תאריך: 02/12/2020
מספר מינוי: 822-2020
מספרנו: 34-822-2020 ש

לכבוד

המשיבה,
ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאית רחל פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com

המבקשת,
גב' יהודית הוד
באמצעות השמאי שי בן עמי
בדוא"ל benshai85@gmail.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
מינוי 822-2020
חלקה 12 בגוש 6954, ארלוזורוב 48, ת"א

1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תוכנית בניין עיר מס' תא/3616א'. המינוי התבקש בגין מימוש בדרך של העברת זכויות המהווה מימוש מלא של זכויות הבניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: גב' יהודית הוד ע"י שמאי המקרקעין שי בן עמי.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ע"י שמאית המקרקעין רחל פרנקו.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/3616א'	24/01/2018

2.2 ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 18/11/2020 ללא נוכחות הצדדים.

2.3 דיון התקיים ביום 24/06/2020 בהשתתפות שמאי הצדדים.

סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המבקשת:

שומה מיום 26/02/2020 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין שי בן עמי.
הסכם מכר מיום 02/01/2020.
העתק רישום מפנקס הזכויות.
שטר תיקון שכירות מיום 11/12/2005.
הכרעת דוד דדון בנכס בגו"ח 7085/29 מיום 27/04/2020.
מסמך מדיניות של הועדה מקומית לעניין היתרי בניה מכח תמ"א 38, מיום 07/11/2012.

3.2 מטעם המשיבה:

שומה מיום 23/02/2020 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין רחל פרנקו.
תגובה מיום 24/05/2020 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין רחל פרנקו.
חוות דעת משפטית מיום 01/01/2019 שהוכנה ע"י משרד עו"ד הררי טויסטר ושות'.
הכרעות תמיר שדה בנכסים ברחוב אוסישקין 102 ושדרות נורדאו 28.
ערר תא/9504/1118 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב ואח'.
ערר רג/85206/14 גראפי שלמה ושרה נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6954
חלקה	12
שטח רשום (החלקה בשלמות)	321 מ"ר[1]
הזכויות במקרקעין	חכירה
תיאור הנכס	דירת המגורים העורפית בקומה השנייה
כתובת	ארלוזורוב 48, תל אביב – יפו

[1] בהתאם לדף מידע תכנוני, החלקה מורכבת ממגרש 2044, בייעוד מגורים א' בשטח 321 מ"ר, ומרצועת שטח בחזית החלקה, כ- 20 מ"ר (מדוד גראפית), המסווגת בייעוד דרך מוצעת. רצועה זו מהווה חלק ממגרש 2051, בשטח של 281.37 מ"ר. השטח הקובע לחישוב זכויות הבניה הוא שטח מגרש 2044 – 321 מ"ר.

5. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

הנכס הנדון הוא דירת המגורים העורפית בקומה השנייה בבניין הכולל 7 יח״ד ובו 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף, הבנוי מעברו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, כ- 125 מ׳ מזרחית להצטלבות הרחובות ארלוזורוב ודיזנגוף וכתובתו העירונית ארלוזורוב 48, בשכונת הצפון הישן בתל אביב.

סביבת הנכס ידועה כחלק מרובע 3 בעיר תל אביב, אשר גבולותיו הינם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד׳ בן ציון בדרום וכלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק״ו, אשר גבולה הצפוני הינו רחוב ארלוזורוב.

רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה מרכזי, דו סטרי, המחבר בין רחוב הירקון במערב לדרך בגין במזרח, ובו תנועה ערה של כלי רכב, אוטובוסים והולכי רגל במרבית שעות היממה. ברחוב מתבצעות כיום עבודות תשתית להקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה, אשר עתיד לעבור בו בתוואי שבין דרך נמיר במזרח לרחוב בן יהודה במערב.
הבינוי הרווח ברחוב הינו של בניינים ותיקים בני 4-3 קומות, עם או ללא חזית מסחרית, לצד פרויקטים של התחדשות עירונית.
הרחוב נכלל בתחום ההכרזה של אונסק״ו.

הבניין בו בנוי הנכס הנדון אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים, והמבקשת רשומה כחוכרת בחלק מחלקה 12 בגוש 6954, בשטח רשום של 321 מ״ר[1].

לחלקה צורה מלבנית. הצלע הצפונית משמשת כחזית לרחוב ארלוזורוב, רוחבה כ- 11.50 מ׳ וממנה מתבצעת הגישה לבניין הבנוי בנכס. אורכה הממוצע של החלקה הוא כ- 27.00 מ׳.

על החלקה בנוי בניין הכולל 7 יח״ד ובו 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומרתף. הוא בנוי, בצידו הצפון מערבי, בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב, שכתובתו ארלוזורוב 46.
הבניין נבנה בתחילת שנות החמישים ומצבו הפיזי תואם את גילו. הבניין אינו כולל מעלית. לא קיימים מקומות חניה בחלקה.

כאמור לעיל, הנכס הנדון הוא דירת המגורים העורפית בקומה השנייה בבניין.
שטחו של הנכס, בהתאם למדידה גרפית, הינו כ- 60 מ״ר, כולל מרפסות.

לאור מגבלות בשל מגפת הקורונה לא ניתן היה לערוך ביקור פנימי בנכס. בהתאם להיתר תכנית היתר הבניה החלוקה בנכס כוללת: הול, סלון, מטבח, חדר שינה, חדר שירותים, חדר רחצה ומרפסת שירות.

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס ושנמצאו רלוונטיות למטרת השומה:

6.1 מצב תכנוני קודם

תכנית תא/58 ("תכנית גדס")
התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 976, בתאריך 04/01/1940.
התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
מס' קומות:	3 קומות, לא כולל קומת מרתף וביניים.
אחוזי בניה:	35% לקומה.
מבנה עזר בחצר:	15 מ"ר.
צפיפות:	9 יח"ד לכל 500 מ"ר, 3 יח"ד לקומה לכל היותר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.
תכליות מותרות:	בתי דירה ובתי מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, גרג'ים פרטיים לשתי מכוניות לכל היותר ועוד.

תכנית תא/286
התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 216, בתאריך 28/02/1952.
התכנית מתקנת את תכנית גדס לעניין שטח מגרש מינימלי, כך ששטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר לא יחול במגרש קיים על פי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני כניסת התכנית לתוקף.
הועדה תהיה רשאית לאשר בניה על מגרש ששטחו קטן יותר משטח מגרש מינימלי בתנאי של בניה בקירות משותפים לבניינים על שניים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בהתאם להוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

תכנית תא/1680
התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 2770, בתאריך 10/12/1981.
בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדר יציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר, כולל שטח המדרגות הפנימיות, בגובה של עד 2.50 מ'. חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

תכנית תא/מ
התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 2829, בתאריך 24/06/1982.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבתי מגורים.
התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט[2]:

שטח מגרש מינימלי:	קטן מ- 350 מ"ר.
מס' קומות:	4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי בניה:	עד 42% לקומה, כולל מרפסות, סה"כ עד 154% מותרים לכל הבניין. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין.

[2] במגרש בשטח קטן מ- 350 מ"ר, בניה בקיר משותף, אזור דירות 1 לפי תכנית 58, ברחובות ברוחב 10 מ' ומעלה.

	בחישוב השטח המותר לא יובאו בחשבון חלקי בניין שאינם נמדדים בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), שטחי שירות בקומת עמודים מפולשת, שטח מגדל המדרגות הבולט מעל שטח הגג וכן שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר, בארבע הקומות התחתונות, ומעבר לקומות אלו כל שטח המדרגות.
מקדם צפיפות:	יח״ד לכל 55 מ״ר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ׳, צדדי – 3 מ׳, אחורי – 5 מ׳.
מרפסות שירות:	בבניינים חדשים, חלה חובת הקמת מרפסת שירות בכל יח״ד.
סגירת מרפסות:	בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות הבנויות בהיתר, כחלק מאחוזי הבניה הכוללים, בתנאים.
הקלות:	הועדה המקומית לא תאשר הקלות בתחום אזורים שהתכנית חלה עליהם.

תכנית תא/ע

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 3275, בתאריך 28/11/1985.
התכנית, העוסקת בבניית מרתפים והשימושים בו, מתירה הקמת קומת מרתף אחת, בשטח קומה טיפוסית, בגובה 2.20 מ׳. שטח המרתף הינו בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין.
השימושים המותרים במרתף הם חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון אולם התעמלות , משחקי ילדים וכו׳, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. כמו כן יותרו בניית מחסנים לדיירי הבית בלבד. שטח כל מחסן לא יעלה על 6 מ״ר. לא יותרו מגורים במרתף.
קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בניין.
תותר בניית קומת מרתף נוספת תחתונה בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שקומה זו תשמש לצרכי חניה בלבד.

תכנית תא/מ-1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 3810, בתאריך 01/11/1990.
התכנית מתקנת את הוראות סעיף 32 בתכנית תא/מ׳ כך שאיסור מתן ההקלות, באזורי תחולתה של התכנית, יוגבל להקלות בדבר אחוזי בניה בלבד.

תכנית תא/ג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 4208, בתאריך 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 ומתירה הקמת חדרי יציאה לגג, אחד מכל דירה הממוקמת בקומה העליונה בבניין, בגובה של עד 2.50 מ׳, בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין מכח תכניות תקפות.
שטח כל חדר יציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות – 23 מ״ר. לא תתאפשר גישה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות המשותף של הבניין.
בבניינים קיימים ועל פי דרישת הג״א, תותר, במסגרת השטח האמור, בניית ממ״ד.
חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום שכזה, עפ״י הסכמה של כל בעלי המקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לנסיגות של 2 מ׳ לפחות מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, ושל 1.2 מ׳ משאר המעקות החיצוניים של הגג.
תותר הקמת פרגולה פתוחה מקונסטרוקציה קלה בלבד, בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג / מגדל המדרגות. לא תותר בניית קירות לפרגולה והמרחק בינה לבין מעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ׳.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה קטן מ- 90% משטח הקומה שמתחת.
סך כל השטח הבנוי בגג, לרבות חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים, לא יעלה על 50% משטחו.

תכנית תא/2710

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 4540, בתאריך 03/07/1997.
התכנית מאפשרת הקמת מעלית בבניינים קיימים, עם וללא תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.
הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מגדל מבנה מעלית, בתנאים.

