת.

ד. הבניין ברובו בבעלות אוכלוסייה מבוגרת אשר איננה מעוניינת בשינויים בבניין שלא יוסיפו תוספת שטח אף לא בשטח ממ"ד. בנוסף, בבניין קיימת מעלית בהיתר משנת 2005. לעומת זאת, תקופת הבניה הממושכת לטובת בניית דירות נוספות (דירות יזם - אשר לא יתרמו דבר לדירות בעלים למעט שיפוץ הבניין), תגרום לאובדן הכנסות משוכרים, הרעת תנאי המחייה ושיבוש שגרת חיים לתקופה ממושכת. לא בכדי לא קודם פרויקט תמ"א 38 למרות שהוא פשוט ותרומתו גבוה מזו המוצעת בתכנית תא/3616א'.

ה. הנכס ממוקם פחות מ-200 מ' מקו המים של תל אביב, סביבת הנכס שוקקת חיים וקיימת תנועה ערה של רכבים והולכי רגל ברוב שעות היום וברוב עונות השנה, ביצוע פרויקט התחדשות עירונית כרוך בחסימת הרחוב ושיבוש שגרת החיים לאורך זמן.

ו. הבניין בנוי לאורך החלקה והגישה לעורף הבניין/החלקה בלתי אפשרית, דבר המקשה על ביצוע פרויקט.

ז. כאשר התמורות המוצעות לדיירים אינם שוות הסבירות למימוש פרויקט מסוג זה היא קלושה ואלמנט המושעא גדל.

יתר על כן, לאור מאפייני הבניין הקיים על היזם יהיה לפצות את הדיירים בקומות התחתונות בזכויות בנייה נוספות אשר עלולות לאיין את הרווח היזמי. לחיזוק טיעונם מפנים לשומתה המכריעה של גב' גבע בלטר ברחוב קינג ג'ורג' 53.

לאור האמור לעיל, טוענים שמאי המבקש כי ההשבחה ככל וחלה, מותנית בחיזוק הקיים, הקמת ממ"דים, שיפוץ מעלית ושינויים נוספים הכוללים חדירה לדירות הקיימות לצורכי חיזוק, שקונה סביר, לא מביא בחשבון ברכישת דירה בודדת בבניין מלבד ציפייה כללית להתחדשות הבניין הנובעת בכלל מתמ"א 38.

– להלן עיקרי התייחסות שמאי המבקש לחוות דעת שמאי המשיבה:

א. תמ"א 38 - כמפורט לעיל, טוענים שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם.

ב. שטח קומות התוספת: שמאי המבקש טוענים כי שמאי המשיבה חישב את קומות התוספת כולל מרפסות ובליטות ובכך הגדיל שלא לצורך את השטח לחיוב ההשבחה. לטענתם, בהתאם לסעיף 4.1.3.ב (3) בהוראות התכנית לעניין תוספת בנייה לבניינים קיימים רשום כי "**שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית הקטן מבניהם. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר.. מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן...**". לכן, לטענתם יש להביא בחשבון שטחים שונים מאלו שהביא בחשבון שמאי המשיבה.

ג. מקדמים לקומה הגג: שמאי המבקש טוענים כי שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב מניין בשטחים האקו' יתרון לקומת הגג במקדם כפול של 1.2 ו- 0.3. לטענתם, בעלי הזכויות לא ייהנו מהשטחים שיתווספו בקומות העליונות למעט שיפוץ וחיזוק הבניין ולכן התמורה שלהם לא תושפע "מהייחודיות" ככל שקיימת לדירות הגג. לכן, טוענים שאין להביא בחשבון מקדמים אלו. לחיזוק טיעונם מפנים לשומה מכריעה של מר אלי כהן ברחוב הירקון 148, גו"ח 6968/13.

ד. כופר חניה: שמאי המבקש טוענים כי יש להפחית את תשלום קרן החניה מההשבחה בהתאם לפסיקה הקיימת. מפנים ומצטטים מעמ"נ 2152-05-16 **ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ.** לאור האמור לעיל, נדרש לטענתם להביא בחשבון תשלום קרן החניה בגבולות הסך של 170,000 ₪.

ה. עלויות חיזוק: שמאי המבקש טוענים כי לאור העובדה שהזכויות מותנות בחיזוק הבניין וייתכן וידרשו תוספות לדירות אחרות אשר אינם בבעלות המבקש. יש להביא בחשבון את מלוא עלויות החיזוק והשיפוץ אשר יבוצעו על ידי מממש הזכויות הנוספות. הביאו בחשבון עלויות חיזוק בגבולות 1,000 ₪[4] למ"ר.

ו. הצמדת שטחי בנייה בגג לדירה נשוא חוו"ד: שמאי המבקש חולקים על טיעונו של שמאי המשיבה. לטענתם, גם אם הוצמדו שטחים על הגג לתת החלקה הנדונה אין

[4] בהתאם להכרעת ארז כהן בגו"ח 7092/24 וגבע בלטר בגו"ח 3929/494.

לשייך זכויות מכח תמ"א 38 לבעלי דירות הגג, עניין זה נדון כבר בבית המשפט, ראה פס"ד ה"פ 17545-07-12 **הלוי ואח' נ' טכורש ואח'**: *"הלכה היא כי הצמדת גג משותף לדירה מסוימת, אינה מהווה בהכרח הסכמה לבניה על הגג או לניצול אחוזי בניה שניתנים לניצול על הגג. לזכויות בניה ערך כלכלי ולפי הפסיקה, הענקה נרחבת של אחוזי בניה צריכה להינתן במפורש, ולא מכללא. העובדה שבחוזה הרכישה ובתקנון המוסכם הוקנתה זכות לעשות לגבי הגג הצמוד "כל שימוש וניצול ללא הגבלה", אינה מצדיקה החלת זכות זו על זכויות הבניה והמבקשים לא השכילו להגיע להסכמה עם בעלי הדירות בנוגע לאופן השימוש בזכויות בנייה בלתי מנוצלות"*. שמאי המבקש טוענים כי פסיקה זו היא של בית משפט מחוזי, הוגש ערעור לבית משפט עליון וזה נדחה על ידו. לטענתם, ברוח זו גם נקבע ע"י המלומדים גדרון ונמדר – גם אם על פי התקנון זכויות הבניה הקיימות והעתידיות במגרש שייכים לבעלי דירת הגג, לא ניתן לומר כי אומד דעתם של הצדדים הייתה שגם הזכויות מכוח תמ"א 38, שהן זכויות מיוחדות וסוציאליות, מוקנות לבעלי דירת הגג. *"לדעתנו לא ניתן היה לומר כי אומד דעת הצדדים בשעת עריכת תקנון הבית המשותף היה להצמיד את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 לדירה, שכן איש לא היה יכול לצפות את האפשרות לקבל זכויות בנייה מסוג זה בשעת עריכת תקנון הבית המשותף. **אין מדובר בזכויות רגילות המתווספות לבניין**..."*

*"...יתרה מזו: פרשנות לפיה הוראה בתקנון הבית המשותף, כי זכויות בניה עתידיות תהיינה צמודות לדירה מסוימת בבניין תחול גם על זכויות בניה מכוח תמ"א 38, תפקיע למעשה מיתר בעל הדירות את האפשרות לממן את חיזוק הבניין באמצעות זכויות בני אלה, ותשאיר בידי הבעלים של דירה אחת בבניין אליו יוצמדו הזכויות מכוח התמ"א את הקביעה אם לחזק את הבניין בפני רעידות אדמה או לאו. **תוצאה כזו נוגדת לדעתנו את התכלית של תמ"א 38 ואת תקנת הציבור**."*

שמאי המבקש מבהירים בהקשר זה כי זכויות מתכנית תא 3616א הן מכוח תמ"א 38, והרציונל של הפקעת הזכויות והאפשרות לחיזוק בנין לטובת בעל דירת הגג קיים גם בענייננו. בהתאם לאמור לעיל, מבהירים שמאי המבקש כי יציגו בפרק התחשיב 2 חלופות. האחת, כאשר השלמת קומת הגג הקיימת תיוחס לדירת הגג בלבד ויתרת הזכויות מעבר לכך, לפי החלק היחסי ברכוש המשותף (קרי 25%). בחלופה השנייה, יתרת הזכויות ישויכו לבעלי הזכויות הנוספים בבניין בהתאם לתקנון המוסכם, קרי 50% לנכס נשוא חוות הדעת. בהתאם לחלופה השנייה, יובאו בחשבון עלויות נוספות.

ז. היעדר תמריץ בשל מאפייני הבניין:

- ✓ בניית הדירה נשוא חוות הדעת הסתיימה כשש שנים (2012) לפני המועד הקובע. לטענתם ומניסיונם, לבעלי דירת גג אין תמריץ לתת הסכמתם למימוש זכויות בנייה נוספות על גג הבניין, אשר ישמשו להקמת דירות נוספות עובדה שתגרום להם לוותר על הייחודיות שבדירת גג + מרפסת גג צמודה לרבות פרטיות, נוף, גישה לגג וכיו"ב. על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בדירה חדשה בת 6 שנים במועד הקובע.
- ✓ לבניינים עם דירות גג + הצמדת זכויות הבנייה הנוספות יש פחות ביקוש מצד יזמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, בעיקר כאשר מדובר בתוספת בנייה על הקיים. לחיזוק טיעונם מפנים לשומה מכריעה של מר משה נדם ברחוב דרויאנוב 6 פינת טבריה 14 וגם מצטטים מדבריה של עו"ד אפרת חיניץ במאמר שפורסם ביום 26.2.2014 באתר האינטרנט של "גלובס", "האם דירת גג בבניין מחסלת את החלום לתמ"א 38".
- ✓ בעלי הדירות הקיימות לא ייהנו מהרחבת דירותיהם בשל מגבלת קווי בניין ואף יסבלו מאובדן הכנסות משכירות, הרעת תנאי המחייה ושיבוש שגרת חיים לתקופה ממושכת.
- ✓ בנייה נוספת תגדיל את הצפיפות, תגרום מטרד בזמן הבניה, תגדיל את הביקוש לחניה ללא תוספת היצע, תעמיס על התשתיות הקיימות, תגדיל את הוצאות האחזקה, ובשורה התחתונה לא תוסיף דבר וחצי דבר לדירות הקיימות.
- ✓ על היזם למצוא פתרונות מיגון בדמות ממ"דים/ממ"קים ואלו יבואו על חשבון שטחים עיקריים קיימים.

ח. דחיה - מושעא - אחוזי מימוש בתב"ע: טוענים כי יש להביא בחשבון הפחתה גבוהה יותר. זאת, לאור המפורט בחוות דעתם ובשל העובדה כי פרויקט לביצוע תוספת בנייה של קומות נוספות לבניין קיים הוא מורכב לביצוע וכמעט אינו ריאלי כלל בביצוע עצמי. דבר המחייב בעיקר התערבות של גורם שלישי (יזם). לחיזוק טיעונם מפנים לשומתו המכריעה של מר אייל יצחקי ברחוב גורדון 80 ולשומתו המכריעה של מר אלי כהן ברחוב בן יהודה 211/שלמה המלך 86. לא זאת ועוד לטענתם, בהתבסס על נתוני תכניות עבר, לדוגמת תכנית לב העיר, שאושרו בשנות התשעים, אשר בהתאם לנתונים שהתקבלו מעיריית תל אביב, אחוז המימוש בפועל לתב"ע היה נמוך ביותר בגבולות ה- 1% בשנה, בשל כך סבורים כי יש לשקלל עובדה זו במקדם הדחיה. לטענתם, הגב' צופיה סנטו התייחסה לנושא הדחיה בתכניות לב העיר, בחו"ד שנערכה עבור עיריית תל אביב קבעה כי הזכויות לא מומשו עד היום גם 30 שנה אחרי. לכן, יש להביא בחשבון דחיה של כ- 20 שנה, כפי

שנקבע בשומתו המכריעה של ד"ר גד נתן ברחוב חיסין 6. מפנים למס' שומות מכריעות בהן נקבעו מקדמי דחיה נמוכים יותר.

שמאי המבקש מפנים גם לדו"ח מסכם לבחינת דרכים לעידוד התחדשות מלאי הדיור בת"א שנערך ע"י צוות התכנון בעיר, אשר בחן את המימוש של תכניות ההתרחבות בעיר והתייחס לקושי בישומן (הדו"ח מצביע על אחוז מימוש של 10% בלבד במשך 20 שנים של תכניות התרחבות עיר).

ט. ערכי שווי: שמאי המבקש חולקים על ערכי השווי שבחוות הדעת שמאי המשיבה. לטענתם, שווי מ"ר קרקע מבונה הוא 22,000 ₪, בהתבסס על שומות המכריעות הבאות:

- השמאי המכריע מר ארז כהן קבע ברחוב עובדיה מבנטנורה: 21,000 ₪.
- השמאי המכריע ד"ר גד נתן קבע ברחוב סוקולוב 3: 23,000 ₪.
- השמאי המכריע מר עומר סרחאן קבע ברחוב יפה נוף 2: 23,000 ₪.
- השמאי המכריע מר אייל יצחקי קבע ברחוב בן יהודה 102: 22,000 ₪.
- השמאי המכריע מר אריה אריאל קבע ברחוב בן יהודה 190: 22,000 ₪.

י. מקדמי התאמה: שמאי המבקש חולקים על מקדם התאמה לתוספת על הקיים לאור העובדה כי הבניין הנדון בנוי בקיר משותף מסוף שנות השישים של המאה הקודמת, מעל ל- 74 שנה, בכביש ראשי בעל מאפיינים ייחודיים, עלויות החיזוק וההתאמה גבוהות. לטענתם, יש להביא בחשבון מקדם של 30% לכל הפחות. לחזוק טיעונם מפנים לקביעתם של השמאים המכריעים הבאים, לעניין זה:

- 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.

– להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש בדיון שנערך באמצעות היישום זום:

- מפנה לשומתו המכריעה של הח"מ ברח' סוקולוב 55, ת"א במינוי 1526-2019, עמ' 27 פרק ההכרעה וטוען כי מקובלת עליו ההכרעה שבשומה מכריעה זו ומבקש שההכרעה בתיק זה תהיה גם מבוססת על הכרעה זו.
- מדובר בדירת גג שנבנתה בשנת 2005 מכח תכנית ס', טופס 4 ניתן בשנת 2011. גם הזכויות עפ"י תמ"א 38 ותכנית הרבעים, החופפים בזכויותיהם, לא התממשו.

- בגלל שיש את תמ"א 38 אין שוני בזכויות הבניה. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 85224/14 ו- 85227/14 **אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** (להלן: "**פס"ד אשדר**").
- הבניין לא חוזק ואין לראות בו כבניין מחוזק.

– שמאי המבקש הציגו בחוות דעתם 2 חלופות לחישוב היטל השבחה, כדלקמן:

א. לדירה צמודים 50% מהרכוש המשותף וזכויות הבניה העתידיות. לכן לטענתו, יש להביא בחשבון את עלויות החיזוק ועלויות כופר החניה.

ב. לפי מדיניות העירייה וגם לפיה אין השבחה.

– להלן תחשיב ההשבחה (ב- 2 חלופות) כפי שהציגו בחוות דעתם:

חלופה א'

נתונים לתחשיב	
שטח קומה טיפוסית כולל מרפסות ובליטות (ללא ח"מ)	154.6
שטח קומה בהתאם לסעיף 3 (ב).4.1.3	144.4
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות בהתאם לתמ"א 38	386.5
מצב קודם - תמ"א 38	
השלמת קומת הגג הקיימת (מיוחסת לנשוא חוות הדעת בלבד)	29.0
יתרת הזכויות מכוח תמ"א 38	357.6
חלק יחסי של נשוא חוות הדעת בזכויות הנוספות (25%)	89.4
סה"כ זכויות מיוחסת לנשוא חוות הדעת במצב הקודם	**118.3**
מצב חדש - תכנית תא/3616א'	
השלמת קומת הגג הקיימת (מיוחסת לנשוא חוות הדעת בלבד)	19.2
תוספת קומה	144.4
תוספת קומת גג חלקית	113.4
יתרת הזכויות מכוח תכנית תא/3616א'	257.8
חלק יחסי של נשוא חוות הדעת בזכויות הנוספות (25%)	64.4
סה"כ זכויות מיוחסת לנשוא חוות הדעת במצב החדש	**83.6**
הפרש בין 2 מצבי התכנון	**-34.7**
מקדם דחייה ומושע (N=20, I=6%)	0.31
מקדם בנייה חדשה על ישן	0.7
שווי מ"ר מבונה ב-₪	22,000
אין השבחה	

חלופה ב'

נתונים לתחשיב	
שטח קומה טיפוסית כולל מרפסות ובליטות (ללא ח"מ)	154.6
שטח קומה בהתאם לסעיף 4.1.3.(ב) 3	144.4
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות בהתאם לתמ"א 38	386.5
מצב קודם - תמ"א 38	
השלמת קומת הגג הקיימת (מיוחסת לנשוא חוות הדעת בלבד)	29.0
יתרת הזכויות מכוח תמ"א 38	357.6
חלק יחסי של נשוא חוות הדעת בזכויות הנוספות (50%)	178.8
סה"כ זכויות מיוחסת לנשוא חוות הדעת במצב הקודם	**207.7**
מצב חדש - תכנית תא/3616א'	
השלמת קומת הגג הקיימת (מיוחסת לנשוא חוות הדעת בלבד)	19.2
תוספת קומה	144.4
תוספת קומת גג חלקית	113.4
יתרת הזכויות מכוח תכנית תא/3616א'	257.8
חלק יחסי של נשוא חוות הדעת בזכויות הנוספות (50%)	128.9
סה"כ זכויות מיוחסת לנשוא חוות הדעת במצב החדש	**148.1**
הפרש בין 2 מצבי התכנון	**-59.7**
מקדם דחייה ומושע (N=20, I=6%)	0.31
מקדם בנייה חדשה על ישן	0.7
שווי מ"ר מבונה ב-₪	22,000
כופר חניה (במעוגל)	₪-167,000
עלויות חיזוק (במעוגל)	₪-669,000
אין השבחה	

טיעוני שמאי המשיבה:

- תמ"א 38 כמצב קודם: שמאי המשיבה טוענים כי עמדת הועדה המקומית היא שאין להביא את הזכויות מכח תמ"א 38 במניין זכויות המצב הקודם בטרם אושרו בהיתר בניה. לטענתם, ברחבי העיר יש אמנם היתרי הבניה שהתבקשו ואושרו במסגרת תמ"א 38, אולם אין די בקבלת היתרים אלו בכדי לסטות מהוראות החוק והפסיקה, ולהביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38, כחלק אינטגרלי מהמצב הקודם. לחיזוק טיעונם מפנים להוראות סעיף 19(ב)(10)(א) וסעיף 19(ב)(10) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לפיו הפטור חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה. כלומר, טרם קבלת היתר בניה לא ניתן לקבל פטור כנ"ל. לחיזוק טיעונם, מפנים לחוות דעת משפטית המצוינת בסעיף 3.7 לעיל ומתמצתים את עיקריה. בנוסף, שמאי המשיבה מפנים לשומות מכריעות של גב' גבע בלטר, ברחוב אוליפנט 2 ת"א גו"ח 7103/10, של תמיר שדה ברחוב נורדאו 28 גו"ח 6960/88 ושל מר אייל יצחקי ברח' הפיקוס 20 ת"א, גו"ח 7075/12, אשר קבעו שאין להתחשב בזכויות הכלולות בתמ"א 38 במצב קודם. שמאי המשיבה טוענים שהחלטת ועדת הערר בערר 85064/10 **צ.ו.ר מעוף נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** תומכת בשומת המשיבה ומפנים גם להחלטת ועדת ערר ים/102/16 **מיכאל איזנשטט ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**.
- מצב קודם: שמאי המשיבה טוענים כי (בהתאם להיתרי הבניה והבנוי בפועל), על החלקה שבנדון הוקם מבנה הכולל קומת קרקע בנויה ומעליה 3 קומות מגורים. היתרי

הבניה מנצלים את כל זכויות הבניה הניתנות לניצול מכח התכניות שבמצב הקודם האפשריות למימוש למעט שטח מרפסת בחזית.

- מצב חדש: שמאי המשיבה טוענים כי החלקה בענייננו היא בשטח רשום של 383 מ"ר (מוגדרת כ"**מגרש קטן**"). בהתחשב בבינוי הקיים, החלופה המיטבית למימוש התכנית היא ע"י שילוב קומות נוספות ע"ג המבנה הקיים. לאור האמור לעיל, מנו את מרכיבי ההשבחה כדלקמן[5]:

א. השלמת קומת הגג לקומה טיפוסית מלאה: טוענים כי הדירה שבנדון יכולה להשלים את שטח מרפסת החזית ב- 18 מ"ר ובכך להרחיב את שטח הדירה הקיים. בתוספת שטח זו יש להביא בחשבון אובדן שטח המרפסת והתאמה לבינוי הקיים.

ב. הקמת קומה טיפוסית חדשה (קומה חמישית): טוענים כי מעל שטחי ההשלמה לקומת הגג המפורטת לעיל, קונטור הקומה הוא כ- 154.21 מ"ר ברוטו אשר יאפשרו לשווק דירות מגורים בשטח של כ- 139.17 מ"ר (15.04 מ"ר חדר מדרגות בהינתן מעלית חיצונית).
טוענים כי בקומות התחתונות ישנן מרפסות מקורות בשטח כולל של 18 מ"ר הניתנות להשלמה ובכך להרחיב את שטח הקומה הטיפוסית החדשה וקומת הגג החלקית שמעליה, אולם שטחים אלו לא הובאו בחשבון בחוות דעתם, בשלב זה.

ג. הקמת קומת גג חדשה, המהווה קומה חלקית, בנסיגות: שמאי המשיבה טוענים כי בהתאם לנסיגות בהוראות התכנית (3 מ' מקו הבניין בחזית), שטחי הבניה בקומת הגג יהיו נמוכים ב- 31 מ"ר משטחי הבניה בקומה הטיפוסית. דהיינו, ניתן יהיה לבנות בקומת הגג 123.21 מ"ר ברוטו שיאפשרו לשווק 108.17 מ"ר בניה חדשה. יתרת שטח הקומה, כ- 31 מ"ר כאמור לעיל, תהווה מרפסת גג פתוחה.

- שווי מ"ר מבונה: טוענים לסך של 27,000 ₪, בהסתמך על הנתונים הבאים:

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שנת בניה	שטח רשום	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	מחיר	שווי מ"ר בנוי
28/10/2018	6961	51	18	בן יהודה	252		104.00	93.00	4	5	7	16	₪ 6,093,000	₪ 58,587
22/04/2018	6957	97	10	ישעיהו	60	2018	50.00	50.00	2	1	7	0	₪ 2,930,000	₪ 58,600
20/02/2018	6956	202	10	דיזנגוף	246	2006	86.00	86.00	4	2	4	12	₪ 3,600,000	₪ 41,860
12/12/2017	6957	271	0	עמוס	16	2010	70.00	50.00	2.5	2	4	5	₪ 2,950,000	₪ 42,143
23/11/2017	6957	287	0	עמוס	15	2013	78.00	78.00	3	2	4	4	₪ 5,700,000	₪ 73,077
22/11/2017	6956	26	0	מנדלשטם	8		153.00	153.00	4	2	6	5	₪ 8,570,000	₪ 56,013
26/07/2017	6957	97	9	ישעיהו	60	2017	84.00	84.00	3	1	7	0	₪ 3,825,000	₪ 45,536
19/06/2017	6957	281	2	עמוס	17	2004	91.00	85.00	4	2	4	4	₪ 5,149,999	₪ 56,593
06/04/2017	6957	198	14	אשתורי	9	2017	69.00	69.00	3	3	9	0	₪ 4,520,000	₪ 65,507
02/04/2017	6960	129	21	דיזנגוף	231	2007	44.00	44.00	2	4	5	20	₪ 2,400,000	₪ 54,545
שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנדון														**₪ 55,000**
שווי מ"ר מבונה בסביבת הנכס הנדון בתוספת בניה														**₪ 27,000**

[5] בהתייחס לקומת הקרקע ציינו כי היא בנויה במלוא קיבולת הבניה ולא נמצאה אפשרות תכנונית לתוספת יח"ד חדשות בקומה זו.

- להלן תחשיב השטח האקו' הנוסף לשיווק, כפי שהציגו בחוות דעתם:

קומה	שטח בניה	שטחי שירות	שטח לשיווק	מקדם התאמה	סה"כ
תוספת בניה בקומה 4	18.00	0.00	18.00	70%	12.60
קומה חדשה (חמישית)	154.21	15.04	139.17	100%	139.17
קומת גג חלקית (שישית)	123.21	15.04	108.17	120%	129.80
מרפסת גג			31.00	30%	9.30
סה"כ חלק יחסי בזכויות הנוספות					**50%**
סה"כ שטח אקו' במצב חדש					**151.74**

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות הדעת:

תחשיב ההשבחה	
השבחה במ"ר אקו'	151.74
שווי מ"ר מבונה	₪ 27,000
מקדם התאמה לבניה חדשה על מבנה קיים	80%
מקדם התאמה לדחיה/מושעא/סיכון/הסכמות וכיוצ"ב (5 שנים 6%)	75%
השבחה לנכס הנדון	₪ 2,449,153
היטל השבחה (מחצית ההשבחה)	₪ 1,224,577

- להלן עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקש:

- טוענים שסעיף 4.1 להוראות תמ"א 38 קובעות כי התכנית תחול על מבנים קיימים אשר היתר הבניה לבנייתם קודם ל- 1 לינואר 1980, בתנאים. סעיף 4.2 לתמ"א 38 קובע סייגים, לפיהם תוספת הזכויות תחול גם על מבנים שנעשו בהם תוספות בניה לאחר המועד הר"מ, ובתנאי שתוספות אלו נעשו עד לתאריך 18/05/2005. לטענתם, במקרה שבנדון ניתן היתר בניה מס' 05-325 בתאריך 05/05/2005, היתר שינויים מתאריך 01/12/05 הכולל הריסת חלק מדירת הגג ותוספת שטחים, והארכתם של היתרים אלו עד לגמר הבניה שנעשתה בסוף שנת 2011. בנסיבות אלו, המבקש לא עומד בהוראותיה הכתובות של תמ"א 38 ולכן אין לקבל את טיעונם של שמאי המבקש לפיו תכנית רובע 3 אינה תורמת לוודאות.
- לעניין התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, מעבר להרחבה ולהפניה לחוות הדעת המשפטית לעיל, מצא לנכון להדגיש כי הוראות תמ"א 38 התירו שיקול דעת נרחב לועדה המקומית. לטענתו, תכנון רובע 3 כוללת בתוכו את תחום ההכרזה, המהווה אזור תכנוני רגיש. באזור זה לא אושרה מעולם בקשת בניה לתוספת 2.5 קומות מעל המבנה הקיים. בנסיבות אלו לא ברור, לטענתו, על מה נשען המבקש בהתאמת מקדם סבירות בגובה 100% לקומה נוספת.
- שטח קומת התוספת שהובא בחשבון בשומת המשיבה כולל את המרפסות המקורות שסגירתן מותרת. כתימוכין לטענתו כלל הבקשות להיתר שאושרו מכח תכנית רובע 3, המאפשרות בניה בקונטור קומה מלאה.

- טוענים כי הטיעון לפיו בעלי הזכויות לא יהנו משטחי הבניה בקומת הגג (שתשמש לדעת המבקש את היזם) כלל אינם רלוונטי. לטענתם, אנו עוסקים בעליית שווי מקרקעין וברור שהדיירים יקבלו "שווה ערך", כנקודת האיזון, לביצוע פרוייקט. ככל והכדאיות הכלכלית גבוהה יותר (ובמקרה הזה מקדם 120% לבנוי ומקדם 30% למרפסת), התמורה שיוכלו המבקשים למכור את זכויותיהם גדלה.
- טוענים כי עמדת הוועדה המקומית (בניגוד לטענה בשומת המבקש), לא ניתן לקזז את תשלום כופר החניה מההשבחה. התשלום עבור קרן חניה מהווה תשלום אשר מקורו חיצוני לתכנית המשביחה ולא קיים כל מקור חוקי לקיזוז תשלום זה מההשבחה. לטענתם, עמדה זו תואמת את אשר נפסק במסגרת עמ"נ 50827-11-14 **אלישע רונן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 8.6.15), בו נדונה במישרין ובהרחבה סוגיית קיזוז תשלום קרן החניה משומת ההשבחה. הפסיקה קבעה כי לא ניתן לקזז משווי מצב חדש בתחשיב ההשבחה תשלום לקרן חניה. הבהירו כי המשיבה מודעת לקיומו של פסק הדין בעמ"נ 2152-05-16 **ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ** (פורסם בנבו, 2.7.17) אך אינה מסכימה לאמור בו. בהיותו של פסק דין זה סותר את אשר נקבע בפסק הדין בעניין אלישע רונן, הוגשה על ידי הוועדה המקומית לבית המשפט העליון בקשת רשות מינהלית ועניינה תלוי ועומד.
- טוענים כי למקרקעין הוצמדו שטחי הגג ולא זכויות הבניה. כתימוכין הציגו את פס"ד ה"פ 17545-07-12, **הלוי ואח' נגד טכורש ואח'**. בפסק הדין נכתב כי "הענקה נרחבת של אחוזי בניה צריכה להינתן במפורש". מפנים לתקנון המוסכם, שאף צוטט בשומת המשיבה, שם קיימת התייחסות מפורשת לתת חלקה שבנדון. למען הסר ספק, טוען שמאי המשיבה כי הטענה לפיה "יופקעו" זכויות חיזוק הבניין מיתר בעלי הזכויות בבניין, כלל אינה רלוונטית. מימוש זכויות הבניה יחייב, בהתאם להוראות התכנית, ביצוע חיזוק בפועל, באם זה לא נעשה במסגרת היתר הבניה לתוספת קומה בגג.
- טוענים, בניגוד לטענת שמאי המבקש, כי לדירת הגג יש תמריץ כלכלי לביצוע תוספת. לטענתם, הגם כשמדובר בדירה שגילה צעיר הרי שתוספת זכויות כה משמעותית היא כלכלית.
- בהתייחס לטיעונם של שמאי המבקש לפיה תקופת הדחיה אותה יש להביא בחשבון היא 15 שנה. טוענים שמאי המשיבה כי המבקש אוחז במקל משני קצותיו. תמ"א 38 המהווה הוראת שעה אותה יש לחדש כל 5 שנים, אינה משיגה את מטרותיה במועד הקובע וסופגת ביקורת רבה. לטענתו, שמאי המבקש מקנים

לה מחד מקדם וודאות של 90%, אך במקביל מתאימים תקופת דחייה שתחייב (לפחות) 3 אישורי הארכה נוספים. לכן, תקופת הדחיה שנקבעה בחוות דעתם סבירה בהחלט.

- טוענים כי שטחי הבניה המוצגים בחוות דעת שמאי המבקש במצב החדש אינם נשענים על קונטור קומה טיפוסית ולא מבטאים את שטחי ההרחבה האפשריים בקומות החדשות בבניין.
- מפנים להוראות סעיף 4.2 לתמ"א 38 ולעתירה מנהלית **עת"מ 16107-06-17 שתיל ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה חיפה ואח'.** לטענתו, העתירה מתייחסת לבניינים שנבנו לפני ואחרי 2013 ויש להסתכל עליהם אחרת ואסור להתעלם מהוראות החוק.
- טוענים כי מקרה זה שונה ממקרים אחרים שנדונו בעבר ויש לתת על כך את הדעת בהכרעה זו.
- טענים כי למבקש 50% מזכויות הבניה ויש לו כדאיות כלכלית לקידום הפרוייקט.
- טוענים כי לא ניתן להחזיק במקל משני הצדדים ולהביא בחשבון רק את פסקי הדין שמועילים לטיעונים ולהתעלם מפסקי דין שאינם מועילים.

<u>הכרעה</u>:

– תכנית תא/3616א' היא תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת הקובעת מסגרת זכויות בניה לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב. הוראות התכנית מתייחסות הן לבנייני מגורים חדשים, בהתאם למיקום המגרש בתחום אזור הכרזת אונסקו ומחוצה לו, והן לתוספת לבניינים קיימים. התכנית מבחינה בין מיקום הנכס (בתחום/מחוץ לתחום אזור ההכרזה) ומועד הוצאת ההיתר לבנייתם (לפני/אחרי 01.01.1980). לכן, 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. במקרה שבעניינו מדובר במבנה מגורים מחוץ לאזור ההכרזה, בן 3 קומות, שנבנה בהיתר בשלהי שנות ה- 30 ואשר נוספה בו דירת גג (הדירה שבעניינו) בהיתר בניה מיום 05.05.2005 לגביו חלו שינויים/הארכות תוקף עד לכדי מתן טופס 4 בנובמבר 2011. ראשית, אתייחס לטיעונו של שמאי המשיבה לפיה בסעיף 4.1 להוראות תמ"א 38 נקבע כי התכנית תחול על מבנים קיימים אשר היתר הבניה לבנייתם קודם ל – 1 לינואר 1980, בתנאים, אך בסעיף 4.2 לתמ"א 38 נקבעו סייגים, לפיהם תוספת הזכויות תחול גם על מבנים שנעשו בהם תוספות בניה לאחר המועד הר"מ, ובתנאי שתוספות אלו נעשו עד לתאריך

18/05/2005. בענייננו, ניתן היתר בניה מס' 05-325 בתאריך 05.05.2005, היתר שינויים בתאריך 01.12.2005 הכולל הריסת חלק מדירת הגג ותוספת שטחים, והארכתם של היתרים אלו עד לגמר הבניה שנעשתה בסוף שנת 2011. בנסיבות אלו, לטענת שמאי המשיבה, עוד מבלי להיכנס לסוגיות שבמחלוקת לעניין תמ"א 38, המבקש לא עומד בהוראותיה הכתובות. לטענתם, לאור דברים אלו, בוודאי אין לקבל את טיעונם של שמאי המבקש, לפיה תכנית רובע 3 אינה תורמת לוודאות. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים מצאתי כי היתר הבנייה לדירת הגג ניתן לפני 18.05.2005 ואילו ההיתר שניתן ביום 01.12.2005 הוא להריסת חלק מדירת הגג הקיימת ותוספת בניה של 12 מ"ר ופרגולה בצמוד לדירת הגג. שנית, מעיון בתכניות הבקשה להיתר המאושרות להיתרים שניתנו בשנת 2005 (הן לבניית דירת הגג והן להריסת חלק ממנה ותוספת 12 מ"ר) עולה כי במסגרת בנית דירת הגג לא בוצעו בבניין אלמנטים של חיזוק כאלה או אחרים. לכן, מבחינה תכליתית אין מדובר בבניין מחוזק וככזה לצורך תוספת זכויות בניה משמעותיות, בין אם במסגרת תכנית הרובע ובין אם במסגרת תמ"א 38, חזקה שידרש חיזוק הבניין. מכאן כי מבחינה תכליתית מדובר במבנה שעומד בתנאי תמ"א 38 ולכן יש למקד את ההכרעה בהתאם לסיווג ספציפי זה. שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה לחלופת תוספת בניה על הקיים תוך שלשיטתם אין להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. לדידם של שמאי המבקש יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב קודם ולכן לא חלה השבחה. לאור המצב המשפטי המורכב הכולל רישום בית משותף ותקנון מוסכם הכולל הצמדות והסכמים, שמאי הצדדים ערכו את תחשיב ההשבחה באופן שונה. בעוד ששמאי המשיבה הביאו בחשבון, בהתאם לתקנון המוסכם, כי 50% מכלל הזכויות הניתנות לבניה על הגג הן של בעלי הזכויות של הדירה הנדונה. שמאי המבקש הציגו תחשיב בשתי חלופות. חלופה ראשונה, לפיה השלמת קומת הגג הקיימת משויכת לבעלי הדירה הנדונה ואילו השלמת יתרת הזכויות היא לפי חלקם היחסי של בעלי הדירה הנדונה ברכוש המשותף (25%). חלופה שניה השלמת קומת הגג הקיימת והמשויכת לבעלי הדירה הנדונה ואילו השלמת יתרת הזכויות היא לפי החלוקה בתקנון המוסכם דהיינו, חלקם של בעלי הדירה הנדונה - 50%. ראשית אתייחס למחלוקת המרכזית בין שמאי הצדדים, כאמור לעיל באשר לזכויות הבניה מתמ"א 38, האם יש להביאן בחשבון כחלק מהשווי במצב הקודם, אם לאו.

- זכויות תמ"א 38 במצב קודם: במינויים קודמים בהם נדרשתי להכריע בסוגיית ההשבחה הנובעת מתכנית תא/3616א', קבעתי כי מאחר והוראות תכנית תא/3616א' הן הוראות מכוחו של סעיף 23 בתמ"א 38, אזי יש לראות את ההוראות שבתכנית אשר חופפות ו/או קטנות מתוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11 בהוראות תמ"א 38), כהוראות מכח תמ"א 38. מאז שקבעתי זאת לראשונה התקבלו מס'

החלטות ועדת ערר שניתן ללמוד מהחלטתן כי הוראות תכנית מכח סעיף 23 הן זכויות מותנות. החלטת ועדת ערר האחרונה שעסקה במשמעות הוראות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 היא בערר (ת"א) 9502-09-18 **אורלי ואלי סגלוביץ' ו- 25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, (פורסם בנבו בתאריך 08.12.2019) (להלן: "**ערר סגלוביץ**"). בהחלטה בערר סגלוביץ' 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***".

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

– להלן הצגת הוראות תמ"א 38 מול הוראות תכנית תא/3616א':

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/3616א' (להלן: "**התכנית**") 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 ונותנת 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 3 בתל אביב יפו".

"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".

מהמקובץ, עולה כי התכנית מהווה תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 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 תמ"א 38 היא בהתאם לסעיפים 11, 12 ו- 14 והזכויות שמעבר לכך מהוות את המרכיבים אשר בגינם ניתן לגבות היטל 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 התייחסו לסוגיית הבאתן בחשבון של זכויות תמ"א 38 במצב קודם וטענו כאמור לעיל, שאין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, שכן מדובר במימוש בדרך של מכר ומסיבות נוספות אותן מנו במסגרת טיעוניהם. שמאי המשיבה התבססו בטיעוניהם בין היתר על מסמך משפטי החתום ע"י משרד עו"ד 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" חוות דעת".**

איני מקבל את טיעוני שמאי המשיבה מארבע סיבות מרכזיות:

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

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/3616א' 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**"[6]. כעולה מהוראות התכנית, התכנית הטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. לא זו אף זו, מטרת התכנית, בין היתר, היא חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38. לכן, תכנית מפורטת שכזו, מחליפה את הוראות 14-11 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת.

[6] ההדגשה במקור.

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 שעניינם דרישות תשלום היטל השבחה 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".

לאחר שהבהרתי כי תכנית מפורטת אשר תוכננה בהתאם להוראות 23 לתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה בדיוק כפי שתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה, נותר לבדוק האם הוראות תכנית תא/3616א' מקנות זכויות בניה בהיקף רחב יותר מאשר הוראות סעיפים 11, 12 ו- 14 לתמ"א 38.

בשומות מכריעות (במינויים 2019-2297 ו- 2019-2743) שערכתי לשתי תתי חלקות בבניין הסמוך (ארלוזרוב 9), התייחסתי לסך הזכויות הניתנות למימוש במסגרת תמ"א 38. הפניתי לסעיף 13 בהוראות תמ"א 38 כדלקמן: סעיף 13 בהוראות תמ"א 38 מתייחס

למסלול חיזוק ותוספת בניה וקובע (בשונה מסעיף 14 המתייחס למסלול הריסה ובניה) בס' קטן א', כי ככל שחלות תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה חיזוק הבניין והתאמתו לתקן. סעיף קטן ב' קובע כי במידה וניתן היתר בניה בהתאם לסעיף קטן א' אזי יראו את היתר הבניה כאילו ניתן מכח הוראות תמ"א 38, ביחס לחלק שהיה ניתן לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 להוראות התמ"א. סעיף קטן ג' קובע כי ככל וסך הזכויות מהתכניות המפורטות נמוך מאלו המפורטים בסעיף 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שפורטה בסעיף 11.2. מאידך, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו מהתכניות המפורטות (מעבר לזכויות התמ"א המפורטות בסעיף 11.2 – ש.י), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכח התמ"א. סעיף 14, לעומת זאת, מאפשר ניצול של הזכויות שטרם מומשו מהתכניות המפורטות בנוסף לזכויות התמ"א מכח סעיפים 11,12,14.

מהמקובץ עולה כי במסלול תוספת בניה אין מדובר בזכויות מצטברות (גם וגם) אלא בניצול של זכויות התמ"א או של התכניות המפורטות. בכל מקרה, בין אם זכויות הבניה מהתכניות המפורטות שטרם מומשו גבוה מזכויות התמ"א ובין אם הוא נמוך יותר, ניתן לקבל פטור בגין זכויות התמ"א המצוינות בסעיף 11. אשר על כן החשיבות בעניינו היא למעשה מהן הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38. עפ"י סעיף 11 הזכויות הפטורות הן סגירה ומילוי קומה מפולשת, 2 קומות מלאות נוספות וקומה חלקית. בעניינו הסוגיה הרלבנטית היא מהו השטח הפטור בקומה החלקית. סעיף 11.1.3 עוסק בשטח הקומה החלקית וקובע בס"ק א-ד, כי ככלל שטח הקומה החלקית הוא מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. יחד עם זאת ס"ק ה' קובע כך: "**על אף האמור בפסקה א** (שטח מחצית קומה -ש.י) **ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת ז"ב שתותר מכח סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית**".

ס"ק קטן ו קובע כי "**כללה בקשה להיתר תוספת ז"ב מכח הוראות ס"ק ה, בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א**".

יודגש כי גם סעיף 11.2 שמקבץ את סך זכויות הבניה מכח הוראות ס"ק 11.1.1-11.1.4 קובע כי שטח הקומה החלקית הוא בהתאם לסעיף 11.1.3 (הכולל גם את ס"ק ה,ו – ש.י). לאור האמור לעיל, אני סבור כי ככל שחלה תכנית גגות שמאפשרת בינוי גבוה ממחצית קומה טיפוסית, הרי שהוראות תמ"א 38 מאפשרות בינוי שכזה בקומה העליונה, כאשר בינוי זה חוסה תחת הפטור של תמריצי תמ"א 38.

במקרה הנדון לא קיימת מחלוקת כי דירת הגג הנדונה נבנתה מכח תכנית ס' (כפי שכתוב בתכנית הבקשה להיתר החתומה בעמודת "שטחים מותרים לבניה"). לכן, במצב הקודם יש להביא את אפשרות הבניה בהתאם לאמור לעיל, דהיינו אפשרות בניה בקומת הגג

של דירת גג בשטח של עד 150 מ"ר (גדול משטח מחצית קומה טיפוסית). תכנית תא/3616א' מאפשרת השלמת קומת הגג הקיימת לקומה מלאה, בניית קומה מלאה נוספת ובניית קומה חלקית בהתאם לנסיגות הקבועות בתכנית. תמ"א 38 מאפשרת במסלול תוספת בניה, כאמור לעיל השלמת קומת הגג הקיימת לקומה מלאה, בניית קומה מלאה נוספת ובניית קומה חלקית בהתאם (אשר במקרה הנדון היא בשטח של 150 מ"ר, הגדול משטח מחצית קומה טיפוסית). שמאי הצדדים הביאו בחשבון כי שטחה הסחיר של הקומה העליונה החלקית בהתאם לתכנית הרובע הוא 113.4 מ"ר (שמאי המבקש) ו- 108.17 מ"ר (שמאי המשיבה). לכן, אין מחלוקת כי שטח דירת גג של 150 מ"ר גבוה משטח דירת הגג עפ"י תכנית תא/3616א' כפי שהובאה בחשבון על ידי שני הצדדים. מכאן כי, תכנית תא/3616א' לא הוסיפה במקרה זה זכויות בניה על אלו שהתאפשרו במסגרת תמ"א 38 ולכן אינה משביחה.

לאור קביעתי דלעיל, מתייתר הצורך לדון בהיקף הזכויות העומד לזכות בעלי הדירה הנדונה, בין אם מדובר במלוא הזכויות לבניה על הגג או רק בחלקן, שכן סך הזכויות הניתנות לבניה על הגג בהתאם להוראות תכנית תא/3616א' נמוך מאלו שמתאפשרים עפ"י תמ"א 38.

- שמאי המשיבה ייחסו לבניה על הגג מקדם 1.2 תוך שלא פירטו אם מקדם זה מגלם מרכיב כלשהו לגובה קומת הגג/אפשרות בניית בריכת שחיה. למעלה מן הצורך אתייחס למרכיבים אלו:

<u>גובה קומת הגג</u>: מעיון בתשריט חתך הבניין מתכנית הבקשה להיתר החתומה בגינה ניתן היתר 250796 עולה כי גובה קומות הבניין (כולל קומת הגג שהוספה) הוא 3.55 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. עפ"י הוראות התכנית (ס' 4.1.3ב' ס"ק 7), גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה. לכן, אין מדובר בסעיף "מרחיב/משביח" כי אם בסעיף "מגביל". איני סבור שיש בגובה קומות התוספת, בכדי להוות גורם משביח מאחר ומדובר בגובה שאינו שונה מהותית ואף נמוך יותר מהקומות הטיפוסיות בבניין.

<u>בניית בריכת שחיה</u>: שמאי הצדדים אינם חלוקים כי בקומת הגג תיוותר מרפסת גג בשטח של כ- 30 מ"ר. אני סבור כי לא קיימת מחלוקת שבשטח מרפסת גג כאמור לעיל, לא תיבנה בריכת שחיה. איני מוצא סבירות גבוהה גם לבנייתה של בריכת שחיה על גג קומת הגג החלקית, בבניין המיועד לשיפוץ וחיזוק, בו קומת הגג מהווה את קומה 6, בבניין הפונה לרחוב ארלוזרוב. עיינתי בשומות מכריעות ובהיתרים בהם התבקשה בריכת שחיה בהקלה/עפ"י תכניות הרובעים ומצאתי כי ברובם המוחלט של המקרים מאפייני הנכס שונים מהמקרה הנדון קרי מדובר בבניינים חדשים/בקומות גבוהות מאוד כגון קומה 14, 18/במרפסות הגג/במיקומים הצופים לים. יתרה מזאת, גם בנכסים בהם

התבקשה בניית בריכת שחיה היה הדבר בדירה אחת בקומה העליונה גם כאשר בקומה זו היו מספר דירות.

12. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כתוצאה מאישור תכנית תא/3616א', במימוש 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