עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

29.12.2020
מספר מינוי: 1601-2020

לכבוד
המבקש, מר אלעד וינברג
באמצעות השמאי
<u>מר נאור בינדר</u>
בדוא"ל naor@nb100.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב – יפו
באמצעות השמאי
<u>מר רמי סויצקי</u>
בדוא"ל s_ram@netvision.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>שומה מכריעה להיטל השבחה</u>**
<u>גוש 6110 חלקה 263, סמטת בארי 11, תל אביב - יפו</u>

1. <u>מטרת השומה</u>:

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

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

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1. כתובת: רחוב ארלוזרוב 184/סמטת בארי 11, תל אביב-יפו.

2.2. גוש: 6110, חלקה: 263. תת חלקה: 1.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 743 מ"ר.

2.4. שטחה הרשום של תת חלקה 1: 58.31 מ"ר.

2.5. החלק ברכוש המשותף: 58/937.

2.6. מהות הנכס: דירה בקומת קרקע (קומת עמודים) בבניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת העמודים המשמשת בחלקה למגורים.

2.7. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 28.05.2020 אשר נערכה ע"י מהנדס ושמאי מקרקעין מר רמי סויצקי.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר אלעד וינברג, מיום 26.08.2020 אשר נערכה ע"י מהנדס ושמאי מקרקעין מר נאור בינדר.

3.3. מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 22.09.2020 לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4. מייל משמאי המשיבה מיום 12.10.2020 בו צרף, מספר בקשות לבניה בגג ומסמך תגובת שמאי המבקש מיום 15.10.2020 לפרוטוקול, בו התייחס גם לבקשות לבניה על הגג שצורפו ע"י שמאי המשיבה.

3.5. שובר תשלום/קבלה היטל השבחה מיום 02.06.2020 בגין תב"ע תא/3729א' ע"ס 225,137.07 ₪.

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

3.7. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א- יפו שהופק ביום 13.08.2020 לגוש 6110 חלקה 263 תת חלקה 1.

4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת:</u>

14.06.2018 - יום כניסתה לתוקף של תכנית "תא/3729א".

5. <u>דיון וביקור בנכס:</u>

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 12.10.2020, בהשתתפות מהנדס ושמאי מקרקעין מר נאור בינדר (מטעם המבקש) ומהנדס ושמאי מקרקעין מר רמי סויצקי (מטעם המשיבה).

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

5.3. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 13.10.2020 וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. כאמור לעיל, לאחר הדיון נשלחו ע"י שמאי הצדדים המסמכים המצוינים בסעיף 3.4 לעיל.

5.4. בדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו. עקב משבר ה"קורונה" לא יערך ביקור פנימי בנכס ושמאי הצדדים ישלחו את תמונות פנים הנכס אשר ברשותם.

5.5. הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 04.09.2020 ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס:</u>

6.1. הנכס נשוא השומה מהווה דירת מגורים עורפית, בקומת קרקע (קומת עמודים) בבניין בן 4 קומות מעל קומת הקרקע מפולשת, הניצב ברחוב ארלוזרוב 184/סמטת בארי 11, בתל אביב.

6.2. סמטת בארי מקבילה לרחוב ארלוזרוב מדרום (במקטע של רחוב ארלוזרוב שבין רחוב הנרייטה סולד וויצמן) ומהווה רחוב פנימי בצורת האות ח' היוצא ומסתיים ברחוב בארי.

6.3. הבניין (ארלוזרוב 184/סמטת בארי 11) בנוי בקיר משותף עם הבניין הניצב בחלקה הצמודה ממערב (גו"ח 6110/262) המהווה את הכתובת ארלוזרוב 182/סמטת בארי 9. בבניין 16 יח"ד. הבניין אינו כולל מעלית.

6.4. סביבת הנכס מאופיינת בבניינים ותיקים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, חלקם כוללים דירות בקומת הקרקע.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות ותאורה.

6.6. החלקה עליה ניצב הבניין בשטח רשום של 743 מ"ר, בעלות צורה מלבנית, בעלת חזית צפונית לרחוב ארלוזרוב וחזית דרומית לסמטת בארי.

6.7. בחלקה הנדונה 17 תתי חלקות. הדירה הנדונה (תת"ח 1), דירה מס' 15, ממוקמת בקומת הקרקע. הדירה עורפית, בעלת כיווני אויר דרום וממערב. שטחה הרשום 58.31 מ"ר.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1. מעיון בהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק ביום 13.08.2020 לגוש 6110 חלקה 263, תת"ח 1 עולה כי תת"ח 1 מהווה דירה בקומת קרקע, בשטח רשום של 58.31 מ"ר, חלקה של תת"ח 1 ברכוש המשותף 58/937. בחלקה 17 תתי חלקות.
הבעלות בתת"ח 1 ע"ש שני פרטיים (בחלקים שווים), ע"י פעולת מכר מיום 21.06.2020.

7.2. הסכם רכישה: כעולה מחוות דעת שמאי המשיבה, בתאריך 01.01.2020 מכר המבקש את הנכס שבנדון תמורת: 2,500,000 ₪.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 <u>מצב קודם</u>:

<u>תכנית "G" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1097 מיום 11.06.1964</u>:

- מטרת התכנית להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות, לבטל דרכים קיימות או מאושרות, ליעד שטחים לאזורי שימוש מסוימים, ליעד קרקעות לצרכי ציבור וכו'.
- כעולה מתשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת כאזור מגורים 3.
- זכויות הבניה: מגרש מינימלי 500 מ"ר, שטח מקסימלי לבניה 30%, נספח 12 מ"ר, מספר קומות מקסימלי 3 מעל קומת עמודים.

<u>תכנית "879" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1462 מיום 11.07.1968:</u>

- שינוי מס' 4 לשנת 1966 של תכנית בניין עיר מפורטת "G", ת"א.
- מטרת התכנית היא להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה, ולשנות בהתאם לכך את התב"ע המפורטת "G" אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1097 מיום 11.06.1964, על תיקוניה (להלן "התכנית הראשית").
- התכנית מתנה תוספת קומה במספר תנאים וביניהם שהשטח המינימלי של המגרש לא יהיה פחות מ- 500 מ"ר וגובה קומת עמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'.

<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 וכן על מבנים בני קומה אחת או 2 קומות (קוטג').

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

- מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
- חלק ב': הוראות בכל הנוגע לבנייני מגורים בתכניות שאינן מפורטות בנספח: התכנית מתירה במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר ואשר זכויות הבניה בהם עד 38% ועד בכלל, תוספת 7% בקומה.
- במגרשים אשר שטחם קטן מ- 500 מ"ר ואשר לא הותרה בהם בניה בקיר משותף, לא יעלו זכויות הבניה על 40%.
- הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים.
- חלק ג'- הוראות בכל הנוגע למרפסות וסגירתן: התכנית קובעת כי בבניה חדשה קיימת חובת הקמת מרפסות שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר בדירות ששטחן עד 80 מ"ר ובשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר בדירות ששטחן גדול מ- 80 מ"ר.
- נספח: לוח אזורים, צפיפות, אחוזי בניה, מס' קומות, מרווחים: זכויות הבניה במגרשים בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר והנכלל באזור מגורים 3 בתוכנית G, הינן כדלקמן: מקדם צפיפות 63 מ"ר, 37% בקומה (כולל מרפסות[1]), סה"כ 148%, מספר קומות מירבי כולל התוספת הנ"ל 5 + ע"מ.

[1] התכנית מתירה סגירת מרפסות בבניה חדשה ובבניינים קיימים בתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

- בהערה בתחתית טבלת הזכויות מצוין כי במגרשים ששטחם למטה מ-500 מ"ר אין תוספת קומה על פי תכנית זו למעט באזורים שבהם מותר לבנות קומת עמודים בנויה חלקית עפ"י תכניות קיימות ובמקומן תותר קומת עמודים מפולשת ללא תוספת לאחוזי הבניה הכוללים.

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

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- עפ"י הוראות התכנית בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד (לא יורשו מגורים במרתף), אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף (תשמש רק את צרכי החניה).
- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים נמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה, יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.
- שטח קומת המרתף לפי גודל קומה טיפוסית. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקוי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.
- שימושים מותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

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

- שינוי מספר 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680.
- מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- התכנית קובעת באשר לחדרי יציאה לגג בגגות שטוחים כי אלו יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה. היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מדירת המבקש, שטח חדר היציאה לגג לא יעלה 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.
- בגגות שטוחים השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
- התכנית מתירה ומפרטת גם הוראות לבנית פרגולות.

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

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

<u>תכנית "2711" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4656 מיום 26.01.1997</u>:

- מטרת התכנית ניצול שטחים פנויים בקומת הקרקע בתחום התכנית, לתוספת יח"ד למגורים, כל זאת ע"י הגדלת זכויות הבניה והצפיפות המותרת ע"י תוספת של 24 יח"ד בקומת הקרקע של 12 הבניינים הכלולים בתכנית.
- עפ"י הוראות התכנית תותר תוספת שטחים עיקריים למטרת מגורים בקומת הקרקע, בשטחים המבונים הפונים לרחוב "1113" ובתנאי שלא יפגעו שטחי השירות הקיימים. הכניסות ליחידות הדיור בקומת הקרקע יהיו ישירות מרחוב "1113". לא תתאפשר כניסה ליחידות הדיור בקומת הקרקע מחדר המדרגות הקיים. לא תותר כל בניה בשטח קומת הקרקע המפולשת הפונה לרחוב ארלוזרוב.
  לא יותר כל שימוש חורג שאינו למגורים ביחידות הדיור בקומת הקרקע.
- זכויות הבניה: תוספת השטח המותר לבניה בקומת הקרקע יקבע עפ"י תכסית השטח המבונה בכל בניין ובכל מקרה לא יעלה על 130 מ"ר (עיקרי ושירות) בכל בניין. מספר יחידות הדיור בקומת הקרקע בכל בניין לא יעלה על 2 יח"ד, שטח עיקרי של כל יח"ד לא יעלה על 60 מ"ר. שטחי שירות עפ"י הגדרתם בחוק, יותרו בתחום התכסית המותרת כמפורט בסעיף 9.ב ס"ק 1.

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

- מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ושימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'.
- תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.
- היתר בניה עפ"י התוכנית יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.
- גובה קומת מרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'.
- תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כלליים. שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.

- מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- בבניינים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, הכל לפני תחילת תכנית ע', רשאית הועדה המקומית לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.
- בפרק "יחס לתכניות תקפות" התכנית קובעת כי, עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע". בכל תכנית בה חלות תקנות תכנית "ע", יחולו תקנות תכנית "ע-1" וכי "אין בתכנית זו להקטין שטחי בניה המותרים לבניה במרתפים עפ"י תכניות תקפות או תכניות שהוחלט להפקידן טרם תחילת תכנית זו"

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

- התכנית מסדירה את שטחי הבניה בעת איחוד דירות.

8.2 <u>מצב חדש</u>:

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

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

- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב – יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.

- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

- עפ"י מסמכי התכנית החלקה שבנדון ממוקמת במתחם 401, בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית.
- בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון בהתייחס לאזור תכנון 401, אזור מגורים בבניה עירונית מופיעות ההוראות הבאות:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/ 3729 /א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/ 3729 /א למעט האמור בסעיף 3.1.4 (ג) להלן.
2. תכנית רובע 4 (תא/ 3729 /א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

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

- תכנית הרכבת הקלה במטרופולין ת"א הקו הסגול מקטע מערבי.
- בהתאם 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/3729א'" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 7818 מיום 30.05.2018:</u>

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

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

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

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

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

- <u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. קביעת סל זכויות בניה <u>לבניינים חדשים</u> בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.
ברחובות שהוגדרו ראשיים[2] דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית, ברחוב ארלוזרוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספת <u>לבניינים קיימים</u> בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבת וסגירת קומת עמודים.
לבניינים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 01.01.1980 ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית <u>כאשר בהתייחס לרחוב ארלוזרוב תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית</u>[3].

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

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

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

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

- להלן עיקרי הוראות הבניה לבניינים חדשים (פרק 4.1.2)[4]:

<u>זכויות בניה</u>:

זכויות הבניה מוגדרות עפ"י נתונים נפחיים (למעט מגרשי הקוטג'ים כהגדרתם בתכנית). שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע במגרש, יהיו על פי התכסית התחומה בין קוי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו (במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש).

שטחי הבניה כאמור לעיל כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע, פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2.ו' ושטחי יציעים כמפורט בסעיף 4.1.2.ז'.

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית "ע-1" ועפ"י סעיף 4.1.2.ז'.

זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

<u>גובה</u>:

מספר הקומות המירבי מפורט בטבלה בפרק 5. מספר הקומות המירבי כולל גם קומת קרקע/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג.

גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה. כמו כן לא תותר הקמת קומת ביניים.

<u>צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש)</u>:

מספר יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5.

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

על אף האמור לעיל ניתן לחשב את מספר יחידות הדיור עפ"י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבניה הקיימת, ביתרת הבניה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכח תכנית זו, עפ"י מקדם הבניה הנ"ל. בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים עפ"י תכנית זו.

[4] התכנית כוללת גם הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים (סעיף 4.1.3). שמאי הצדדים חלוקים באשר לשימוש המיטבי. לפיכך יוצגו הוראות הבניה בתכנית הן לבניינים חדשים והן לתוספת בניה לבניינים קיימים.

שטחי שירות:

שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 הינם מינימליים.

תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המירביים המותרים.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו עפ"י תכנית "ע-1" והשינויים לתכנית "ע-1" כמפורט בתכנית זו.

קוי בניין:

מפורטים בטבלה בפרק 5. 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 המצוינים סעיף 4.1.2.ה' ס"ק 5.

מרפסות:

בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 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 המרפסות העולה על האמור לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.

לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת, לא תותר סגירת המרפסות ולא יותרו מרפסות לסירוגין ("מדלגות").

במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחוב ארלוזרוב, הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'.

מרתפים:

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו בהתאם לתכנית "ע-1" על שינוייה.

במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בניה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית ושאינה מחוברת לקומת הקרקע, יותר שיחזורו בקומת המרתף בבניה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מספר היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.

לחילופין, מחוץ לאזור ההכרזה, ובתנאי שהבקשה להיתר הבניה, כאמור בסעיף לעיל, הוגשה עד תאריך 29.11.2015 יותר ניוד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר כאמור לעיל, אל מעל מפלס הקרקע ובתנאים המצוינים בסעיף 4.1.2.ז' ס"ק 3ב'.

קומת הקרקע:

יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים המצוינים בסעיף 4.1.2.ח ס"ק 2.

בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין (מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז). שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.

בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.

חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 6.6.

בניה בקיר משותף:

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

קומות גג חלקיות:

שטחי הבניה המירביים על הגג יקבעו עפ"י הנסיגות שיפורטו להלן ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד'. לא כולל מצללות כמפורט בסעיף 6.1 ג'.

בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות הנסיגות יהיו כדלקמן:

א. הקומה החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית.

ב. הקומה החלקית העליונה תיבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקו החזית האחורית.

ג. במגרשים פינתיים/תלת פינתיים בהתאם לנסיגות המפורטות בסעיפים.

בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.י ס"ק 3.

במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ' , יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.

הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה הגג העליון (בין אם הבניה על הגג כוללת קומה חלקית אחת או שתיים) לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפתה.

השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1.ד.

מצללות:

בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.1.ג.

מבנים ומתקנים טכניים על הגג:

השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מיים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שידרש כדין.

בריכת שחיה:

תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים: גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר בתכנית זו, מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1 מ' ממעקה הגג.

עפ"י סעיף 4.1.4 ו' השימושים המותרים בגג העליון כוללים בין היתר בריכות שחיה.

תנאים למתן היתר בניה:

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

בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.

בתכנון רחבת כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל, יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך. תכנון הרחבה יועבר לתיאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבניה.

ככל שהבניה במגרשים הגובלים ברק"ל תתבצע במקביל להקמת הרק"ל, יש לתאם עם חברת נת"ע לו"ז והסדרי תנועה לתקופת הביניים.

תנאי להיתר בניה במגרשים הממוקמים בתחום רדיוסי המגן בבאר ארלוזרוב, יהיה הטמעת הנחיות משרד הבריאות.

חניה:

בבניה חדשה תהיה הבניה תת"ק ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת"ק בשל צורת וגודלו של המגרש.

במגרשים ברחוב ארלוזרוב הגובלים בציר הרכבת הקלה, יותרו חניונים תת"ק משותפים עם מגרשים שאינם גובלים בציר רק"ל, ובתיאום עם נת"ע.

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

<u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u>:

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

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

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

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

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

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

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

<u>מס' קומות</u>:

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

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

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

נסיגות (בקומות התוספת):

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. שאר החזיתות של קומות התוספת יבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות או עפ"י קונטור הבניין, כולל הרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכניות תקפות.

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

הוראות לקומת הגג:

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

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

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

רכיבי חיזוק הבניין:

תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת.

מרחבים מוגנים:

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

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

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

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

צפיפות:

מספר יח"ד המירבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. בקומת הגג יקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

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

סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):

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

תוספת מרפסות בבניינים קיימים:

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

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

סגירת מרפסות בבניינים קיימים:

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

מרתפים:

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

בריכות שחיה:

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

תנאים למתן היתר בניה:

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

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

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

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

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של ק' חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יח"ד הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד, אלא אם כן קבע מהנדס הומ"ק ששינוי במס' 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.

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות:

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

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

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

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

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

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

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

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

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

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

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

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

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

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

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות. למרות האמור רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הק' הקיימות גם ק' מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון ק' שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
- קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת, אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של ק' טיפוסית מורחבת, לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בק' המפולשת.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

– סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:

אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1.

הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".

– סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "*מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו,*

יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

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

עפ"י סעיף 23 א': *"אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה".*

עפ"י סעיף 23 ב': *"קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".*

9. <u>רישוי</u>:

9.1. <u>היתר בניה מס' 09-0204 עפ"י אישור רשות רישוי בישיבתה מס' 20080096 מיום 10.09.2008</u>: תוספת 2 יח"ד, בנות 2 חדרים עם ממ"ד וחדרי שירות כ"א, בתוך שטח פנוי בין העמודים בחלק האחורי של קומת העמודים, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומקלט תת-קרקעי. כניסה לדירות מרח' 1113 (סימטת בארי) ודרך שביל מעבר משותף בתחום המגרש. פיתוח שטח המגרש, שטחים מרוצפים בצמוד לדירות במרווח הקידמי לרח' 1113. פתרון עבור 2 מקומות החניה הנדרשים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.שטח הדירה הנדונה עפ"י תשריט ההיתר הינו 58.26 מ"ר.

9.2. בתיק הבניין לא נמצא היתר הבנייה המקורי של הבניין.

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

בעקרונות ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

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

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3. 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 ופרק הרישוי.

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

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

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

11. 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/3729א'	14.06.2018	440,540	220,270	14,880	7,440

הערה: שמאי הצדדים לא התייחסו בחוות דעתם לתכנית תא/5000. לאור תיקון 126 לחוק התו"ב חוות הדעת תערך בהתייחס להשבחה, ככל שחלה, מתכנית תא/3729א' בלבד.

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

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש טוען כי שומת הוועדה ייחסה השבחה לאפשרות של הריסה ובניה מחדש ותוספת קומה + קומה עליונה, אפשרות שנוצרה לכאורה עם אישור תב"ע תא/3729/א. לטענתו, בשומת הוועדה נפלו מספר אי דיוקים, הן ביחס לאפשרויות הבנייה הקיימות לבניין הנדון במצב התכנוני הקודם לתכנית תא/3729/א, הן ביחס להיקף השטחים החייבים בתשלום היטל השבחה והן ביחס למקדמי וערכי השווי שהובאו בחשבון. טוען כי בחינת ודיוק הנתונים יקטינו בצורה משמעותית ואף עשויים לאיין את היטל ההשבחה.
- שמאי המבקש התייחס לזכויות עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה במצב תכנוני קודם ופירט את הנקודות הבאות:

- תב"ע ת/3729/א' היא תכנית הקובעת מסגרת תכנונית למבני המגורים בתחום רובע 4 בעיר תל אביב. מסגרת המסווגת את אפשרויות הבנייה בהתאם למיקום המבנה (רחוב פנימי ראשי, מחוץ/בתוך אזור ההכרזה), אופיו (מספר קומות) ושנת הקמתו (לפני או אחרי 1981). המבנה שבנדון הוא מבנה מגורים אשר נבנה בשנות ה- 50 ולכן הוא עמד בתנאים המאפשרים להיכלל בתמ"א 38 על תיקוניה.
- תב"ע תא/3729/א' מציינת מספר פעמים כי היא תכנית מפורטת שהוכנה עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, הנ"ל מתייחס הן לדברי ההסבר לתכנית בתחילתה – "התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית...בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38..."', והן בתקנון התכנית (סעיף 1.6 יחס לתכניות אחרות וסעיף 2.1 "מטרות התכנית").
- במצב בו קיימת תכנית מפורטת אשר הוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 הרי שהיא מחליפה את הוראות הבנייה המאושרות בתמ"א (סעיפים 14-11) לבניין העובר הליך חיזוק ו/או הריסה. במצב זה, במידה וסך הזכויות בתכנית המפורטת נמוך מאלו הקבוע בתמ"א הרי שזה היקף זכויות הבנייה המרבי שניתן לאשר, במידה והיקף הזכויות בתכנית המפורטת גבוה מזה המאושר במסגרת התמ"א הרי שעל הפער ניתן לגבות היטל השבחה (ראה חלק רלוונטי בסעיף 19 לחוק התכנון והבנייה להלן).
- טוען כי שמאי המשיבה התעלם בתחשיביו מזכויות הבנייה המאושרות במסגרת תמ"א 38 וזאת בניגוד לחוק, בניגוד לפסיקות שמאים מכריעים והחלטות וועדות ערר, שדנו וקבעו עקרונות בנושא. לחיזוק טיעונו מפנה לסעיף 19 (ב)(10) לחוק התכנון והבניה 1965 – התשכ"ה, הפוטר מתשלום בהיטל השבחה בעת קבלת היתר בניה. לטענתו, תכנית תא/ 3729/א' היא תכנית מפורטת שהוכנה לפי

הוראות תמ"א 38 ועל כן סעיפי החוק האמורים לעיל מקנים פטור מהיטל השבחה בגין זכויות הבניה מכח תמ"א 38 בעת קבלת היתר בניה.

שמאי המבקש טוען כי במקרה דנן השבחה מכח תכנית תא/3729/א' היא בגין מימוש בדרך של מכר. לכן, בהתאם לפסיקה ולהחלטות ועדות ערר, יש לפטור מחבות בהיטל השבחה בעת מכר בגין זכויות בניה מכח תמ"א 38, להלן הפסיקה והחלטות ועדת ערר עליהן הסתמך:

- ✓ ערר (ת"א) 85064/10 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב.**
- ✓ פס"ד רע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון**.
- ✓ פס"ד בית משפט השלום, עשא (ת"א) 217690-09 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים.**

לטענתו, לאור האמור לעיל, הרי שחיוב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת קבלת היתר בניה נוגד את הוראות החוק. בנוסף, עפ"י פסיקה שניתנה בבית המשפט העליון בעניין אליק רון, המהווה הלכה פסוקה, הרי שאין לגבות היטל השבחה בגין זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת מכר (בנוסף לפסיקות דומות בערכאות נמוכות יותר). בנוסף, טוען שמאי המבקש כי בערר צ.ו.ר מעוף המפורט לעיל, צוין גם כי באף אחת מ- 33 ועדות מקומיות במחוז מרכז לא נעשתה גביה של היטל השבחה בגין זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת מכר. לכן, אין סיבה שבתל אביב יהיה דין שונה מיתר הועדות המקומיות.

- שמאי המבקש מפנה למספר שומות מכריעות, אשר דנו באפשרויות הבנייה עפ"י תמ"א 38 טרם אישור תכנית רובע 4, ביחס בין תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לבין תמ"א 38, וכן בתוספת השווי (אם קיימת בכלל...) עם אישור תכנית זו. לטענתו, דיון זה התקיים הן לגבי תב"ע תא/3729א' נשוא שומה זו והן ביחס לתכנית תא/3616 א', הדומה במהותה ובמתכונתה ואשר מתייחסת לתחום רובע 3. להלן הכרעות השמאים המכריעים אליהן הפנה ומהן ציטט בהרחבה:

- ✓ עו"ד שלומי יפה בשומה מכריעה ברחוב ארלוזורוב 182, גוש 6110 חלקה 262, העוסקת בתכנית תא/3729/א'.
- ✓ מר בועז קוט בשומה מכריעה ברחוב בארי 28, גוש 6111 חלקה 510, העוסקת בתכנית תא/3729/א'.
- ✓ מר ארז כהן בשומה מכריעה ברחוב בארי 39, פינת סמטת בארי 2, גוש 6111 חלקה 614, העוסקת בתכנית תא/3729/א'.
- ✓ עו"ד שלומי יפה בשומה מכריעה ברחוב ארנון 5, גוש 6968 חלקה 24 העוסקת בתכנית תא/3616א'.

- ✓ עו"ד שלומי יפה בשומה מכריעה ברחוב בן יהודה 262, גוש 6962 חלקה 25 העוסקת בתכנית תא/3616א'.
- ✓ מר בועז קוט בשומה מכריעה ברחוב פרוג 30, גוש 7113 חלקה 64, העוסקת בתכנית תא/3616א'.
- ✓ מר ארז כהן בשומה מכריעה ברחוב עובדיה מברטנורה 14, גוש 6957 חלקה 193, העוסקת בתכנית תא/3616א'.
- ✓ מר אלי כהן בשומה מכריעה, רחוב הירקון 48 גוש 6968 חלקה 13, העוסקת בתכנית תא/3616 א'.
- ✓ גב' דורית פריאל בשומה מכריעה ברחוב סוקולוב 40, גוש 6214 חלקה 356.
- ✓ מר בועז קוט קבע בשומה מכריעה ברחוב רות 8, גוש 6903 חלקה 83 (חלק).

- השימוש הטוב והיעיל: שמאי המבקש טוען כי מבדיקתו עולה, שהחלופה של הריסה ובניה מחדש אינה השימוש המיטבי, אלא החלופה של תוספת בניה על הקיים וחיזוק המבנה היא החלופה המיטבית. לטענתו, סך תוספת הזכויות תואמות את הוראות תמ"א 38 ולא ניתן להרחיב את הבינוי הקיים באופן משמעותי, לאור קווי הבניין והבניה בקיר משותף עם החלקה הצמודה, המחייבת את הסכמת בעלי הדירות בבית הצמוד. לכן, אפשרות זו אינה ישימה ואינה משביחה בהתייחס למגבלות אלה. לכן, אין כדאיות כלכלית להריסת הקומות הקיימות ובנייתן מחדש ביחס לכדאיות כלכלית שבמימוש חלופת תוספת בניה. לחיזוק טיעונו מפנה לשומתי המכריעה שנעשתה לחלקה הצמודה, ברחוב ארלוזורוב 182, ת"א, גוש 6110 חלקה 262.
- שטח קומה טיפוסית: שמאי המבקש טוען כי מעיון בתיק הבניין וממדידה ע"ג תשריט ההיתר, מתקבלת קומה טיפוסית בשטח של כ- 340 מ"ר ובקיזוז חדר המדרגות מתקבלת קומה טיפוסית בשטח של 325 מ"ר. לכן, הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה כי שטח קומה טיפוסית 325 מ"ר.
- מקדמי שווי והתאמה:

- מקדם בינוי חדש על ישן: שמאי המבקש טוען כי מאחר והנכס מהווה חלק מבניין בן 4 קומות מעל ק"ע המשמשת בחלקה למגורים, מדובר במורכבות מימוש תוספת בניה. לטענתו, המקדם הסביר הוא 0.8, בדומה למקדם שניתן ב- 8 שומות מכריעות אותן הציג בחוות דעתו. טוען כי אינו מסכים עם המקדם שנקבע בשומותי המכריעות ומבקש שאבחן זאת שוב, היות שמקדם 0.8 סביר ביותר באזור זה של ת"א.
- מקדם דחייה: שמאי המבקש טוען כי לאור מצבו הפיזי של הבניין (משופץ), המושעא הקיימת, אי מימוש בניה מכח תמ"א 38 עד כה, הבינוי הקיים, היקף זכויות הבניה והיותו גובל בתוואי לתכנון רק"ל, יש להביא בחשבון מקדם דחייה

המשקף את משך הזמן הראוי למימוש הזכויות עפ"י תכנית זו בדחייה של 15 שנה בריבית 6% - 0.417.

- מקדם מושעא: שמאי המבקש טוען כי מקדם מושעא סביר בגין ריבוי בעלים הוא 0.9, בהתאם לשומה מכריעה של מר אלי כהן ברחוב בארי 47, ת"א (גוש 6110 חלקה 265).

- ערכי שווי: שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה בסביבה נכון למועד הקובע הוא בגבולות 25,000 ₪ למ"ר. לטענתו, מאחר והנכס בעניינו ממוקם ברחוב ארלוזורוב ובצמוד לקו הרק"ל. לכן, הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% (20,000 ₪ למ"ר), בהתאם לנקבע בשומה המכריעה של הח"מ לנכס בגוש 6110 חלקה 262.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קודם- זכויות תמ"א 38			
	שטח	**מקדם אק'**	**שטח אק'**
שטח קומה טיפוסית מדוד	325 מ"ר		
שטח קומת גג	163 מ"ר	1	162.5 מ"ר
מרפסת גג	163 מ"ר	0.3	48.8 מ"ר
שטח אק' מצב קודם			**211.3 מ"ר**
מצב חדש- תב"ע תא/3729/א'			
	שטח	**מקדם אק'**	**שטח אק'**
שטח קומת הגג בנסיגות	211 מ"ר	1	211.3 מ"ר
מרפסת גג	114 מ"ר	0.3	34.1 מ"ר
שטח אק' מצב חדש			**245.4 מ"ר**
השבחה במ"ר אק'			34.1 מ"ר
מקדם דחייה		0.417	14.2 מ"ר
מקדם בנוי חדש ע"ג קיים		0.8	11.4 מ"ר
מקדם מושע		0.9	10.3 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ב-₪			20,000
חלק יחסי			7.26%
השבחה ב-₪			14,880
היטל השבחה ב-₪			**7,440**

- להלן עיקרי התייחסות שמאי המבקש במסמך מיום 15.10.2020 אותו שלח לאחר הדיון, במסגרת הערותיו לפרוטוקול הדיון. במסמך זה התייחס גם לדוגמאות של היתרי הבניה לחדרי יציאה לגג, שנשלחו ע"י שמאי המשיבה:

- בהתייחס לטיעונו של שמאי המשיבה לפיה בהנחה שיוחלט שהחלופה המיטבית היא תוספת בניה אזי מדובר בדירת קרקע שניתן להרחיבה בשטח גדול יותר מעבר לזכויות התמ"א, וכי מדובר בזכויות כשל זכויות על הגג של דירה עליונה, טוען שמאי המבקש כי לא ניתן לממש זכויות בניה עפ"י תכנית תא/3729א' (לא בקומת הקרקע ולא בקומות הבסיסיות) ללא חיזוק הבניין. לטענתו, בדק את הנושא מול גורם במחלקת הנדסה בעירייה ונאמר לו שעל פי חוו"ד יועמ"ש העירייה, בנכסים בהם קיימת תכנית להגדלת זכויות שלא מומשו כגון מתכניות ג, ג-1, 2711 (תוספת יח"ד בקומת הקרקע) ניתן לאשר זכויות בניה אלו ללא חיזוק. הסיבה לכך נעוצה במניעת תביעות בגין פגיעה בזכויות הניתנות במסגרת

תכניות קודמות. טוען כי מעיון בהיתרי הבניה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה מצוין בסעיף הערות נוספות במפורש, כי יש לאפשר הקמת חדרי יציאה לגג בבניינים שנבנו עד 01.01.1980, בבניין שבו קיימים על הגג חדרי יציאה לגג בהיתר מתוקף תכניות ג' ו- 1680.

- טוען כי בשונה מחדרי יציאה לגג, בהם הוגשו הבקשות ע"י בעלי הדירות העליונות אשר הגג מוצמד אליהן, בענייננו שטח החצר הצמודה לדירה בקומת הקרקע מהווה חלק מהרכוש המשותף וכל בניה בשטח החצר מצריכה את אישור כל דיירי הבניין. לחיזוק טיעונו מפנה להיתר בניה מס' 17-0485 מיום 12.09.2017 והיתר שינויים 19-0835 מיום 08.09.2019 לבניין ברחוב בארי 39 ת"א, המתיר תוספת יח"ד בקומת הקרקע ותכנית שינויים לאחר אישור תכנית תמ"א 38 ומסמכי המדיניות לתכנית הרובעים, בהן לא ניתנו זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות המאושרות עפ"י תכנית 2711. טוען כי בעניינו הזכויות שאושרו עפ"י תכנית 2711 מומשו במלואם.

טוען כי לאור האמור לעיל הדירה בקומת הקרקע היא כמו כל דירה אחרת בקומה טיפוסית. זאת, גם בהתאם להכרעת השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה אשר נערכה לדירה בבניין שבחלקה הגובלת (חלקה 262).

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי השימוש היעיל והטוב הוא המגרש כריק ופנוי, עפ"י זכויות הבניה הניתנות לניצול מכח תכנית תא/3729א'. לטענתו, בחישוב ההשבחה מכח תכנית זו אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמריצי תמ"א 38. לחיזוק טיעונו, מפנה למסמך חוו"ד משרד עו"ד טויסטר הררי ושות' המצוין בסעיף 3.6 לעיל, לעניין זכויות מוקנות/מותנות וטוען כי זכויות תמ"א 38 אינן קונקרטיות (תמ"א 38 חלה על כל המדינה) ואינן מוקנות כי אם מותנות. לטענתו, מאידך, זכויות הבניה מכח תכנית תא/3729א', הן קונקרטיות ומוקנות. טוען כי תכנית תא/3729א' מעניקה זכויות נוספות ומשופרות על הזכויות שמעניקה תמ"א 38. לחיזוק טיעונו מפנה ומצטט מהשומות המכריעות הבאות:
  - גב' גבע בלטר ברחוב פרופסור שור 21 ת"א.
  - מר תמיר שדה ברחוב נורדאו 28 ת"א וברחוב יהונתן הופסי 4 ת"א.
  - גב' רמה מאור ברחוב הזוהר 8 ת"א.

בנוסף, מפנה למס' פסיקות/החלטות ועדות ערר, שקבעו כי זכויות תמ"א 38 הן מותנות ולכן אין לחייב בגין תמ"א 38 היטל השבחה:

- רע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.**

- החלטת ועדת ערר תא/85025/09 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.**
- עת"מ 2905/08 **אור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ת"א.**

בנוסף, מפנה למספר שומות מכריעות ברובע 4, למימוש בדרך של היתר בניה, בהן נקבעה השבחה מתכנית תא/3729א'. לטענתו, גם בהיתרי בניה בהם אין מחלוקת לגבי פטור לזכויות תמ"א 38 עדיין נקבעה השבחה. להלן רשימת שומות מכריעות בהן נקבע כי זכויות תכנית תא/3729א' הן מעבר לאלו של מכח תמ"א 38 :

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	השבחה בשומה המכריעה ב-₪
בועז קוט	רמת דוד 26	6213/965	3,092,500
בועז קוט	ילין דוד 20	6213/391	8,925,000
אריה אריאל	פנקס 43	6212/131	13,744,320
עומר סרחאן	סמאטס 13	6212/642	1,296,250
אייל יצחקי	בארי 9	6217/29	3,454,300
משה נדם	ברנדיס 10	6212/932	4,909,406
דיאמנט מרדכי	ארלוזורוב 132	6217/576	1,125,534

- השימוש המיטבי: שמאי המשיבה טוען כי החלופה המיטבית היא הריסה ובניה המאפשרת ניצול מקסימלי של זכויות הבניה לרבות בניה של דירות גן, הצמדת מרתפים לדירות הגן, בניית פנטהאוזים עם בריכות שחיה והסדרת מקומות חניה תת קרקעיים. לטענתו,, מרבית היזמים הפונים לעירייה מאז אישור התכנית, מתכננים להרוס את הבניינים ולבנות חדשים. לראיה, הציג טבלה הכוללת מספר דוגמאות בהן הוגשו בקשות להריסה ובניה ברובע 4 מאז אישור התכנית:

גו"ח	כתובת	כמות יח"ד	כמות יח"ד מבוקש
6213/845	ליפסקי לואי 9	12	24
6107/307	הזוהר 5	16	28
6213/391	דוד ילין 20	10	25
6213/176	משה שרת 22	15	27
6213/818	דוד ילין 7	92	17
6213/1139	ליפסקי לואי 12	15	28
6213/828	מוזר יעקב 10	11	21
6212/1106	ויצמן 115-113	19	38
6213/297	יצחק אפשטיין 9	12	27
6217/208	מודיליאני 3	11	21
6213/1140	חנקין 5	15	30

- שמאי המשיבה טוען כי ככל ויוחלט ע"י השמאי המכריע שהשימוש המיטבי אינו הריסה ובניה מחדש, כי אם תוספת בניה, אזי יש להביא בחשבון שהדירה הנדונה ממוקמת בקומת הקרקע ובהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, הנכס נשוא השומה זכאי לעשות שימוש בחצר הצמודה לו ולהוסיף שטח בניה

בצמוד לדירתו. לטענתו, דירה בקומת קרקע אינה מצריכה חיזוק של כל הבניין כדי להוסיף תוספות בניה. כמו כן בעל הזכויות בדירה לא צריך גם לבקש את אישור כלל הדיירים.

- מקדם בינוי חדש על ישן: שמאי המשיבה טוען כי במידה ויוכרע כי החלופה המיטבית היא חיזוק ובניה על הקיים, אזי יש להביא בחשבון מקדם 0.9 בגין בינוי חדש על קיים. זאת, בהתאם לשומות המכריעות הבאות:

גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ"ר מבונה ב-
6106	503	7	אונקלוס 5	אלי כהן	28,000
6212	545	2	יהודה המכבי 14	אלי כהן	27,000
6106	483	7	המשנה 5	אבישי זיו	26,000
6213	1141	8	חנקין 3	אלי כהן	25,000
6902	150	8	דיזנגוף 193	נורית גרבי	25,000
6213	738		ליפסקי 23	עאטף עאלם	25,000
6213	114	4	רמז 29	גד נתן	25,000
6212	589	3	דה האז 12	אבישי זיו	25,000
6213	256	9	חברה חדשה 6	דוד טיגרמן	25,000
6108	231	10	הלסינקי 15	אבישי זיו	25,000
6217	29		בארי 9	איל יצחק	25,000
6108	231	10	הלסינקי 15	אבישי זיו	25,000
6212	162		ויצמן 131	אייל יצחקי	25,000
6212	525	9	יוחנן הגדי 6	שלומי יפה	25,000
6212	511		יונתן הופסי 3	אלי כהן	25,000
6217	175	6	סוטין 15	אלי כהן	24,500
6212	162	4	ויצמן 131 שלומציון המלכה	אייל יצחקי	23,000
6212	162		ויצמן 131	אייל יצחקי	23,000
6217	655	8	ארלוזרוב 136	אלי כהן	23,000

- זכויות בניה אותן ניתן לנצל במסגרת הריסת הבנוי ובניה לפי תכנית תא/3729א':

- מרפסות מחוץ לקו הבניין: שמאי המשיבה טוען כי במצב הקודם, לאור הבניה במלוא השטח הכלוא בין קוי הבניין, הביא בחשבון כי ניתן היה להקים מרפסת בחזית הקדמית בלבד עם הבלטה מותרת של עד 1.2 מ' ובמרווח האחורי, בעורף החלקה, אסורה הבלטת גזוזטראות מעבר לקוי הבניין. לטענתו, תכנית תא/3729א', במצב החדש, מאפשרת הקמת גזוזטראות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקוי הבניין ובכך קיימת תוספת שטחי גזוזטראות המוסיפה לשווי ומשביחה את הנכס. לחיזוק טיעונו מפנה לשומתו המכריעה של מר מוטי דיאמנט לנכס ברחוב ז'בוטינסקי 6.
- גובה קומת הגג: שמאי המשיבה טוען כי עפ"י תכנית תא/3729א' גובה קומת הגג שהותר הוא עד 4.5 מ', העולה על המותר במצב הקודם. לטענתו, תוספת הגובה תורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה. לחיזוק טיעונו מפנה לשומות המכריעות הבאות:
  - ✓ מר אלי כהן ברחוב טבריה 10 (גו"ח 7091/154), בה נקבע מקדם השבחה 5% לתוספת גובה של 43 ס"מ (2.93 מ' לעומת 2.5 מ' לפי תכנית ג).

- ✓ גב' דורית פריאל לנכס בגוש 7321 חלקות 70-69 ברחוב אח"י דקר 6, בה נקבע כי את ההשבחה בגין הגבהת קומה יש לחשב לפי תוספת של 1% לכל תוספת גובה של 10 ס"מ.
- ✓ גב' גבע בלטר מיום 12.09.2012 אשר נערכה לנכס בגו"ח 6907/1) ברחוב הירקון 81, בה נקבעה השבחה של 5% להגבהת גובה מ- 2.5 מ' ל- 2.58 מ'.
- ✓ מר מנחם מלוכנא מיום 22.08.2018 שנערכה לנכס בגו"ח 6905/150 ברחוב בן יהודה 50, בה נקבעה השבחה של 5% לתוספת גובה של 20 ס"מ.
- ✓ גב' דורית פריאל לנכס בגו"ח 6919/53) ברחוב גרוזנברג, 31 בה קבעה השבחה של 5% בגין תוספת גובה 35 ס"מ.
- ✓ בנוסף, מפנה להחלטת ועדת ערר תא/85046/17 **עופרים ענת ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.**

לסיכום, טוען שמאי המשיבה כי נקט במקדם 1.2 לשטחים בקומת הגג ו- 0.3 למרפסת הגג, תוך שהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים שקבעו מקדמים אלו (הציג טבלה הכוללת 16 שומות מכריעות בהן נקבעו המקדמים הללו).

- בריכות שחיה בגג: שמאי המשיבה הציג מספר דוגמאות של בניינים בהם התבקשה בריכת שחיה בגג, ובכלל זה גם בקשות לתוספת בניה ולא רק בבניה חדשה:

גו"ח	כתובת	מהות	תאריך הגשה
6906/133	מנדלי מוכר ספרים 14	תוספת בניה	22/06/2017
6960/25	ויתקין 5	בניה חדשה	24/05/2018
6213/965	דוד רמז 26	בניה חדשה	27/03/2017
6213/845	ליפסקי לואי 9	בניה חדשה	19/01/2017
6968/87	רופין 20	בניה חדשה	13/01/2016
6903/101	שולמית 7	בניה חדשה	10/04/2016
6903/98	שולמית 9	בניה חדשה	10/04/2016
6956/3	שדרות נורדאו 38	בניה חדשה	03/11/2015
6901/32	ז'בוטנסקי 6	בניה חדשה	19/07/2018
6954/56	גוש חלב 18	בניה חדשה	05/08/2018
7091/23	פרוג 2	בניה חדשה	21/10/2018
6961/88	מיכה 10	תוספת בניה	16/08/2018
6107/307	הזוהר 5	בניה חדשה	27/06/2018
6217/576	ארלוזורוב 132	תוספת בניה	08/05/2019
6213/845	ליפסקי לואי 9	בניה חדשה	27/06/2018

- ביטול מרפסות שירות: שמאי המשיבה טוען כי במצב קודם בתכנית "מ" קיימת חובת הקמת מרפסות שירות ובמצב החדש שטח השירות הופך לשטח עיקרי. הפנה וציטט ממספר שומות מכריעות בנושא זה (מוטי דיאמנט גו"ח 6901/32

רחוב ז'בוטינסקי 6 וגו"ח 6915/49 רחוב הרב קוק 27, נורית ג'רבי גו"ח 6954/18 רחוב חולדה 1, שושי שרביט גו"ח 6936/172 רחוב רוטשילד 84, ניקי פרימו גו"ח 6916/83 רחוב עזרא הסופר 11, יעקב פז גו"ח 6920/30 רחוב מונטיפיורי 7 ובועז קוט גו"ח 6963/20 רחוב ירמיהו 29).

- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר בנוי בגבולות 40,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה 25,000 ₪. זאת, מעסקאות השוואה מדירות ללא פוטנציאל מרחוב אבן גבירול ומערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים לנכסים בסביבה. טוען כי שווי מ"ר מבונה מגלם מקום חניה, מחסן צמוד ומרפסת. להלן נתוני השווי כפי שהציג בחוות דעתו:

כתובת	שמאי/ת מכריע/ה	שווי למ"ר מבונה ב-₪	גוש	חלקה	תת חלקה
אונקולוס 5	אלי כהן	28,000	6106	503	7
יהודה המכבי 14	אלי כהן	27,000	6212	545	2
המשנה 5	אבישי זיו	26,000	6106	483	7
ליפסקי 23	עאטף עאלם	25,000	6213	738	
רמז 29	גד נתן	25,000	6213	114	4
דה האז 12	אבישי זיו	25,000	6212	589	3
חברה חדשה 6	דוד טיגרמן	25,000	6213	256	9
הלסינקי 15	אבישי זיו	25,000	6108	231	10
בארי 9	איל יצחק	25,000	6217	29	
הלסניקי 15	אבישי זיו	25,000	6108	231	10
ויצמן 131	אייל יצחקי	25,000	6212	162	
יוחנן הגדי 6	שלומי יפה	25,000	6212	525	9
יונתן הופסי 3	אלי כהן	25,000	6212	511	

דירות ישנות ללא פוטנציאל							
רחוב	מספר	גוש	חלקה	שטח במ"ר	שווי ב-₪	שווי למ"ר ב-₪	תאריך
אבן גבירול	113	6214	182	73	2,675,000	36,644	10.5.18
אבן גבירול	105	6214	268	56	2,350,000	41,964	26.3.18
אבן גבירול	63	6111	166	59	2,320,000	39,322	4.1.2018
אבן גבירול	143	214	609	54	1,950,000	36,111	1.9.2017
אבן גבירול	171	6212	424	72	2,530,000	35,139	3.8.2017
אבן גבירול	176	6212	1015	80	2,385,000	29,813	11.9.2016
אבן גבירול	176	6212	1015	80	2,775,000	34,688	18.1.2016
יהודה מכבי	2	6212	972	80	2,630,000	32,875	2.8.2017
יהודה מכבי	3	6212	1047	80	2,815,000	35,188	22.5.2018

בהתייחס לנתוני שווי בחוות דעת שמאי המבקש, טוען שמאי המשיבה כי העסקאות שנותחו ע"י שמאי המבקש[5] הן לפי שטח רשום ולא לפי שטח הדירות בפועל ובכל מקרה הנכסים מתחום רובע 4. לטענתו הניתוח צריך להיות מנכסים ללא השפעה

[5] שמאי המבקש לא ניתח עסקאות השוואה. קבע שווי מ"ר מבונה ע"ב שומה מכריעה של החי"מ וע"ב השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בהתאמה למיקום הנכס ברחוב ארלוזרוב.

מכל תכנית שהיא, לרבות לא מתכנית רובע 4. טוען כי עסקאות השוואה ללא השפעה נותחו על ידו וניתן ללמוד מהן כי שווי מ"ר בנוי הוא בגבולות 35,000 ₪ -40,000 ₪. לטענתו, טבלת העסקאות לאחר אישור תכנית תא/3729א' מצביעה על עליה של למעלה מ- 50% בערכי השווי.

לראיה, הציג את הטבלאות הבאות:

<u>שטח מדוד</u>:

מספר סידורי	תאריך חוזה	רחוב	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח במ"ר	סכום ב-₪	שווי מ"ר כולל רובע, ב-₪	שווי מ"ר ללא רובע, ב-₪	הפרש השבחה ב-₪	עליה באחוזים
1	9.02.2020	פנקס 47-45	6212	1248	27	50	2,770,000	55,400	35,000	1,020,000	58.29%
2	7.11.2019	פנקס 47-45	6212	1248	23	81	4,050,000	50,000	35,000	1,215,000	42.86%
3	3.09.2019	חדרה 7	6213	161	13	77	4,600,000	59,740	40,000	1,520,000	49.35%
4	28.05.2019	דובנוב 13	6111	244	9	110	8,000,000	72,727	40,000	3,600,000	81.82%
5	25.07.2019	קצנלסון 14	6111	642	16	81	4,700,000	58,025	40,000	1,460,000	45.06%
6	30.1.2020	הזוהר 17	6106	649	3	69	3,160,000	45,797	38,000	538,000	20.52%
7	12.2.2020	בארי 4	6217	406	5	103	5,700,000	55,340	40,000	1,580,000	38.35%

<u>שטח בהתאם לנסח הרישום</u>:

מספר סידורי	תאריך חוזה	רחוב	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח נסח במ"ר	סכום ב-₪	שווי מ"ר כולל רובע, ב-₪	שווי מ"ר ללא רובע, ב-₪	הפרש השבחה ב-₪	עליה באחוזים
1	9.02.2020	פנקס 47-45	6212	1248	27	42	2,770,000	66,619	35,000	1,314,700	90.34%
2	7.11.2019	פנקס 47-45	6212	1248	23	62	4,050,000	65,029	35,000	1,870,200	85.80%
3	3.09.2019	חדרה 7	6213	161	13	69	4,600,000	66,667	40,000	1,840,000	66.67%
4	28.05.2019	דובנוב 13	6111	244	9	110	8,000,000	72,727	40,000	3,600,000	81.82%
5	25.07.2019	קצנלסון 14	6111	642	16	60	4,700,000	78,333	40,000	2,300,000	95.83%
6	30.1.2020	הזוהר 17	6106	649	3	63	3,160,000	50,159	38,000	766,000	32.00%
7	12.2.2020	בארי 4	6217	406	5	89	5,700,000	64,045	40,000	2,140,000	60.11%

בהערות לטבלה טוען שמאי המשיבה כי רחוב פנקס הוא רחוב ראשי בעל 4 מסלולים עם חניה בשני צידיו ומסלול לרוכבי אופניים וכי הנכסים הם בבניינים ישנים מעל קומת קרקע מסחרית.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש לפיה הסכם המכר משקף שווי שוק ואינו משקף התעשרות מאישור תכנית תא/3729א', מפנה שמאי המשיבה לפסיקתו של ביהמ"ש המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 19341-04-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב. דייניש בע"מ ואח'**, מיום 27.10.2019.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש לפיה התכנית לא הביאה לעליית שווי, טוען שמאי המשיבה כי התוכנית מוסיפה זכויות. לראיה, מפנה לשומתו המכריעה של מר אייל יצחקי ברחוב ויצמן 131 בה הביא בחשבון תוספת/הפחתה בשיעור 10% בגין פוטנציאל תכנית תא/3729א' ממחיר מכירת הנכס ולשומתה המכריעה של גב' גבע בלטר ברחוב הזוהר 36, בה הביאה בחשבון הפחתה של 10% ממחיר מכירת הנכס בשווי מצב קודם בגין פוטנציאל תכנית תא/3729א'. בנוסף, מפנה לשומתו המכריעה של מר משה נדם שנערכה לנכס ברחוב שטרוק 8 (גו"ח 6217/269), בה בחן את עליית השווי ע"ב ניתוח מסקר רב של עסקאות השוואה בתחום ומחוץ לתחום התכנית.

בהתייחס לסוגיית מסמכי המדיניות, טוען שמאי המשיבה כי כשמם כן הם, הם אינם מסמכים סטטוטוריים, המקנים זכויות בניה. מפנה לשומתה המכריעה של גב' גבע בלטר ברחוב הזוהר 24.

- שמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשבון דחיה עד למימוש והוצאת היתר בניה לרבות התייחסות למושעא ושימוש ביניים עד להנפקת היתר בניה.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי מצב קודם	שטח	שווי מ"ר	שווי אקוויוולנטי
שטח דירה	**58.31** מ"ר	**40,000** ₪	**2,332,400** ₪
שווי	**2,332,400**		

שווי מצב חדש				
שטח חלקה	743.00 מ"ר			
שטח תכסית מדוד	356.50 מ"ר			
מספר קומות בסיסיות	7.00			
פרטים	**שטח אקו'**	**אקו'**	**ברוטו נטו**	**שטח**
קומת מרתף	102.30 מ"ר	50%	66%	310.00 מ"ר
קומת כניסה	245,52 מ"ר	120%	66%	310.00 מ"ר
קומה טיפוסית	1,711.20 מ"ר	100%	80%	356.50 מ"ר
גג תחתון	267,84 מ"ר	120%	80%	279,00 מ"ר
מרפסת גג	23.25 מ"ר	30%		77.50 מ"ר
סה"כ אקוויוולנטים	2,350.11 מ"ר			
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪			
שווי הנכס	58,752,750 ₪			
חלק יחסי ברכוש המשותף	6.19%			
חלק א' - שווי החלק היחסי	**3,636,776** ₪			
			I	N
דחיה עד מימוש	63%		6%	8
חלק ב' שווי שימוש זמני בנכס	**491,182** ₪	7.0197	3%	8
שווי מצב חדש	**2,772,940** ₪			

השבחה ב-₪	**440,540**
היטל השבחה ב-₪	**220,270**

<u>הכרעה</u>:

- תכנית תא/3729א' היא תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת הקובעת מסגרת זכויות בניה לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב. הוראות התכנית מתייחסות הן לבנייני מגורים חדשים והן לתוספת לבניינים קיימים תוך שהיא מבחינה ומקצה זכויות שונות בהתאם למיקום הנכס (רחוב ראשי, בתחום/מחוץ לתחום אזור ההכרזה וכדומה) ולמועד הוצאת ההיתר לבנייתם (לפני/אחרי 01.01.1980). לכן, כאשר בוחנים את ההשבחה הנובעת מהתכנית, ככל שקיימת, יש לבחון כל מקרה לגופו ובהחלט תיתכן שונות בין נכסים שונים בתחום הרובע, בהתאם לסיווגם הספציפי עפ"י החלוקה הברורה שבהוראות התכנית. שמאי המשיבה טוען כי השימוש המיטבי בחלקה הוא הריסת הבניין הקיים ובניה של בניין חדש תחתיו, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה האפשריות עפ"י תכנית תא/3729א'. שמאי המבקש טוען מאידך, כי השימוש המיטבי הוא מימוש תוספת בניה עפ"י תכנית תא/3729א', ע"ג הבניין הקיים. שמאי המשיבה הוסיף במסמך תגובתו ובדיון שנערך בהשתתפות הצדדים מס' מרכיבים שיש להביא בחשבון באם יוחלט על ידי השמאי המכריע שהחלופה המיטבית היא תוספת בניה ולא הריסה ובניה מחדש.

זכויות תמ"א 38 במצב קודם: בעניינו, מדובר בבניין שאמנם היתר הבניה המקורי שלו לא נמצא בתיק הבניין אך מתיק הבית המשותף עולה כי הוא נוצר בשנת 1957, לפיכך מדובר על פניו במבנה העומד בתנאי תמ"א 38 ולכן יש למקד את ההכרעה בהתאם לסיווג ספציפי זה.

הוראות תכנית תא/3729א' הן הוראות מכוחו של סעיף 23 בתמ"א 38 לכן יש לראות את ההוראות שבתכנית אשר חופפות ו/או קטנות מזכויות התמ"א כהוראות מכח תמ"א 38. להלן אציג את הוראות תמ"א 38 מול הוראות תכנית תא/3729א':

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

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

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

- בדברי ההסבר לתכנית במצב המוצע נכתב כדלקמן: "**התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף**

23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסקו". בנוסף, התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבנייה קיימת ומקנה זכויות בניה גם עבור תוספות בנייה וכן בנייה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ומגרשים ריקים, תוך קביעת מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל אפשרות. דף ההסבר לתכנית, מהווה רקע לתכנית ואינו מהווה חלק מהמסמכים הסטטוטוריים וככזה תפקידו רק להבהיר את הרקע לתכנית ואת כוונת המתכננים ולא להקנות זכויות.

- בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) בהוראות התכנית נקבע כי "**התכנית היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכי בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו**".
- בסעיף 2.1 "**מטרת התכנית**" נקבע, בין היתר, כדלקמן: "**עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו".**

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

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

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

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

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

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה

בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

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

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

א. בערר ת"א 9502-09-18 **אורלי ואלי סגלוביץ ו-25 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו 08.12.2019) נקבע כי: *"אנו סבורים כי צודקת המשיבה בטענתה כי אישור התכנית לכשעצמו אינו מהווה פגיעה, שכן התכנית אינה קובעת זכויות מוקנות, ועל כן עילת תביעה יכול ותתגבש רק לאחר הוצאת היתר בניה על פי התכנית ולא עם אישורה של התכנית".*

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

"כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות" (ההדגשה של הח"מ-ש.י). בערר זה ב"כ המשיבה הם מאותו משרד שהנפיק את חוות הדעת המשפטית בעניינו והם אלה שטענו את הטיעון הנ"ל שהתקבל כאמור לעיל ע"י ועדת הערר. בנוסף, העוררים הגישו עתירה מנהלית על החלטתה זו של ועדת הערר ובהמלצת בית המשפט הגיעו הצדדים להסכמה[6] כי *"מנין השנים, על פי סעיף 197 לחוק, יספר מהנפקת היתר הבניה בפועל..."*. בעיון בחוות הדעת המשפטית הנ"ל נמצא כי חוות הדעת התייחסה אך ורק בנוגע לזכויות תמ"א 38 במצב קודם ולא לזכויות תמ"א 38 ו/או תכניות הרובעים במצב החדש. בחוות הדעת השניה של יועמ"ש הועדה המקומית (ראה בסעיף 3.5 לעיל), אמנם יש התייחסות למהות הזכויות מכח תכנית זו, אולם איני מוצא בה משום חידוש לאמור לעיל ולהלן.

ב. הגם שזכויות תמ"א 38 אינן מוקנות, כי אם מותנות באישור הועדה המקומית, הרי שאין הדבר סותר את העובדה כי זכויות אלו, בהתקיים התנאים, הן זכויות הפטורות מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 (ב)(10)(ב) לתוספת השלישית. ניתן לראות את הוראות תכנית תא/3729א' בהקשר לבניינים שנבנו לפני 01.01.1980

[6] עמ"נ 53699-01-20 **סגלוביץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (לא פורסם).

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**"[7]. כעולה מהוראות התכנית, התכנית הטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. לא זו אף זו, מטרת התכנית, בין היתר, הוא חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38". לכן, תכנית מפורטת שכזו, מחליפה את הוראות 14-11 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. מכאן כי התכנית המפורטת מכח סעיף 23 "מרחפת" מעל השטח, ויוצרת תכנית ספציפית המותאמת ע"י הוועדה המקומית, לפי עקרונות תמ"א 38 לאופי הנכסים.

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

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.

[7] ההדגשה במקור.

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

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

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

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

* ס' 1.ב.4.1.3 - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו **מותנית** בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפניי רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
* ס' 5.ב.4.1.3 - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג שנבנתה בהיתר בנייה מכח תכניות ג', ס', תכניות נקודתיות לבניה על הגג, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (27.06.11), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
* ס' 1.ו.4.1.3 - הוועדה המקומית **רשאית לאשר**, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים **בכפוף** להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.
* ס' ח.4.1.3 - הוועדה המקומית **רשאית לאשר** משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. במקרה של סגירת קומה עמודים מפולשת המיועדת לחנייה, **תותנה** הסגירה בשמירה על מספר מקומות החנייה הקיים במגרש ההיתר, גם אם במיקום אחר במגרש.
* ס' 6.3 - הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו בנוגע לשמירה על גובה בנייה, מרווחים, עיצוב וכו'. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת חוו"ד מהנדס העיר בדבר עמידות בהנחיות.
* ס' 6.5 - בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הוועדה המקומית להתנות על פי חוק, יינתנו היתרי הבנייה בתחום תכנית זו במילוי **הוראות**

נוספות (לרבות: חיזוק מבנים, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת).

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

- לאחר שהבהרתי כי תכנית מפורטת אשר תוכננה בהתאם להוראות 23 לתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה בהיקף בניה התואם את היקפי הבניה שבתמ"א 38 בדיוק כפי שתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה, נותר לבדוק האם הוראות תכנית תא/3729א' מקנות זכויות בניה בהיקף רחב יותר מאשר הוראות תמ"א 38. כאן המקום להתייחס למחלוקת בין הצדדים, הנוגעת למימוש המיטבי. כאמור שמאי המשיבה טוען שהמימוש המיטבי הוא הריסת הבניין ובניית בניין חדש במקומו בעוד, ששמאי המבקש טוען שהמימוש המיטבי הוא תוספת בניה על הקיים.

בענייננו מדובר בבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת. מעיון בהוראות תכנית תא/3729א' עולה כי התכנית מאפשרת בנכס שבענייננו (בהיותו ברחוב ארלוזרוב), סל זכויות דומה הן במסלול של הריסה ובניה של בניין חדש והן במסלול של תוספת בניה (סל זכויות המאפשר בניה של בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית), דהיינו תוספת של שתי קומות וקומה חלקית מעבר לקיים. כפי שהבהרתי לעיל תכנית מפורטת אשר תוכננה בהתאם להוראות 23 לתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה בהיקף בניה התואם את היקפי הבניה שבתמ"א 38 בדיוק כפי שתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה. תמ"א 38 מאפשרת פטור בהיקף של 2 קומות וקומה חלקית בהיקף מחצית הקומה (דהיינו 2.5 קומות במסלול תוספת בניה). במסלול הריסה ובניה תמ"א 38 מאפשרת בניה של עד קומה נוספת מעבר לכך, בגינה יבוצע חיוב בהיטל השבחה מופחת (בשיעור של 25%). במקרה שבנדון הקומה העליונה החלקית היא בהיקף הגבוה ממחצית הקומה הפטורה עפ"י תמ"א 38 (לפי תחשיב שמאי המשיבה שטח הקומה החלקית 78%[8] משטח קומה טיפוסית ולפי שמאי המבקש שטח הקומה החלקית 65%[9] משטח קומה טיפוסית). אין מחלוקת כי בגין השטח הנוסף מעבר למחצית הקומה הפטורה, יש לחייב בהיטל השבחה (להלן: "**השטח הנוסף**"). השאלה היא האם השימוש המיטבי הוא הריסה ובניה, או אז בגין השטח הנוסף יש לחייב בהיטל השבחה מופחת, או שמא השימוש המיטבי הוא תוספת בניה, או אז בגין השטח הנוסף יש לחייב בהיטל השבחה מלא. מאידך, יש להביא בחשבון את העלויות הנדרשות בכל חלופה, שכן מעבר לעלויות החיזוק ותוספת הקומות, יש להביא בחשבון כי במסלול הריסה ובניה

[8] קומה חלקית 223.2 מ"ר, קומה טיפוסית 285.2 מ"ר.
[9] שטח קומה חלקית 211 מ"ר, שטח קומה טיפוסית 325 מ"ר.

על היזם מוטלות העלויות הנדרשות לבניית דירות הבעלים. בענייננו, 16 יח"ד שעלות בנייתן אינה נדרשת במסלול תוספת בניה. לכן, בבחינת הכדאיות הכלכלית, חלופת המימוש במסלול תוספת בניה עדיפה. אמנם בחלופה זו ידרש תשלום היטל השבחה גבוה יותר בגין "השטח הנוסף" אך מאידך לא תידרש עלות בניית 16 יחידות הדיור הקיימות, של הבעלים. בהעמדת שני המרכיבים הכלכליים הללו (תשלום 25% נוספים היטל השבחה על השטח הנוסף במסלול תוספת בניה מחד, וחיסכון בעלות בניית 16 יח"ד מאידך), כף המאזניים נוטה באופן מובהק, בענייננו, לכדאיות כלכלית למימוש במסלול של תוספת בניה.

לא בכדי במסלול הריסה ובניה עפ"י תמ"א 38 התמריצים גבוהים באופן משמעותי ממסלול תוספת הבניה שעל פי תמ"א 38 (הן באפשרות מימוש תכניות חלות בנוסף לתמריצי התמ"א, הן בתוספת קומות מעל 2.5 קומות במקרים מסוימים והן בחיוב ההיטל המופחת כאמור לעיל). אלא שבענייננו תכנית תא/3729א' למעשה "מגבילה" את אפשרות הבינוי לכדי 7 קומות + קומה חלקית בלבד, ובבחינת התוספת שהיא מאפשרת אל מול הבינוי הקיים בבניין, מתקבל כי סך התמריצים אינו גבוה דיו בכדי להשתלם מבחינה כלכלית, אל מול הצורך לבנות את 16 דירות הבעלים הקיימות. בנוסף, עיינתי בשומתי המכריעה מיום 09.07.2020 אשר נערכה לדירה שבבניין הבנוי בקיר המשותף עם הבניין שבענייננו (דירה בבניין ברחוב ארלוזרוב 182) (להלן: **"שומה מכריעה קודמת"**). בשומה המכריעה הקודמת, שמאי המשיבה בחן את שתי החלופות ומצא כי חלופת חיזוק ותוספת הבניה מהווה את המימוש המיטבי. גם בשומה המכריעה הקודמת, עמדתי על הכדאיות הכלכלית שבין מימוש שתי החלופות ומצאתי כי המימוש המיטבי הוא תוספת בניה ובהתאם ערכתי את תחשיב ההשבחה.

- בטרם אבחן את ההשבחה, בהתאם לשטחי הקומה הקונקרטיים בבניין, אדגיש כי ההתעמקות בסוגיית החלת זכויות תמ"א 38 כחלק מהשווי במצב הקודם אם לאו, אינה משנה כהוא זה לעניין השורה התחתונה המתקיימת בבחינת ההשבחה הנובעת מאישור התכנית. התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, מחייבת אף היא, לצורך קבלת הזכויות את חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה ומשכך "נכנסת בנעלי התמ"א". תמ"א 38 אפשרה תוספת בניה של 2.5 קומות באופן גורף וקבעה שתכנית מפורטת תקבע את הזכויות הקונקרטיות, כאמור פר מיקום/גובה הבניין הקיים וכיו"ב. התכנית המפורטת (תא/3729א') קבעה בסופו של דבר בהתייחסה לבניין הנדון, זכויות גבוהות מאלו "הגורפות". לכן, ניתן בראיה מזוית שונה, להתייחס לזכויות תמ"א 38 ככאלה שאינן מהוות חלק משווי המצב הקודם (בהתאם לטענה כי לא מדובר בזכויות מוקנות), ולפיכך ההשבחה תחושב באופן מלא כפי שנעשה ע"י שמאית המשיבה. אלא שבמקרה זה, מאחר והתכנית "נכנסת בנעלי התמ"א" הרי

שחלק מההשבחה המלאה (עד לשיעור תוספת של 2.5 קומות) פטור, וכל השבחה שמעבר לחלק זה מחויבת בהיטל השבחה.

- שטחים לחיוב: שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שטח קומה טיפוסית ברוטו 356.5 מ"ר ואילו שמאי המבקש הביא בחשבון כי שטח הקומה ברוטו 340 מ"ר. בשומה המכריעה הקודמת, אשר נערכה כאמור לבניין הסמוך, הבנוי בקיר משותף ונראה כבינוי זהה (שני הבניינים יחד מייצרים בניין בצורת ח), הסכימו שמאי הצדדים כי שטח הקומה 346 מ"ר ובהתאם ערכתי את חישוב ההשבחה. ממדידה גרפית של שטח קומה טיפוסית ע"ב תכנית הבקשה להיתר 09-0204 (שמהותה תוספת יחידות דיור בקומת הקרקע) שטח הקומה הטיפוסית ברוטו כ- 340 מ"ר. לכן, יובאו בחשבון השטחים כבהכרעתי בשומה המכריעה הקודמת. שטח קומה טיפוסית 346 מ"ר, שטח קומה בנסיגות בהתאם לתכנית תא/3729א', 246 מ"ר.
- <u>גובה קומת הגג</u>: מעיון בתשריט חתך הבניין מתכנית הבקשה להיתר להוספת יח"ד בקומת הקרקע עולה כי גובה קומה טיפוסית בבניין 3.14 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (2.84 מ' נטו + 0.3 מ' תקרה). 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. לפיכך, אין מדובר בסעיף "מרחיב/משביח" כי אם בסעיף "מגביל". גובה קומת הגג עפ"י הוראות התכנית יעמוד על 3.14 מ', כגובה קומות הבניין הקיים ולפיכך איני סבור שיש בגובה זה בכדי להוות גורם משביח מאחר ומדובר בגובה שאינו שונה משאר קומות הבניין. אציין בהקשר זה שהגובה אליו מבקש שמאי המשיבה להתייחס כמצב קודם (2.5 מ' כפי שעולה ממסמך תגובתו) מתייחס לחדרי יציאה לגג כאשר ההתייחסות צריכה להיות לדירות גג בקומת גג החלקית במסגרת תמ"א 38. דווקא עיון בסעיף 18.2 בהוראות תמ"א 38 מצביע על כך שהוראות תא/3729א' אינן משביחות בעניין זה: "***אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע) יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת, אלא אם קבע מהנדס הועדה המקומית אחרת. אם אין בתכנית המפורטת החלה על המבנה הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, תתיר הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית, הקמת קומה נוספת, באופן שתתאים לבניינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיפים 11 ו- 13 לתכנית זו***".
- <u>בניית בריכת שחיה</u>: שטח הבניה בקומת הגג בנסיגות מאפשר כאמור לעיל בינוי חלקי של 246 מ"ר שיותיר מרפסת גג בשטח של כ- 100 מ"ר. בהבאה בחשבון של שתי דירות גג, מתקבל שטח מרפסת גג של כ- 50 מ"ר. בשטח זה לא סביר שתיבנה בריכת שחיה. איני מוצא סבירות גבוהה גם לבנייתה של בריכת שחיה על גג קומת הגג החלקית,

בבניין המיועד לשיפוץ חיזוק ותוספת בניה. עיינתי בשומות מכריעות ובהיתרים בהם התבקשה בריכת שחיה בהקלה/עפ"י תכניות הרובעים ומצאתי כי ברובם המוחלט של המקרים מאפייני הנכס שונים מהנכס שבעניינו, 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. לאור האמור לעיל בהתייחס למקדמי התרומה של מרכיבי קומת הגג אני סבור שיש להביא בחשבון מקדם דירת גג 1 ומקדם מרפסת גג 0.3.

- מקדם דחיה: שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה לתקופה של 8 שנים, 6% שנתי = 0.63. שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה לתקופה של 15 שנים, 6% שנתי = 0.417. לאחר שבחנתי את המרכיבים הרלבנטיים בנכס שבעניינו ובכלל זה את מרכיב המושעא הקיימת, אי מימוש בניה מכח תמ"א 38 עד כה, הבינוי הקיים, היקף זכויות הבניה עפ"י התכנית ומיקום הנכס בתוואי הרק"ל, מקדם הדחיה הסביר הוא 0.558 (דחיה של כ- 10 שנים, בשיעור היוון 6%), זאת בדומה להכרעתי בשומה המכריעה הקודמת.
- מקדם בינוי על קיים: שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם 0.8. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ככל ויוחלט שהשימוש המיטבי הוא תוספת בניה, מקדם 0.9 בגין בינוי על קיים. מאחר וקבעתי כי הזכויות מכח תמ"א 38 הן זכויות הנכללות כביכול במצב קודם, אזי עלויות ההתאמה במידה וקיימות הן רק באשר לשטח הקומה החלקית. לכן, מקדם עלויות ההתאמה הסביר בנסיבות הקיימות ולאור מיקום הנכס בתל אביב הוא 0.9, בדומה להכרעתי בשומה המכריעה הקודמת.
- עלויות חיזוק: מובא בחשבון כי עלויות החיזוק והשיפוץ מתקזזות אל מול עליית השווי של הדירות כתוצאה מחיזוק/שיפוץ הבניין.
- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪. שמאי המבקש הביא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה בסיסי של 20,000 ₪ בשומה המכריעה הקודמת הבאתי בחשבון כי שווי מ"ר מבונה 20,000 ₪ תוך שהבהרתי את נתוני ההשוואה עליהם התבססתי. מאחר ומדובר בנכס בבניין הבנוי בקיר משותף, אין מקום לשנות מערכי שווי מ"ר מבונה שקבעתי בשומה המכריעה הקודמת (שווי מ"ר מבונה בסיסי של 20,000 ₪).

– להלן תחשיב ההשבחה (המתייחס לצורך הפשטות רק להבדלים שבין שני מצבי התכנון בקומת הגג):

	מ"ר	מקדם	סה"כ
מצב קודם			
שטח קומת הגג	346		
שטח מחצית קומה	173	1	173
יתרת גג	173	0.3	51.9
			224.9
מצב חדש			
שטח קומת הגג בנסיגות	246	1	246
יתרת גג	100	0.3	30
			276
הפרש במ"ר אקו'	51.1		
מקדם דחיה	0.558		
מקדם בינוי ע"ג קיים	0.9		
שווי מ"ר מבונה ב-₪	20,000		
חלק יחסי של הדירה	0.062		
השבחה ב-₪	31,793		
היטל השבחה ב-₪	15,896		

12. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/3729א'	14.06.2018	31,793	15,896

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

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