תכנית ע׳1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 5167, בתאריך 18/03/2003.
התכנית מחליפה את תכנית תא/ע׳ ועוסקת בהוראות בניה למרתפים והשימוש בהם.
תותר הקמת 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים ובתכסית של עד 80% (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% יינתן בכפוף לאישור מהנדס העיר). גובה קומות המרתף המרתף הללו לא יעלה על 4 מ׳.
בנוסף על 2 קומות מרתף אלו ניתן להקים עוד עד 4 קומות מרתף תחתונות, עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין. גובה כל קומת מרתף נוספת לא יעלה על 3.50 מ׳.
השימושים המותרים הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
תותר בנייתם של מחסנים דירתיים, אחד לכל יח״ד, אשר יוצמד לה וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12 מ״ר נטו.
בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע רשאית הועדה המקומית לאשר 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 מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעליו. הכניסה למרתף תהיה דרך גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הקרקע.

תמ״א 38 על תיקוניה

תמ״א 38 פורסמה לראשונה מתן תוקף בי״פ 5397, בתאריך 18/05/2005. במהלך השנים חלו בה תיקונים, כמפורט:

תיקון	י.פ.	תאריך
1א	5704	16/08/2007
2	6069	10/03/2010
3	6430	11/06/2012
3א	7400	13/12/2016

בין מטרות התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין את סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכח תכנית זו וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תמ"א 38 חלה, בין היתר, על מבנים קיימים, בכל הארץ, אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל-01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו, ושנקבע בכתב ע"י מהנדס כי נדרש חיזוקם.

קיימות 2 חלופות לחיזוק הבניין – תוספת בניה על הקיים והריסה ובניה מחדש.

<u>תוספת בניה על הקיים</u>

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית:

- הרחבת 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 המיועדת להרחבה.
- הרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף). השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף ויכלול מרחב מוגן דירתי עבור כל יח"ד חדשה. שטח האגף יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
- סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת. שטח הקומה יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה וגובהה יותאם לגובה קומת מגורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו ומצויות בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית, כתנאי להיתר.
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה. שטח הקומה או הקומות הנוספות לא יחרוג מקו היקף הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, ויחושב על בסיס הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על הגג הבניין הקיים, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, אשר יחושב על בסיס הקומה המורחבת. תוספת בניה זו תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים קיים שיקול דעת לועדה המקומית לקבוע האם תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או לפי הוראות התמ"א לקומת גג חלקית. ככל שניתן היתר לתוספת בניה בהתאם לתכנית הגגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מהוראות התמ"א.

קווי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על המבנה. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ׳ לצדדים ו- 6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או אישור קו בניין 0 לצד, ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין. הקמת המעלית בתנאים אלו תותר גם אם לא חלה חובת התקנת מעלית על פי החוק.

חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>הריסה ובניה מחדש</u>

חלופה זו ניתנת למימוש רק במגרשים בהם, בהתאם לתכנית מאושרת, מותרת בניה של 3 קומות ומעלה. סל הזכויות המירבי במסלול זה נגזר ממספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק והינו בנוסף לזכויות הבניה מכח תכניות תקפות, כמפורט:

תוספת שטח עיקרי:	מותרת תוספת שטח עיקרי של 13 מ״ר עבור כל יח״ד קיימת. בנוסף, זכויות בניה של 12 מ״ר לממ״ד עבור כל יח״ד שתיבנה.
תוספת שטח עיקרי נוסף:	תותר תוספת שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות[3] לבניין בנוי בן קומה אחת, שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 2 קומות, שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 3 קומות ושטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין קיים בן 4 קומות ומעלה.
מניין קומות בנויות:	קומות בתת הקרקע לא יבואו במניין הקומות, קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלושה קירות לפחות. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת הקיימת.

[3] שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו שטח הקומה הטיפוסית בבניין בנוי בפועל, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ״ר בגין כל יח״ד קיימת בקומה.

שטחי שירות בתת הקרקע:	תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד - 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.

הוראות התמ״א לעניין קווי בניין ומעלית בחלופת תוספת על הקיים תקפות גם בחלופת הריסה ובניה מחדש.

<u>שיקול דעת הועדה המקומית</u>

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה כי אי מתן ההיתר מוצדק ונובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות. יחד עם זאת, בדברי ההסבר לתיקון 3א׳ מובהר כי אין במסמכי מדיניות או בהוראות של תכניות שאינן לפי סעיף 23 לתמ״א, כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של בקשה להיתר מכוח התמ״א, ובכלל זה האפשרות לסטות, במקרים מתאימים, ממסמכי המדיניות או מהוראות שנקבעו בתכניות כאמור, או לנמק בכתב סירוב לבקשה להיתר.

בהתאם לסעיף 23 לתמ״א, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות התמ״א. בתכנית מפורטת זו ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ״א, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ״א בכל הנוגע לשטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק התו״ב, בדבר הכנתה של תכנית כאמור בסעיף 23 לתמ״א וזאת משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק התו״ב, תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, בתנאים.

<u>שיתוף ציבור</u>

קבלת אישור לתוספות בניה מכח התמ״א מותנית בפרסום הודעה על הגשת בקשה לקבלתן, ותינתן לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התו״ב.

6.2 מצב תכנוני חדש

מסמך מדיניות (החלטת ועדה מס 0028-12ב-1 מיום 07/11/2012)[4]

מסמך המדיניות הינו מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38, שעודכן נוכח אישור תיקון 3 לתמ"א 38, באותה שנה.

להלן עיקרי סעיפי מסמך המדיניות **לחלופת תוספת בניה על בניין קיים**, לנכסים הממוקמים ברובע 3, בתחום אזור ההכרזה:

- תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ'.
- תותר הרחבת דירות בשטח של עד 25 מ"ר, כולל ממ"ד, בתחום קווי בניין המותרים בתכנית ועד 10% חריגה למרווח הצידי והאחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי למעט רכיבי חיזוק הבניין.
- תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3 מ' מגבול מגרש אחורי לטובת בניית חדרי ממ"ד לדירות הקיימות.
- תותר, בכל בניין, הקמת קומה נוספת וקומת גג חלקית, המהווה 65% משטח הגג, עם נסיגה מהחזית בלבד. שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.

בחלופת בניה והריסה מחדש, גובה המבנים הכולל לא יעלה על 5 או 6 קומות, בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב, כמפורט בתכנית רובע 3. תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 3.[5]

תכנית תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 7407, בתאריך 22/12/2016.

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

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 301.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני, החלקה מצויה בתחום בינוי עד 8 קומות, כמרקם בנוי לשימור.

בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5. כמו כן, נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א' לתכנית תא/5000:

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א, החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א.

[4] במהלך השנים פורסמו מסמכי מדיניות נוספים, בשומה צוין מסמך המדיניות הנ"ל מאחר ופורסם עוד טרם הפקדת תכנית תא/3616א' מחד ולאחר פרסום לתוקף של תיקון 3 לתמ"א 38 מאידך. מסמכי מדיניות מאוחרים יותר כבר כללו בתוכם הפניות לתכניות הרובעים שהיו כבר בעלות מעמד סטטוטורי ואינם רלוונטיים לענייננו.

[5] יודגש כי במועד פרסום מסמך המדיניות הנ"ל טרם היה ידוע סופית מה ייקבע בתכנית רובע 3, שכן זו טרם פורסמה להפקדה.

- תכנית תא/3616א' גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
- עד כניסתה לתוקף של תכנית תא/3616א', לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

תת"ל 70/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 7546, בתאריך 18/07/2017.
מטרת התכנית הינה סלילתה והקמתה של מסילת הרכבת הקלה. התכנית מסמנת רצועה להפקה בחזית החלקה לטובת דרך.

תכנית תא/3616א' – תכנית רובע 3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 7668, בתאריך 09/01/2018.

התכנית הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, והיא חלה על רובע 3, שגבולותיו הם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד' בן ציון בדרום והוא כלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק"ו, אשר גבולה הצפוני הינו רחוב ארלוזורוב. מכאן, כי הנכס כלול בתחום הכרזת אונסקו.

בין מטרות התכנית:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3.
- הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול בתחום ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים של מתחם זה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 ,תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב-יפו.
- פישוט הליכי הרישוי ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל המחליף תכניות נושאיות קודמות.

התכנית קובעת הוראות בניה נפרדות לחלופות של תוספת בניה על הקיים ושל הריסה ובנייה מחדש, קיימות הוראות לבניינים הזכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38, לבניינים שאינם זכאים לתמריצי תמ"א 38 ולמגרשים ריקים. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות ואינה משנה ייעודי מקרקעין.

<u>חלופת הריסה ובנייה מחדש</u>

שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע. שטחים אלו כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת, פירים, מסתורים וכדומה אך אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים. זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – בטלות.

להלן עיקרי הוראות הבניה לנכסים בתחום אזור ההכרזה, ואינם ממוקמים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה:

- מספר הקומות המקסימאלי, בגדה הדרומית של רחוב ארלוזורוב, הינו 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע/ קומת קרקע חלקית, ובנוסף קומת גג חלקית, בשטח של

עד 65% משטח הקומה שמתחתיה, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו החזית הקדמי ו- 2 מ׳ מקו החזית האחורי.

- קומת קרקע - יותר בינוי מלא או חלקי בקומת הקרקע, ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ׳ מקו הבניין. שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין, כגון חדר אשפה, מבואת כניסה, חדר מדרגות וכדומה ימוקמו אך ורק בתוך שטח הבניין. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח״ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי.
- גובה כל קומה, כולל קומת קרקע וקומת גג, לא יעלה על 3.30 מ׳, מדוד משטח הרצפה של הקומה עד שטח הרצפה בקומה שמעליה. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הבלטת מבנה מעלית עד 5 מ׳. גובה המעקה של הגג התחתון יהיה הגובה המינימאלי הנדרש עפ״י התקנות.
- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ״ר/יח״ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר/יח״ד. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי, בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ׳, והאחורי, בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ׳. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תתאפשר סגירתן, ולהבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות ״מדלגות״).
- תותר הקמת בריכת שחייה בשטח הגג העליון והתחתון, בנסיגה שלא תפחת ממטר אחד ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ׳, כולל הקורות העליונות. הרווח בין המצללה למעקה הבניין לא יפחת מ- 1.20 מ׳. לא תותר בניית קירות למצללה ולא יותרו מצללות משופעות.
- שיעור שטחי השירות מסך שטחי השטחי הבניה המותרים מעל מפלס פני הקרקע לא יפחת מ- 20%.
- מס׳ יח״ד המירבי במגרש יחושב מסה״כ השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל מפלס פני הקרקע, חלקי מקדם הצפיפות 80. כל שארית השווה או גבוהה מ- 0.50 תעוגל כלפי מעלה, שארית קטנה מ- 0.50 תעוגל כלפי מטה. למרות זאת, ניתן לחשב את מספר יח״ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לקומה הקיימת, וביתרת הבניה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו, בהתאם למקדם הצפיפות הקבוע בתכנית. בכל מקרה, צפיפות יח״ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים, על פי התכנית.
- קווי בניין : קדמי – בהתאם לתכנית תקפה, צדדי – 2.50 מ׳, אחורי – 4.50 מ׳. במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצדדי שבחלק אינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.50. כמו כן, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בתנאים. תתאפשר חריגה מקו בניין קדמי של עד 0.50 מ׳ ועד 50% מרחוב החזית לכל גובהה, בתנאים.

- מרתפים: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.
- החניה בבניין חדש תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט במקרים חריגים המצדיקים זאת. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. הגישה לחניה תהיה אחת למגרש, לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. תותר כניסה משותפת לחניה למגרשים גובלים והקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים.
- בבנייה בקיר משותף, תידרש התאמה עיצובית עם הבניין הצמוד, ככל שזה מימש את זכויות הבניה במגרש על פי תכנית זו.
- חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר הקומות, גובה הקומות וגובה הבניין, מרפסות וקווי בניין מהווה סטייה ניכרת מתכנית.

<u>חלופת חיזוק ותוספת בניה בבניינים קיימים</u>

תוספת זכויות הבניה בבניינים קיימים אפשרית ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים או קומה חלקית וכן שטח למרפסות. כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה, בהתאם לת.י. 413, והיא כוללת שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים, אך שטח המרפסות הינו בנוסף. להלן עיקרי הוראות הבנייה:

- ברחובות שבתחום אזור ההכרזה, בבניינים קיימים בני 2 עד 4 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע חלקית/ קומת קרקע/ קומת ביניים, תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית, בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמי.
- שטח בנייה קיימת בגג, למגורים, לפי היתר בניה, הן מכוח תכניות תקפות בגג והן בניה מכח תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו או להתאימה להוראות התכנית.
- בבנייה בקיר משותף, ככל שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמה עיצובית.
- שטח קומות התוספת יהיה בהתאם לקונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד קיימות 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.
- הרחבת דירות קיימות תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. שטחי מרחבים מוגנים, יכללו במסגרת ההרחבה כאמור.
- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד: הבניה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר הקומות במבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכח תכנית זו. יחידות הדיור החדשות יכללו מרחב מוגן בהתאם לחוק.
- בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת הקרקע, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין. בשטח

שייסגר, יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. שטח יח״ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/חלקית לא יפחת מ- 35 מ״ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע, בהתאם להוראות תכנית ע׳1 ,במידה ויצורפו לדירה. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע, במרווחים צידיים ובמרווח אחורי בלבד, ובתנאי שתישמר הגישה לשטחים המשותפים.

- מרחבים מוגנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ולא ניתן למקם מרחב מוגן בגבולות קווי הבניין תותר חריגה של עד 2 מ׳ מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ׳ מגבול המגרש האחורי, בתנאים. בתחום אזור ההכרזה, מיקומם וקווי הבניין של הממ״דים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת ממחלקת השימור.
- בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות תותר, בחזית אחורית בלבד, בנייתן של מרפסות פתוחות בלבד, אשר הבלטתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על 1.60 מ׳, בתנאי ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ״ר/יח״ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר/יח״ד. במניין שטחים אלה ייכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות והן יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.
- בקומות התוספת תותר הקמת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא על פי שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור. ככל שמרפסות הקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים, בתנאים, בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור.
- הוראות הבנייה למרתפים זהות להוראות המפורטות בחלופת הריסה ובניה מחדש.
- גובה קומת / קומות התוספת יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ׳ מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- מספר יח״ד המירבי בקומה או הקומות החדשות יהיה עד מספר יח״ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ״י היתר בנייה. הצפיפות בקומת הגג תיקבע ע״י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, כך שמספר יח״ד לא יעלה על מספרם בקומה הטיפוסית, כאמור לעיל.
- תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון והתחתון, בכפוף לנסיגה ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה ללא קירות במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ׳, כולל הקורות העליונות.
- תותר חריגה מקווי בניין, בתנאים, לצורך הבלטת רכיבי חיזוק והבלטת מעלית.
- במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס׳ מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. בבניין קיים תותר חניה באחד המרווחים הצידיים של המגרש, כאשר המרווח הצידי השני יפותח כשטח מגונן. תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם כן קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.

<u>הגבלות ותנאים לקבלת היתר בניה</u>

הוראות התכנית כוללות, נוסף על ההגבלות והתנאים הכלליים, גם הגבלות ותנאים נוספים לקבלת היתר בניה, נוכח היותו של הנכס מצוי בתחום אזור ההכרזה (ס' 6.3) וגובל ברצועה לתכנון הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב (ס' 6.5.ט).

6.3 רישוי

- בהתאם להיתר בניה מס' 747 מיום 13/12/1951 הותרה בניית בניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט בקומה התחתונה, המכיל: <u>בקומת העמודים</u> – שני חדרים עם ח"ש ושטח פתוח. <u>בקומות א, ב ו- ג</u> – 4 חדרים עם ח"ש בכל קומה. <u>בקומה ד</u> – חדר כביסה.
- להלן טבלת שטחים מסכמת של הבניין, בהתאם להיתר המפורט לעיל (מ"ר):

קומה	בנוי / עיקרי	מרפסות	בליטות	סה"כ
מרתף	31.98			31.98
קרקע	70.36	11.21	4.70	86.27
א	117.90	15.06	8.21	141.17
ב	117.90	15.06	8.21	141.17
ג	117.90	15.06	8.21	141.17
גג	18.60			18.60
סה"כ	474.64	56.39	29.33	560.36

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

הבניין בו ממוקם הנכס הנדון אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 05/12/2019, עולה כי חלקה 12 בגוש 6954 הינה בשטח רשום של 321 מ"ר, ובעלות חברת "רחוב ארלוזורוב 48 בע"מ", בשלמות.
רשומה חכירה, מיום 11/01/2006, לתקופה של 999 שנים, על חלק מהמקרקעין, על שם גב' יהודית הוד, בשלמות.
רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה, מיום 18/01/2018.

7.2 שטר שכירות

הוצג בפניי שטר תיקון שכירות מיום 11/12/2005, לפיו המבקשת, יהודית הוד, רכשה את זכויות השכירות בנכס, המהווה דירה בת 2 חדרים, מטבח ונוחיות בקומה ב' מעל קומת עמודים הפונה לצד דרום מזרח, והינה החוכרת החל מתאריך זה.

7.3 הסכם מכר

ביום 02/01/2020 נחתם חוזה מכר, לפיו המבקשת מוכרת את מלוא זכויותיה בנכס, תמורת 2,600,000 ₪.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור תכנית תא/3616א', בדרך של מימוש זכויות במכר – המהווה מימוש מלא.

8.2 המועד הקובע להערכת ההשבחה – 24/01/2018, 15 יום לאחר פרסום תכנית תא/3616א' ברשומות למתן תוקף.

8.3 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

8.5 מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב 48 בת"א, בתחום רובע 3, בתחום הכרזת אונסק"ו.

8.6 המצב המשפטי, מידת הזמינות ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.7 נוכח היעדר מסמך המגדיר את החלק היחסי של המבקשת ברכוש המשותף, ההשבחה תיוחס למבקשת בהתאם ליחס שבין שטח הדירה, כולל מרפסות, לשטח כל הבניין, כולל מרפסות וללא שטח חדר המדרגות – 64/460.

8.8 שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש המיטבי בנכס, אשר לפיו יש לבחון את ההשבחה, הוא חיזוק ותוספת בניה על הבניין הקיים. יחד עם זאת, לאחר שבחנתי את שתי החלופות, מצאתי כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו תוספת בניה על הקיים. השימוש המיטבי במצב החדש הינו הריסה ובניה מחדש, במצב החדש.

8.9 ההשבחה תיבחן כאילו שני מצבי התכנון הם זמינים, כאשר תחשיב זה מגלם את שימוש הביניים עד לתום חייו של המבנה והריסתו, כאשר מקדם הדחיה יופעל על ההשבחה בלבד.

8.10 נוכח היעדר הנחייה משפטית ברורה ומפורשת לעניין תחולת זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם, ומספר רב של עררים המונחים בפני ועדת הערר, הן מצד המשיבה והן מצד מבקשים שונים, חושבה ההשבחה בשתי חלופות, האחת בהתאם לשיקול דעתי כשמאי מכריע, והאחרת, במידה והכרעתי לא תתקבל בוועדת הערר, בחלופה התואמת את עמדת המשיבה, לפיה אין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. גם בחלופה זו מצאתי כי השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין בתום חייו הפיזיים והקמת בניין חדש תחתיו, תוך שימוש בדחייה ארוכה יותר ושיעור היוון גבוה מאשר בחלופה הראשונה.

8.11 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תא/3616א'	24.01.2018	387,644 ₪	אין השבחה

9.1 עמדת המשיבה

ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א' נובעת מתוספת זכויות בניה ויח"ד חדשות לבניין, במסגרת חיזוקו כנגד רעידות אדמה.
מבין החלופות שמציעה התכנית, חיזוק ותוספת בניה על הבניין הקיים או הריסה ובניה מחדש, נמצא כי השימוש היעיל והטוב הינו חיזוק ותוספת בניה על הקיים. מכאן, ובהינתן והנכס מצוי בתחום הכרזת אונסק"ו, תוספת זכויות הבניה לבניין הינן תוספת קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית, בשטח 65% מהקומה שמתחתיה.
מאחר ולא מוגדר חלקה היחסי של המבקשת ברכוש המשותף, ההשבחה המיוחסת לנכס חושבה כיחס שבין שטח הדירה לכלל השטחים הבנויים בבניין, ללא חדר מדרגות – 63/431 חלקים.

תוספת קומה מלאה

- בהתאם לתכנית מ' ניתן לסגור מרפסות קיימות. מאחר ולא מתאפשרת הרחבת הבניין בקומות הטיפוסיות, שטח הקומה החדשה יהיה זהה לשטח קומה טיפוסית בבניין הקיים, כולל מרפסות – 128 מ"ר, בניכוי 20 מ"ר חדר מדרגות, סה"כ 108 מ"ר.
- מקדם שווי ראוי לקומה זו – 1.00.
- בוצעה הפחתה של 35%, בגין מושע, בהתבסס על 5 הכרעות בסביבת הנכס, בהן נקבע כי משך החייה הראוי הינו בין 6 ל- 8 שנים, בשיעור היוון 6%.
- בוצעה הפחתה של 10%, בגין בינוי של חדש על ישן, בהתבסס על שבע הכרעות בסביבת הנכס, בהן נקבעה הפחתה בגבולות שבין 10% ל- 15%.

תוספת קומת גג חלקית

- שטח הקומה החלקית בגג הינו 65% משטח הקומה המלאה, כולל שטח חד"מ, בניכוי 20 מ"ר חדר מדרגות. סה"כ שטח הקומה החלקית – 63 מ"ר.
- מקדם השווי הראוי לקומת הגג החלקית – 1.20, נוכח העובדה שתהווה דירת גג עם תקרה גבוהה – עד 4.5 מ', ובהתבסס על 6 הכרעות בסביבת הנכס, בהן נקבע מקדם שווי לקומת גג חלקית בגבולות שבין 1.20 ל- 1.30.
- הובאה בחשבון קיומה של מרפסת גג, בשטח 45 מ"ר. מקדם שווי ראוי למרפסת גג – 0.30.
- בוצעה הפחתה של 35%, בגין מושע.
- בוצעה הפחתה של 10%, בגין בינוי של חדש על ישן, כאמור לעיל.

ערכי שווי

השווי הראוי בנכס הינו 23,000 ₪ למ״ר מבונה, המגלם התאמה למיקום, בהתבסס על נתוני השוואה, כמפורט:

- 20 עסקאות מכר לדירות בבניה רוויה חדשה, שנערכו בין השנים 2016 – 2018, מהן מתקבל שווי ממוצע של 50,000 ₪ למ״ר בנוי. לאחר ניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (9,000 ₪ למ״ר) מתקבל שווי של כ- 26,500 ₪ למ״ר מבונה.
- 8 הכרעות בסביבת הנכס, למועד הקובע של תכנית תא/3616א׳, בהן נקבע שווי בגבולות שבין 23,000 ₪ ל- 27,000 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח, במ״ר	מקדם	סה״כ
תוספת קומות חדשות:			
שטח קומה טיפוסית ברוטו (כולל מדרגות)	128.00		
ניכוי שטח חדר מדרגות	20.00		
שטח פלדלת בקומה חדשה	108.00	1.00	108.00
שטח פלדלת קומת גג חלקית חדשה	63.00	1.20	75.60
מרפסת גג	45.00	0.30	13.50
תוספת שטח אקו׳			197.10
בינוי חדש על ישן			0.90
מושע			0.65
זכויות המבקשת בחלקה			0.1461
שווי מ״ר מבונה			23,000 ₪
השבחה			387,644 ₪

9.2 עמדת המבקשת

שמאי המבקשת טוען כי תכנית תא/3616א' אינה משביחה את המקרקעין, מהטעמים הבאים:

א. קיומו של פטור מהיטל השבחה במכר לתכנית שהוכנה מכח ס' 23 לתמ"א 38

שמאי המבקשת טוען כי אין לגבות היטל השבחה במכר בגין אישור תכנית תא/3616א', לאור הנקבע בערר צ.ו.ר. מעוף[6].

סעיף 19 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה קובע כי בעת הפקת היתר בניה יחול פטור מהיטל השבחה על זכויות בניה מכח תמ"א 38 עד שטח של 2.50 קומות מורחבות, וכי על זכויות בניה מכח תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תמ"א 38, שבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, יחול פטור עד לחלק ההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר הבניה לפי תמ"א 38.

תכנית תא/3616א' עומדת בהגדרת תכנית שהוכנה מכח הוראות ס' 23 לתמ"א ועל כן היא בעצם "נכנסת לנעליה" של תמ"א 38.

בערר צ.ו.ר. מעוף נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה זכויות בניה מכח תמ"א 38, הן במימוש בהיתר בניה והן במימוש במכר, והטלתו הינה בניגוד לכוונת המחוקק.

מכאן, כי גביית היטל השבחה במכר על זכויות מכח תכנית מפורטת שהוכנה מכח סע' 23 לתמ"א, במקרה זה תכנית תא/3616א', הינה דרך עקיפה לחיוב היטל השבחה בגין זכויות התמ"א והיא בניגוד לכוונת המחוקק.

זאת ועוד, חבות בהיטל השבחה לפי גישה זו יוצרת אפליה, בין בעלי זכויות אשר מכרו את זכויותיהם לפני אישור תכנית תא/3616א', וזכו לפטור מהיטל השבחה בגין זכויות מכח תמ"א 38, לבין בעלי זכויות אשר מכרו את זכויותיהם לאחר אישור תכנית תא/3616א', ונדרשים לשלם היטל השבחה גם בגין זכויות שניתן היה לקבלן מכח תמ"א 38 ללא חבות.

שמאי המבקשת מפנה להכרעת אלי כהן ברחוב שלמה המלך 86 (6215/358, מיום 15/11/2018) בה הוא מציין כי למיטב ידיעתו רובן המכריע של הועדות המקומיות, אם לא כולן, אינן גובות היטל השבחה בגין תכנית שהוכנה מכח ס' 23 לתמ"א 38, אלא רק על זכויות שמוענקות מכח תכנית זו אשר מעבר לזכויות הבסיסיות של התמ"א.

שמאי המבקשת מפנה להכרעת גד נתן ברחוב חיסין 6 (גו"ח 6904/36, מיום 30/12/2018), בה נקבע כי השבחה בגין תכנית תא/3616א', שכאמור הוכנה מכח ס' 23 לתמ"א 38, מתגבשת רק במימוש בהיתר בניה, ולהכרעה של שלומי יפה ברחוב ארנון 5 (גו"ח 6968/24, מיום 21/01/2019), בה נקבע כי ההשבחה בגין זכויות בניה בתכנית תא/3616א' פטורות מהיטל השבחה עד גובה הפטור המוענק בתמ"א 38, קרי תוספת 2.50 קומות.

[6] עררים תא/85025/09 ואח' צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו.

ב. קיומה, היתכנותה והשפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם

שמאי המבקשת טוען כי בעת בחינת השווי הקודם יש להביא בחשבון את זכויות הבניה המוענקות מכח תמ"א 38, היות והן משפיעות על שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין.

בהתאם לפס"ד לוסטרניק[7] בבחינת עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית/שימוש חורג/הקלה, כמוגדר בחוק, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין, תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה.

תכנית תא/3616א' לא אושרה בחלל ריק. בתל אביב היתה מדיניות להתחדשות עירונית על בסיס תמריצים של תמ"א 38, אף לפני הפקדתה של התכנית. נוכח מדיניות זו, זכויות הבניה המוענקות מכח תמ"א 38, אף שאינן מוקנות, מגולמות בשווי השוק של המקרקעין ולא ניתן למחוק אותן ולהתעלם ממידת הוודאות הגבוהה של מימושן. התעלמות שכזו מפוטנציאל תמ"א 38 מנוגדת להלכת לוסטרניק.

כחיזוק לעמדתו, מפנה שמאי המבקשת לערר רון ציון[8], בו נקבע כי שווי הנכס במצב הקודם מגלם את אפשרות ההרחבה ותוספת הזכויות המוענקות מכח תמ"א 38.

כמו כן, שמאי המבקשת מפנה ל- 12 הכרעות מסביבת הנכס, בהן נקבע כי יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם.

ג. תכנית תא/3616א' אינה תורמת לסל הזכויות

בהתאם לגישת שמאי המבקשת, לאחר בחינת הוראות תמ"א 38 אל מול הוראות תכנית תא/3616א' עולה כי סל הזכויות המוענק ע"י תמ"א 38, במצב הקודם, גבוה מסל הזכויות המוענק מכח תכנית תא/3616א', במצב החדש.

<u>מצב קודם</u>

הוראות תמ"א 38 אפשרו הקמת 2.5 קומות חדשות מעל הבניין הקיים.

לאורך השנים, כאמור, גם טרם הפקדת תכנית הרובעים, היו קיימים מסמכי מדיניות של הועדה המקומית אשר עסקו במתן תמריצים בגין חיזוק בניינים מפני רעידות אדמה. ממסמכים אלו עולה כי ניתן להוסיף עד 1.65 קומות. מדיניות זו באה לידי ביטוי באופן גורף, ברחבי העיר בכלל ובסביבת הנכס בפרט.

לחיזוק טיעונו מפנה שמאי המבקשת לתשעה היתרי בניה שהופקו ברובע 3 בין השנים 2014 – 2016, בהם הותרו תוספות בניה של קומה מלאה וקומת גג חלקית, ולשלושה היתרי בניה שהופקו בין השנים 2008-2011, בהם הותרו תוספות בניה של קומה מלאה וחדרי יציאה לגג, בתמורה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה.

כאמור, רובם המכריע של השמאים המכריעים מביאים בחשבון בהכרעותיהם זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם, כאשר היקפן נע בין מלוא 2.5 הקומות המותרות בתמ"א 38 לבין 1.65 קומות, בהתאם למסמכי המדיניות.

[7] רע"א 4487/01 – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נגד מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח'.
[8] 85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.

נוכח האמור לעיל, לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון וודאות מלאה לקבלת זכויות בניה מכח תמ"א 38 עבור קומה וחצי, ובנוסף קומה מלאה נוספת, ברמת וודאות של 50%, בהתאם להכרעותיהם של ארז כהן ברחוב מיכה 12 (גו"ח 6961/110, מיום 23/12/2019) ושל עומר סרחאן ברחוב בן יהודה 202 (גו"ח 6960/68, מיום 21/10/2018).

<u>מצב חדש</u>

במצב החדש תכנית תא/3616א' מאפשרת הקמת קומה מלאה וקומת גג חלקית בלבד כך שלמעשה היא גורעת זכויות בניה ביחס למצב הקודם.

שמאי המבקשת מפנה ל- 8 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבע כי זכויות הבניה המוקנות במצב הקודם, מכח תמ"א 38, גבוהות מאשר במצב החדש, ולפיכך לא קיימת השבחה:

שמאי מכריע	תאריך	כתובת	גו"ח
בועז קוט	12/12/2018	רות 8	6903/83
ארז כהן	23/12/2019	מיכה 12	6961/110
גיל הרצברג	05/06/2019	חובבי ציון 41	6906/55
ארז כהן	20/06/2019	אוסישקין 8	6212/473
דורית פריאל	07/10/2018	סוקולוב 40	6214/356
נורית ג'רבי	13/02/2019	ארלוזורוב 84	6215/261
ארז כהן	08/01/2019	שלמה המלך 13	7092/24
עומר סרחאן	21/10/2018	בן יהודה 202	6960/68

ד. וודאות זכויות הבניה

שמאי המבקשת סבור כי אישור תכנית תא/3616א' לא העניק ודאות גבוהה יותר למימוש זכויות הבניה ביחס לוודאות שהעניקה תמ"א 38.

<u>תמ"א 38</u>

כמתואר לעיל, הופקו ברובע 3, במשך השנים, היתרי בניה רבים, המעידים על הוודאות הגבוהה לקבלת זכויות הבניה מכח תמ"א 38.

הוראות ס' 24.6 לתמ"א 38 קובעות כי "במקום בו לא אושרה תכנית כאמור בסעיף 23 או שלא נתקבלה החלטה כאמור בסעיף זה, יחייבו הוראות תכנית זו". מכאן, כי מבחינה משפטית, לא היתה כל מניעה להפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, ובמיוחד אם הוא תואם את מסמכי המדיניות.

בנוסף, הוראות סע' 22 מגבילות את שיקול הדעת של הוועדה המקומית בדבר סירוב למתן זכויות מכח התמ"א כנגד חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה. ככל שהיתה מוגשת בקשה לתוספת זכויות בניה שאינה כרוכה בהקלות ואינה סותרת את מסמך המדיניות והתכנית המופקדת, הרי שלפי ס' 22 לתמ"א 38, הוועדה המקומית לא היתה יכולה שלא לאשרה.

<u>תכנית תא/3616א'</u>

לגישת שמאי המבקשת, בתכנית זו קיימות התניות רבות להפקת היתר בניה, אשר היו גם חלק מתמ"א 38 במצב הקודם, כגון דרישה לרוב מוחלט של הבעלים לביצוע הפרויקט, כפיפות לחוות דעת מהנדס העיר, הצורך בשיפוץ המבנה ועוד, כך שזכויותיה אינן מוקנות במאה אחוז אלא מותנות, כפי שאף נקבע בהכרעת בועז קוט ברחוב רות 8.

טיעונים ותחשיב חליפיים

כאמור, טיעונו העיקרי של שמאי המבקשת הוא שאישור תכנית תא/3616א' אינו משביח את הנכס. יחד עם זאת, באם יקבע כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית, יש להביא בחשבון את הגורמים, כמפורט:

<u>שטחי בניה במצב החדש</u>

שמאי המבקשת טוען כי תוספת הבניה המותרת במצב החדש היא של קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשטח 65% מתכסית הקומה שמתחתיה.

שטחה הסחיר של הקומה המלאה הוא 113.00 מ"ר, שטח קומת הגג החלקית הוא 73.50 מ"ר ושטח מרפסת הגג – 39.60 מ"ר.

מקדמי שווי הראויים לקומה המלאה, לקומת הגג החלקית ולמרפסת הגג הם 1.00, 1.20 ו- 0.30, בהתאמה.

<u>שטחי בניה במצב הקודם</u>

שמאי המבקשת טוען כי במצב הקודם יש להכיר בתוספת בניה של 2 קומות מלאות ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 50% משטח התכסית, כאשר שארית שטח הגג משמשת כמרפסת גג.

מקדמי הוודאות הראויים הינם 1.00, עבור הקומה המלאה הראשונה ותוספת קומת גג חלקית, בשיעור 50% משטח התכסית, ו- 0.50 בגין תוספת קומה מלאה נוספת.

שטח תוספת כל קומה מלאה – 113.00 מ"ר, כמו במצב החדש, לפי מקדם שווי 1.00.

שטח קומת הגג החלקית הינו 56.50 מ"ר, ומרפסת הגג הינה בשטח זהה. מקדם השווי הראויים הינם 1.15 לשטח הסחיר ו- 0.30 למרפסת הגג.

<u>מקדם בינוי חדש על ישן</u>

בוצעה הפחתה של 20% בגין בינוי חדש על ישן, בהתבסס על 4 הכרעות, מהערים תל אביב וירושלים, בהם נקבע מקדם הפחתה זה.

<u>חלק יחסי של המבקשת בחלקה</u>

בהינתן שטח קומה טיפוסית של 133 מ"ר, ללא מדרגות, ושטח דירתי של 63 מ"ר, חלקה יחסי של המבקשת בחלקה הוא 12.50%.

<u>השתתפות בקרן חניה</u>

תוספת יח"ד מצריכה מציאת פתרון חניה. מאחר ובמקרה כאן, נוכח הוראות תת"ל 70/א, לא ניתן להסדירה בגבולות המגרש אזי יידרש קרן חניה.

בהתאם לערר אורלי בורשטיין[9] יש לקזז עלות כופר חניה ולהכיר בעלויות שבהן נושא יזם לצורך תשלום קרן חניה במסגרת שומת היטל השבחה, שכן רכיב זה משפיע על השווי האובייקטיבי של המקרקעין.

לחיזוק טענתו, מפנה שמאי המבקשת לשני היתרי בניה, האחד ברחוב ארלוזורוב 82 ואחד בבניין בו ממוקם הנכס, בהם הותנה שימוש חורג בקומת המרתף בהשתתפות בקרן חניה.

[9] 85021/11 אורלי בורשטיין נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב..

בהתאם לטבלת תעריפי קרן חניה, המעודכנת לשנת 2018, קרן חניה בסביבת הנכס נעה בגבולות של כ- 55,000 ₪. בהינתן תוספת מתוכננת של 3 יח״ד, יש לקזז 165,000 ₪.

תחשיב

להלן תחשיב ההשבחה החלופי של שמאי המבקשת בגין אישור תכנית תא/3616א׳:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	מקדם וודאות	סה״כ
מצב קודם - תמ״א 38				
תוספת קומה מלאה	113.00	1.00	1.00	113.00
תוספת קומה מלאה שניה	113.00	1.00	0.50	56.50
קומת גג חלקית חדשה	56.50	1.15	1.00	65.00
מרפסת גג	56.50	0.30	1.00	17.00
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם				251.40
מצב חדש - תכנית תא/3616א׳				
תוספת קומה מלאה	113.00	1.00	1.00	113.00
קומת גג חלקית חדשה	73.50	1.20	1.00	88.10
מרפסת גג	39.60	0.30	1.00	11.90
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש				213.00
סה״כ תוספת שטח אקו׳				-38.40
אין השבחה				

9.3 תגובת המשיבה

פטור מהיטל השבחה מכח סע' 19(ב)(10) לתוספת השלישית

- אין לקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה קיים פטור מהיטל השבחה לזכויות בניה הנובעות מתמ"א 38 גם במימוש בדרך של מכר. הוראות החוק קובעות באופן חד משמעי וברור כי הפטור מהיתר השבחה הינו בעת קבלת היתר בניה בלבד, כלומר טרם קבלת היתר בניה אין מקום לקבלת פטור.
- על תכליתו של החוק ניתן ללמוד מדברי ההסבר לתיקון 118 לחוק התו"ב, בו נאמר כי המחוקק התכוון להחיל את הפטור הן במכר והן בהיתר בניה ובהחלטה מושכלת ומודעת הוחלט לדחות זאת והתקבל החוק כלשונו הנוכחית.
- לחיזוק טיעונה, מפנה שמאית המשיבה להכרעת תמיר שדה בשדרות נורדאו 28 (גו"ח 6960/88, מיום 10/12/2019) ולערר גראפי[10], בו נקבע כי פטור מהיטל השבחה לפי סע' 19 לתוספת השלישית הינו במימוש בהיתר בניה בלבד, ולא במכר.

הכללת זכויות תמ"א 38 במצב הקודם

- לתגובת המשיבה צורפה חוות דעת משפטית שנערכה ע"י משרד עורכי הדין הררי טויסטר ושות', מיום 01/01/2019, לפיה סוגיית הכללת זכויות תמ"א 38 במצב הקודם הינה משפטית עקרונית ובעלת השפעות רקע נרחבות, בכל הליכי המימוש במכר ברחבי הרובע, ועל כן הסמכות לדון בה שמורה לוועדת הערר ולא לשמאי מכריע, ורק לאחר שהסוגייה תובהר, ברמה המשפטית, ניתן יהיה לחשב את ההשבחה על פי העקרונות שיותוו. ככל שהשמאי המכריע יחליט שלא להיעתר לבקשה זו של הוועדה המקומית, הרי שאז ראוי יהיה לחשב את ההשבחה בשתי חלופות – האחת בהתאם לעמדת הועדה המקומית, לפיה אין להתחשב כלל בהוראות תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, והשנייה בהתאם לעמדת שמאי המבקש.
- בהתאם לפסיקות בית המשפט העליון והחלטות ועדות ערר, לרבות בעתירה מנהלית אסותא[11], העוסקת בתכנית תא/3616/א', תמ"א 38 אינה קונקרטית לגבי מקרקעין מסוים אלא חלה על כל מרחב התכנון במדינת ישראל. ככזו, אין לראות באישורה אירוע משביח, וההשבחה כתוצאה מאישורה תתגבש רק למועד בו תתרחש קונקרטיזציה של ההשבחה עבור מקרקעין מסוימים – כאמור הוצאת היתר בניה. זכויותיה הינן ערטילאיות ותיאורטיות לחלוטין וזכויותיה מותנות.
זאת ועוד, בערים בהן לא אושרה תכנית לפי סע' 23 לתמ"א, ברגע שיפוג תוקפה של תמ"א 38 כלל לא ניתן יהיה לקבל תוספת זכויות בניה.
על כן, התכנית הינה שקופה ויש לנטרל את הזכויות שבה מן המצב התכנוני הקודם או החדש.
- מצב בו ועדות מקומיות לא יוכלו לחייב בהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 מאחר וזכויותיה ערטילאיות, ומנגד יידרשו להתחשב בזכויות אלו כחלק מהמצב הקודם בעת חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית מפורטת, יביא לפגיעה בוועדות המקומיות ובציבור וייצור הפחתה מלאכותית בהיטל ההשבחה. זאת ועוד, מצב כזה יגרור ביצוע שומה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה מכח תמ"א 38

[10] ערר רג/85206/14, גראפי שלמה ושרה נגד הועדה המקומית לתו"ב רמת גן.
[11] עת"מ 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

ובאיזה היקפים ותנאים וכדומה, דבר שיש בו בכדי לפגוע בעיקרון גביית מס אמת, וודאות ויציבות.

- קיימות עשרות הכרעות של שמאים מכריעים, בהם תמיר שדה, גבע בלטר, אייל יצחקי, אמנון נזרי, שושי שרביט ובצלאל קציר, הן לנכסים בתל אביב והן לנכסים בערים נוספות, בהן נקבע כי אין להתחשב בזכויות הכלולות בתמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם.
- גם אם צודקים שמאי המבקש לעניין השווי האובייקטיבי, פס"ד דיניש ופס"ד סי. בי. די. סטאר[12] קובעים כי שווי הנכס לא יהיה תמיד זהה לשווי לעניין היטל השבחה.

וודאות זכויות הבניה מכח תמ"א 38

- הוראות תמ"א 38 קובעות כי מימוש הזכויות מתוקפה כפוף לנקיטת הליך של הקלה לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, ומעניקה שיקול דעת נרחב לועדה המקומית, כמפורט בסעיפים 21, 22, 27 ו- 29. לא ניתן ראות בהן כזכויות מוקנות.
- אין להסיק כל מסקנה ממסמכי המדיניות של הוועדה המקומית לגבי וודאות כלשהי לאישור זכויות בניה מכח תמ"א 38, שכן הם אינם סטטוטוריים וניתנים לשינוי בכל עת. לחיזוק טענתה מפנה שמאית המשיבה להכרעת גבע בלטר ברחוב בן יהודה 118 (גו"ח 7078/7, מיום 19/02/2019).

כופר חניה

- עלות מתן פתרון חניה מהווה חלק מעלויות הבניה ומגולמת בשווי מ"ר מבונה.
- עסקינן בהתקנת שני מקומות חניה בלבד ועל כן אין כל מניעה למקם אותם בתחום המגרש, שכן קומת הקרקע הינה מפולשת בחלקה, והשימוש המיטבי הינו כחניה ולא הרחבתה לכדי קומה מלאה.
- ההפקעה המסומנת בתת"ל 70/א' הינה זניחה ואינה מסכלת מציאת פתרון חניה בתחומי המגרש.
- שווי מקום חניה בסביבה גבוה מעלות מציאת פתרונות חניה.
- גם לולא ניתן היה למצוא פתרון חניה בתחום המגרש, עדיין אין לקזז עלות כופר חניה מן ההשבחה, שכן תשלום זה מהווה תשלום אשר מקורו הינו חיצוני לתכנית המשביחה ולא קיים כל מקור חוקי לקיזוז זה. עמדה זו תואמת את אשר נפסק במסגרת עמ"נ 50827-11-14 אלישע רונן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.
- המשיבה מודעת לקיומו של פס"ד דיסקונט[13] אך אינה מסכימה לו. זאת ועוד, לא ניתן להסתמך עליו שכן הוגשה ע"י הועדה המקומית בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, כך שהליך משפטי זה טרם הסתיים.

[12] עמ"נ 36933-04-14 סי. בי. די. סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
[13] עמ"נ 2152-05-16 ועדה מקומית לתו"ב בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 החלטה במחלוקות

סמכות השמאי המכריע

במסמך חוות הדעת המשפטית שהגישה המשיבה נטען כי נוכח היות סוגיית הכללת זכויות תמ״א 38 במצב הקודם משפטית, עקרונית ובעלת השפעות רקע נרחבות, הגורם המוסמך לדון בה הינה ועדת הערר בלבד, ולא שמאי מכריע.

איני מקבל עמדה זו של המשיבה. תכנית תא/3616א׳ הינה תכנית מפורטת ובחינת ההשבחה הנובעת ממנה כוללת גם בחינה של שווי המצב הקודם. עם כל הכבוד לחוות הדעת שהוגשה מטעם המשיבה, היא עדיין חוות דעת מטעם אחד הצדדים למחלוקת ואינה מהווה החלטה מחייבת של וועדת ערר או כל מוסד שיפוטי אחר לפיה עלי לפעול .

עם זאת, לשם יעילות הדיון ומאחר וידוע לי כי על מרבית הכרעות השמאים המכריעים לתכניות הרובעים מוגשים עררים, נעניתי לבקשת המשיבה וחישבתי את ההשבחה בשתי חלופות – אחת הכוללת התחשבות בתמ״א/38 במצב הקודם והשניה ללא התחשבות בתמ״א 38 במסגרת המצב הקודם וכאילו זו לא באה לעולם ערב אישור תכנית תא/3616 א׳.

פטור מהיטל השבחה מכח סע׳ 19(ב)(10) לתוספת השלישית

שמאי הצדדים חלוקים בסוגייה האם השבחה מכח תכנית תא/3616א׳, ככל שקיימת, פטורה מהיטל השבחה, במימוש במכר.

כפי שנקבע בערר צ.ו.ר מעוף, בערר קורונה[14] ופס״ד אליק רון[15], תמ״א 38 הינה תכנית מתאר ארצית אשר חלה בכל הארץ ותמריצי הבניה בה, המותנים בחיזוק הבניין בפועל, מתגבשים אך ורק בעת הפקת היתר בניה, או אישור תכנית מכח סע׳ 23 לתמ״א, המטמיעה את תמריציה של התמ״א, כולם או חלקם, במרחב התכנון העירוני של כל ועדה מקומית. התמריצים אינם מהווים, כאמור, זכויות מוקנות, וככל שתמ״א 38, אשר תוקפה יפה לחמש שנים בלבד עם אופציה להארכה נוספת, תבוטל ולא יופק היתר בניה מכוחה, זכויות אלו לא יהיו ניתנות כלל למימוש. משום כך, נקבע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה, במימוש במכר, על זכויות מכח תמ״א 38.

תכנית תא/3616א׳, לעומת זאת, היא תכנית בניין עיר עצמאית, אשר הוכנה מכח סע׳ 23 לתמ״א. היא כוללת הוראות וזכויות בניה מפורטות אשר מתוכן ניתן להפיק היתרי בניה. גם כאשר תוקפה של תמ״א 38 יפוג, תמריצי הבניה שבה, אשר הוטמעו בתכנית תא/3616א׳, יהיו תקפות.

הוראות התוספת השלישית לחוק התו״ב קובעות כי החיוב בהיטל השבחה יחול על תכניות מקומיות ומפורטות. כמו כן הן קובעות כי פטור מהיטל השבחה, הן בגין זכויות מכח תמ״א 38 והן בגין זכויות מכח תכנית מפורטת מכח סע׳ 23 לתמ״א, יינתן בעת הפקת היתר בניה.

נוכח האמור לעיל, מסקנתי היא כי השבחה מכח תכנית תא/3616א׳, ככל שקיימת, אינה פטורה מהיטל השבחה.

[14] ערר ת״א 5184/17 קורונה יעקב ואח׳ והועדה המקומית לתו״ב גבעתיים.
[15] רע״א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ אליק רון.

קיומה, היתכנותה והשפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם

שמאי הצדדים חלוקים בסוגייה האם יש להתחשב בתמריצי הבניה המוענקים בתמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם.

יש לזכור כי תמ"א 38 אינה תכנית "רגילה" שנועדה להוסיף זכויות בניה ומספר יח"ד בראייה תכנונית גרידא. תכליתה העיקרית של תמ"א 38 היא לעודד חיזוק מבנים קיימים בפועל ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה – אשר השאלה היחידה לגביהן בישראל היא לא האם יקרו, אלא מתי ובאיזו עוצמה.
על מנת לאפשר את התאמת המבנים לתקן ישראלי 413 קבעה התמ"א, על תיקוניה השונים, תמריצי בניה שונים אשר מאפשרים כדאיות כלכלית בעת ביצוע כלל הפרויקט, כאשר מתן התמריצים מותנה בראש ובראשונה בהשלמת ביצוע חיזוק המבנה בפועל, הכרוך בעלות לא מבוטלת.

כאמור, התמריצים שנקבעו בתמ"א 38 התבססו על ראייה רחבה, ברמה הלאומית, של יצירת "רווח" כלכלי למדינה כתוצאה מעמידותם של מבנים קיימים בעת רעידות אדמה (אשר נכון יותר יהיה להגדיר אותו כחסכון בהוצאות עתידיות בשיקום, טיפול רפואי וכד' שיידרשו בעת שתתרחש רעידת אדמה חזקה באזורנו), ולא על ראייה צרה במישור המקומי של ההשפעה על קופת הועדה המקומית. מסיבה זו קבע המחוקק, בין היתר, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כי בעת הפקת היתר בניה יחול פטור מהיטל השבחה, הן על זכויות מכח תמ"א 38 והן על זכויות המוקנות בתכנית מפורטת שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, עד לגבול הפטור המוענק מכח תמ"א 38.

אין חולק כי תחולתה של תמ"א 38 בכל הארץ ותמריצי הבניה שנקבעו בה יוצרים ציפייה כללית בשוק למימוש עתידי של פרויקטים לחיזוק בניינים באמצעות תוספות בניה, ובכך מעלים את שווי המקרקעין, זאת בדומה לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות נוספות, המסווגות קרקעות במרקמים מסוימים ומעלות את השווי של קרקעות אלה, כאשר השפעה זו נחשבת כחלק מהציפייה הכללית בסביבה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה.

בהתאם לפס"ד לוסטרניק[16] בחישוב השווי הקודם יש לקחת בחשבון פוטנציאל וציפיות כלליות, אשר אינן נובעות מהליכי תכנון של תכנית ספציפית. בנכס הנדון קיימת השפעה של תמ"א 38 על שוויו אף אם תכנית תא/3616א' כלל לא היתה באה לעולם, ומקל וחומר גם ללא תלות בהתקדמות הליכי התכנון של תכנית תא/3616א'.

מהאמור לעיל עולה כי רוכש סביר היה מביא בחשבון ציפייה מסוימת לקבלת זכויות מכח תמ"א 38, בכפוף לסיכון ודחייה. לפיכך, בדומה לקביעה בערר רון ציון, קביעתי היא כי יש להביא בחשבון ציפיות אלו בחישוב שווי המצב הקודם.

[16] רע"א 4487/01 – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נגד מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח'.

היקף זכויות התמ"א בהן יש להכיר בחישוב השווי הקודם

נשאלת השאלה, מה היה צופה אותו רוכש סביר לעניין היקף סל הזכויות שהיה מתאשר על ידי הועדה המקומית במסגרת הפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה תיאורטית כי תכנית תא/3616א' לא היתה באה לעולם.

כפי שפורט בפרק המצב התכנוני לעיל, תמ"א 38 מעניקה לוועדה המקומית שיקול דעת לבחינת היקף זכויות הבניה אותו היא מוכנה לאשר בעת בקשה להפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, בהתחשב במסמכי מדיניות ותכניות כוללניות.

לפיכך, בהתאם לפס"ד לוסטרניק, הדרך הנכונה ביותר לבחון את היקף זכויות הבניה שסביר שהיו מתאשרות היא ניתוח מסמכי מדיניות שהיו תקפים טרם הפקדתה של תכנית תא/3616א', בסוף שנת 2012.

יחד עם זאת, לא ניתן לטעמי להתעלם מהעובדה שמסמכי המדיניות השונים התעדכנו יחד עם השינויים שחלו בתמ"א 38 במהלך השנים, כולל שינויים שאושרו גם לאחר אישור הפקדתה של תכנית תא/3616א' – אשר יש להביאם בחשבון בעת קביעת השפעת תמ"א 38 במועד הקובע בענייננו, כניסתה לתוקף של תכנית תא/3616א'.

לפיכך, בחינת סל הזכויות הסביר להתאשר מכח תמ"א 38 נעשתה תוך שילוב של גורמים ובהם מסמך המדיניות של הוועדה המקומית מיום 07/11/2012 (פורסם לאחר אישור תיקון 3 לתמ"א 38 וטרם הפקדתה של תכנית תא/3616א'), היתרי בניה שהופקו ברובע 3, בתחום הכרזת אונסק"ו וטרם אישורה של תכנית תא/3616/א' וכן אישור תכנית תא/3616א' כתכנית המתירה זכויות בניה גורפות באזורים מסוימים, ללא בחינה פרטנית של כל מבנה ומבנה, דבר המעיד על כך שמאפייני הבינוי, כושר הנשיאה, התשתיות ויתר הגורמים המפורטים בס' 22 לתמ"א 38 – לא מהווים מניעה לאישור זכויות מכח תמ"א 38.

<u>מסמך המדיניות</u>

בהתאם למסמך המדיניות של הועדה המקומית, מתאריך 07/11/2012, נקבע:

בבניינים קיימים ברובע 3, בתחום הכרזת אונסק"ו, תותר, הקמת קומה נוספת וקומת גג חלקית, המהווה 65% משטח הגג, עם נסיגה מהחזית בלבד. שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.

בחלופת בניה והריסה מחדש, גובה המבנים הכולל לא יעלה על 5 או 6 קומות, בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב, כמפורט בתכנית רובע 3. תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 3.

מסמך המדיניות קובע קריטריונים אזוריים אחידים וזכויות בניה אחידות וברורות לכל אחד מן האזורים, בכלל זה גם ברובע 3, ללא התניות או התייחסות פרטנית לכל נכס ונכס.

<u>היתרי בניה לתוספת וחיזוק הבניין הקיים, רובע 3, בתחום הכרזת אונסק"ו</u>

מסקירת היתרי הבניה שהציגו שמאי המבקשת, בתחום הכרזת אונסקו, ברחוב שלמה המלך ובשדרות בן גוריון, עולה כי בנוסף לתוספת קומה מלאה, הותרה בנייתה של קומת גג חלקית, בתכסית שנעה בגבולות של 65% - 50%.

נוכח כל הנתונים דלעיל, והעובדה כי בבניין לא קיימת בניה בגג, למעט חדר כביסה, מסקנתי היא כי רוכש סביר היה צופה כי יאושרו, בסבירות גבוהה יחסית, זכויות בניה של תוספת

קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 65% מהקומה שמתחתיה, הכל בכפוף לאי ודאות מסוימת לעניין אישור הזכויות והיקפן ולדחייה הנובעת ממאפייני הנכס, הרכב בעלי הזכויות בו, פרסום לפי ס' 149 וכיו"ב.

וודאות זכויות הבניה בשני מצבי התכנון

בחינת היתרי הבניה הנ"ל והיתרים נוספים אשר הוצגו בהכרעות שונות לעניין תכניות הרובעים מציגה, כצפוי, מתאם גבוה בין מסמך המדיניות, שבא לעולם לאחר חשיבה ושיקול דעת הועדה המקומית לגבי היקף זכויות הבניה שניתן לאשר בכל אזור בעיר, לבין היתרי הבניה ברובע 3, שניתנו בפועל מכח תמ"א 38, נתון המצביע על רמת ודאות גבוהה לקבלת הזכויות בהתבסס על ראיה תכנונית גרידא.

יחד עם זאת, לא ניתן להתייחס לזכויות אלה כאל זכויות מוקנות. עלינו לזכור כי מסמך המדיניות אינו מהווה מסמך סטטוטורי, לא ניתן להפיק מכוחו היתרי בניה והוועדה המקומית אף יכולה לשנותו מפעם לפעם.
כמו כן, לועדה המקומית עדיין עומדת הסמכות, מכח סעיפים 21 ו- 22 לתמ"א, לשקול את תמהיל הזכויות אותו היא מוכנה לאשר בכל בניין באופן ספציפי וכן לסרב לבקשת היתר בניה מכח תמ"א 38 נוכח שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.
בנוסף, בהתאם לסע' 27 לתמ"א, הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 כרוכה בנקיטת הליך של יידוע הציבור, בדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, אשר בו רשאי כל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית וזו חייבת לשקול את טענותיו בלב פתוח ובנפש חפצה, דבר אשר יכול להביא לשינוי בזכויות אשר יאושרו הלכה למעשה וכן להאריך את משך הזמן הנדרש לסיום הליך הפקת ההיתר.

בשקלול כל אלו, אני קובע כי מקדם הוודאות הראוי לקבלת סל הזכויות הסביר, מכח תמ"א 38, הינו 0.85.

במצב החדש, תכנית תא/3616' הינה תכנית מפורטת אשר קובעת זכויות מוקנות וברורות ומאפשרת הפקת היתרי בניה. לפיכך, מקדם הודאות שיש לייחס לקבלת הזכויות מכוחה הינו 1.00.

10.2 חלופה א' – התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב הקודם

דחייה

שמאי הצדדים מסכימים כי ההפחתה הראויה בגין דחייה הינה בשיעור 35%.

כאמור בפרק הגורמים והשיקולים, ההשבחה מהווה את הפרש השווי בין שני מצבי התכנון, כזמינים, בדחייה עד לשחיקת תרומת הבנוי והשלמת התנאים לצורך הפקת היתר בניה.

מחד, קיימים גורמים המעכבים את מימוש התנאים להפקת היתר בניה, כגון המצב המשפטי המשלב בעלות וחכירה, בנייה קיימת בקיר משותף עם בניין הגובל ממערב ותנאים והגבלות מעבר לאלו המושתים על כלל המבנים בתחום תכנית תא/3616א' נוכח מיקומו של הנכס בתחום הכרזת אונסק"ו וגובל ברצועה לתכנון הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב.

מאידך, קיימים גורמים המזרזים את מימוש התנאים להפקת היתר בניה, כגון מספר מועט של דירות בבניין (7 יח"ד) והיעדר בנייה בגג.

להלן משכי הדחייה אשר נקבעו ב- 4 הכרעות ברחוב ארלוזורוב, הממוקמים בתחום הכרזת אונסק"ו ברובע 3 :

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	כתובת	משך דחייה	שיעור היוון
אלי כהן	17/01/2019	6954/134	ארלוזורוב 40	15	6%
נורית ג'רבי	17/05/2020	6215/260	ארלוזורוב 82	10	6%
גבע בלטר	19/04/2020	6215/243	ארלוזורוב 66	12	6%
שושי שרביט	06/04/2020	6215/262	ארלוזורוב 86	15	6%

לאור כל מאפייני הנכס והכרעות השמאים המכריעים, אני בדעה כי יש לבצע דחייה של 12 שנים, בשיעור היוון 6%, בדומה להכרעתה של השמאית המכריעה גבע בלטר.

שטחי הבניה המותרים במצב החדש – תכנית ת"א/3616א'

כאמור, בהתאם לקביעתי, המימוש המיטבי במצב החדש הוא הריסה ובנייה מחדש.

בהתאם להוראות התכנית, ברחוב ארלוזורוב, בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניית בניין בן 6 קומות, כולל ק' קרקע, ובנוסף קומת גג חלקית בשטח 65% מתכסית הקומה שמתחתיה.

בהתאם לקווי הבניין המותרים, התכסית המקסימלית המותרת לבניה הינה 175.75 מ"ר ברוטו. הובאו בחשבון בניית שטחי שירות של 20% מן השטח הכולל בקומות הטיפוסיות ובקומת הגג החלקית, ו- 35% בקומת הקרקע.

השטח הסחיר בקומות הטיפוסיות 1-5 הינו 140.60 מ"ר לקומה, סה"כ 703.00 מ"ר. מקדם שווי ראוי לשטח זה – 1.00.

השטח המקסימאלית המותר לבניה בקומת הקרקע, בכפוף לרצועת נסיגה של 3 מ' בחזית, הוא 147.25 מ"ר = 28.50 מ"ר (רצועת נסיגה) – 175.75 מ"ר. בהינתן שטחי שירות בשיעור 35% משטח זה, סה"כ השטח הסחיר בקומת הקרקע הינו 95.71 מ"ר. שטח זה ישמש לדירת גן, לה יוצמדו שטחי מרתף בשטח זהה. מקדמי השווי הראויים הינם 1.15, לדירת הגן, ו- 0.50, לשטחי המרתף המוצמדים.

השטח הסחיר בקומת הגג החלקית הינו 65% משטח סחיר של קומה טיפוסית, סה״כ 91.39 מ״ר וישמש כדירת גג. מקדם השווי הראוי לדירת הגג הינו 1.25, המגלם את מיקומה של הדירה בקומה השביעית וההנאה מפרטיות, ארבעה כיווני אוויר ונוף לכיוון הים.

שטח מרפסת הגג מהווה 35% משטח קומה טיפוסית ברוטו, סה״כ 61.51 מ״ר. מקדם השווי הראוי למרפסת הגג – 0.30.

שטחי הבניה המותרים במצב הקודם – תמ״א 38

כאמור לעיל, סל הזכויות הסביר שהיה מתאשר מכח תמ״א 38, במצב הקודם, היה תוספת קומה מלאה חדשה וקומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיה.

בהתאם לתכנית מ׳, התכסית המקסימאלית לבניה, כולל מרפסות, היא 42%, ובהינתן שטח חלקה של 321 מ״ר, סה״כ 134.82 מ״ר לקומה, כולל חדר מדרגות.

שטח חדר המדרגות, לפי היתר, הינו 11.80 מ״ר, אך נוכח תוספת הקומות נדרשת הגדלתו לטובת הקמת מעלית. חדר הכביסה בגג, בשטח 6.80 מ״ר, בנוי בצמוד לחדר המדרגות וראוי לשמש כחדר מכונות למעלית. לפיכך, משטח קומה טיפוסית ברוטו יש לנכות שטח של 18.60 מ״ר עבור חדר מדרגות, כך ששטח קומה טיפוסית נטו עומד על 116.20 מ״ר, המהווה את שטח הקומה המלאה החדשה.

שטח קומת הגג החלקית החדשה הינו בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחת, ללא חדר מדרגות, ומסתכם ב- 75.54 מ״ר = 65% X 116.20 מ״ר. שטח מרפסת הגג – 22.08 מ״ר. מקדם דירת הגג זהה בשני מצבי התכנון ועומד על 1.25. מקדם מרפסת הגג, לעומת זאת, הינו 0.35, נוכח שטחה הקטן.

השתתפות בקרן חניה

שמאי הצדדים חלוקים הן בדבר האפשרות ליישום פתרונות חניה בשטח המגרש והן בדבר הצורך בביצוע הפחתה בגין תשלום קרן חניה, ככל שקיים.

כאמור לעיל, השימוש המיטבי בנכס הינו הריסה ובניה מחדש. משום כך, יש לקזז השתתפות בקרן חניה, ככל שתידרש, אך ורק במצב הקודם, שכן במצב החדש תוקם חניה תת קרקעית והיא תגולם בשווי מ״ר מבונה.

בביקורי בנכס התרשמתי כי אין כל מניעה ביישום פתרון חניה בתחומי המגרש, עבור 3 יח״ד חדשות. כאמור, הבניין בו ממוקם הנכס בנוי בקיר משותף חלקי עם בניין הגובל ממערב, שכתובתו ארלוזורוב 46 (חלקה 11 בגוש 6954). בבניין הגובל קיימים מקומות חניה בקומת הקרקע, במרווח צדדי ומרווח אחורי, והם משמשים אותו בלבד. אני סבור כי ניתן יהיה להגיע עם דיירי רחוב ארלוזורוב 46 לכדי הסכם כי רחבת החניה תורחב גם למרווח האחורי של חלקה 12 (כאמור, החלקה שבנדון) ותשמש את שני הבניינים יחד.

עלות יישום פתרון החניה מגולם בעלויות הבניה ואין לקזזו מן ההשבחה.

ערכי שווי

שמאי הצדדים מסכימים כי השווי הבסיסי הראוי בנכס הוא 23,000 ₪, אך חלוקים בדבר שיעור ההפחתה הנדרש בגין בינוי של חדש על ישן.

נוכח מיקומו של הנכס ברחוב ארלוזורוב, השונה מהותית במאפייניו מרובם המכריע של הרחובות ברובע 3, ניתחתי 5 עסקאות מכר מפרויקט ארלוזורוב 17, שבנייתו הסתיימה בשנת 2019. עסקאות המכר נערכו בין השנים 2017 ל- 2019, בקומות התחתונות במגדל.

מניתוח העסקאות עולה שווי של 51,000 ₪ למ״ר בנוי, ולאחר ניכוי מע״מ, רווח יזמי (25%) ועלות בניה (12,000 ₪ למ״ר) מתקבל שווי של 23,000 ₪ למ״ר מבונה. שטח זה תואם את השווי הבסיסי עליו מסכימים שמאי הצדדים ולכן אני מאמץ אותו.

בהכרעות קודמות שלי ברובע 3 ביצעתי הפחתה של 2,000 ₪ למ״ר בגין בינוי חדש על ישן, כך שהשווי הראוי, המגלם בינוי חדש על ישן, הינו 21,000 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה, חלופה א׳

מצב חדש – תכנית תא/3616א׳, חלופת הריסה ובניה מחדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	מקדם ודאות	סה״כ אקו
שטח סחיר בקומות טיפוסיות 1-5	703	1.00	100%	703
שטח סחיר בקומת הקרקע	95.71	1.15	100%	110.07
שטחי מרתף מוצמדים לדירות הגן	95.71	0.50	100%	47.86
שטח סחיר קומת גג חלקית	91.39	1.25	100%	114.24
מרפסת גג	61.51	0.30	100%	18.45
סה״כ תוספת שטח אקו׳ במ״ר				993.62
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.1391
שווי מ״ר מבונה				23,000 ₪
שווי מצב חדש				3,179,574 ₪

מצב קודם – תמ״א 38, שווי כבנוי + תוספת בניה על הקיים

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	מקדם ודאות	סה״כ אקו׳
שטח כבנוי				
שטח הדירה הבנויה בפועל, במ״ר				64.00
שווי מ״ר בנוי				39,000 ₪
שווי כבנוי				2,496,000 ₪
תוספת בניה על הקיים				
קומה מלאה חדשה	116.22	1.00	85%	98.79
קומת גג חלקית	75.54	1.25	85%	80.26
מרפסת גג	22.08	0.35	85%	18.77
סה״כ תוספת שטח אקו׳				197.82
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.1391
שווי מ״ר מבונה, מגלם חדש על ישן				21,000 ₪
שווי תוספת זכויות הבניה לנכס, במצב הקודם				577,969 ₪
סה״כ שווי הנכס במצב הקודם				3,073,969 ₪

ההשבחה

השבחה כזמינה	105,605 ₪
דחייה (N=12, I=6%)	0.4970
השבחה	**52,482** ₪

10.3 חלופה ב' – ללא התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב הקודם וכאילו זו לא באה לעולם ערב אישור תכנית תא/3616א'

כמצוין לעיל, עמדתי היא כי יש להתחשב בפוטנציאל הזכויות מכח תמ"א/38 במסגרת המצב הקודם לתכנית 3616א'.

עם זאת, לבקשת שמאי המשיבה, חישבתי את ההשבחה גם בהתעלם מתמ"א/38.
בעע"מ 846/20 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב נ' אופקים ב.י רוטשילד 70 בע"מ מצטט בית המשפט העליון אמירה של וועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב לפיה:
"...תמ"א 38 מהווה "כלי סטטוטורי חריג ויוצא דופן" אשר נועד לקדם ביעילות התמודדות עם הצורך בחיזוק מבנים שלא נבנו לפי תקן עמידות מבנים מפני רעידות אדמה."

בית המשפט העליון מציין כי בקשה להיתר מכח תמ"א 38 היא מקרה חריג וייחודי, בו היתר בניה ניתן מכח תכנית מתאר ארצית כללית, החלה על כל שטח המדינה, ללא תשריט וללא התייחסות למגרשים ספציפים במתחם קרקע נתון ומציין את הסייגים להתערבות הוועדה המקומית בהחלטה בבקשה למתן היתר לפי תמ"א 38.

יצוין כי עד לשנת 2016, נדרשו "טעמים מיוחדים" על מנת שוועדה מקומית תסרב לבקשה להיתר מכח תמ"א 38.

עם זאת, היקף המימוש של בנייה לפי תמ"א 38 היה מצומצם ועד השנים האחרונות היה מימוש מועט ביחס לפוטנציאל הבניינים אשר ענו לקריטריונים לחיזוק לפי תמ"א 38 ומימשו את החיזוק בפועל ולראיה השינויים אשר הוכנסו בנוסח תמ"א 38 במהלך השנים, אשר נועדו להגדיל את הכדאיות הכלכלית לשם קידום מטרת העל של התמ"א – חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

לעמדתי, מאחר והיקף המימוש היה מצומצם גם עם התמריצים אותה נתנה תמ"א 38 למימוש הבניה מכוחה – ככל ויש להתעלם ממנה כאילו לא באה כלל לעולם, הרי שהיטל ההשבחה עבור כל דירה יגדל משמעותית והכדאיות של כל דירה ודירה תפחת. מצב דברים זה עלול להגדיל בצורה משמעותית את משך הדחייה הנדרש עד למימוש הזכויות והעלאת שיעור ההיוון.

לאחר בחינת שחיקת הבינוי ביחס לזכויות המוקנות ע"י תכנית תא/3616א' הגעתי למסקנה כי תקופת הדחיה הראויה במקרה זה הינה 25 שנים ולאור משך תקופת הדחיה הרי ששיעור ההיוון הראוי הינו 8%.

תחשיב ההשבחה, חלופה ב', בהתעלם מתמ"א/38

נתון	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו
מצב קודם - שטח הבניין בהיתר	560.36	1.00	560.36
מצב חדש - חלופת הריסה ובניה מחדש			
שטחי מרתף מוצמדים לדירות הגן	95.71	0.50	47.86
שטח סחיר דירות גן	95.71	1.15	110.07
שטח סחיר בקומות טיפוסיות 1-5	703.00	1.00	703.00
שטח סחיר קומת גג תחתונה	91.39	1.25	114.24
מרפסת גג	61.51	0.30	18.45
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			993.62
סה"כ תוספת שטח אקו'			433.26
דחייה			0.1460
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.1391
שווי מ"ר מבונה			23,000
השבחה			**202,442** ₪

11. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, תת/חלקה 102/8 בגוש 6954 עקב אישור תכנית תא/3616א' ומימוש בדרך של מכר הזכויות המהווה **מימוש מלא** הינה כלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616א'	24/01/2018	52,482 ₪	**26,241** ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה