אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

17 ינואר 2019
מספרנו: 30/165
מספר בקשה: 2053-2018

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
גב' דקלה נשיא	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י רן וירניק, שמאי מקרקעין wran@isdn.net.il	ע"י גלית אציל, שמאי מקרקעין Ro-ga@zahav.net.il

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת – רחוב ארלוזורוב 40, תל אביב-יפו

גוש 6954 חלקה 134 תת חלקה 12

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה עקב בקשה למידע מוקדם.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 05/09/2018 שנערכה ע"י השמאית גב' גלית אציל ובתגובתה מיום 29/11/2018.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 30/10/2018 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי רן וירניק.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 3616/א הינו 24/01/2018.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 03/01/2019.
3. ביום 31/12/2018 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר ונתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	6954
חלקה	:	134
תת חלקה	:	12
שטח חלקות (רשום)	:	561 מ״ר, שטח היחידה – 50 מ״ר.
כתובת הנכס	:	רחוב ארלוזורוב 40, תל אביב-יפו.
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בשטח של 50 מ״ר הממוקמת בקומה השלישית בבניין בן ארבע קומות מעל קומת עמודים.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 22/10/2018 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

הנכס הנדון הידוע כגוש 6954 חלקה 134 תת חלקה 12, המתואר כדירה בקומה השלישית בשטח של 50 מ״ר שחלקה היחסי ברכוש המשותף הינו 50/886.

זכות הבעלות בנכס רשומה בחלק של (1/2) ע״ש רנרט אורי וע״ש נשיא דקלה בחלק של (1/2).

קיים תקנון מוסכם.

קיימת הערה על הפקעה עפ״י סעיפים 5 ו – 7 ע״ש מדינת ישראל/משרד התחבורה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 03/01/2019 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הבנויה בגוש 6954 חלקה 134 תת חלקה 12, ברחוב ארלוזורוב 40 תל אביב בשכונת הצפון הישן, באזור הכרזת אונסקו. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מרחוב הירקון ועד דרך נמיר.

הרחוב מאופיין בבנייני מגורים בני 3-4 קומות על עמודים/קומה חלקית. הפיתוח הסביבתי מלא.

החלקה בעלת צורה דמוית מרובע ועליה בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומה עמודים. הכניסה לבניין הינה מחלקו הצפוני של הבניין. הבניין שופץ חיצונית כולל מעלית וחצר מטופחת.

הדירה נשוא השומה ממוקמת בקומה השלישית, משופצת באופן מלא כולל ריצוף פרקט וכוללת סלון, פ.א., מטבח, שירותי אורחים, חדר רחצה, 2 חדרי שינה.

בקומת הכניסה בנוי מחסן/חנות הצמודה לאחת הדירות. הבניין בנוי בחצאי מפלסים כך שבכל חצי מפלס 2 יח"ד ובסה"כ 16 יח"ד. הדירה כאמור בקומה השלישית ועורפית.

גג הבניין פנוי, וללא בניית מגורים. שטח הדירה עפ"י טופס הארנונה הינו 58 מ"ר.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכנית הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית מנדטורית 58:</u>

התכנית אושרה בתאריך 04/01/1940.

מטרות התכנית בין היתר: לקבוע יעודים שונים, זכויות בנייה, גודל מגרש מינימלי, דרכים ושטחים לצורכי ציבור.

עפ"י התכנית סווג הנכס כאזור דירות 1.

<u>להלן חלק מהוראות הבנייה:</u>

השימושים המותרים באזור זה יהיו מוגבלים לפי רשימת השימושים המותרים באזור דירות 1, בין היתר: מגורים, מבני ציבור, בתי מלון, משרדים, מסעדות, מסחר ומלאכה.

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.

אחוזי הבנייה באזור דירות 1 יהיו 35%.

גובה הבניינים באזורי הדירות, באזורי מסחר ובאזורי תעשיה לא יעלה בשום מקום על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ -10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.

קו בניין קדמי יהיה 4 מטר בכל האזורים. קו בניין אחורי לא יהיה פחות מ-5 מ'. קו צידי לא יהיה פחות מ-3 מ' ובמקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר, הקרוב לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מ'.

7.1.2. <u>תכנית מס' 286:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 216 בתאריך 28/02/1952.

מטרת התכנית בין היתר היא להחליף את תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.

להלן הוראה בנוגע לשטח מגרש:

א. שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר פרט למגרש קיים לפי איחוד וחלוקה מאושרת שבוצעה לפני תיקון 1938 לתוקף.

ב. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש קטן מהשטח המינימלי האמור.

7.1.3. **<u>תכנית מס' 756:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1189 בתאריך 03/06/1965.

מטרת התכנית בין היתר:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

ב. מתן סמכות לוועדה המקומית להקטנת קו בניה צדד ל-2.5 מ'.

ג. לתקן את התכנית בנין העיר המופרטת (58) על תיקוניה.

7.1.4. **<u>תכנית מס' 1680:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981.

מטרת התכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

התכנית מתירה, חדרי יציאה על הגג מדירות הקומה העליונה בתנאים להלן:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

ב. השטח הבנוי של חדר היציאה על הגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות.

ג. חדרי היציאה לגג לא יעלו על גובה של 2.5 מ'.

ד. לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בנוי מיוחד. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.1.5. **<u>תכנית "מ":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 21/06/1982.

מטרת התכנית בין היתר, הינה לקבוע אחוזי בניה, מס' קומות, צפיפות וקווי בניין.

- התכנית קובעת, שתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית.
- בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
- התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.
- אחוזי הבנייה לא יעלו על 40% בקומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

התכנית מתירה באזור דירות 1- 2 ע"פ תכנית מס' 58 כדלקמן:

גודל מגרש	רוחב הרחוב	גודל מגרש מינימלי	מקדם צפיפות במ"ר	אחוזי בנייה כוללים	מס' קומות מרבי	קווי בניין	
						צידי	אחורי
מגרשים בשטח של 500 מ"ר ומעלה	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	500	50	168%	ק.ע"מ + 5	3.6	6.2
	רחובות צרים מ- 10 מטר	500	60	135%	ק.ע"מ + 4		
	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	500	50	168%	ק.ע"מ + 5		
	רחובות צרים מ- 10 מטר	500	60	135%	ק.ע"מ + 4		

7.1.6. **<u>תכנית "ע":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים בתכנית.

<u>להלן חלק מהוראות התכנית/ אזורי מגורים:</u>

שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור לדירות מרובות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף/ים. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

7.1.7. **<u>תכנית "ג":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בין היתר, בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.

היקף הבניה המותרת בקומת הגג הינה עד 50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת ע"פ תכנית השימור.

7.1.8. **<u>תכנית מס' 2710:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997.

מטרת התכנית בין היתר, לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספות בנייה.

להלן חלק מהוראות התכנית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית. בכל מקרה גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על קו גובה הבניין אליו הוא מוצמד.

7.1.9. **<u>תכנית "ע1":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ע'.

התכנית מחליפה את תכנית מתאר "ע". התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א-יפו, למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור. התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בבניינים עם דירות צמודות קרקע, יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

7.1.10. **<u>תכנית מס' 3440:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

מטרת התכנית בין היתר:

א. לקבוע הוראות בנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.

ב. לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה.

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

7.1.11. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה *זכויות מותנות* כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>**

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2. **מצב חדש:**

7.2.1. **תכנית תא/5000:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה.

הנכס הנדון מסווג בייעוד של **אזור מגורים בבניה עירונית של 8 קומות בו יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.3.2.**

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **301 - הצפון הישן ומרכז העיר** – אשר בו יחולו ההוראות כדלקמן:

- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5.
- נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה - בין אם בדרך של הנחיות או בדרך של הוראות בתכנית.
- היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א לתכנית תא/5000:

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

ב. תכנית רובע 3616א גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

יחס לתכניות אחרות:

א. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

ב. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהועדה החליטה על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונמקה את החלטתה.

ג. תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכח תמ"א 38 על פי כל דין.

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו בין היתר:</u>

א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.

ג. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.

ד. שטחי בנייה מרביים:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל-0.5 דונם	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3.0
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

7.2.2. **<u>תכנית מס' 3616/א:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7668 בתאריך 09/01/2018.

מטרות התכנית בין היתר:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים וזאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.

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

ג. חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב-יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א/38.

ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה, אשר יחליף תכניות נשואיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירות גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש המבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי שירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' קומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

1. <u>מחוץ לאזור הכרזת אונסקו – מצפון לרחוב ארלוזורוב:</u>

א. ברחבות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא תעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).

ב. בשאר הרחובות – תותר בנייה בגובה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. <u>בתחום אזור הכרזת אונסקו – מדרום לרחוב ארלוזורוב:</u>

א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ה. חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

3. קביעת קווי בניין לבניה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5 לתכנית. בתחום הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

<u>בניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980:</u>

א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:

1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגבוה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בני 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
2. בתחום אזור הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת הבנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

2. בתחום הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

<u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 01/01/1980 – קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ״ר.</u>

- קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ״א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
- קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ״ר ליח״ד בממוצע.
- קביעת צפיפות יח״ד בבניין חדש ובתוספות לבניין קיים.
- קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
- ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות, מ׳ ס׳ ו-ג׳ על שינוייהן וכן של תכניות: 637, 636, 76, 74, 756, 755, 887 ועוד. שינוי תכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.
- התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

<u>להלן פירוט מזערי של התנאים למתן היתר בנייה:</u>

- חיזוק בפני רעידות אדמה. - עיצוב והתאמה לסביבה.
- התחייבות לשיפוץ. - הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת.
- מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ״מ 2/5 ותמ״א 34/ב/3.
- שימור עצים. - בנייה ירוקה.
- תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק״ל ברחבות ארלוזורוב ובן יהודה.

תכנית עיצוב כוללת למתחם.

הנכס הנדון נכלל בתחום אזור ההכרזה ונבנה לפני 01/01/1980.

7.3. <u>רישוי:</u>

7.3.1. <u>רישיון בנייה מס׳ 490 מתאריך 27/10/1964:</u>

רישיון לבניין בן 4 קומות, מנקלט וחדר הסקה בקומה התחתונה המכיל: בקומה א׳ – כניסה ותא מעלית ביתני אשפרה ושטח מיועד לחניה ל -5 מכוניות שטח פתוח וגדר. בקומות ב׳ ג׳ ד׳ – 4 דירות בנות 2 חדרים וח״ש בכל קומה. על הגג קיים חדר כביסה וחדר מכונות.

7.3.2. <u>רישיון מס׳ 63 מתאריך 26/04/1965:</u>

רישיון לשינויים והוספת חדר הסקה בקומה א׳.

7.3.3. <u>רישיון מס׳ 756 מתאריך 23/01/1966:</u>

רישיון להגדלת חדר הסקה וביתן פחי אשפה בקומה א׳ ושינוי מקום חדר כביסה על גג קומה ה׳.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

לטענת שמאית המשיבה לאור הבינוי הקיים הרי ששימוש הטוב והיעיל בנכס הינה תוספת בנייה על הגג ולא הריסה ובניה חדשה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות השבחה הינה בגין מספר רכיבים ובין היתר:

- תוספת מרפסת בשטח של 10 מ״ר.
- תוספת יח״ד בשטח של לפחות 85 מ״ר בקומת הקרקע.
- תוספת קומת גג חלקית כפוף להוראות התכנית.

8.1.1. ערכי שווי:

בשומת המשיבה הוצגו בין היתר נתוני שווי כפי שנקבע בהכרעות הבאות:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה ב ₪
24/09/2017	שלומי יפה	6907/35	30/03/2016	18,000
29/11/2017	אריה אריאל	6911/2	04/02/2015	21,000
07/12/2015	נורית ג׳רבי	6916/15	07/12/2015	19,000
28/12/2016	אייל יצחקי	6906/46	11/11/2015	21,500
19/02/2016	בועז קוט	6963/20	28/10/2015	20,000
01/05/2017	דורית פריאל	6933/65	23/12/2015	21,000
28/02/2018	דוד טיגרמן	6212/556	14/10/2015	20,000
26/06/2018	אלי כהן	6962/213	16/04/2015	32,000
09/08/2018	דוד טיגרמן	6916/30	06/01/2017	23,250

ערכי שווי לנכסים בבניה חדשה:

תאריך	גו״ח	שטח דירה במ״ר ברוטו	מחיר ב ₪	שווי מ״ר מבונה ב ₪
17/12/2017	6901/76	112	5,485,850	48,980
03/10/2017	6901/76	83	4,730,850	56,998
03/10/2017	6901/76	137	7,605,850	55,517
22/03/2018	6954/18	75	3,700,000	49,333
ממוצע				52,707

שווי מ״ר בנוי בממוצע		₪52,707
בניכוי מע״מ	1.17	₪45,049
בניכוי יזמות	1.2	₪37,541
עלויות בניה	₪ 9500	₪28,041
שווי מ״ר מבונה במעוגל		₪28,000

עסקאות מכר בקרקע:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש	מחיר בש"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח	זכויות בנייה
16/04/2015	6911/13	418	14,000,000	18,000	זכויות בניה כ- 780 מ"ר ב - 5.65 קומות. למגרש צורה לא רגולרית
21/09/2016	6954/183	339	21,000,000	27,400	על הקונה חלה עלות סינוי דייר מוגן (הונח בעלות של 1.5 מליון ₪). על המגרש מותרות עפ"י היתר בניה כ- 820 מ"ר עבור 9 יח"ד
24/12/2015	7430/18	279	14,750,000	23,700	על הקונה חלה עלות פינוי דייר מוגן (הונח בעלות של 1.5 מליון ₪). על המגרש מותרת בניה בשטח של כ- 620 מ"ר בגובה של 5.65 קומות
23/12/2015	6957/12+285	541	34,750,000	31,590	זכויות בניה לפי 154% בצפיפות לפי מקדם 55. זכויות בניה בכ- 1100 עבור 10 יח"ד.

8.1.2. **<u>תחשיב שמאית המשיבה:</u>**

שטח קומה טיפוסית ללא חדר מדרגות	256
תוספת קומה גג 65% משטח קומה רגילה ועפ"י הנסיגות הנמוך מבניהם	166
שטח לתוספת מרפסת	10
יח"ד חדשה בקומת קרקע	85
מקדם דחייה למושע	0.8
מקדם התאמה למבנה קיים	0.9
מקדם לדירת גג בוגה 4.5 מטר	1.2
מקדם מרפסת גג במצב חדש	0.3
שווי מ"ר מבונה ב ₪	23,000

מצב חדש - תוספת על בניין קיים	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה
תוספת קומת גג חלקית	166	1.2	199.7
מרפסת גג	89.61	0.3	26.9
תוספת יח"ד חדשה בקומת קרקע	85	0.85	72.3
סה"כ תוספת מ"ר אקו' מצב חדש			298
שווי מ"ר מבונה בש"ח			23,000
סה"כ שווי תוספת הזכויות לפני הפחתות בש"ח			6,873,444
מקדם דחיה למימוש ומושע ב ₪		0.8	5,498,755
מקדם התאמה בנייה בניין קיים ב ₪		0.9	4,948,880
חלק יחסי ברכוש המשותף ב ₪	5.64%		279,282
תוספת מרפסת ב ₪	10	0.288	66,240
סה"כ השבחה ב ₪			345,522

8.2. **עמדת המבקשת:**

8.2.1. **זכויות עפ"י תמ"א 38:**

שמאי המבקשת מציין שעפ"י החלטת ועדת ערר בעררים 85064/10, 85089/10 ואח' אין לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות שהוקנו בתמ"א 38 במימוש במכר. בנוסף לכך מציין שמאי המבקשת כי המדיניות העירונית התקפה במועד הקובע לעניין תמ"א 38 הינה בהתאם לתכנית הרובעים.

יתרה מכך, נטען על ידו כי עפ"י מסמך המדיניות האחרון התקף למועד הקובע נקבע כי הזכויות עפ"י תכנית רובע 3 ו- 4 יינתנו במסגרת התמ"א על שינויה.

בנוסף לכך, מפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר 85064/10 ובה נקבע כי זכויות עפ"י תמ"א 38 הן וודאיות. עמדתו נתמכת לשיטתו בשומות מכריעות כדלקמן:

- בן יהודה 163 גו"ח 6901/54.
- דיזנגוף 240 גו"ח 6956/95.
- בן יהודה 190 גו"ח 6901/87.
- תל חי 3 גו"ח 7092/17.

מהאמור לעיל נטען על ידו כי אין לחייב בגין הזכויות שהוקנו בתכנית רובע 3, הואיל וזכויות אלו הותרו במסגרת תמ"א 38.

שמאי המבקשת מציין שככל ויוחלט שיש לגבות היטל השבחה בגין הוודאות שתכנית הרבעים מעניקה לעומת תמ"א 38, הרי שיש להפעיל מקדם ודאות על תוספת של 2.5 קומות מתוקף תמ"א 38 במצב הקודם בעוד שלפי תכנית רובע 3 ניתן לבנות במצב החדש 1.5 קומות בלבד.

8.2.2. **ערכי שווי:**

לטענת שמאי המבקשת רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי בניגוד לעסקאות ולשומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאית המשיבה. לדעתו, אין להסתמך עליהן הואיל ונתונים אלו הינם מנכסים הממוקמים ברחובות שקטים. לדעתו, יש להסתמך על שומת השמאי המכריע שלומי יפה לנכס ברחוב בן יהודה ובה נקבע שווי של 18,000 ₪/מ"ר מבונה. רחוב בן יהודה, מהווה ציר תנועה ראשי הדומה במאפייניו לרחוב ארלוזורוב.

8.3. <u>תגובת שמאית המשיבה:</u>

לטענת שמאית המשיבה עמדתה נתמכת בספר הכרעות ובין היתר בהכרעות כדלקמן:

- בשומת שושי שרביט לנכס ברח' טיומקין 10 ת"א גו"ח 6941 נקבע: "תמ"א 38 אינה מקנה זכויות ומשכך לא ניתן לטעמי להתחשב בה במצב הקודם.".
- בשומת השמאית המכריעה גבע בלטר ברח' עוזיאל 38 ירושלים גו"ח 30166 חלקה 310 נקבע: *" אני סבורה כי אין לראות בזכויות לפי תמ"א 38 זכות קנויה".*
- בשומת השמאי המכריע אמנון ניזרי ברח' אבן שושן אברהם 8 ת"א גו"ח 7080/8 נקבע: *"זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות".*
- בשומת השמאי המכריע אבישי זיו ברח' הרצל 35 כפ"ס גו"ח 6439/352 נקבע: "איני סבור שיש להביא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 על תיקוניה".
- החלטת ועדת ערר שהתקבלה ביום 08/07/2018 ערר מס' 2900/17 במחוז חיפה, גולדנברג ז"ל ואחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה, ובה נקבע: *" לצורך הוכחת ציפייה קונקרטית מכח תמ"א 38, לכל הפחות היה על העוררת להציג בקשה להיתר בניה מאושרת שכבר הוגשה עובר למועד הקובע".*

<u>בנייה על הגג:</u>

שמאית המשיבה מציינת שבמצב החדש ניתן לבנות קומת גג בגובה שעד 4.5 מטר ברוטו וכן בריכת שחייה. שמאית המשיבה מציינת שבמצב הקודם, לשיטת שמאי המבקשת ניתן היה לקבל היתר בנייה בקומת הגג מכוח תמ"א 38 על פי תכנית ג' בגובה של 2.7 מטר ברוטו.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	שמאית הועדה	שמאי הבעלים
א/3616	₪345,522	אין השבחה

9. <u>שיקולים ועקרונות לשומה:</u>

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב ארלוזרוב 40, בעיר תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית 3616/א הינו 24/01/2018.

9.1. <u>נקודות שבהסכמה:</u>

- המועדים הקובעים.
- פרטי הנכס.
- תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללנית ולפיכך, התכנית אינה נדונה בשומה זו.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. זכויות בניה מתוקף תמ"א 38:

בסוגיה זו הרחבתי בהכרעתי לנכס ברחוב הירקון 148.

יחד עם זאת, מצאתי לנכון להביא חלק מהדברים שם הרלוונטיים גם לשומה זו.

אחת מהטענות הראשיות בשומת המבקש הינה כי תכנית 3616/א אינה מוסיפה זכויות מעבר למותר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה. בשל כך, נטען ע"י שמאי המבקשת כי יש להכיר בזכויות הבניה הנובעות מהוראות תמ"א 38 במצב קודם כך שהתכנית במצב חדש אינה משביחה כלל את המקרקעין נשוא השומה.

לטענת המבקש, הבניין עומד בדרישות התמ"א, ולפיכך חלופת זכויות עפ"י תמ"א 38 הינה ברמת וודאות גבוהה ביותר, עובדה המאיינת כל השבחה.

מנגד, נטען ע"י המשיבה כי זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות בלבד. תכנית 3616/א יצרה וודאות בקבלת זכויות בניה נוספות.

כ"א מהצדדים תומך עמדתו בהכרעות שמאים מכריעים, החלטות וועדות ערר ובפסקי דין.

<u>הכרעה:</u>

השאלה המרכזית בעמדות הצדדים הינה באם יש להכיר בזכויות התמ"א כחלק מסל הזכויות במצב קודם, ככל שהבניין עומד בהוראות תמ"א 38. ככל והתשובה חיובית אזי יש לקבוע מהו משקלן בתרומת השווי במצבו הקודם.

שאלה זו נדונה במספר ערכאות ונמצאת בסדר היום המשפטי/שמאי שטרם נאמרה בו המילה האחרונה.

לשם כך, מצאתי לנכון לציין חלק מהמעטפת המשפטית הרלוונטית כדלקמן:

<u>ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן:</u>

בערר נפסק בין היתר כי: *"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/ 38/ 2, והוכח כי תמ"א/ 38/ 2 תרמה לשווי הנכס – **הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו.** כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), **יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת"* **(ד.ש.).** בנוסף נקבע כי: *"הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי".*

בהמשך נקבע כי: "***נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי***". (ד.ש.)

"ודוק: אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו. לנוכח טענת העוררים דלעיל, אותה קיבלנו, לפיה מן הראוי לבחון את שווי הנכס בכללותו ערב אישורה של התכנית ולאחריה, ממילא בחינת ערך הנכס במצב שלפני אישור התכנית צריכה לשקף את תרומת התמ"א לשווי ככל שהייתה כזו.

הנחייתנו לשמאי המייעץ הינה כי ככל שיסיק כי התמ"א תרמה אכן לשווי במצב שקדם לתכנית רג/1331/א, הרי שיש להביא תרומה זו בחשבון בקביעת שווי הנכס במצב הקודם". (ד.ש.)

<u>ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' סוניה אברמוביץ נקבע בין היתר:</u>

*7.1.1. "את ההשבחה יש לחשב אפוא, "בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג" (עניין רון, פסקה 20). שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: **פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה.** ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית".*

7.1.2. ובהמשך: "כפי שכבר הובהר, שומת המקרקעין תערך "בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי" (סעיף 4(7) לתוספת השלישית). בהתאם, מלאכת הערכת השווי תעשה לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת, תוך הוצאת ציפיות השוק שנוצרו כתוצאה מהליכי התכנון משומת המקרקעין "במצב הקודם".

<u>ערר (תא) 85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א:</u>

הערר נסוב סביב דרישת השבחה בגין תמ"א 38 בעת מכר. לאחר פירוט נרחב נקבע כי: "***סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38".***

בהמשך צוין כי: "*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".*

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

<u>סיכום דברים:</u>

מהאמור לעיל ניתן ללמוד כי זכויות התמ"א הינן זכויות מותנות בשונה מתכנית שזכויותיה מוקנות. כ"כ, נקבע כי אין לגבות השבחה גם בעת מימוש בדרך של מכר בגין אישור תמ"א 38. הפטור מתשלום היטל השבחה הנובע מתמ"א 38 מפורש ומשקף את כוונת המחוקק וזאת כפטור מיוחד וספציפי.

לעניין ההבחנה בין זכויות מותנות לזכויות מוקנות כעולה מערר רון צין – אני סבור כי הבחנה כזו יכולה להתקיים רק במקרה בו קיימות 2 תכניות, כאשר לאחת זכויות בניה מותנות ולשנייה זכויות בניה מוקנות.

לא כך הדבר אצלנו.

כפי שיפורט בהמשך, לתכנית 3616/א התניות והנחיות ממש בדומה למפורט בהוראות התמ"א. דהיינו, הזכויות "המותנות" בתמ"א 38 נותרו בעיקרן על כנן גם בתכנית 3616/א.

עיון מעמיק בהוראות התמ"א ובמקביל בהוראות תכנית 3616/א מצביע על זהות מלאה בכל העקרונות והרכיבים העיקריים בתכניות כדלקמן:

המשמעות הינה כי הן עפ"י תמ"א 38 והן עפ"י 3616/א יש לוועדה שיקול דעת במתן היתר בניה. עפ"י סעיף 4.1.3ו לתכנית 3616/א הועדה המקומית "**רשאית לאשר**", דהיינו ביכולתה אף לסרב ככל והבקשה אינה עומדת עפ"י חוות דעת מהנדס העיר, בהנחיות התכנית. מעבר לכך, עפ"י התכנית, כל חריגה תהווה סטייה ניכרת.

לעומת זאת עפ"י התמ"א, על הועדה המסרבת ליתן היתר בניה עפ"י התמ"א, לנמק בכתב מדוע סורבה הבקשה. ההנחיות עפ"י 3616/א מפורטות יותר ואף למעשה מחמירות מההתניות בתמ"א.

מהמצוטט לעיל מתקבלת תמונה ולפיה קיימת מסכת התניות שבמהותן מותירה בידי הועדה שיקול דעת נרחב האם לאשר בניה עפ"י תכנית 3616/א. המשמעות הינה שתכנית 3616/א אינה מקנה זכות אוטומטית למתן היתר בניה. הדבר נכון שבעתיים במקרקעין עליהם חלה תמ"א 38, שכן התכנית עושה הבחנה ברורה בזכויות הבניה ובהתניות להן, בין בנינים שנבנו לפני 01/01/1980 לבניינים שנבנו לאחר מועד זה שהינו כידוע המועד הקובע לתמ"א 38.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בשונה מתכנית בניין עיר, תכנית 3616/א הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38. אין מדובר בתכנית בניין עיר במתכונת "רגילה" שמטרתה שינוי ייעוד/הרחבת שימושים/תוספת בניה, אלא תכנית שמקורה החוקי נובע מהוראות תמ"א 38. משכך, תכנית 3616/א אינה תכנית נפרדת אלא מהווה המשך ישיר לתמ"א לצורך יישומה והתאמתה למרחב התכנון המקומי. תמ"א 38 הינה תכנית ארצית וראוי שכל מרחב תכנון עירוני ובאמצעות קברניטיו יקבעו מדיניות תכנונית המתאימה לצרכי העיר. אולם העקרונות הבסיסיים בתמ"א נשמרים גם בתכניות שמתוקף סעיף 23 לתמ"א.

כ"כ, בשונה מתכניות בניין עיר/תמ"א אחרות הרי שלתמ"א 38, נקבע באופן מיוחד וספציפי פטור בגין ההשבחה שיוצרת התמ"א, ככל שנוצרה השבחה.

יצוין לאלתר ולמען הסר ספק, שככל והתכנית המשביחה אינה מתוקף סעיף 23 לתמ"א הרי שאין להכיר בזכויות התמ"א. ואף מעבר לכך, בנכס בו לא חלה תמ"א 38 ויש כוונה לממש זכויות עפ"י תכנית 3616/א, שכן התכנית באה להסדיר בניה גם בבניינים שאינם זכאים לתמריצים מכח תמ"א 38, הרי שיש לבחון את תוספת הזכויות בהתעלם מזכויות תמ"א 38.

בנוסף ומעבר לנדרש,

במספר וועדות לתכנון ובניה אושרו תכניות מתוקף סעיף 23 לתמ"א, אולם אין הן גובות השבחה בגין מימוש זכויות הנובע מאישורן של תכניות אלו. אמת הדבר כי לכל ועדה קיימת זכות הפרשנות הבלעדית כל עוד נפסקה הלכה ברורה אולם ראוי לבחון כיצד נוהגות יתר הוועדות לתכנון ובניה.

בעניין זה יפים דבריה של יו"ר ועדת הערר בערר צ.ו.ר מעוף ובו צוין כי: " **(נעיר אגב, כי למיטב ידיעתנו באף אחת מהוועדות המקומיות – לא במחוז ת"א (11 ועדות מקומיות) ולא במחוז מרכז (33 ועדות מקומיות) – לא נעשתה עד כה גביה של היטל השבחה בגין מכר עקב אישור תמ"א 38.)**".

ולענייננו, ככל הידוע לי, רובן של הוועדות המקומיות, אינן גובות השבחה בגין תכנית אשר הוכנה מתוקף סעיף 23 להוראות תמ"א 38. הן אכן גובות השבחה בגין יתרת הזכויות <u>שמעבר</u> להוראות הבסיסיות בתמ"א.

כך הדבר אצלנו, ולכן יש לבחון האם תכנית 3616/א יצרה זכויות בניה נוספות שמעבר להוראות התמ"א.

<u>זכויות בתכנית 3616/א ביחס לתמ"א 38:</u>

כאמור לעיל יש לבחון את ההשבחה הנובעת מיתרת הזכויות הנובעות מתכנית 3616/א לעומת תמ"א 38. נראה כי במקרים מסוימים זכויות הבניה בתמ"א 38 עולות על הזכויות עפ"י התכנית שמתוקף סעיף 23 לתמ"א. במקרה הנדון לדוגמא שטח הקומה החלקית עפ"י 3616/א עולה על שטח הקומה החלקית המותר בתמ"א 38. מצד שני, בתמ"א 38 הותרה בניית תוספת של שתי קומות לעומת תוספת קומה אחת בלבד בתכנית 3616/א.

כעת נשאלת השאלה:

- האם יש להכיר <u>בכל הזכויות</u> המפורטות בתמ"א 38?

אקדים ואומר כי אני סבור שאין להכיר בכל זכויות התמ"א האפשריות אלא בזכויות הבניה המאושרות ע"י הועדה המקומית מעת לעת או כמדיניות ידועה בלבד. דהיינו הגם ובמקרה ותמ"א 38 העניקה זכויות (2 קומות לדוגמא) העולות על זכויות הבניה המותרות בתכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א (במקרה דנן -קומה אחת) הרי שהזכויות הפטורות מהשבחה הינן הזכויות הרווחות באזור מתוקף התמ"א.

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית שקבעה קווים כללים ועקרונות לבניה בהתחדשות עירונית. יחד עם זאת, יישום התכנית וביצועה חייב להיות נתון לשיקול דעת מתכנני וקברניטי מרחב התכנון הרלוונטי. התכנית לא ביטלה את שיקול הדעת הקיים למוסד התכנוני אלא אפשרה לו לסרב תוך פירוט הנימוקים והשיקולים המיוחדים למתן הסירוב.

לפיכך, ככל וישנה מדיניות תכנונית ולפיה מתאפשרת תוספת בניה בהיקף הקטן מהזכויות שעפ"י התמ"א, הרי שרק זכויות אלו יובאו בחשבון כזכויות הפטורות מהשבחה.

להלן נימוקי עמדה זו:

<u>סעיף 11 להוראות התמ"א</u> קובע כי: *"על אף האמור בכל תכנית, **<u>רשאית ועדה מקומית</u>** (ד.ש.),*

לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 6, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים,,".

ועוד,

<u>בפרק ג' להוראות</u> התמ"א שכותרתו: *"שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו" נקבע בסעיף 21 כי:" **ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה,,,".***

<u>סעיף 22 לתמ"א</u> קובע כי: *"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית **לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה**, אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור .ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה".*

בנוסף ומעבר לנדרש,

בעת"מ (תא) 2905/08 באור השקעות בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ת"א נדונה המחלוקת האם תוספות הבנייה המוצעות בתמ"א 38 בתמורה לחיזוק הבניינים נגד רעידות אדמה הינן עניין שבשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ואם כן, מהם הפרמטרים אותם היא רשאית לשקול במסגרת הפעלת שיקול הדעת.

בערר נקבע בין היתר כי: *" הנה כי כן, סמכותה של הוועדה המקומית מנוסחת באופן ברור כסמכות שבשיקול דעת, שכן הוועדה המקומית "רשאית" להתיר תוספת בנייה. יתרה על כן, על הוועדה המקומית מוטלת שורה של הגבלות הכובלות את שיקול דעתה אף אם החליטה להתיר תוספת בנייה כאמור לעיל. באי כוח המשיבים טענו לפניי כי נקיטת המונח "רשאי" בכל הנוגע לסמכותה של רשות מנהלית יכולה להתפרש גם באופן מחייב, דהיינו כסמכות שבחובה לעומת סמכות שברשות וביססה טענותיה על פסיקה וספרות בנושא (ראו למשל את האמור בבג"צ 3094/93 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' ממשלת ישראל, מז(59), 404). אלא שבמקרה הנדון אני סבורה כי הניסיון לפרש את המונח "רשאי " מיותר במילא, שהרי תמ"א 38 עצמה לא הסתפקה בקביעה ערטילאית זו אלא הרחיבה וקבעה פרק שלם שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הוועדה המקומית בנושא. משכך, היקף סמכותה של הוועדה המקומית צריך להתפרש ולהיגזר מהקבוע בלשונו של פרק ג' לתמ"א 38 הוא הפרק הרלוונטי ".*

ובהמשך: ***"עינינו הרואות- כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה אינן זכויות מוקנות כנטען על ידי העותרת אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית" (ד.ש.).***

לענייננו, המסקנה הינה, שיש לוועדה המקומית שיקול דעת ובסמכותה שלא ליתן היתר מהסיבות המפורטות ובטעמי סירוב מנומקים.

במועד שקדם לאישורה של תכנית 3616/א ככל והוגשה בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38, היה ידוע לכל כי לכל היותר תאושר בניית קומה נוספת אחת בלבד + קומה חלקית. כל מסמכי המדיניות שפורסמו עובר לתכנית 3616/א פירשו את זכויות התמ"א כתוספת קומה + קומה חלקית למעט אזורים מסוימים בהם התאפשרה בניה בהיקף גדול יותר ובין היתר אזור שיכוני יפו וכן נווה שרת, רמת החייל, הדר יוסף.

לעניין זה ניתן לראות בין היתר את **החלטת ועדה מספר 1 בישיבה מס' 0026 – 12ב מיום 31/10/2012** ולפיה כל בניין יקבל תוספת של קומה + קומה חלקית בשיעור של 65% משטח הגג עם נסיגה מהחזית בלבד.

הגם ויש ויאמרו כי מדובר כחלק מהמצב התכנוני החדש וכחלק מתכניות "הרובעים" הרי שנתון זה מצוי גם ביתר מסמכי המדיניות שאינן בהקשר לרובע זה או אחר.

מעבר לכך, **בהחלטת הועדה המחוזית מיום 27/11/2007 בישיבה מספר 726 נקבע** בין היתר כי: "*ברחוב הירקון תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות במספר קומות ובתנאי שהגובה הכולל לא יעלה על 6 קומות כולל קומת קרקע ובנוסף חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות*".

כ"כ בסעיף ו' לאותה החלטה נקבע כי: "*מובהר וזאת לצורך מטרת שימוש האופי המרקמי כי זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות* ***וכן תוספת הקומות האמורות לעיל יהיו חלק מהזכויות והקומות המותרות עפ"י תמ"א 38 ולא מצרפיות***".

קרי, באזורים נרחבים בעיר ככלל, וברחוב הירקון בפרט ניתן לבנות בבניה של עד 6 קומות בזכויות המהוות חלק מזכויות תמ"א 38.

בנוסף,

בכתבה מיום 04/12/2011 שפורסמה באתר y-net נדל"ן שכותרתה "תמ"א 38 – מהן הזכויות בת"א?" צוין כי: "*המדיניות באשר לתכנית החיזוק מבנים משתנה משמעותית מעירייה לעירייה.,,, לפני כחצי שנה נדמה היה כי המגמה משתנה,,,,* ***אולם בתחילת חודש נובמבר השנה, חזרה בה העירייה ואישרה לבסוף קומה וחצי בלבד***".

הגם ומדובר בכתבה עיתונאית שאינה סטטוטורית הרי שהיא מצביעה על הילך הרוח עובר לאישורה של תכנית הרובעים.

<u>סיכום:</u>

מהאמור לעיל עולה כי הועדה צמצמה את הוראות התמ"א ולא אפשרה תוספת של 2.5 קומות.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין יתרת הזכויות בתכנית 3616/א ככל שקיימות, שמעבר למותר בתמ"א 38. במקרה דנן, קומה חלקית (50%) בפטור עפ"י תמ"א 38, לעומת קומה חלקית בשטח של 65%/נסיגה לפי תכנית 3616/א.

10.2. **לעניין תוספת שטח בקומת הקרקע + מרפסת:**

בשומת המשיבה נקבעה השבחה בגין תוספת יחידה בשטח של 85 מ״ר לפי מקדם בשיעור של 0.3.

כ״כ, נקבעה השבחה בגין תוספת מרפסת בשטח של 10 מ״ר.

לטענת שמאי המבקשת, מדובר בשטח שניתן היה לאשרו גם במצב הקודם.

הכרעה:

לעניין המרפסת יצויין כי שטח המרפסת לא הובא בחשבון בשומת המשיבה. בנוסף, לאור מאפייני הנכס והתכנון החל בו אני סבור כי ניתן היה לאשר מרפסת ותוספת יח״ד בקומת קרקע גם במצב הקודם וללא נסיגה של 3 מטר.

לאור זאת הרי שבשומה זו לא חושבה השבחה בגין שטחים מעבר לתוספת הבניה על הגג.

10.3. **מקדם בינוי חדש על ישן:**

בשומת המשיבה נקבע מקדם התאמה חדש על ישן בשיעור של 0.9.

לאור עמדת שמאי המבקשת הרי שלא ניתנה התייחסות למקדם זה.

הכרעה:

אני סבור כי בשל הבינוי הקיים והשטח המוצע עפ״י תכנית 3616/א יש להביא בחשבון מקדם התאמת לבינוי חדש על בניה קיימת.

להלן דוגמאות להכרעות בהן נקבע מקדם בינוי:

א. שומת דנה שיחור, 30070/108, רחוב חפץ חיים 55, ירושלים – נקבע מקדם 0.8.

ב. שומת אמנון נזרי, 6627/288, עמרי 32 ת״א – נקבע מקדם התאמה 0.8.

ג. שומת שושי שרביט, 30026/60 ,ירושלים – נקבע מקדם 0.8.

בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.8 בגין בניה חדשה על בניין קיים.

10.4. **מקדם מושע/דחיה:**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה/מושע של 0.8.

לאור עמדת שמאי המבקשת, לא הובא בחשבון בשומתו מקדם מושע/דחיה.

הכרעה:

במקרה הנדון אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם נפרד למושע ולדחיה שכן מעבר לריבוי הבעלים קיימת דחיה למימוש הזכויות הכפופות לשיקולים וגורמים חיצוניים.

במקרה הנדון הובאה בחשבון הפחתה למושע של 0.9 בגין ריבוי הבעלויות.

לעניין הדחיה - אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר למימוש זכויות הבניה. בשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.417 המשקף דחיה של 15 שנה עד למימוש יתרת הזכויות בשל מאפייני הנכס והתכנית המשביחה.

10.5. **תוספת שטחי הבנייה:**

10.5.1. **שטח הקומה החלקית:**

בשומת המשיבה הובאה בחשבון לאור התכנית החדשה תוספת בניה בקומת הגג בשטח של כ-166.43 מ״ר לפי מקדם שווי של 1.2 בשל השינוי בגובה הקומה, השימושים הנוספים המותרים בקומה + 89.61 מ״ר מרפסת גג לפי מקדם 0.3.

לאור עמדת שמאי המבקשת, הרי שלא הובאו בחשבון שטחי בניה.

הכרעה:

לאחר הביקור בנכס ולאחר עיון בתשריט הבית המשותף מצאתי לנכון למדוד את השטחים בהתאם לשטחי ההצמדה המפורטים בתקנון הבית המשותף.

עפ״י הוראות תכנית 3616/א, שטח הקומה החלקית באזור שבתחום ההכרזה הינו עפ״י 65% משטח הקומה הטיפוסית בכפוף לנסיגה של 3 מ׳ בחזית לפי השטח הקטן מבניהם. יצויין כי מדובר בסך השטח הכולל שטחי שירות.

מעיון בנתוני תיק הבניה והתשריטים שהוצגו בפני נראה כי שטח הקומה הינו כ – 267 מ״ר מתוכם שטח של כ- 17 מ״ר לטובת שטח המדרגות/לובי קומתי.

לפיכך, מתקבלת קומה חלקית במצב החדש בשטח של כ – 173 מ״ר + כ- 93 מ״ר כמרפסת. בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 1.05 המשקף את מאפייני גובה הקומה והשימושים הנוספים לה. בנוגע לשטח המרפסת הובא בחשבון שמקדם שווי של 0.3 כמקובל.

השטח המותר עפ״י התמ״א הינו מחצית המשטח הקומה ובמקרה הנדון 133.5 מ״ר בתוספת מרפסת בשטח של 116.5 מ״ר המהווה יתרת השטח בניכוי שטח המדרגות ולובי קומתי.

10.6. **ערכי שווי:**

לצורך קביעת השווי בחנתי מספר עסקאות כדלקמן:

גו"ח	תאריך	התמורה ב ₪	שנת בנייה	שטח במ"ר	שווי מ"ר ב ₪
6909/62	02/01/2017	3,120,000	1950	75	41,600
6907/23	04/08/2017	2,040,000	1950	51	40,000
7113/14	02/10/2017	2,780,000	1960	70	39,714
6907/35	18/01/2017	1,950,000	2016	48	40,625
6960/76	02/08/2017	2,500,000	1960	67	37,313
7113/18	08/11/2017	2,650,000	1950	71	37,324
6960/77	18/06/2017	1,500,000	1950	40	37,500
6901/73	26/01/2016	2,080,000	1960	58	35,862
6960/76	28/01/2016	2,600,000	1930	80	32,500
6905/61	21/04/2016	1,400,000	1994	39	35,897
6906/135	26/05/2016	2,200,000	1950	60	36,667
6910/68	21/07/2016	2,580,000	2003	74	34,865
7113/19	07/07/2016	2,350,000	1970	50	47,000
6906/18	13/10/2016	2,500,000	1950	59	42,373
6960/76	16/06/2016	2,200,000	1940	65	33,846
6901/75	13/12/2016	2,850,000	2016	62	45,968
6902/109	28/12/2016	730,000	1960	25	29,200
6960/67	05/07/2016	700,000	1960	19	36,842
ממוצע					38,061

בהתאמה למועד הקובע, לאחר חילוץ מע"מ ויזמות מופחתים ועלות בנייה מתקבל שווי בשומת המשיבה כשווי על הצד הזהיר.

במקרה הנדון קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיכך הובא בחשבון בשומה זו שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
נתונים			
שטח קומה טיפוסית ברוטו	267		
שטח סחיר	250		
חדר מדרגות וחדר מכונות	17		
שווי חדש			
שטח קומה חלקית	173.6	1.05	182
שטח מרפסת גג	93.5	0.3	28
סה"כ שטח מצב חדש			**210**
זכויות פטורות מהשבחה			
שטח קומה חלקית	133.5	1	133.5
שטח מרפסת גג	116.5	0.3	35
סה"כ זכויות			**168**
תוספת שטח			**42**
מקדם בינוי חדש על ישן			0.8
מקדם דחיה			0.4172
מקדם מושע			0.9
חלק יחסי			5.6%
שווי מ"ר מבונה			23,000
השבחה במעוגל			**16,300**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 3616א הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 3616/א	24/01/2018	₪ 16,300	₪ 8,150

היטל ההשבחה הינו צמוד כקבוע בחוק.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה