עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

09.07.2020
מספר מינוי: 2706-2019

לכבוד
המבקש, מר אריה סגל
באמצעות השמאי
עו"ד ערן לס
בדוא"ל eranless@bezeqint.net

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב
באמצעות השמאי
מר יורם ברק
בדוא"ל barak-valuer@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכריעה להיטל השבחה**
גוש 6110 חלקה 262, רח' ארלוזורוב 182, ת"א

1. מטרת השומה:

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

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

2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: ארלוזורוב 182, תל אביב-יפו.

2.2. גוש: 6110, חלקה, 262, תת חלקה: 13.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 728 מ"ר.

2.4. שטחה הרשום של תת חלקה 13: 61.28 מ"ר[1].

2.5. החלק ברכוש המשותף: 61/937.

2.6. מהות הנכס: דירה בקומה שלישית ואחרונה בבניין מגורים הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין בחלקה המזרחית לו (חלקה 263, הידועה כרחוב ארלוזורוב 184).

2.7. החלק הנישום: מחצית מהזכויות בדירה.

2.8. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

[1] שמאי המשיבה ציין כי שטח הדירה עפ"י מדידה גרפית מהיתר בניה הוא 88 מ"ר (כולל מרפסות סגורות). שמאי המבקש ציין כי עפ"י מדידת ארנונה שטח הדירה 78 מ"ר.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 19.09.2019 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר יורם ברק.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר אריה סגל, מיום 03.12.2019 אשר נערכה ע"י עו"ד ושמאי מקרקעין, מר ערן לס.

3.3. מסמך מיום 12.01.2020 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4. הודעה על חיוב בהיטל השבחה ושובר תשלום מיום 29.10.2019 ע"ס 52,701.62 ₪.

3.5. עותק רך של הסכם המכר מיום 08.07.2019 בין המבקש (המוכר) לקונה.

3.6. עותק רך של הסכם המכר מיום 07.07.2009 בין המוכר לבין המבקש (ואדם נוסף).

3.7. עותק רך תכנית בקשה להיתר במקרקעין שבנדון, לתוספת בניה בקומת העמודים (חתומה מתאריך 15.08.2008).

3.8. עותק רך פס"ד ביהמ"ש העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, עעמ 8600/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' פז גז בע"מ.**

3.9. מצגת למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון מיום 24.01.2010 בנושא: "קביעת עקרונות למידרוג תוספת זכויות בניה כתמריץ לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38".

3.10. עותק רך תא/מק/9086 "מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א".

3.11. עותק רך הוראות תמ"א 38 (נוסח משולב – מאי 2012).

3.12. מסמך בנדון: "תמ"א 38 תיקון 3/א דברי הסבר".

3.13. עותק רך סיכום מחקר שערך עופר רז דרור (במסגרת עבודת דוקטורט) בנושא: "השלכות הבירוקרטיה על שוק הדיור בישראל, תמ"א 38 כארביטראז' רגולטורי והשפעתה על מחירי הדיור".

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

3.15. עותקים רכים של החלטות ועדות ערר כדלקמן:

- ערר ים 81-098/11 **רון אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**
- ערר 075/15/49 **אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת.**
- עררים תא/85129/13 **אריאל וכריסטינה אזרחי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה** ת"א ו- תא/85149/13 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' עמית קזז ואח'.**

- ערר תא/85151/16 **דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.**
- ערר תא/85199/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' זהבה בן ציון**.
- ערר רג/85143/13 **רון ציון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג.**
- מס' עררים ביניהם תא/85025/09 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.**
- ערר תא/85046/17 **עופרים ענת ו-4 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.**

3.16. עותק רך החלטה 12-0028 ב-1 מיום 07.11.2012 של ועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א בנדון: "מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38".

3.17. עותק רך מסמך החתום ע"י מהנדס ישראל דוד ממשרד י.דוד מהנדסים בע"מ, מיום 20.09.2010 המופנה לגב' אושרת שפי, עוזרת ראשית ליועמ"ש עיריית ת"א בנדון: "תמ"א 38 סבירות של חיזוק מבנים".

3.18. עותק רך דו"ח חקירת התנגדויות לתכנית תא/3616א' ולתכנית תא/3729א תכניות רובעים 3 ו-4" מאפריל 2014, אשר הוגש ליו"ר ועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א.

3.19. עותק רך שומה מכריעה של גב' גבע בלטר מיום 16.08.2011 לנכס גו"ח 3929/494 רחוב סטפן וייז 4 ראשון לציון.

3.20. פרוטוקולי דיון ועדת משנה בבקשה להיתר:

- ברחוב הירקון 180 ת"א.
- ברחוב שיינקין 16 ת"א.

3.21. עותק רך תכנית בקשה להיתר לנכס גו"ח 6217/503 רחוב בלוך 24 ת"א.

3.22. כתבת גלובס מיום 06.10.2019 שכותרתה: "בתום ישיבה מרתונית נקבע תמ"א 38 תסתיים באוקטובר 2022".

3.23. כתבת גלובס מיום 05.05.2019 שכותרתה: "עיריית רמת ביטלה את תמ"א 38 בעיר".

3.24. כתבת גלובס מיום 14.05.2019 שכותרתה: "מצטערים נגמרה המכסה, אחרי רמת גן גם ברמת השרון עוצרים את תמ"א 38".

3.25. כתבת גלובס מיום 24.06.2019 שכותרתה: "מנכ"לית מינהל התכנון: תמ"א 38 מסיימת את הדרך".

3.26. החלטת ולנת"ע מס' 639 מיום 22.10.2019 בנוגע לתמ"א 38.

3.27. מסמך אישור התקשרות עם זוכה במכרז פומבי מס' 29/2019 להקמת בנייני מגורים במתחם מד"א בת"א ותשריטי הקומות.

3.28. טבלה הכוללת מס' עסקאות השוואה מרחוב בלוך 37 ודפי המידע של העסקאות הללו מאתר מידע נדל"ן.

4. המועד הקובע בחוות הדעת[2]:

14.06.2018 - יום תחילתה של תכנית "תא/3729א".

5. דיון וביקור בנכס:

5.1. נערך דיון במשרדי ביום 10.02.2020, בהשתתפות עו"ד ושמאי מקרקעין מר ערן לס (מטעם המבקש) ושמאי מקרקעין מר ניב כהן (מטעם המשיבה).

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

5.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 19.02.2020 וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם ערכתי ביקור בנכס. הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי בנכס.

5.4. הביקור בנכס (חיצוני) נערך על ידי בתאריך 12.06.2020 ללא נוכחות הצדדים.

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים בקומה השלישית והאחרונה בבניין הניצב ברחוב ארלוזרוב 182 בת"א.

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

6.3. ברחוב ארלוזרוב ובכלל זה במקטע הרחוב שבחזית החלקה מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה ומשכך מתבצעות בו עבודות הבניה והתשתיות, הרלבנטית לרק"ל.

6.4. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה ותיקה של בנייני מגורים בבניה רוויה בני 3-6 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת/ קומת קרקע למסחר/מגורים.

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

6.6. החלקה הנדונה מצויה מעברו הדרומי של רחוב ארלוזרוב במקטע שבין המפגש של רחוב ארלוזרוב עם הרחובות ויצמן והנרייטה סולד. החלקה מלבנית בשטח רשום של 728 מ"ר ולה חזית צפונית של כ- 21 מ' לרחוב ארלוזרוב וחזית דרומית באורך דומה לרחוב סמטת בארי. עומק החלקה כ- 34 מ'.

6.7. הבניין בו מצויה הדירה הנדונה בנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין בחלקה הצמודה ממזרח (חלקה 263) הידועה כרחוב ארלוזרוב 184. הבניין כולל 16 יח"ד.

[2] בחוות דעת המשיבה חושבה השבחה גם מתכנית "1680" אולם זו מהווה תכנית במצב קודם (ראה ס' 7.3 בהמשך).

7. המצב המשפטי:

7.1. כעולה מחוות הדעת הצדדים עפ"י העתקי רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופקו ביום 31.01.2019 וביום 30.06.2019 הנכס הנדון (תת"ח 13 בגו"ח 6110/262) מהווה דירה בקומה שלישית בשטח רשום 61.28 מ"ר. החלק ברכוש המשותף 61/937.

בעלות: סגל אריה וגלבוע אבנר בחלקים שווים.

7.2. כעולה מהסכם המכר מיום 08.07.2019 אשר נחתם בין המבקש ובין הקונה , הממכר מהווה מחצית תת"ח 13, התמורה: 1,158,000 ₪. מיסוי: כחוק.

7.3. כמצוין בסעיף 3.6 ביום 07.07.2009 נערך הסכם המכר של הנכס הנדון במסגרתו נמכרה תת"ח 13 למבקש ולגלבוע אבנר.

שמאי המבקש ציין בחוות דעתו כי מימוש קודם להיטל השבחה נערך בתאריך 29.12.2009 וכי תכנית "1680" מהווה תכנית במצב הקודם.

לאחר שהוצג בפני הסכם המכר הנ"ל, משנת 2009, אני מקבל את טענת שמאי המבקש לפיה התכנית מהווה מצב קודם למימוש הנוכחי הנדון. לפיכך ההכרעה תתייחס להשבחה, ככל שנובעת, מתכנית תא/3729א' בלבד.

8. המצב התכנוני:

8.1 מצב קודם:

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

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

בקומת העמודים מותר לבנות בשיעור שלא יעלה על 6% משטח קומה רגילה.

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

- תכנית מתאר מקומית (בניה על גגות בתים), אשר מתירה בין השאר יציאות על גגות מדירות של קומות עליונות. התוכנית קובעת כי השטח הבנוי של היציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- השטח הכולל של המבנים והמתקנים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- לא תותר יציאה לגג, על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או 2 קומות (קוטג').

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

- מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
- בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית..
- הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים.
- חלק ג'- הוראות בכל הנוגע למרפסות וסגירתן: התכנית קובעת כי בבניה חדשה קיימת חובת הקמת מרפסות שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר בדירות ששטחן עד 80 מ"ר ובשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר בדירות ששטחן גדול מ- 80 מ"ר.
- נספח: לוח אזורים, צפיפות, אחוזי בניה, מס' קומות, מרווחים: זכויות הבניה במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, הנכללים באזור מגורים 3 בתוכנית G, והמצויים צפונית מרחוב קרליבך, הינן כדלקמן: מגרש מינימלי 500 מ"ר, מקדם צפיפות 63 מ"ר, 37% בקומה (כולל מרפסות[3]), סה"כ 148%, מספר קומות מירבי כולל התוספת הנ"ל 5 + ע"מ.

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

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

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

- יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

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

- שינוי מספר 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680.
- מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- התכנית קובעת באשר לחדרי יציאה לגג בגגות שטוחים כי אלו יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה. היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מדירת המבקש, שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר. כאשר שטח זה כולל את שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות והינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג במספר מקרים וביניהם מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- בגגות שטוחים השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
- התכנית מתירה ומפרטת גם הוראות לבנית פרגולות.

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

- עפ"י הוראות התוכנית הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מעליות בבניינים קיימים. תותר בניה בחריגה מקוי הבניין בתנאים המצוינים בתכנית.

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

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

יחידות הדיור בקומת הקרקע בכל בניין לא יעלה על 2 יח"ד, שטח עיקרי של כל יח"ד לא יעלה על 60 מ"ר. שטחי שירות עפ"י הגדרתם בחוק, יותרו בתחום התכסית המותרת כמפורט בסעיף 9.ב ס"ק 1.

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

- מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ושימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'.
- תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.
- היתר בניה עפ"י התוכנית יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.
- גובה קומת מרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'.
- תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כלליים. שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
- מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- בבניינים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, הכל לפני תחילת תכנית ע', רשאית הועדה המקומית לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.
- בפרק "יחס לתכניות תקפות" התכנית קובעת כי, עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע". בכל תכנית בה חלות תקנות תכנית "ע", יחולו תקנות תכנית "ע-1" וכי "אין בתכנית זו להקטין שטחי בניה המותרים לבניה במרתפים עפ"י תכניות תקפות או תכניות שהוחלט להפקידן טרם תחילת תכנית זו"

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

- התכנית מסדירה את שטחי הבניה בעת איחוד דירות.

8.2 <u>מצב חדש</u>:

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

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

- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב – יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

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

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

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

- תכנית הרכבת הקלה במטרופולין ת"א הקו הסגול מקטע מערבי.
- בהתאם להוראות התכנית הזמן המשוער לביצוע העבודות הוא 10 שנים.
- מגבלות בניה סמוך לרשת החשמל של הרכבת הקלה: לא תותר בניית מבנים, חפירה וביצוע כל עבודה מעל או מתחת לכבלים תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכל צד מכבלים אלו, אלא בתאום עם ספק החשמל ועם הגורם המוסמך לכך, כל אחד בתחום הקווים שבבעלותו.

<u>תכנית "תא/3729א'" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 7818 מיום 30.05.2018</u>:

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

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

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

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

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

- <u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. קביעת סל זכויות בניה <u>לבניינים חדשים</u> בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

ברחובות שהוגדרו ראשיים[4] דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית, ברחוב ארלוזרוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספת לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבת וסגירת קומת עמודים. **לבניינים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 01.01.1980 ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית כאשר בהתייחס לרחוב ארלוזרוב תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית[5].**

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

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

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

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

- להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים (פרק 4.1.3)[6]:

<u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u>:

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

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

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

[4] רחוב ארלוזרוב הוגדר בפרק 1.9 כרחוב ראשי.

[5] עפ"י סעיף 4.1.3.ג.1.ב.

[6] התכנית כוללת גם הוראות לבניינים חדשים (סעיף 4.1.2) אולם לאור חוות דעת המשיבה, לפיה השימוש המיטבי הוא תוספת בניה על הקיים (ובהתאם לכך נערך חישוב השבחה), יוצגו הוראות הבניה בתכנית, לתוספת בניה בלבד.

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

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

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

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

מס' קומות:

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

גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג):

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

נסיגות (בקומות התוספת):

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

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

הוראות לקומת הגג:

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

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

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

<u>רכיבי חיזוק הבניין</u>:

תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת.

<u>מרחבים מוגנים</u>:

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

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>:

ברחובות הראשיים:

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

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

<u>צפיפות</u>:

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

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

<u>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)</u>:

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

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>:

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

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

סגירת מרפסות בבניינים קיימים:

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

מרתפים:

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

בריכות שחיה:

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

תנאים למתן היתר בניה:

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

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

בתכנון רחבת כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל, יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך.

תכנון הרחבה יועבר לתיאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבניה.

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

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

חניה:

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

פרק 6.6 כולל הוראות הכוללות מס' אופציות לחניות במקרה של תוספת בניה בבניין קיים בכלל ובמגרשים ברחוב ארלוזרוב הגובלים בציר הרכבת הקלה, בפרט.

8.3 <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>:

<u>תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005</u>:

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
- תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.

- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

<u>תמ"א 1/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007</u>:

- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:
  - "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".
  - וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

<u>תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010</u>:

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 14-11 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:
  א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום

בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

<u>תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11.06.2012</u>:

- התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>:

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.

סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה/ות הנוספות כשהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של ק' חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

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

מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הומ"ק ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

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

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

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

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

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

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

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

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

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

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

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

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

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

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

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

- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

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

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

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

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

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

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

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

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

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

9.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר מחצית מהזכויות בדירה.

9.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

9.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר, וברחוב ארלוזרוב, בפרט.

9.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ופרק הרישוי.

9.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

9.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

9.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

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

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

10. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

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

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
		השבחה ב-₪ לחלק הנישום	היטל השבחה ב-₪ לחלק הנישום	השבחה ב-₪ לחלק הנישום	היטל השבחה ב-₪ לחלק הנישום
1680	25.12.1981	64.1	32.0	התכנית מהווה מצב קודם	
תא/3729א'	14.06.2018	55,117	27,559	לא חלה השבחה	

10.2. <u>השבחה בגין תכניות קודמות לתכנית תא/3729א'</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- תכנית 1680: מימוש קודם להיטל השבחה התקיים בתאריך 29.12.2009.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- תכנית 1680: התכנית הוסיפה לנכס זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר + מרפסת גג.
- תכנית תא/5000: לאור תיקון 126 לחוק התו"ב לא חושבה השבחה בגין תכנית זו.

<u>הכרעה</u>:

- תכנית "1680": כפי שציינתי לעיל אני מקבל את טענת שמאי המבקש שתכנית "1680" מהווה חלק ממצב קודם. שמאי המבקש הוכיח עובדתית באמצעות הסכם הרכישה שנערך בשנת 2009 (במסגרתו רכש המבקש שבנדון את הנכס).
- תכנית תא/5000: מקבל את הסכמת הצדדים לאי חישוב השבחה מהתכנית הכוללנית הנדונה לאור תיקון 126 לחוק התו"ב.

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

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- מהות ההשבחה: שמאי המבקש טוען כי בהתאם להוראות סעיף 1 (א) של התוספת השלישית לחוק התו"ב-תשכ"ה, 1965, "השבחה" היא – "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...". כלומר, לשם קביעת היטל השבחה ישנה חובה להציג את עליית השווי של המקרקעין הנישומים בשני מצבי תכנון – מצב קודם אל מול מצב חדש. לטענתו, בהתאם להלכת פמיני[7], יש לשום את מצבי התכנון בהתאם לסדר הכרונולוגי של פרסום התוכנית כאשר תוכנית קודמת מהווה מצב קודם ואילו תוכנית חדשה מהווה מצב חדש וכך הלאה ("מדרגות").

שמאי המבקש מפנה גם לדברי יו"ר ועדת הערר בערר (ירושלים) 98/11 **רון אלה ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים** (פורסם באתר נבו): *"מושכלות היסוד של היטל ההשבחה הינם כי היטל זה מוטל על הפער בין שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. ההלכה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש הן מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ- "עליית שווים של מקרקעין עקב..." והן מהפסיקה הענפה בנושא".*

לטענתו בשומות הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו אשר נערכות לנכסים בתחום

[7] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

"רובע 3" ו"רובע 4", מוצג תחשיב שווי אשר בו <u>מושמטים באופן שיטתי זכויות הבניה במצב הקודם</u>. תוכניות אלה כוללות, בין היתר, את זכויות הבניה מכוח תכנית מס' תמ"א/38, על שינוייה. זאת, על אף פסקי הדין המצוינים בשומה זו אשר קבעו באופן חד משמעי, כי אין להתעלם מזכויות הבניה מכוח התמ"א ויש להכליל במצב הקודם גם תכניות מתאר נושאיות אשר מכוחן ניתן להוציא היתרי בניה (לדוגמה מפנה לפסה"ד שבסעיף 3.8 לעיל).

שמאי המבקש טוען שהתעלמות הועדה המקומית ת"א-יפו מהוראות הפסיקה והחוק יוצרת מצב בו על הנישומים להשיג על שומה לוקה בחסר, שאינה ערוכה בהתאם להוראות החוק והפסיקה, ואף נוצר מצב בו דרך החישוב נעשתה בהתאם לשיטת "המקפצה", אשר נקבעה ע"י בית המשפט העליון כשיטת חישוב קלוקלת ביחס לשיטת "המדרגות". לטענתו, המצב הקודם לתכנית תא/3729א' היא תמ"א 38 ויש לחשב את הזכות בהתאם לתכנית כמדרגה עצמאית. במדרגה זו זכויות הבנייה עדיפות על הזכויות מתכנית תא/3729/א' (כלומר שווי במצב קודם גבוה משווי במצב חדש) – אין השבחה.

שמאי המבקש מוסיף וטוען כי תנאי ראשוני והכרחי לקיומה של חבות בהיטל השבחה, היא הוכחת קיומה של השבחה. מפנה לערר חל/85102/11 **יום טוב מתתיהו נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון** בו נקבע: "דרך המלך לביסוס עליית ערך שכזו צריכה להיות בגישת השוואה, על ידי הצגת עסקאות במצב הקודם ובמצב החדש, כפי שמורה הפסיקה". כמו כן מפנה לערר חל/85033/14 **עופר וינשטוק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** בו נקבע: "אין השומה בוחנת כלל ועיקר האם ובאיזו מידה השביחו הזכויות לבניה על הגג בכל אחת מהדירות בבניין".

שמאי המבקש טוען כי בשומתה המכריעה של גב' לבנה אשד בגו"ח 6355/277 נקבע: "אם אותה תוספת אינה ניתנת ליישום, הרי שאותה זכות נותרת תיאורטית ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה".

מהאמור לעיל, טוען שמאי המבקש כי בחוות הדעת השמאית מטעם המשיבה לא הורם נטל ההוכחה להתעשרות.

- **<u>בחינת הוראות תכנית תמ"א/38, על תיקוניה בכפוף למדיניות הועדה המקומית לתו"ב, תל-אביב אל מול הוראות תכנית מס' תא/3729/א' ("רובע 4"):</u>**

- <u>מהות תכנית תמ"א/38 ומשמעות התכנית והזכויות מכוחה כפי שנראה בעיני בעלי העניין</u>: שמאי המבקש מבהיר בהרחבה את הצורך בתמ"א 38 (לצורך התגוננות בפני רעידות אדמה ואיומים בטחוניים) ואת תמריציה. לטענתו, מאחר ומרבית מדיירי הנכסים הוותיקים אינם בעלי יכולת מקצועית ו/או כלכלית לביצוע עבודות שיפוץ המבנה אזי שונה תקנון התוכנית מס' פעמים (תיקון 2 ו- 3

להוראות התמ"א), כך שהתווספו בו מס' "תמריצי בניה" אשר בעזרתם יכלו דיירי מבנה קיים, שאינו ערוך לאיומים אלו לערוך מעין הסכם "קומבינציה" עם חברות יזמות שונות ובכך לערוך את השיפוץ המיוחל בתמורה לממכר חלק זכויות הבניה הנוספות הקיימות במבנה. כך נפתר הצורך הלאומי בחיזוק המבנה, ללא עלות כספית "כבדה" מצד הדיירים הקיימים וללא תלות ביכולת המקצועית/כלכלית של כל דייר ודייר. התמורה (מצד הדייר): מלבד מטרת העל שהיא מיגון המבנה מהאיומים הקיימים, מקבל הדייר יח"ד במבנה משופץ ומחודש/מבנה חדש, הכולל לרוב תוספת של מעלית וחניה לכל יח"ד, שטחים משותפים משודרגים, מרפסת שמש ותוספת שטח בצורת ממ"ד כאשר בחלק מהמבנים ניתן לבנות גם תוספת שטח של 12 מ"ר להרחבת היח"ד הקיימת. כלומר, התמורה לדייר הינה דירה "משודרגת" בלבד. <u>לטענתנו בפועל בבניין הנדון הדייר לא מקבל תוספת שטח</u>. לסיכום טענתו זו מבהיר שמאי המבקש כי הדייר ייהנה מהוראות התמ"א רק כאשר תיווצר כדאיות כלכלית לגורם מקצועי לבצע את החיזוק האמור וזאת במידה ותמריצי התכנית יכסו על עלות החיזוק ושיפוץ המבנה. גם לאחר בחינה כלכלית לכדאיות היזם, עדיין צריך הסכמת רוב מוחלט של 75% מדיירי המבנה בכדי ליישם את הוראות התכנית.

שמאי המבקש טוען כי מצד היזם שמתקשר עם דיירים במבנה שטעון שיפוץ וחיזוק, בתמורה לחיזוק המבנה מקבל היזם מהדיירים את זכויות הבניה במבנה וכן סל תמריצים מכוח התכנית והתקנות אשר יוצרים לו את הכדאיות הכלכלית לביצוע הצורך הלאומי. תמריצים אלו כוללים: פטורים ממס כגון: מהיטל השבחה על זכויות התמ"א, ממס שבח לדיירים, ממע"מ שירותי הבניה לדיירים, הקלות בניה שונות מכוח התמ"א ועוד. לטענתו הפחתה בתמריצי התכנית משמע פגיעה ברווחיות הפרויקט עד לחוסר כדאיות לביצוע הפרויקט והשארת מס' רב של מבנים ותיקים ללא מענה לאיומים הקיימים. <u>מדגיש כי במקרה הנדון מדובר בקומה מלאה וקומה חלקית בלבד</u>.

- <u>"סוג" הזכויות מכוח תכנית התמ"א</u>: שמאי המבקש טוען שתכנית התמ"א היא תכנית מתאר ארצית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, החלה בכל תחום שטחה של מדינת ישראל, במבנים העומדים בקריטריון התכנית. לכן לטענתו, בהנחה שקיימת כדאיות כלכלית למימושה אזי רמת הודאות למימוש התכנית גבוהה מאוד (הוודאות לדירה פרטנית תלוי בעיקר בשיתוף פעולה עם שכנים). המגבלה התכנונית היחידה הקיימת במצב זה, בין מימוש הוראות התכנית להעדר מימוש, היא סירוב הועדה המקומית אשר בתחומה מבוקש היתר הבניה. אולם, בהתאם לסעיף 22 בהוראות התמ"א (תיקון 1,2,3), סירוב הועדה המקומית יכול

להתקבל רק אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, 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 הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.

מהאמור לעיל, טוען שמאי המבקש כי תפקיד הוועדה אינו לאשר היתרי בניה ע"פ הוראות התכנית אלה לסרב לבקשה להיתר ע"פ הוראות התמ"א במידה ומימושה אינו יכול להתאפשר מבחינה תכנונית בלבד!

- <u>הכללת תכנית התמ"א כחלק מסל הזכויות של מבנה העומד בקריטריונים של התכנית</u>: שמאי המבקש מפנה ומצטט מסעיף 19 (ב) ס.ק 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה בו נקבעו המקרים לקבלת פטור מהיטל השבחה בגין חיזוק מבנים ובינהם <u>תכנית מפורטת</u> שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה. מכאן לטענתו, הוראות הפטור בתוספת השלישית לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 חלות גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראותיה.
- <u>רצף תכנוני</u>: שמאי המבקש טוען כי בפרק העוסק ביחס בין תכניות, נקבע בתכנית תא/3729/א' שהיא תכנית התואמת את סעיף 23 לתמ"א 38, העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לאישור הבנייה מכוחה, הקובע: **"מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני יישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו** וכמפורט להלן: **בתכנית מפורטת** כאמור **ניתן לקבוע** כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע **הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו** בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין ,עיצוב אדריכלי ותקני חניה". לבר"מ 04/3781 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר** בו לטענתו ניתנה פרשנות מרחיבה למונח תכנית. בפסיקה זו נדונה טענה לחלוף המועד להגשת תביעת פיצויים לירידת ערך עקב אישורה של תכנית מקפיאה, לאחר אישורה של תכנית מפורטת המסיימת את תקופת ההקפאה לאחר 14 שנים. בית המשפט קבע שיש לראות את התכניות כחלק ממהלך תכנוני אחד, באופן ששתי התכניות ייחשבו כתכנית אחת. משמדובר בתכנית אחת ורק עם כניסתה לתוקף של התכנית המשחררת יחל מרוץ ההתיישנות להגשת התביעה בגין התכנית המקפיאה. מציין כי בדיון בהתנגדויות לתכנית תא/3616/א', בוועדה להשלמת תכניות מיום 07.04.2014, נקבע בהנחות המוצא של החוקרת, שהמקרה הנדון מהווה מקרה מובהק של הצורך בהכנת תכנית לפי סעיף 23, שבמקרים מסוימים קובע תמריצים מופחתים מאלו

שבתמ"א 38. באותה מידה, לפי רציונל זה, יתכן גם שבתכנית מפורטת מכוחה של תמ"א 38 תהיה תוספת זכויות ו"**לא יעלה על הדעת, שהזכויות המפורטות בתמ"א 38, יתאימו באופן גורף לכל הישובים בארץ. לצורך כך נוסח בתכנית סעיף 23**".

לאור האמור לעיל ובהתחשב בזיקה ההדוקה שבין תמ"א 38 לתכנית תא/3729/א', טוען שמאי המבקש שיש לראות בשתי התכניות מהלך תכנוני אחד שנועד להוסיף זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנים קיימים כנגד כוחות אופקיים לפי ת"י 413. לחילופין, טוען שמאי המבקש שניתן לקבוע שתכנית המתאר המקומית "נכנסת לנעליה" של תכנית המתאר הארצית (תמ"א 38) בתמונת מראה לקביעת בית המשפט המחוזי בנצרת בע"א 262/98 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה נ' מועש בע"מ**, כדלהלן: "למעשה ניתן לומר כי הורחבו כאן היעודים והשימושים המורשים על פי התכנית המקומית - המפורטת עצמה, והורחבו זכויות הניצול המותרות על פיה, (בזיקה לסעיף 2(א) לתוספת השלישית שבחוק הנ"ל) וההיתר ניתן כאן לאחר ועקב השינוי שהוכנס כאמור בתכנית המפורטת ומכוחה. לפיכך הארוע הרלוונטי נכלל בהגדרת המונח השבחה כהגדרתו בתוספת השלישית, כנ"ל". אשר על כן סבור שמאי המבקש כי גם במקרה כזה, יש לראות את שתי התכניות כחלק ממהלך תכנוני אחד.

- סוגיית החלת תמ"א/38 כחלק קוהרנטי מסל הזכויות החלות על מבנה העומד בקריטריונים (כפי שפורטו בסעיף 4 בהוראות התמ"א (תיקון משולב)), גם בעת מכר מקרקעין, נידון לטענתו רבות בפסיקה (הן השמאית והן המשפטית) כאשר בפס"ד המובילים הנחו השופטים באופן נהיר כי לא ניתן להתעלם מזכויות הבניה מכוח תכנית התמ"א וכי יש להכליל זכויות אלו כזכויות "מעיין מוקנות". מפנה ומצטט בהרחבה מהפסיקה הרלבנטית, כדלקמן:

א. ערר מס' תא/85151/16, **דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.**

ב. החלטת ועדת ערר מס' 85143/13, **צין נ' ועדה מקומית רמת גן**

ג. ערר מרכז 75/15 **אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה.**

שמאי המבקש מפנה לשומתו המכריעה של מר עומר סרחאן לנכס ברחוב סוקולוב 81 אשר בה נקבע שיש להתחשב בזכויות תמ"א 38 במצב קודם וכי יש לתת משקל ראוי המבטא את מידת הודאות למימוש הזכויות בפועל.

- <u>עוצמת הודאות בקבלת זכויות לפי תמ"א 38</u>: שמאי המבקש טוען שמהשוואת התנאים למתן היתר בנייה בשתי התכניות, עולה שחיזוק המבנה, התאמתו העיצובית וכד', מהווים תנאי יסודי לקבלת הזכויות. לטענתו, תכנית

תא/3729/א', מכפיפה חלק מהתנאים לאישור הועדה, לאחר קבלת חוות דעתו של מהנדס העיר ועל אף שלא נרשם בה מפורשות, הוראותיה מאפשרות לוועדה המקומית לסרב לתת היתר בנייה במקרים שבהם הבנייה המוצעת אינה מתאימה לנדרש בעניין חיזוק המבנה והשתלבותו בעיצוב, בסביבה וכד'.

ההוראות בתמ"א 38 מאפשרות לוועדה המקומית לסרב לבקשה להיתר משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וגם מפאת כושר נשיאה של התשתיות ומתנות קבלת היתר בנייה בהגשת תכניות עיצוב ופיתוח ואישור מהנדס הוועדה למילוי התנאים הנדרשים לחיזוק המבנה. התכנית גם מאפשרת לוועדה המקומית לקבוע מסמך מדיניות, שיהווה חלק משיקוליה למתן היתר בנייה, כפי שאכן אושר בת"א, החל משנת 2006.

מכאן שבמצב קודם ניתן היה לקבל היתר בנייה לפי תמ"א 38, בכפוף למדיניות התכנון וקיימת ודאות לאישור הבקשה להיתר לפי הוראותיה, בכפוף לחיזוק הבניין והתאמה למדיניות הוועדה.

יחד עם זאת, כל עוד לא הוגשה בקשה להיתר בנייה, זכות זו לא הוקנתה לנכס, שכן קבלת הזכות כרוכה בקשר בל ינתק בחיזוק המבנה - ללא חיזוק אין תוספת זכויות. גם תכנית תא/3729/א' כורכת בין קבלת היתר בנייה לתוספת זכויות בחיזוק המבנה, לכן גם במצב חדש קיים קשר בל ינתק בין הענקת זכויות הבנייה לחיזוק המבנה, משמע, ללא חיזוק אין תוספת זכויות.

לעניין הוודאות טוען שמאי המבקש כי ניתן לבחון את הדברים גם על פי החלטת עמ"נ 55176-12-13 **נגור ואח' נ' הועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים" ואח'**. מצטט בהרחבה מדבריה של כבוד השופטת זהבה בוסתן וטוען כי ניתן להשליך פס"ד זה על עניין הוודאות התכנונית של תמ"א 38. הרי ניתן וניתנו היתרי בנייה מכוח התכנית. לפיכך תכנית זו הנה מדרגה לגיטימית וודאית (ע"פ הלכת פמיני) לחישוב שווי המקרקעין במצב קודם. אשר על כן סבור כי בהינתן הראיה כי תכנית הרובע לא הגדילה את זכויות הבנייה, לעומת תמ"א 38, הרי שאין מקום לחיוב היטל השבחה.

- <u>מדיניות הועדה המקומית ת"א-יפו לעניין החדשות עירונית, טרם אישורה של תכנית תא/3729/א'</u>: שמאי המבקש טוען כי כחלק מהטמעת תכנית התמ"א, עוד בטרם אישורה של תכנית הרובעים, הנפיקה הועדה המקומית ת"א-יפו מס' מסמכי מדיניות אשר על פיהם הונפקו מס' רב של היתר בניה. יש לציין כי בחלקים מסוימים בתחום העיר צמצמו מסמכי המדינית את היקף השטח הניתן לבינוי ע"פ הוראות התמ"א. מכאן לטענתו, עוד בטרם אישור תכנית תא/3729/א',

הייתה ודאות גדולה לקבלת היתר בניה לנכס הנישום ע"ב תכנית להתחדשות עירונית וזאת מכוח תכנית התמ"א ומסמכי מדיניות אלו.

שמאי המבקש מפנה להכרעתו של השמאי המכריע מר בועז קוט, בשומתו המכריעה לנכס הידוע כחלקה מס' 83 בגוש 6903 (בתחום רובע 3) אשר בה לטענתו השכיל והוסיף כי עיריית תל אביב בעצמה היא הגורם אשר הגדיל את הוודאות לקבלת התמ"א. זאת, ע"י עריכת ביצוע פעולות משלימות, כדוגמת עריכת מסמכי מדיניות עירונית, לשם מימוש בניה מכוח התמ"א טרם אישורה של תכנית תא/3729/א'. שמאי המבקש טוען כי הזכויות המצוינות במסמכי המדיניות, אשר פורסמו עוד בטרם אישור תכנית תא/3729/א', זהים לאלה המעוגנים בתוכנית תא/3729/א' ופחותים מזכויות לפי תמ"א/38. לכן לטענתו, ניתן לקבוע כי הזכויות אותן ראתה הועדה ככאלה ניתנות ל"מימוש מידי" הן לכל הפחות זהות לזכויות הקבועות בתוכנית רובע 4 – תא/3729/א.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה גם להתייחסותו של השמאי המכריע אינג' עומר סרחאן, כאשר בהתאם לדעתו המקצועית מסמך המדיניות מאפשר השתלבות הוראות התמ"א בהתאם לתכנית הרובעים ומשכך המסמך מודבק לתוכנית הרובע ולא לתמ"א 38. לכן, סבור שככל שהמסמך יצר ציפיות וגורם לעליית שווי המקרקעין אזי יש לנטרל ציפיות הנובעות מהתוכנית המשביחה מאחר והוא מהווה חלק מהליך תכנוני הכולל של תכנית רובע 4.

- <u>הגדרת תכנית מתאר מקומית מס' תא/3729/א – רובע 4</u>: שמאי המבקש טוען כי בתאריך 30.05.2018 פורסם בילקוט פרסומים מס' 7818 דבר אישורה של תכנית מס' תא/3729/א'. לטענתו, תכנית זו הוכנה מכוח סעיף מס' 23 בהוראות תמ"א 38 ומטרתה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל-אביב יפו וע"פ מדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים. כ"כ, אומצו הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו. לפיכך לטענתו, ניתן לקבוע באופן חד משמעי כי תכנית תא/3729/א אינה מהווה תכנית בניין עיר במתכונת "רגילה" שמטרתה שינוי ייעוד/הרחבת שימושים/תוספת בניה, אלא תכנית שמקורה החוקי נובע מהוראות תמ"א 38. משכך, תכנית תא/3729/א אינה תכנית נפרדת אלא מהווה המשך ישיר לתמ"א 38 לצורך יישומה והתאמתה למרחב התכנון המקומי ולכן היא גם אינה משנה או מבטלת את תכנית תמ"א/38 בתחומה אלה כפופה אליה. כאמור, תמ"א 38 היא 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.

מציין כי לעניין הוצאת היתר בנייה מתנהגת המשיבה לתכנית תא/3729 א' כתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א על כל המשתמע מכך באופן שנסיון גביית היטל ההשבחה הוא רק לדירות שנמכרות.

- שמאי המבקש מפנה לסעיף 4.1.3 ו' בהוראות התכנית לפיו "רשאית הועדה המקומית לאשר, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר...". כלומר 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 לתתן היתר בניה עפ"י התמ"א, לנמק בכתב מדוע סורבה הבקשה. ההנחיות עפ"י תא/3729/א מפורטות יותר ואף למעשה מחמירות מההתניות בתמ"א. לאור האמור לעיל טוען שמאי המבקש מתקבלת תמונה ולפיה קיימת מסכת התניות שבמהותן מותירה בידי הועדה שיקול דעת נרחב, האם לאשר בניה עפ"י תכנית תא/3729/א'. **המשמעות הינה שתכנית תא/3729/א' אינה מקנה זכות אוטומטית למתן היתר בניה ולכן לא ניתן לטעון כי זכויות הבניה מכוחה הינן "זכויות מוקנות" גרידא**[8]. לטענתו, הדבר נכון שבעתיים במקרקעין עליהם חלה תמ"א 38, שכן התכנית עושה הבחנה ברורה בזכויות הבניה ובהתניות להן, בין בניינים שנבנו לפני 01.01.1980 לבניינים שנבנו לאחר מועד זה שהינו כידוע המועד הקובע לזכות לקבל זכויות מכוח תמ"א 38. שמאי המבקש טוען כי בשונה מתכניות בניין עיר/תמ"א אחרות הרי שלתמ"א 38, נקבע באופן מיוחד וספציפי פטור בגין ההשבחה לזכויות מכוחה, ככל שנוצרה השבחה. אגב, מציין לסעיף של שיקול דעת מהנדס העיר שבא כוח הועדה המקומית - עו"ד ניר בראונשטיין טען, בעמ"נ 56250-10-18, **ועדה מקומית לתו"ב תל אביב –יפו נ' קזז ואח'**, כי שיקול דעת של מהנדס העיר מהווה סוג של התניה שגורמת לכך שהיטל ההשבחה ידחה ליום קבלת ההיתר. עוד טוען בא כוחה של הועדה המקומית כי בתכנית מיוחדת, נושאית, שחלה על כל העיר, הגביה הינה ליום ההיתר. טענות אלו אושרו ע"י בית המשפט המחוזי בהכרעתו.

- <u>התנהלות הועדה המקומית ת"א-יפו אל מול יתר הועדות המקומיות שבתחומן אושרו תכנית ע"פ סעיף 23 לתמ"א</u>: שמאי המבקש מפנה לאמור בשומתו של מר אלי כהן, כי גביית השבחה בגין תכנית הנובעת מסעיף 23 לתמ"א כמוה כבניית ציר "עוקף פטור לתמ"א" ועומדת בניגוד לכוונת המחוקק. בנוסף, טוען שמאי המבקש כי בדבריה של יו"ר ועדת הערר בערר צ.ו.ר מעוף צוין כי: "נעיר אגב, כי למיטב ידיעתנו באף אחת מהוועדות המקומיות – לא במחוז ת"א (11 ועדות

[8] ההדגשה במקור ש.י.

מקומיות) ולא במחוז מרכז (33 ועדות מקומיות)– לא נעשתה עד כה גביה של היטל השבחה בגין מכר עקב אישור תמ"א 38" ובסופו של דבר נקבע: "הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין עם בעת המכר ובין עם בעת מתן היתר הבניה".

שמאי המבקש טוען שככל הידוע לו, רובם המכריע של הוועדות המקומיות, אם לא כולן, אינן גובות השבחה בגין תכנית אשר הוכנה מתוקף סעיף 23 להוראות תמ"א 38. יחד עם זאת מציין כי הועדות המקומיות אכן גובות השבחה בגין יתרת הזכויות שמעבר להוראות הבסיסיות בתמ"א.

עוד מוסיף כי לא די בכך. לשם קידום חיזוק המבנים הקיימים שאינם עומדים בתקן 413 לרעידות אדמה, נכנסו הקלות נוספות, כגון: בחוק מס שבח ולאופן החיוב במס שבח בעסקאות תמ"א 38 ופטורים במע"מ וכדומה והכל בכדי ליצור כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים אלו. כמו כן חלו הקלות בהוראות הדיווח למס שבח בעסקאות בפרויקטים של תמ"א ובמועד החיוב. כפי שהוזכר לעיל, ניתנו פתרונות גם לאותם דיירים סרבנים שסיכלו לא אחת את ביצוע החיזוק במסגרת תמ"א 38. גם ב"חוק החיזוק" חלו תמורות והקלות, כמו למשל, פניה למפקח על רישום המקרקעין לפי סעיף 5 ו- 5 א' כבר מעת קבלת "היתר בתנאים" ולא רק לאחר קבלת היתר בניה כפי שהיה נהוג בתחילת הדרך. כמובן גם הרוב הנדרש להסכמת הבעלים לחיזוק עומד על שני שלישים ולא 100% מהבעלים בבניין. לאור זאת ועוד, ניתן לטענתו לקבוע חד משמעית כי תכנית מס' תא/3729/א' אינה מהווה תכנית משביחה מאחר ולא הוסיפה כל זכות מעבר לזכויות אשר היו ניתנות במצב הקודם ואף הפחיתה זכויות מעבר למה שניתן היה לדרוש מהועדה ע"פ הוראות התמ"א + מדיניות הועדה.

מה גם ש"ביטול" תמריצי התמ"א ע"י עיגון התוכנית הפחיתה את הכדאיות בשיפוץ המבנים הקיימים טרם 1.1.1980 עד לרמה של העדר כדאיות כלכלית עקב "ביטול" גורף של מרבית תמריצי הבניה שניתנו טרם אישורה. כפי שנפסק במס' שומות מכריעות, ניכר כי תוכנית זו, המהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א אינה אלה "מסלול עוקף תמ"א" לצורך גביית היטל השבחה בלבד.

עוד מציין כי גם הכללת התמ"א במצב הקודם בהיקף האמור במסמכי מדיניות הועדה אינו מהווה הליך חוקי. זאת מאחר ומסמכי המדיניות אינם מהווים מסמך סטטוטורי ולכן הנפקת היתרי בניה על פי מסמכים אלו מהווה נוהג שגוי אותו הטמיעה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב- יפו כנוהג שבשגרה.

- שמאי המבקש מפנה להחלטות ועדות ערר/שומות מכריעות כדלקמן:

<u>החלטות ועדות ערר לקובעות כי יש לקחת בחשבון שווי לזכויות תמ"א 38 במצב קודם:</u>

ערר תא/85064/10 צ.ו.ר מעוף.

ערר 85134/13 רון ציון.

ערר אביבה אליאסיאן נ' הועדה המקומית לתו"ב.

ערר 8515/16 דן הוד נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

<u>הכרעות בהן הוכרו זכויות התמ"א:</u>

בועז קוט בגו"ח 6213/1300/9.

דורית פריאל בגו"ח 6214/356.

גיל הרצברג בגו"ח 7111/27.

דורית פריאל בגו"ח 6904/58.

גד נתן גו"ח 6904/36

אלי כהן בגו"ח 6968/14.

אלי כהן בגו"ח 6212/545.

<u>הכרעות לפיהן התכנית אינה משביחה:</u>

שלומי יפה בגו"ח 6954/21.

נאוה סירקיס בגו"ח 6906/10.

ארז כהן בגו"ח 6968/169.

אבישי זיו בגו"ח 6214/252.

בועז קוט בגו"ח 6215/92.

משה נדם בגו"ח 7091/147.

רינת וויס רביב בגו"ח 6212/450.

– <u>עלויות חיזוק עודפות</u>: שמאי המבקש טוען שעלות החיזוק נמצאת בשני מצבי התכנון ויש להפחיתה בשניהם מהשווי. לטענתו, במידה ויוחלט כי תמ"א 38 לא חלה במצב קודם אזי יש להפחית את כל עלות העודפת בתכנית הרובע.

שמאי המבקש טוען כי לצורך חישוב עלויות החיזוק העודפות התבסס על עבודה שנערכה עבור משרד השיכון בחודש ינואר 2010- "מודל לבחינת היתכנות כלכלית לחיזוק מבנים" הכוללת פירוט עלויות חיזוק למ"ר בניה חדשה בש"ח, תוך כדי התאמות למיקום (לב העיר תל אביב) וזמן (מועד קובע 30.05.2018). מציין כי ערכים אלו אומצו במס' שומות מכריעות כדוגמת שומתה של גב' גבע בלטר לנכס ברח' סטפן וייז 4, ראשון לציון (חלקה 494 בגוש 3929). בהתאם לאמור לעיל, נמצא על ידו כי עלות העודפת בגין חיזוק המבנה כתנאי לתוספת הבניה, הינה כ- 2,650 ₪/למ"ר תוספת. עוד מציין כי עלות זאת אינה כוללת תוספת בגין בניה על הקיים אלא רק עלות עודפת בגין אלמנט חיזוק ושיפוץ המבנה הקיים בהתאם לתקנים הנדרשים. מציין כי בשומת המבקשת הובא בחשבון כי במצב הקודם חלה תמ"א 38 על תיקוניה ולפיה הותרה תוספת בניה של 3.5 קומות וכן הרחבה של 13 מ"ר/ליח"ד קיימת. כ"כ

הותרה סגירת קומת עמודים והקמת ממ"דים כשאר לתמ"א 38 או תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א קיים פטור בהוראות התוספת השלישית. לטענתו יש לחשב העלויות העודפות במידה וטענותיו לעניין זכויות מכוח תמ"א 38 לא יתקבלו.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>: שמאי המבקש טוען כי אותן הזכויות המפורטות בתכנית תא/3729/א ואשר הוענקו מתוקף תמ"א 38 מתקזזות בין מצבי התכנון. לפיכך, בוחן את ההשבחה בגין יתרת הזכויות בתכנית ככל שקיימות, שהן מעבר למותר בתמ"א 38 בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית והכל כמפורט להלן, ובהתבסס על תחשיב השמאי המכריע מר אלי כהן בנכס ברחוב בארי 49, תל-אביב (גו"ח 6110/265/9).

מצב קודם: קומה חלקית לפי תמ"א 38 + מרפסת גג.

מצב חדש: קומה בנסיגה לפי תא/3729 א' + מרפסת גג.

שטח קומה טיפוסית – 346 מ"ר (מוסכם עם שמאי הועדה).

שטח לפי תמ"א 38 – 173 מ"ר + 173 מ"ר מרפסת גג.

שטח לפי תא/3729/א' – 246 מ"ר + 100 מ"ר מרפסת גג.

<u>נתוני בסיס</u>:

מקדם מרפסת – 30%.

שווי למ"ר מבונה 18,400 ₪/מ"ר (23,000 ₪/מ"ר ברחוב בארי X 80% לרחוב רועש – ארלוזרוב).

דחייה – 15 שנה, 6% ריבית (על פי החלטות שמאי מכריע אלי כהן/אייל יצחקי).

מקדם מושע – 75% (מוסכם עם שמאי הועדה).

מקדם בנייה על הקיים – 75% (מוסכם עם שמאי הועדה).

חלק יחסי של הדירה – 6.5%.

החלק הנמכר – 50%.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

שטח אקוי' במצב קודם: 173 מ"ר + 173 מ"ר X 30% = 224.9 מ"ר אקוי'

שטח אקוי' במצב חדש: 246 מ"ר + 100 מ"ר X 30% = 276.0 מ"ר אקוי'.

הפרש: 51.1 מ"ר.

51.1 מ"רX 18,400 ₪/מ"ר מבונהX 75% מושעX 75% בנייה על קייםX 41.7%=220,000 ₪.

השבחה לחלק היחסי של הדירה – 14,300 ₪.

מימוש של מכירת 50% מהנכס – 7,150 ₪ (מדובר בסכום זניח).

– להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש בדיון שנערך במשרדי:

- חזקת תקינות מנהלית כך שגם אם לא נמצא היתר בניה, בשומת הועדה לא נטען כי לא ניתן לבנות לפי תמ"א 38. אלא נטען שדירה במכר לא זכאית לזכויות תמ"א 38, מהסיבה שאלו זכויות מותנות. מציין כי גם לאחר קבלת תגובת שמאי המשיבה אינו מוצא סיבה לשנות מחוות דעתו.
- מפנה לתחשיב הועדה בעמוד 17, חישוב מצב בהריסה ובניה מחדש, וטוען כי יש לשים לב לדברים שלא נלקחו בחשבון, כגון: עלויות הריסה, עלות עודפת של מרתפי חניה שבתל אביב צריך לרדת למרתף שלישי, דמי פינוי לדיירים, עו"ד דיירים, הוצאות חיזוק של הבניין.
- טוען כי כל השווים שהעריכה לוקחת, נגזרים מעסקאות בדירות בנויות, בהן הכל זמין והשווי נגזר מפרוייקטים בהן הדירות כוללות חניה ובחלקם אף דירות גג. לעומת זאת בעניינו מדובר על מצב בו אין זמינות. לכן לטענתו יש להביא בחשבון דחיה לתקופה ארוכה יותר עד כדי סוף חיו הכלכליים של הבניין (כ- 20 שנים).
- טוען כי אם מדובר על הריסה ובניה מחדש, אז שווי מצב קודם הוא שווי המקרקעין כולל הדירות הקיימות, לעומת קרקע ריקה. כמובן שיש להביא בחשבון את כל ההוצאות שהוזכרו לעיל ובחוות דעתו, שכן הן הוצאות שאינן רגילות בדירות.
- טוען כי בר"ג הייתה תוספת של 25 מ"ר לדירה ואילו היום אין תוספת שכזו, לכן האינטרס בזמנו היה גבוה למימוש זכויות, אך היום אין תמריץ.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

– שמאי המשיבה הציג תחשיבי שטחים למימוש במגרש הנדון לפי תכנית תא/3729א' בשתי חלופות: האחת, בדרך של הריסת המבנה ובניה מחדש והשניה בחלופת תוספת ע"ג קיים וחיזוק המבנה. לאחר שבחן את שתי החלופות ובהתחשב בבינוי הקיים טוען שמאי המשיבה כי החלופה המיטבית למימוש היא תוספת בניה על הקיים. בחלופה זו, לטענת שמאי המשיבה מהות הנכס במצב הקודם היא דירת מגורים בשטח 88 מ"ר בקומה ג' + זכויות בניה לחדר יציאה לגג ובמצב החדש דירת מגורים בשטח 88 מ"ר בקומה ג' + 6.51% בזכויות הבניה הנוספות. שמאי המשיבה טוען כי בחלופה זו הביא בחשבון גם הפחתה בגין בעיית המושעא ותיאומים שונים עד להוצאת היתר בניה המסתכמת בדחיה של 8 שנים.

להלן חישוב שטחי בניה בחלופת הריסה ובניה מחדש כפי שהציג בחוות דעתו:

	שטח במ"ר	מס' קומות	סה"כ שטח במ"ר
שטח מגרש	709		
תכסית קוי בניה מקסימלי	367		
תכסית קומה טיפוסית	367	6	2,199
תכסית קומת קרקע	283	1	283
תכסית קומת גג	267	1	267
סה"כ שטח ברוטו עילי			2,748
מקדם צפיפות			65
כמות יח"ד מותרת			42
שטח שירות חוץ דירתי עילי			350
סה"כ שטח דירתי (עיקרי+ ממ"ד)			**2,398**
שטח צמוד לדירות הגן			**223**

להלן חישוב שטחי בניה בחלופת תוספת ע"ג קיים, כפי שהציג בחוות דעתו:

קומה	שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)		
	קיים במ"ר	תוספת במ"ר	סה"כ במ"ר
קרקע	130		130
ביניים	143		143
א	346		346
ב	346		346
ג	346		346
ד		346	346
ה		346	346
ו		246	246
סה"כ	**1,311**	**938**	**2,249**

- <u>ערכי שווי</u>: שמאי המשיבה הציג טבלה הכוללת עסקאות מכר של דירות חדשות בסמוך למועד הקובע ובהתאם לכך קבע כי שווי מ"ר בנוי בנכה הנדון, 33,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה 25,000 ₪. להלן עסקאות ההשוואה עליהן הסתמך:

רחוב	מס' בית	גוש	חלקה	קומה	קומות	שטח דירתי	מחיר מכירה		תאריך	
							סה"כ	ל-1 מ"ר בנוי		
שלומציון	8	6212	506	5	5	131	₪ 7,160,000	₪ 54,656	31.3.16	אין חניה ,תוספת על קיים
שרת	16	6213	854	2	5	58	₪ 3,620,000	₪ 62,414	22.9.16	כולל חניה במתקן אוטומטי תוספת על קיים
חוני המעגל	1	6212	988	4	5	124	₪ 6,100,000	₪ 49,194	23.11.17	כולל חניה במתקן אוטומטי תוספת על קיים
חוני המעגל	1	6212	988	4	5	118	₪ 5,900,000	₪ 50,000	13.12.17	כולל חניה במתקן אוטומטי תוספת על קיים
ילין דוד	20	6213	391	5	8	104	₪ 5,500,000	₪ 52,885	4.12.16	הריסה ובניה כולל חניה
ילין דוד	20	6213	391	2	9	47	₪ 2,345,000	₪ 49,894	4.12.16	הריסה ובניה כולל חניה
ילין דוד	20	6213	391	1	8	80	₪ 4,214,927	₪ 52,687	4.12.16	הריסה ובניה כולל חניה
ילין דוד	20	6213	391	1	8	69	₪ 3,535,073	₪ 51,233	4.12.16	הריסה ובניה כולל חניה
ילין דוד	20	6213	391	1	8	80	₪ 4,178,000	₪ 52,225	29.11.17	הריסה ובניה כולל חניה
שד' סמאטס	13	6212	642	5	8	120	₪ 6,750,000	₪ 56,250	21.3.18	הריסה ובניה כולל חניה
יהודה מכבי	31	6212	275	5	6	65	₪ 3,220,000	₪ 49,538	19.1.17	בנין חדש ,חניה במתקן
יהודה מכבי	31	6212	275	5	6	75	₪ 3,220,000	₪ 42,933	19.1.17	בנין חדש ,חניה במתקן

יהודה מכבי	31	6212	275	2	6	75	₪ 3,300,000	₪ 44,000	1.3.17	בנין חדש ,חניה במתקן
יהודה מכבי	31	6212	275	2	6	60	₪ 3,125,000	₪ 52,083	3.10.17	בנין חדש ,חניה במתקן
יהודה מכבי	31	6212	275	3	6	75	₪ 3,230,000	₪ 43,067	26.10.17	בנין חדש ,חניה במתקן
יהודה מכבי	31	6212	275	1	6	65	₪ 3,500,000	₪ 53,846	22.11.17	בנין חדש ,חניה במתקן
יהודה מכבי	31	6212	275	1	6	60	₪ 3,200,000	₪ 53,333	10.6.17	בנין חדש ,חניה במתקן
בודנהיימר	8	6212	1147	3	9	98	₪ 5,517,000	₪ 56,296	26.12.17	בנין חדש כולל חניה
בלוך	37	6217	383	5	7	76	₪ 3,975,000	₪ 52,302.6	22/11/18	בנין חדש כולל חניה, עסקה לפני היתר
בלוך	37	6217	383	6	7	147.6	₪ 8,365,000	₪ 56,673	7/2/19	בנין חדש כולל חניה, עסקה לפני היתר
בלוך	37	6217	383	7	7	195.2	₪ 10,340,000	₪ 52,971	7/2/19	בנין חדש כולל חניה, עסקה לפני היתר
ממוצע				3.333				₪ 51,832		

- <u>זכויות בניה בחלופת הריסה לפי תמ"א 38 במצב תכנוני קודם</u>: שמאי המשיבה טוען כי זכויות הבניה והקומות המירביים שנקבעו בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ולכן אין לכלול אותן במצב קודם. לחיזוק טיעונו מפנה למסמך ההתייחסות המשפטית של משרד הרמי טויסטר ושות'. מפנה גם לדו"ח חוקרת מטעם הועדה המחוזית הקובעת כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות. לטענתו, ניצול זכויות מכח תמ"א 38 מחייב חוו"ד הנדסית לפיה יש צורך לחזק את המבנה וכי העובדה שהבניין נבנה לפני 1980, אינה מספיקה ע"מ לקבוע כי הוא ראוי לחיזוק לפי תמ"א 38. לסיכום, טוען שמאי המשיבה כי זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות וככל שהשמאי המכריע אינו מסכים עם קביעה זו, יש להעביר את ההכרעה לועדת ערר. שמאי המשיבה מבקש מהשמאי המכריע לחשב את ההשבחה (במקרה שאינו מסכים עם הקביעה הנ"ל), בשתי חלופות.
- <u>מקדם לזכויות מותנות</u>: שמאי המשיבה טוען שקיימים מרכיבים בזכויות המותנות היכולים להביא למקדם הפחתה של 100% (למקדם 0%) כגון: במצב בו הנכס אינו נדרש לחיזוק, במקרה של אי הארכת תוקף תמ"א 38, במקרה של מדיניות העירייה לצמצם היתרי תמ"א ע"מ שלא להכביד על התשתיות. לפיכך, לטענתו, כל מרכיב לכשעצמו יכול להפחית 100% כך שמקדם <u>ההפחתה</u> הראוי שואף ל- 100% ולא ל- 100% <u>ודאות</u> כפי שטוען שמאי המבקש.

שמאי המשיבה טוען שתכנית תא/3729' הקנתה לזכויות הנ"ל ודאות מלאה לצמיתות וללא כל תנאי. לטענתו, הביא בחשבון שישום תכנית מוקנית וברורה אורך 8 שנים אזי ישום תמ"א 38 יארך לכל הפחות את פרק הזמן הזה. במועד הקובע לתמ"א 38 יתרת חיים של שנתיים עד 18.05.2020. בהתאם לכך ישום תמ"א 38 אפשרי הלכה למעשה רק לאחר שהיא פגה ולכן אם נתעלם מהנסיבות המשפטיות הרי שאין להביאה כלל בחשבון במועד הקובע.

- כדאיות כלכלית: שמאי המשיבה התייחס לטענת שמאי המבקש לפיה לא קיימת כדאיות כלכלית לתוספת בניה וטען כי אם לפני למעלה מ- 10 שנים הייתה קיימת כדאיות כלכלית לתוספת קומה אחת וחדרי יציאה לגג באזורים נחותים מהנכס הנ"ל, הרי שקל וחומר שקיימת כדאיות כלכלית בנכס שערכו גבוה יותר וזכויות הבניה הנוספות בו גדולות יותר. לטענתו, אין קשר בין תום החיים הכלכליים של הנכס לעניין התוספת. ולראיה, מזכיר את היתרי הבניה לתוספת לפי תמ"א 38 שניתנו לפני שנים בר"ג ומדגיש ששם ערכי הקרקע נמוכים יותר משמעותית ובכל זאת ניצלו את תוספת זכויות הבניה בתוספת על הקיים.

  שמאי המשיבה התייחס גם לטענת שמאי המבקש לפיה הזכויות לתוספת בניה הן של קומה מלאה וקומה חלקית. לטענתו, עפ"י הוראות התכנית ברחוב ארלוזרוב תוספת הבניה היא עד 7 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת הקרקע. לחיזוק טיעונו מפנה לסעיף 2.2 בהוראות התכנית וטוען כי גם במצב של הריסה וגם במצב של תוספת על הקיים ברחוב ארלוזורוב מדובר ב-7 קומות וקומת גג חלקית.

  בהתייחס לחלופת הריסה ובניה טוען שמאי המשיבה כי האופציה קיימת, אך חולק על שמאי המבקש שהתייחס למצב המיטבי כהריסה ובניה מחדש. מציין כי לא הביא אופציה זו בחשבון אך טוען שיש לקחת בחשבון הוצאות הריסה אשר מתקזזות עם היטלי הפיתוח על הבניין הבנוי.

- ועדה רשאית: שמאי המשיבה התייחס לטענה לפיה סעיף 4.13 ו' מאפשר לומ"ק שיקול דעת במתן היתר בניה וטוען שהדבר אינו נכון. שיקול דעת הומ"ק הוא רק לגבי הרחבות ולא לגבי תוספת בניה. מבהיר שבשומתו לא הובאה כלל בחשבון השבחה בגין הרחבה.

- שווי 1 מ"ר זכויות בניה: שמאי המשיבה הציג נתוני עסקת מכר של מגרש פנוי (אין צורך בחילוצים והתאמות רבות) בגוש 6957 חלקה 256 כ- 400 מ' מערבית לנכס הנדון (מתחם מד"א). ניתח את העסקה ומצא כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה הוא 27,736 ₪. לכן, בהתאמה למיקום הנכס השווי שטוען לו הוא סביר ביותר (25,000 ₪ לעומת 18,400 ₪ לגישת שמאי המבקש) וכולל בניית מרתפי חניה. לטענתו, עסקאות ההשוואה שהציג מרחוב בלוך 37 (השטחים לפי היתר הבניה) שבו קיימת תנועת אוטובוסים, מוכיחה כי השווי אינו נופל מרחובות שקטים, באופן שרוחב הרחוב (המפתח בין הבניינים) מקזז את הרעש. בנוסף, לרחוב ראשי יש יתרון מפני שיש מפתח בין הדירות בבניינים משני צידי הרחוב והרכבת הקלה מבטלת תנועת אוטובוסים.

  שמאי המשיבה טוען שאין להביא בחשבון את ההפחתות אליהן מתייחס שמאי המבקש והערכת ההשבחה היא לא לפי סוג ההסכם עם הקבלן.

עסקאות המדווחות ברשות המיסים: שמאי המשיבה טוען כי בדירות חדשות השטחים המדווחים בעסקאות הם לפי חוק מכר בדומה להיתרי הבניה.

- הוצאות חיזוק: שמאי המשיבה טוען כי הביא בחשבון הפחתה של 25% בגין בניה על הקיים ותוספת לשווי בדירות הקיימות לא הובאו בחשבון.
- שקלול זכויות בגג: שמאי המשיבה טוען כי שמאי המבקש לא הביא בחשבון שיפור תכנון במפלס הגג ביחס לתמ"א 38. לטענתו, גובה קומת הגג נקבע עפ"י תכנית "ג" ל- 2.5 מ' ומפנה לסעיף 18.2 בתמ"א ולהיתרי בניה בהם נדרשה הקלה לתוספת גובה לקומת הגג.
- מרפסת בגג העליון: שמאי המשיבה טוען שתכנית רובע 4 מאפשרת בניה בגובה של 4.5 מ' בקומת הגג. לטענתו, גובה זה מאפשר דירה בגובה של 3 מ' ומעקה התוחם את המרפסת בגג עליון. לכן לטענתו, התכנית מאפשרת מרפסת גג עליון בשטח הדירה בנוסף למרפסת הגג במפלס הדירה.
- בריכת שחייה: שמאי המשיבה טוען שלא צריך להתייחס רק לשטח המים אלא גם לשטח הבילוי בהיקף הבריכה, היות הבריכה מוסיפה ליוקרתיות הדירה וייחודה.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קודם						
מהות	שטח במ"ר	מקדם שקלול	שטח משוקלל במ"ר	שווי 1 מ"ר ב- ₪	סה"כ שווי	
דירת מגורים בקומה ג' חזיתית לארלוזורוב	88.0	100%	88.0	34,000	₪ 2,992,000	**₪ 2,992,000**
זכויות בניה לתוספת מרפסות	12	30%	3.6	25,000	₪ 90,000	
זכויות בניה לח .יציאה לגג	23	95%	21.9	34,000	₪ 742,900	
זכויות בניה למרפסת גג	65	25%	16.3	25,000	₪ 406,250	
סה"כ שווי זכויות בניה					₪ 1,239,150	
מקדם הפחתה למושעא 5 שנים בריבית 6%					0.7473	
מקדם הפחתה תוספת חדש לקיים					0.75	
שווי זכויות בניה מהוונות למועד הקובע						**₪ 694,474**
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם						**₪ 3,686,474**

מצב חדש						
מהות	שטח במ"ר	מקדם שקלול	שטח משוקלל במ"ר	שווי 1 מ"ר ב-₪	סה"כ שווי	
דירת מגורים בקומה ג' חזיתית לארלוזורוב	88.0	100%	88.0	34,000	₪ 2,992,000	**₪ 2,992,000**
זכויות בניה דירתי למגורים	692	100%	692.0	25,000	₪ 17,300,000	
זכויות בניה לדירת גג עליונה	246	105%	258.5	25,000	₪ 6,463,538	
זכויות בניה למרפסת גג	100	45%	44.9	25,000	₪ 1,122,413	
סה"כ שווי המגרש בשלמות במצב תכנוני חדש כזמין לבניה					**₪ 24,885,950**	
מקדם הפחתה למושעא ותיאומים שונים 8 שנים בריבית 6%					0.6274	
מקדם הפחתה תוספת חדש לקיים					0.750	
שווי זכויות הבניה מהוונות למועד הקובע					**₪ 11,710,315**	
חלק הנכס בחלקה **חלק הנכס בזכויות הבניה**					6.5% **₪ 762,358**	**₪ 762,358**
זכויות בניה לתוספת מרפסות	12	30%	3.6	25,000	₪ 90,000	
סה"כ שווי זכויות בניה					₪ 90,000	
מקדם הפחתה למושעא ותיאומים שונים 8 שנים בריבית 6%					0.6274	
מקדם הפחתה תוספת חדש לקיים					0.75	
שווי זכויות בניה מהוונות למועד הקובע						**₪ 42,350**
סה"כ שווי הנכס במצב תכנוני חדש						**₪ 3,796,708**
השבחה לנכס הנדון						**₪ 110,234**
היטל השבחה לנכס הנדון						**₪ 55,117**

<u>הערה</u>:

- תכנית תא/3729א' היא תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת הקובעת מסגרת זכויות בניה לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב. הוראות התכנית מתייחסות הן לבנייני מגורים חדשים והן לתוספת לבניינים קיימים תוך שהיא מבחינה ומקצה זכויות שונות בהתאם למיקום הנכס (רחוב ראשי, בתחום/מחוץ לתחום אזור ההכרזה וכדומה) ולמועד הוצאת ההיתר לבנייתם (לפני/אחרי 01.01.1980). לפיכך, בעת בחינת ההשבחה הנובעת מהתכנית, ככל שקיימת, יש לבחון כל מקרה לגופו ובהחלט תיתכן שונות בין נכסים שונים בתחום הרובע, בהתאם לסיווגם הספציפי עפ"י החלוקה הברורה שבהוראות התכנית.

שמאי המשיבה בחן את השימוש המיטבי בשתי החלופות (תוספת בניה והריסה ובניה מחדש) ומצא כי השימוש המיטבי הוא בחלופה של תוספת בניה. לאחר שבחנתי את הדברים אני מקבל את טיעונו. התכנית מתירה בשתי החלופות היקף בניה <u>זהה</u> של 7 קומות וקומת גג חלקית בנסיגות המוגדרות בה. אשר על כן איני מוצא סבירות לכדאיות כלכלית להריסת הקומות הקיימות ובנייתן מחדש (על כל המשמעויות הנגזרות מחלופה זו), ביחס לכדאיות הכלכלית שבמימוש חלופת תוספת בניה, שעה שתוספת הזכויות בין שתי החלופות הללו זהה. לכן, אבחן את ההשבחה בהתייחס לחלופה של תוספת בניה על הקיים וחיזוק המבנה בלבד. מהאמור לעיל אבהיר כי אני סבור ששמאי המבקש שוגה בטיעונו כי התכנית מאפשרת תוספת של קומה וקומה חלקית בלבד. התכנית מתייחסת מפורשות לאפשרויות הבניה ברחוב

ארלוזרוב וקובעת כאמור לעיל אפשרות בניה של 7 קומות וקומת גג חלקית בשתי החלופות. חלופת הריסה ובניה ראה סעיף 1.א.2.2 בהוראות התכנית, חלופת תוספת בניה ראה סעיף 1.ג.4.1.3.ב בהוראות התכנית.

במקרה שלפנינו אין מחלוקת שמדובר, על פניו, במבנה העומד בתנאי תמ"א 38 ומשכך יש למקד את ההכרעה בהתאם לסיווג ספציפי זה. הוראות תכנית תא/3729א' הן הוראות מכוחו של סעיף 23 בתמ"א 38 לכן יש לראות את ההוראות שבתכנית אשר חופפות ו/או קטנות מזכויות התמ"א כהוראות מכח תמ"א 38. להלן אציג את הוראות תמ"א 38 מול הוראות תכנית תא/3729א':

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

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

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

- בדברי ההסבר לתכנית במצב המוצע נכתב כדלקמן: "**התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסקו**". בנוסף, התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבנייה קיימת ומקנה זכויות בניה גם עבור תוספות בנייה וכן בנייה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ומגרשים ריקים, תוך קביעת מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל אפשרות. דף ההסבר לתכנית, מהווה רקע לתכנית ואינו מהווה חלק מהמסמכים הסטטוטוריים וככזה תפקידו רק להבהיר את הרקע לתכנית ואת כוונת המתכננים ולא להקנות זכויות.
- בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) בהוראות התכנית נקבע כי "**התכנית היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכי בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו**".
- בסעיף 2.1 "**מטרת התכנית**" נקבע, בין היתר, כדלקמן: "**עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו**".

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

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

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

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

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

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

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

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

א. בערר ת"א 9502-09-18 **אורלי ואלי סגלוביץ ו-25 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה**

הרצליה (פורסם בנבו 08.12.2019) נקבע כי: *"אנו סבורים כי צודקת המשיבה בטענתה כי אישור התכנית לכשעצמו אינו מהווה פגיעה, שכן התכנית אינה קובעת זכויות מוקנות, ועל כן עילת תביעה יכול ותתגבש רק לאחר הוצאת היתר בניה על פי התכנית ולא עם אישורה של התכנית".*

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

"כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות" (ההדגשה של הח"מ-ש.י). בערר זה ב"כ המשיבה הם מאותו משרד שהנפיק את חוות הדעת המשפטית בענייננו והם אלה שטענו את הטיעון הנ"ל שהתקבל כאמור לעיל ע"י ועדת הערר. בעיון בחוות הדעת המשפטית הנ"ל נמצא כי חוות הדעת התייחסה אך ורק בנוגע לזכויות תמ"א 38 במצב קודם ולא לזכויות תמ"א 38 ו/או תכניות הרובעים במצב החדש. בחוות הדעת השניה של יועמ"ש הועדה המקומית (ראה בסעיף 3.5 לעיל), אמנם יש התייחסות למהות הזכויות מכח תכנית זו, אולם איני מוצא בה משום חידוש לאמור לעיל ולהלן.

ב. הגם שזכויות תמ"א 38 אינן מוקנות, כי אם מותנות באישור הועדה המקומית, הרי שאין הדבר סותר את העובדה כי זכויות אלו, בהתקיים התנאים, הן זכויות הפטורות מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 (ב)(10)(ב) לתוספת השלישית. ניתן לראות את הוראות תכנית תא/3729א' בהקשר לבניינים שנבנו לפני 01.01.1980 ואשר עומדים בתנאי תמ"א 38 כחלק משיקולי הוועדה המקומית בטרם תאשר היתר בניה לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 21 להוראות תמ"א 38.

ג. אין חולק כי הועדה המקומית, בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, קבעה מסמכי מדיניות לאישור היתרי בניה בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה. מסמכי המדיניות עודכנו בהתאם לתיקוני התמ"א השונים. גם במסמכי המדיניות נרשם, הובהר והודגש כי "**המסמך יעודכן מעת לעת לפי הנסיון המצטבר והסוגיות הנוספות שיעלו ויחייבו קביעת מדיניות של הועדה המקומית**"[9]. כעולה מהוראות התכנית, התכנית הטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. לא זו אף זו, מטרת התכנית, בין היתר, הוא חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38". לכן, תכנית מפורטת שכזו, מחליפה את הוראות 14-11 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. מכאן כי התכנית המפורטת מכח סעיף 23 "מרחפת" מעל השטח, ויוצרת תכנית ספציפית המותאמת ע"י הוועדה המקומית, לפי עקרונות תמ"א 38 לאופי הנכסים.

[9] ההדגשה במקור.

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

החשש של הוועדה המקומית על כי לא תוכל לגבות היטל השבחה בגין תכנית תמ"א 38 עם הוצאת ההיתר, שכן אז הבעלים או החוכר לדורות לא יהיה הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 ראשית – מתאיין, נוכח קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת לעניין היטל השבחה עם מתן ההיתר, ושנית – לגופו של החשש – אין לו מקום, נוכח הפטור שקבע המחוקק מהיטל השבחה בעת הוצאת היתר על פי תמ"א 38.

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

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

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

– לאחר שהבהרתי כי תכנית מפורטת אשר תוכננה בהתאם להוראות 23 לתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה בהיקף בניה התואם את היקפי הבניה שבתמ"א 38 בדיוק כפי שתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה, נותר לבדוק האם הוראות תכנית תא/3729א' מקנות זכויות בניה בהיקף רחב יותר מאשר הוראות תמ"א 38.

תמ"א 38 פוטרת מהיטל השבחה בגין תוספת בניה של 2.5 קומות. במקרה הנדון תוספת הבניה מהווה תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית ששטחה בהתאם לנסיגות המוגדרות בתכנית, גדול ממחצית קומה. שמאי הצדדים מסכימים[10] על היקף

[10] שמאי המבקש בפרק יא בחוות דעתו, שמאי המשיבה בעמוד 22 בחוות דעתו.

השטחים (הן על שטח הקומה הטיפוסית, 346 מ"ר והן של שטח קומת הגג בהתאם לנסיגות, 246 מ"ר). בעוד שהם חלוקים באשר למספר מרכיבים בחישוב ההשבחה ביניהם שווי מ"ר מבונה, מקדם קומת גג, מקדם מרפסת גג ודחיה.
בבניין הקיים 16 יח"ד כאשר בקומות הטיפוסיות (א-ג) 4 יח"ד בכל קומה. לכן, בהתאם לשטח הגג, כמוסכם ע"י הצדדים ואשר הסכמתם סבירה, יובא בחשבון כי בקומת הגג 2 יח"ד ויתרת הגג מהווה מרפסת גג לדירות הגג הללו.

- <u>גובה קומת הגג</u>: מעיון בתשריט חתך הבניין מתכנית הבקשה להיתר להוספת יח"ד בקומת הקרקע עולה כי גובה קומה טיפוסית בבניין 3.14 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (2.84 מ' נטו + 0.3 מ' תקרה). עפ"י הוראות התכנית (ס' 4.1.3ב' ס"ק 7), גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה. לפיכך, אין מדובר בסעיף "מרחיב/משביח" כי אם בסעיף "מגביל". גובה קומת הגג עפ"י הוראות התכנית יעמוד על 3.14 מ', כגובה קומות הבניין הקיים ולפיכך איני סבור שיש בגובה זה בכדי להוות גורם משביח מאחר ומדובר בגובה שאינו שונה משאר קומות הבניין. אציין בהקשר זה שהגובה אליו מבקש שמאי המשיבה להתייחס כמצב קודם (2.5 מ') מתייחס לחדרי יציאה לגג כאשר ההתייחסות צריכה להיות לדירות גג בקומת גג החלקית במסגרת תמ"א 38. דווקא עיון בסעיף 18.2 בהוראות תמ"א 38 מצביע על כך שהוראות תא/3729א' אינן משביחות בעניין זה: "***אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע) יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת, אלא אם קבע מהנדס הועדה המקומית אחרת. אם אין בתכנית המפורטת החלה על המבנה הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, תתיר הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית, הקמת קומה נוספת, באופן שתתאים לבניינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיפים 11 ו- 13 לתכנית זו".***

- <u>בניית בריכת שחיה</u>: שטח הבניה בקומת הגג בנסיגות מאפשר בינוי חלקי של 246 מ"ר שיותיר מרפסת גג בשטח של כ- 100 מ"ר. בהבאה בחשבון של שתי דירות גג, מתקבל שטח מרפסת גג של כ- 50 מ"ר. להערכתי לא סביר שבשטח זה תיבנה בריכת שחיה. איני מוצא סבירות גבוהה גם לבנייתה של בריכת שחיה על גג קומת הגג החלקית, בבניין המיועד לשיפוץ חיזוק ותוספת בניה. עיינתי בשומות מכריעות ובהיתרים בהם התבקשה בריכת שחיה בהקלה/עפ"י תכניות הרובעים ומצאתי כי ברובם המוחלט של המקרים מאפייני הנכס שונים מהמקרה הנדון קרי מדובר בבניינים חדשים/בקומות גבוהות מאוד כגון קומה 14, 18/במרפסות הגג/במיקומים

הצופים לים. יתרה מזאת, גם בנכסים בהם התבקשה בניית בריכת שחיה היה הדבר בדירה אחת בקומה העליונה גם כאשר בקומה זו היו מספר דירות.
לאור האמור לעיל בהתייחס למקדמי התרומה של מרכיבי קומת הגג אני סבור שיש להביא בחשבון מקדם דירת גג 1 ומקדם מרפסת גג 0.3.

- מקדם דחיה: שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב החדש דחיה לתקופה של 8 שנים. שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה של 15 שנים. לאחר שבחנתי את הפרמטרים הרלבנטיים לנכס הנדון ובכלל זה את פרמטר המושעא הקיימת, אי מימוש בניה מכח תמ"א 38 עד כה, הבינוי הקיים, היקף זכויות הבניה עפ"י התכנית ומיקום הנכס בתוואי הרק"ל אני סבור כי מקדם הדחיה הסביר הוא 0.558 (דחיה של כ- 10 שנים, בשיעור היוון 6%).
- מקדם בינוי על קיים: שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם 0.75 ולאחר שבחנתי את הסכמתם אני מוצא כי היא אינה סבירה בנסיבות הקיימות. מאחר וקבעתי כי הזכויות מכח תמ"א 38 הן זכויות הנכללות כביכול במצב קודם, אזי עלויות ההתאמה במידה וקיימות הן רק באשר לשטח הקומה החלקית. לכן, עלויות ההתאמה ככל וקיימות הן בשיעור קטן יותר. מקדם עלויות ההתאמה הסביר בנסיבות הקיימות ולאור מיקום הנכס בתל אביב הוא 0.9.
- עלויות חיזוק: מובא בחשבון כי עלויות החיזוק והשיפוץ מתקזזות אל מול עליית השווי של הדירות כתוצאה מחיזוק/שיפוץ הבניין.
- שווי מ"ר מבונה: שמאי המבקש הביא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה 18,400 ₪ (לאחר שהפחית 20% משווי בסיסי של 23,000 ₪. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪. במינוי מס' 2019-793 מיום 27.10.2019 שערכתי לנכס ברחוב ארלוזרוב 117 (מרחק של כ- 300 מ' מהנכס הנדון) קבעתי כי שווי מ"ר מבונה עומד על כ- 20,000 ₪ (מגלם את כל מאפייני הנכס הנדון ובינהם חזית לרחוב ארלוזרוב, קרבה לתוואי הרק" וכו'). במינוי 2019-793 אף ציינתי שתי עסקאות מכר של דירות ברחוב ארלוזרוב 135 אשר בוצעו בתאריכים 19.12.2017 ו- 30.07.2018 לפיהן שווי מ"ר בנוי כ- 41,500 ₪. הבניין ברחוב ארלוזרוב 135 מצוי ממול לבניין הנדון, מעברו השני של רחוב ארלוזרוב מרחק כ- 50 מ'. לפיכך אני סבור כי השווי שקבעתי בחוות דעתי שבמינוי 2019-793 רלבנטי וסביר לנכס הנדון.
- שמאי המשיבה ביקש במסמך תגובתו כי במקרה בו אכריע שיש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב קודם, אזי לחשב את ההשבחה בשתי חלופות. לטעמי, ההכרעה באשר לזכויות במצב הקודם הן חלק אינטגרלי מעבודתו של שמאי מקרקעין ולכן בעת שהכרעתי לעיל מהן הזכויות, איני נדרש להציג עוד חלופות

היפותטיות. אבקש להדגיש כי ההתעמקות בסוגיית החלת זכויות תמ"א 38 כחלק מהשווי במצב הקודם אם לאו, אינה משנה כהוא זה לעניין השורה התחתונה המתקיימת בבחינת ההשבחה הנובעת מאישור התכנית. התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, מחייבת אף היא, לצורך קבלת הזכויות את חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה ומשכך "נכנסת בנעלי התמ"א". תמ"א 38 אפשרה תוספת בניה של 2.5 קומות באופן גורף וקבעה שתכנית מפורטת תקבע את הזכויות הקונקרטיות, כאמור פר מיקום/גובה הבניין הקיים וכיו"ב. התכנית המפורטת (תא/3729א') קבעה בסופו של דבר בהתייחסה לבניין הנדון, זכויות גדולות יותר מאלו הגורפות. לפיכך, ניתן בראיה מזוית שונה, להתייחס לזכויות תמ"א 38 ככאלה שאינן מהוות חלק משווי המצב הקודם (בהתאם לטענה כי לא מדובר בזכויות מוקנות), ולפיכך ההשבחה תחושב באופן מלא כפי שנעשה ע"י שמאי המשיבה. אלא שבמקרה זה, מאחר והתכנית "נכנסת בנעלי התמ"א" הרי שחלק מההשבחה המלאה (עד לשיעור תוספת של 2.5 קומות) פטור, וכל השבחה שמעבר לחלק זה מחויבת בהיטל השבחה.

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

מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
שטח קומת הגג	346		
שטח מחצית קומה	173	1	173
יתרת גג	173	0.3	51.9
			224.9
מצב חדש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ במ"ר אקו'**
שטח קומת הגג בנסיגות	246	1	246
יתרת גג	100	0.3	30
			276
הפרש במ"ר אקו'	51.1		
מקדם דחיה	0.558		
מקדם בינוי ע"ג קיים	0.9		
שווי מ"ר מבונה ב-₪	20,000		
חלק יחסי של הדירה	0.065		
חלק נמכר	0.5		
השבחה לחלק הנמכר ב-₪ במעוגל	16,720		
היטל השבחה לחלק הנמכר ב-₪	8,360		

11. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר (מחצית מהזכויות בדירה הנדונה) היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/3729א'	14.06.2018	16,720	8,360

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

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

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב