תאריך: 30/09/2020
מספר מינוי: 237-2020
מספרנו: 9-273-2020 ש

לכבוד
המבקש, עו"ד יוסף מילר
באמצעות השמאי דן טרשנסקי
בדוא"ל dani@ktap.co.il

המשיבה, ומ"ק לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאית אמיליה אשור
בדוא"ל a_emmi@bezeqint.net

ג.א.נ,

החלטה- היטל השבחה (מינוי מס' 273-2020)
תת/חלקה 156/10 בגוש 6163,
דרך השלום 123, תל אביב-יפו

1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכניות, המינוי התבקש בגין מימוש בדרך של מכר.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקש עו"ד יוסף מילר ע"י שמאי המקרקעין מר דן טרשנסקי וגב' אופיר ברין-לנגר.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ע"י שמאית המקרקעין הגב' אמיליה אשור.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לבחינת ההשבחה הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/1680	25/12/1981
תא/ע	13/12/1985
תא/2399	01/01/1990
תא/ג	06/05/1994
תא/2691	26/02/1997
תא/ע'1	02/04/2003
תא/ג'1	14/09/2007
תא/4386	12/12/2018

2.2 ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 10/05/2020 ללא נוכחות הצדדים.

2.3 דיון התקיים ביום 05/04/2020 בהשתתפות שמאי הצדדים.

סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.
הצדדים שלחו מספר הערות ביחס לסיכום הדיון.

3. <u>מסמכים שהוצגו בפני</u>

מטעם המבקש:
שומה אחרת מיום 19/02/2020 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין דן טרשנסקי ואופיר ברין-לנגר.
נסח רישום- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 02/02/2020.
חוזה מכר לדירה הידועה כחלקה 156 תת חלקה 10 בגוש 6163.
צו רישום ותשריט בית משותף לבית הבנוי בחלקה 156 בגוש 6163.
תגובה לדיון שנערך ביום 05/04/2020.
מטעם המשיבה:
שומה מיום 05/01/2019,
תגובה מיום 18/03/2020 לשומה האחרת ותגובה מיום 05/04/2020 לדיון.
השומות והתגובות נערכו ע"י שמאית המקרקעין הגב' אמיליה אשור.

4. <u>פרטי הנכס</u>

נושא	פירוט
גוש	6163
תת/חלקה	156/10
שטח רשום של החלקה	2,111 מ"ר
שטח רשום של תת החלקה	48 מ"ר
זכויות במקרקעין	בעלות
תיאור הנכס	דירת מגורים בת 3 חדרים בבניין מגורים טורי ותיק בבנייה רוויה.
כתובת	דרך השלום 123, רמת הטייסים, תל אביב יפו.

5. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

הנכס ממוקם בשכונת רמת הטייסים המהווה אזור מגורים מפותח בחלק המזרחי של העיר תל אביב, גבולות השכונה הינם הרחובות עמישב מצפון, דרך הטייסים ממערב ומדרום, רחוב עודד ורחוב המאבק ממזרח.
בשכונת רמת הטייסים עובר ציר התנועה דרך השלום המהווה ציר תנועה ראשי. דרך השלום ממשיכה את ציר התנועה אלוף שדה המצוי ממזרח לה וסיומה במחלף השלום שבנתיבי איילון ממערב.
החלקה הנדונה הינה חלק ממתחם התחום בין רח' עמישב מצפון, דרך השלום מדרום, ביה"ס היסודי "גיל" ממערב ורח' מרדכי אנילביץ ממזרח.
הבנייה במתחם מאופיינת ברובה בבניינים טוריים ותיקים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע המשמשים למגורים.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.
לחלקה 156, ששטחה הרשום 2,111 מ"ר, צורה אי רגולרית דמוית מלבן שבפינתו הצפון מזרחית מגרעת מלבנית ברוחב כ- 46 מ' ובאורך של כ- 13 מ', לחלקה חזית דרומית הפונה לדרך השלום שרוחבה כ- 77 מ' ואורכה נע בין כ- 25 מ' בחלקה המזרחי לכ- 36 מ' בחלקה המערבי.
על החלקה בנוי מבנה שגילו למעלה מ-50 שנים הכולל 24 יחידות דיור ב-3 קומות מעל לקומת קרקע ומקלט במרתף המחולקות ל- 3 כניסות (דרך השלום 121, 123 ו- 125), המבנה בנוי משלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח, גמר החוץ טיח.
המצב הפיזי והתחזוקתי של המבנה תואמים לגילו
הנכס הנדון מהווה את תת/חלקה 156/10 בגוש 6163 ששטחה הרשום 48 מ"ר.
הנכס הינו דירת מגורים בת 3 חדרים הממוקמת בקומה א' מעל קומת קרקע, בכניסה האמצעית של המבנה המתואר לעיל וחלוקתה הפנימית, בהתאם למתואר בשומות הצדדים[1], הינה לחדר מגורים, חדר שינה, חצי חדר נוסף, מטבח עם מרפסת שירות, חדר רחצה ושירותים.

[1] לא ניתן היה לערוך ביקור פנימי בנכס בשל מגבלות הקורונה

6. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס ושנמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת:

6.1 מצב תכנוני קודם

תכנית K:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 143, בתאריך 22/02/1951.
בהתאם לתשריט התכנית נכלל הנכס הנדון באזור מגורים 1 עליו חלות ההוראות הבאות:
שטח מגרש מינימלי- 750 מ״ר.
חזית מגרש מינימלי- 18 מ׳.
עומק מגרש מינימלי- 35 מ׳.
אחוזי בניה מקסימליים- 18%.
מס׳ קומות מקסימלי- 3, מותרת קומת עמודים.
בנייני עזר- 30 מ״ר.
קווי בניין: חזית כמסומן בתשריט (8 מ׳ לרחוב עמישב ו- 6 מ׳ לדרך השלום), צד- בניה רצופה או 4 מ׳, אחורי- 7 מ׳.
למרות כל הכתוב יהיה מותר להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יח״ד לדונם נטו, בתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על 18% ובתנאי נוסף שהשטח המינימלי של הקרקע הדרוש ליחידת דיור אחת לא יהיה פחות מ-125 מ״ר. בנייני עזר בשיעור של 30 מ״ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יקומו מעל קומת עמודים.

<u>פרוטוקול ועדה מס׳ 125 ב׳ החלטה מס׳ 3 באוגוסט 1994- תוספת שטחי שירות לתכנית K. באזור מגורים 1</u>:
1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, מרתפים לפי תכנית ״ע״ כולל הרחבתם לצורכי חניה שייקבעו ע״י הועדה המקומית.
2. מעל למפלס הכניסה הקובעת:
א. קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה מעליה כולל שטחי שירות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל-35% משטח הקומה.
ב. שטח גרעין בבניינים שאינם גבוהים ללא מעלית- עד שלוש דירות בקומה טיפוסית עד 15 מ״ר, ארבע דירות בקומה טיפוסית עד 20 מ״ר.
ג. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הדרוש.
ד. בליטות כמוגדר בתקנות.
ה. מתקנים על הגג לפי תכנית מס׳ 1680, על תיקוניה.
ו. גזוזטראות לא מקורות.

תכנית 367- תיקון תכנית K:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 364, בתאריך 05/08/1954:
שינוי הזכויות באזורי מגורים- עבר איילון. תיקון תכנית K.
תיקון זכויות באזור מגורים 1:
בתי דירות 3 קומות אחוזי בניה מקסימלי 18%.
תותר קומת עמודים- למרות כל הכתוב יהיה מותר להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יח״ד לדונם נטו, בתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על 18% ובתנאי נוסף שהשטח

המינימלי של הקרקע הדרוש ליחידת דיור אחת לא יהיה פחות מ-125 מ״ר. בנייני עזר בשיעור של 30 מ״ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יקומו מעל קומת עמודים.

תכנית 367 א׳- תיקון לתכנית 367:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ- 521, בתאריך 31/01/1957 :
התכנית מבטלת את התנאים המיוחדים להקמת בתי מרקחת באזורי מגורים עפ״י תכנית 367.

תכנית 880 אדמות ממזרח לאיילון:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ- 1177, בתאריך 29/04/1965 :
התכנית מתירה בניית קומה נוספת במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה.

6.2 מצב תכנוני חדש

תכנית 1680- בניה על גגות הבתים:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770, בתאריך 10/12/1981.
התכנית מתירה חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה בשטח של עד 23 מ״ר וגובה של עד 2.5 מ׳ בנסיגה של 1.2 מ׳ לפחות ממעקה הגג. חדר היציאה ומרפסת הגג יוצמדו לדירה בקומה העליונה. בהתאם לתנאים בהוראות התכנית.

תכנית תא/מ- תכנית מתאר מקומית למרחב תכנון תל- אביב יפו:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829, בתאריך 24/06/1982.
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.
בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הנם 39% ו-40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

תכנית תא/ע- מרתפים:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275, בתאריך 28/11/1985.
הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.
בבתי דירות למגורים שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית. גובה קומת המרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ׳, במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ׳.
השימושים המותרים- חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשרות הדיירים בלבד ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ״ר, לכל היותר, לדירה.
לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה, בגלל הטופוגרפיה של השטח, בתנאי שהקומה התחתונה תשמש את צרכי החניה.

תכנית 2399- שיכון עממי ג':
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3916 בתאריך 17/12/1989.
מטרת התכנית- שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים ע"פ תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת ליחידת דיור, לשמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים.
יחס לתכניות קודמות- כל הוראות התכניות המפורטות המאושרות בגבולות התכנית חלות על תכנית זו, למעט העניינים ששונו בתכנית זו. תכנית "K" על כל שינוייה תשונה ע"י:

א. הוספת בניה ושיפוצים לבתי המגורים ע"פ הטיפוסים כמפורט בתשריט.
ב. הוספה בסוף תקנות התכנית כדלהלן: "למרות כל האמור לעיל, מותר יהיה להוסיף בניה בשטח התכנית מס' 2399 בהתאם למפורט בה".

תותר הוספת בניה בהתאם ל"קו הבניין להרחבה" המסומן בתשריט בקו אדום, ההתאם לשטחים המוגדרים ב"לוח הדירות והמגרשים" שבתשריט ובהתאם להנחיות המפורטות בתשריטים בק.מ. 1:100 במופיעים כנספח לתכנית. הנחיות אלה הן עקרוניות בלבד ושינויים שאינם חורגים מ"קו הבניין להרחבה" ומהשטחים המוגדרים בתשריט. לא יחשבו כחריגה מהתכנית. במקרים שקו הבניין המסומן בתשריט מאפשר תוספת בצד הגמלון, תהיה תוספת זו זהה בשטחה לתוספות האמורות של הדירות מאותו גודל. כל דייר רשאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף, ביחס המקורי. במקרים ששטח ההגדלות אינו ביחס שווה לגודל הדירה המקורי. עקב נתונים תכנוניים והנדסיים, יש לקבל הסכמת הבעלים לתכנית. קווי הבניין לאחר בנית המרפסות יהיו ע"פ התשריט.
בהתאם למסמכי התכנית, הנכס הנדון מסומן כמבנה מטיפוס בנייה ד/68, להלן תקנות הבניה אשר מצוינות בהוראות התכניות:
הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של 68 מ"ר, כ-8 בתים טוריים בני 4 קומות עם גג שטוח, בהם 2 בתים בני 16 דירות ו-6 בתים בני 24 דירות, סה"כ 176 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת 98 מ"ר.

תנאים למתן היתר-

א. יוגשו תכניות להרחבת בית שלם, בצירוף 2 צילומים לפחות של הבית הקיים. התכניות יתארו את הרחבת הבית בכל שלב ביצוע- הן מבחינה חזותית הן מבחינה תפקודית, וכללו שינויים למערכות סניטריות, הספק חשמל, שבילי גישה וגינון.
ב. היתר בניה יחייב אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי כל האגף תהיה רשאית הועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה. (הערה- אגף פירושו טור דירות לגובה).
ג. בבניינים שבהם קיימת כבר הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו, תהיה רשאית הועדה לקבוע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות, לרבות דרישה להריסת בניה לא תואמת.

תכנית תא/ג- גגות.
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208, בתאריך 21/04/1994.
מטרת התכנית- לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680. התכנית תאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזור העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. בבניינים עם גגות שטוחים הבניה לא תעלה על 50% (כולל מתקנים הנדסיים) משטח הגג.
השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכנית החלות על הבניין. בבניינים קיימים ועל פי דרישת הג״א תותר במסגרת השטח האמור בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.
גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.
תותר הקמת פרגולות בצמוד לחדר יציאה לגג ובנוסף שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי.

תכנית 2691- הרחבות דיור ברחבי העיר תל- אביב יפו:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490, בתאריך 11/02/1997.
הוראות להרחבות דיור בכל העיר. הועדה המקומית רשאית לאשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי.

תכנית תא/ע1- מרתפים:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 בתאריך 18/03/2003.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.
התכנית מאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בניה בהם. תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לצמודי קרקע.
גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ׳, כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ׳.
שטחים נלווים ושטחי שירות כללים עפ״י תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים במגרש.
היתר בניה על פי תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, תכסית גדולה יותר יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע״י מהנדסי העיר.
תכליות מותרות בקומת בנייני מגורים- שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות- שטחי שירות כלליים, מחסנים דירתיים.
הוראות נוספות- לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים יציינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ״ר ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

תמ"א 38- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397, בתאריך **18/05/2005.**
תמ"א/38/1/א- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 בתאריך 16/08/2007.
תמ"א/38/2- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2217 בתאריך 10/03/2010.

מטרת התכנית- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקים לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים:
סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים הבאים:
1. גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה.
2. התוספת תכלול מרחב מוגן על פי החוק .

תותר הקמת קומה אחת נוספת למבנה:
1. הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
2. התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק על פי דין.
3. תכניות לבניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת על פי תכנית זו, ובלבד שאין בה כדי לפגוע בחוזקו של המבנה .
4. הקמת קומה נוספת על פי האמור יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

תותר הקמת אגף נוסף למבנה:
1. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת מבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור. לא תותר חריגה בקו בנין קדמי.
2. השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף.
3. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
4. התוספת תכלול מרחב מוגן על פי החוק .

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאי הבאים:
1. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור .
2. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
3. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
4. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

תמ"א 35- תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5474, בתאריך 27/12/2005.
העיר תל אביב מסווגת כמרקם עירוני שבה הצפיפות המינימלית היא כ-12 יח"ד לדונם נטו בממוצע.

תכנית 3440- הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5526, בתאריך 10/05/2006. פרסום לתוקף בעיתונות נעשה ביום 19/05/2006.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בתוקף כגון ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו. ובנוסף לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

תכנית תא/ג/1 י.פ- 5705, תאריך הפרסום- 20/08/2007:
שינוי לתכנית מתאר מקומית תא/ג- בניה על גגות בתים.
1. הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר לדירה.
2. הגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים או 40 מ"ר (הקטן מבניהם)
3. שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת.
4. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.
5. גובה חדר יציאה לגג יהיה בגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'.

פרוטוקול מס' 12-0028- מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38- דיון באישור מדיניות:
מסמך המדיניות שהופק נועד לצייד את הועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי שיוכלו לעמוד במבחן משפטי וציבורי .קבלת החלטות כזו תסייע לוועדה המקומית בהשגת מטרת התמ"א, חיזוק מבנים, תוך שמירת מרקמים ייחודיים בעיר ושיפור חזות המבנים.
דרישות סף- המבנים עבורם ניתן להגיש היתר מכח תמ"א 38 :
1. בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 ניתן להגיש רק עבור בניינים שההיתר לבנייתם הוצא לפני 01/01/1980,ניתן יהיה להגיש את הבקשה גם אם נעשו בבניינים אלה תוספות בניה לאחר מועד זה ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם ליום 18/005/2005 (סעיף 4.2 של התמ"א).
2. בקשה להיתר לחיזוק בלבד של המבנה בפני רעידות אדמה ניתן להגיש גם למבנים שההיתר לבנייתם הוצא לאחר 01/01/1980 (סעיף 4.1 של התמ"א).
3. בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 (גם למבנה שההיתר לבנייתו הוצא לפני 01/01/1980) ניתן להגיש רק אם הוכח הצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה (סעיף 4.1 של התמ"א).

מדיניות לאזורים מיוחדים- תוספת לפי תמ"א 38 בכפוף למדיניות/ תכנית, קטגוריה 3 : מתחמים שזוהה בהם הצורך להתחדשות עירונית בתוכנית המתאר ומיקומם במרחב העירוני/ רובעי דורש התייחסות מיוחדת. בשכונות ומתחמים המאופיינים בפרצלציה וטיפולוגיה המצריכים טיפול נקודתי, כגון : בניה מרקמית צפופה, בניה בקו 0 ,מבני שיכון , מרקמים לשימור, ומתחמים בהם התשתית התנועתית ירודה. מימוש תמ"א 38 תהיה בכפוף למדיניות אזורית/ הכנת תב"ע בסמכות ועדה מקומית/ מחוזית/ תוכנית עיצוב/ הקלה.
*הערות כלליות- במבני שיכון או מבנים טורים עם מספר כניסות. לא תותר תוספת ע"פ תמ"א 38/3 לכניסה בודדת אלא לכל המבנה יחדיו.

בישיבת הועדה מס' 12-0026 ב' מיום 31/10/2012 (החלטה מס' 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בתכנית והחליטה בין היתר שיש לאשר את המדיניות האמורה לפי התיקונים המצוינים בפרוטוקול. לעניין רמת הטייסים הוחלט כי בכל רובע 9 יאושרו 2.5 קומות, בתוספת או בבניה מחדש, למעט נחלת יצחק.

תיקון 3א' לתמ"א 38:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ- 7400, בתאריך 08/12/2016.
תיקון 3א' לתמ"א 38 משנה את ההוראות לסעיף 14 לגבי הריסת מבנה והקמתו מחדש. השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא :

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא :
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת .
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151 (ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתבנה.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 9 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

לצורך מימוש שטחי הבניה, רשאית הועדה המקומית:

א. להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות לפי הפירוט הבא:

1. קומות נוספות- אם המבנה הקיים טעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
2. 2.5 קומות נוספות- אם המבנה הקיים טעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
3. 3 קומות נוספות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
4. 3.5 קומות נוספות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהפשרות להתיר הקלה לפי חוק מהתכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות.

ב. להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.

ג. לקבוע את מספר יח"ד.

תכנית תא/5000 תכנית מתאר תל אביב- יפו:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ- 7401, בתאריך 22/12/2016:

תכנית מתאר תל אביב- יפו אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

מטרות התכנית בין היתר- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב, קידומה של העיר תל אביב, יצירת עתודות קרקע של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושמירת המורשת, הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח ומתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות לעיר תל אביב. חלקה 156 מושא השומה מסווגת באזור תכנון מס' 904 אשר בו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית.

על מתחם התחדשות עירונית יחולו ההוראות הבאות:

א. מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי בינוי"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/ או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

ב. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

1. שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם.
2. שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון.
3. שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה.
4. תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה.
5. תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך שמירה וטיפוח המרקם החברתי- קהילתי הקיים.
6. שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.
7. המתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטי השימור כמפורט בסעיף 4.3.2 בהוראות התכנית.

ג. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנונים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח״ק מעל לרח״ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

ד. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירוני, רשאית הועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע הרח״ק העולה על הרח״ק המירבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח״ק נמוך מהרח״ק המירבי, ובלבד שיתקיימו התאנים הבאים:

1. הרח״ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס״ק ג׳.
2. ייקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח״ק נמוך מהממוצע האמור בס״ק 1 לעיל, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח״ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.
3. במגרשים שבהם נקבע רח״ק הגבוה מהממוצע האמור בס״ק 1 לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכנית זו כמאפשרים בניה חריגה בסביבתה, רשאית הועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

ה. על אף האמור בסעיפים קטנים ג׳ ו-ד׳ לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח״ק גבוה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

ו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות תמ״א 38 על שינוייה.

תכנית תא/מק/9086- מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3/א, החלטה מס' 0024- 17ב' מיום 22/11/2017:

במסמך המדיניות העירונית לתמ"א 38 מחולקת העיר לאזורים, שכונות ומתחמי תכנון אשר מוגדרים בטבלה. לכל אחד מהאזורים ישנן הגדרות פרטניות לנפחי הבניה האפשריים, והנחיות תכנון נוספות התואמות את תפיסת התכנון של אותו אזור.
המדיניות העירונית בהריסה ובניה מחדש מגדירה את נפחי הבניה המרביים ע"י הגדרת מספר קומות וקווי בנין מרביים בהתאם למאפייני המרקם ותפיסת התכנון באזור. ניתן לממש את תמריצי התמ"א ככל שהם נכנסים בנפחים המוגדרים בטבלה.
חלקה 156 נכללת במתחם 16:

הריסה ובנייה-

מס' קומות מירבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/תכסית	הערות
בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בת"א/5000 כאמור בסעיף 4.2.2	ע"פ תכנית ג/1	המרחק מגבול מגרש צידי לא יפחת מ- 3מ' בבינוי עד 6 קומות וקומה חלקית ולא יפחת מ-4 מ' בבינוי מעל 6 קומות וקומה חלקית. בין בניינים המצויים באותו מגרש ישמר מרחק של לפחות 6 מ' בין גזוזטראות בבינוי עד 6 קומות וקומה חלקית. המרחק בין בניינים מעל 6 קומות וקומה חלקית לא יפחת מ-8 מ' בין גזוזטראות.	תידרש חניה תת"ק. קומת הקרקע בחזית הכניסה למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-2.5 מ' בבניינים פינתיים תוגדר נסיגה רציפה של כ-50% מאורך כל חזית הפונה לרחוב. תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר יידרש בקטעי הרחוב הבאים: דרך השלום בין רחוב המאבק לדרך הגבורה, דרך הטייסים בין רחוב ברלב לדרך ההגנה, דרך ההגנה בין גשר ההגנה לרחוב יגאל אלון, רחוב יצחק שדה בין רחוב יגאל אלון לרחוב משה דיין

תוספת בנייה-

תוספת קומות	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בנין/תכסית	הערות
2 קומות + קומת גג	היקף הבניה יהיה בהתאם לסעיף 11.1.3 בהוראות תמ"א 38 או לפי תכנית גגות, תתאפשרנה יח"ד נפרדות. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.	הבניה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות) ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ-6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.	יחויב פתרון חניה תת"ק. במידה וחזית הכניסות פונה לרחוב, תחויב נסיגה של 3 מ' בקומת הקרקע.

תכנית תא/4386- המאבק על דרך השלום:

תכנית מס' 507-0259184 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 8011, בתאריך 27/11/2018.
התכנית כוללת מתחם בשטח של כ-17.5 דונם, עליו קיימים תשעה מבנים, רובם מבני שיכון טוריים בגובה 3 -4 קומות ובסה"כ 182 יח"ד דיור קיימות.
מוצע פרויקט בבנייה רוויה בו שני מבני מגורים חדשים עם מגוון גדלים וטיפוסי בינוי ודירות, שטחים מגוונים ושטחים למבני ציבור לרווחת התושבים. לאורך דרך השלום ורחוב המאבק תהיה חזית מסחרית.
גישת רכב אל מרתפי חניה פרטית, ציבורית, מסחרית ותפעולית תהיה מרחוב עמישב הגובל מצפון במתחם.
רחוב עמישב יורחב ע"י הוספת רצועה דרומית ברוחב 4 מ' בתחום המגרש הקיים ובו תינתן זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל. כמו כן תירשם זיקת הנאה לאורך רחובות המאבק ודרך השלום.
עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת שלושה תאי שטח- 2 תאי שטח למגורים עם חזית מסחרית לכיוון דרך "השלום" ורח' "המאבק" וביניהם תא שטח למבני ציבור.
2. בתאי השטח המיועדים למגורים מוצעות 564 יח"ד. לפחות 20% מסך הדירות תהינה דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי+ ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.
3. בקומת הקרקע של בנייני המגורים, לאורך דרך השלום ורחוב המאבק, חזית מסחרית ופונקציות בעלות אופי מסחרי.
4. הבינוי כולל מגדלי מגורים ובנייה מרקמית.
5. לאורך רחוב עמישב, דרך השלום ורחוב המאבק תירשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט.
6. לאורך דרך השלום תוגדר רצועת מתע"ן כמסומן בתשריט.
7. התכנית כוללת קומות מרתף המיועדות לחנייה פרטית ולחנייה עבור המסחר ועבור מבני הציבור וכן לפריקה, טעינה, פינוי אשפה ופונקציות תפעוליות אחרות. מס' קומות המרתף, שימושים נוספים והוראות בנייה עפ"י תכנית ע/1.
8. הגישה למרתפים תהיה מרחוב עמישב.
9. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת או ללא הסכמת בעלים.

ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד'- מגורים, חזית מסחרית, פונקציות בעלות אופי ציבורי, שטחים פתוחים (חצרות) ושטחי שירות נדרשים לשימושים המותרים.

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה במצב מוצע כפי שמופיע בתקנון בסעיף 5:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובע ת (מ"ר)	שטח שרות מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)	שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה במ"ר	אחוזי בניה כוללים	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם
מגורים ד'	מסחר ומגורים	4, 3	14,701	56768 (1)	17500 (2)	(3)	74,268	498%	564	37.85

ביאורים להערות בטבלה:

1. שטח עיקרי למגורים יהיה עד 48,000 מ"ר, בנוסף ייתוספו שטחים למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ-14 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ שטח עיקרי למרפסות עד 6,768 מ"ר, שטח המרפסות ייעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לניידו למטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. בנוסף שטח עיקרי למסחר יהיה עד 2,000 מ"ר.
2. 17,500 מ"ר מהווים 35% משטח עיקרי, לא כולל מרפסות.
בנוסף ניתן יהיה להוסיף עוד 900 מ"ר לשטחי שירות בלבד, התוספת האמורה היא לשטחי שירות בלבד ולא ניתן יהיה להמיר זאת לשטח עיקרי, במידה ושטחים אלו לא ימומשו, לא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש.
תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות במידת הצורך.
3. הוראות תכנית תא/ע/1 "מרתפים" תחולנה על תכנית זו למעט ס' 9 ג' ס"ק 5 לעניין תכסית מירבית אשר בתכנית זו תהיה 85% משטח המגרש.
4. גובה מירבי ומספר קומות מירבי מעל לכניסה הקובעת למבנה יהיה כמפורט להלן וכמצוין בנספח הבינוי:
בתא שטח מס' 4 -
בפינת דרך השלום ורחוב המאבק, בניין של עד 26 קומות וקומה טכנית 110- מ'.
על דופן דרך השלום, בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג 35 מ'.
על דופן רחוב עמישב בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג 53 מ' ובניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 53 מ'.
בתא שטח מס' 3-
על דרך השלום, בחלקה המערבי של התכנית, בניין של עד 25 קומות וקומה טכנית- 106 מ'.
על דופן רחוב עמישב, בניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג 53 מ' ובניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג 35 מ'.
על דופן דרך השלום, בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג 35 מ'.
גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.
סטייה מהגובה המירבי ומספר הקומות המירבי מעל לכניסה הקובעת למבנה כפי שנקבע תהווה סטייה ניכרת.
יותרו מתקנים טכניים על הגג כמפורט בתכנית עירוני ג-1.

5. קווי בניין צידיים עיליים: 4 מ' בגבולות לתא שטח 2 (מבנים ומוסדות ציבור) ובגבול המערבי של תא שטח 3 תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.
6. קווי בניין קדמיים עיליים:
ל "דרך השלום" - 4 מ'. לרחוב "המאבק" - כמסומן בתשריט.
לרחוב "עמישב" - 8 מ'.
תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.

<u>הוראות נוספות</u>

איחוד וחלוקה:

1. יש להכין תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
2. המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יירשם על שם עיריית תל אביב יפו בעת רישום האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין.

זיקת הנאה:

1. לדופן הדרומית של רחוב "עמישב" יתווסף נתיב ובו זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' בתחום קו הבניין המסומן בתשריט. זיקת ההנאה תשמש להרחבת רחוב "עמישב" ולכניסה ויציאה ממרתפי החניה.
2. לאורך דרך השלום ועד לקו הבנין תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל ואופניים ברוחב 4 מטרים, כמסומן בתשריט.
3. לאורך רחוב "המאבק" ועד לקו הבניין הקדמי תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים, כמוסמן בתשריט.
4. יובטח מעבר של שביל אחד לפחות בשולי המגרש הציבורי שיקשר בין רחוב "עמישב" לדרך "השלום" ובו זיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל. מיקומו ורוחבו הסופיים ייקבע במסגרת אישור למסך עיצוב אדריכלי ונופי.
5. רמפות וזיקות מעבר:
א. תתאפשר זית מעבר בין החניונים אשר תסומן במסמך העיצוב האדריכלי והנופי.
ב. הרמפות ישמשו רכב פרטי ורכב עבור השימושים הציבוריים והמסחריים.
ג. רמפת הכניסה למרתפי המגורים תכלול זיקת הנאה לכניסת רכב ואופניים למרתף המבנה הציבורי, ככל שיבנה.

תנאים למתן היתר בנייה:

1. אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים אשר בה יופרש השטח של ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי כמפורט בהוראות התכנית.
3. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור ולמעבר הציבור כמפורט בהוראות התכנית .
4. תיאום עם חברת נת"ע כמפורט בהוראות התכנית.
5. הצגת פתרון לקו הביוב שעובר במגרש ואישור הפתרון ע"י רשות הרישוי.
6. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.

7. אישור מסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.
8. אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובה המבנים, שימושים ומגבלות בגין רעש מטוסים בהתאם לפרק ד' ופרק ז' לתמ"א 4/2.
9. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור הסדרי תנועה ע"י הרשות המוסמכת, בצומת הרחובות המאבק-עמישב.
10. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
11. בטיחות טיסה:
   א. תנאי למתן היתר בנייה למגדלים לגובה 106 ו- 110 מטרים מעל מפלס הכניסה הינו תיאום הבקשה עם רשות התעופה האזרחית לצורך קביעת סימון המבנים בהתאם לת"י -5139 סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.
   ב. תנאי בהיתר: תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רת"א בכפוף לסימון בהתאם לת"י -5139.

6.3 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר הוועדה המקומית תל אביב, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין. אותרו ההיתרים הרלוונטיים הבאים:

היתר בניה מס' 6-950350 :
היתר הבנייה ניתן ביום 13/04/1995, מהות ההיתר- שינויים פנימיים והרחבת דירה בקומת הקרקע בלבד ע"י תוספת בניה בחזית האחורית. התוספת כוללת חדר, ממ"ד והגדלת המטבח. הזזת בלוני הגז לגבול המגרש האחורי.

היתר בניה מס' 6-980852 :
היתר הבנייה ניתן ביום 23/08/1998, מהות ההיתר- הרחבת דירה בקומת הקרקע, באגף האמצעי בבניין בן 4 קומות, ע"י תוספת ממ"ד וחדר בחזית הצפונית ושינויים פנימיים בדירה.

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 02/02/2020, קיימים הרישומים הבאים:

נושא	פירוט
הרכוש המשותף	
גוש	6163
חלקה	156
שטח רשום במ"ר	2,111.00
תת חלקות	25
תת חלקה 10	
שטח רשום במ"ר	48.00
קומה	שניה
החלק ברכוש המשותף	1/24
בעלות	זאדה דוד- בשלמות
הערות	הערה בדבר העברה לזרים, לפי חוק רשות מקרקעי ישראל הערת אזהרה סעיף 126- מינצברג אורנית

7.2 תיק בית משותף

בהתאם לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים מתיק בית משותף מס' 61/68 מיום 17/01/1968 שהוצג בפני עולה כי הבית מכיל 4 קומות ובכל קומה 6 דירות בנות 3 חדרים כ"א. בסה"כ מכיל הבית 24 דירות.
הנכס הנדון ממוקם בקומה ב' ומסומן בתשריט במספר 10 ושטח רצפתה 48 ממ"ר, תקבל מספר משנה 156/10.
הבעלות:
כל דירה ודירה תרשם בבעלותה של קרן קיימת לישראל.
הרכוש המשותף אף הוא ירשם בבעלות קרן קיימת לישראל ולכל דירה יהיה 1/24 חלקים מהרכוש המשותף.

7.3 הסכם מכר

הוצג בפני העתק הסכם מכר שנערך ונחתם בתל אביב ביום 19/06/2019 לדירת מגורים בת 3 חדרים בקומה שנייה בבית דירות בדרך השלום 123 תל אביב, הדירה ידועה כחלקה 156 תת חלקה 10 בגוש 6163. ההסכם נחתם בין עו"ד יהודה שגב ועו"ד יוסף מילר בתפקידם כמנהלי עזבון (המוכרים) לבין אורנית מינצברג (הקונה).
תנאי מתלה- מנהלי העיזבון מתחייבים לערוך ולהגיש לבית המשפט בקשה לאישור החוזה לאישור מכר הדירה ולהעברת רישום הזכויות בה על שם הקונה.
התמורה- 1,700,000 ₪.

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממכר בדרך של מימוש זכויות מהתכניות החלות על הנכס המהוות מימוש מלא.

8.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3 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 לאותה רשות תכנון.

8.4 מיקום הנכס בשכונת רמת הטייסים ברח' דרך השלום 123.

8.5 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.6 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

8.7 בהתאם לשומות הצדדים הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה בגין שטח דירה עד 140 מ"ר.

9. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תא/1680	25/12/1981	0 ₪	0 ₪
תא/ע	13/12/1985	0 ₪	0 ₪
תא/2399	01/01/1990	0 ₪	0 ₪
תא/ג	06/05/1994	0 ₪	0 ₪
תא/2691	26/02/1997	0 ₪	0 ₪
תא/ע1	02/04/2003	0 ₪	0 ₪
תא/ג1	04/09/2007	0 ₪	0 ₪
תא/4386	12/12/2018	559,501 ₪	0 ₪

עמדת המשיבה

תכניות תא/1680, תא/ג, תא/ג1- התכניות כוללות הוראות לבניית חדרי יציאה לגג ולפי הוראות תיקון 126 חובת היטל השבחה לגבי רכוש משותף בבית משותף שלפי טיבו ניתן להצמידו לדירה מסוימת יחולו על בעל אותה דירה, לאור מיקום הנכס הנדון בקומה 2 מתוך 4, אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין תכניות אלה.

תכנית תא/2399- התכנית מאפשרת הרחבת דירה עד לשטח של 98 מ״ר ובהתחשב בפטור לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ״ר לא יחול חיוב בהיטל השבחה.

תכניות תא/ע, תא/ע1- התכניות כוללות הוראות למרתפים, בהתחשב בבינוי הקיים במועדים הקובעים ובהוראות תכנית תא/2399 הקובעות הוראות להרחבת יחידות המגורים בבניין הנדון לא חלה השבחה.

תכנית תא/5000- השומה אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

תא/4386- לגישת שמאית המשיבה ההשבחה מוערכת כהפרש בין שווי המצב הקודם כדירה בנויה לבין שווי המצב החדש כקרקע ריקה בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחייה בתוספת דמ״ש ראויים עד הריסת הבניין.

מצב קודם- שווי הדירה הקיימת, במצבה, בהתאם לעסקאות מבנייני מגורים דומים בסביבה הכוללים זכויות להרחבה ואשר בתחומם לא חלה תכנית להריסה ובניה.
לעמדת המשיבה, ככל שקיים פוטנציאל לתמ״א 38 אין להביא בחשבון זכויות אלה במצב הקודם.
כמו כן, אין להביא בחשבון נתוני השוואה ממתחם תכנית תא/4386, המגלמות ציפיות קונקרטיות מהתכנית, זאת בהתאם להלכת לוסטרניק (רע״א 4487/01).
בהתאם לנתוני השווי ובהתחשב במיקום הפרויקט והבינוי המתוכנן מעריכה השמאית שווי דירה ממוצעת (בסיסית לא מורחבת) במועד הקובע בסך 1,625,000 ₪.

לאחר הפעלת התאמות למיקום בניין- חזית לדרך השלום במקדם 0.97, קומה במקדם 1 ומיקום דירה כלואה/ קיצונית במקדם 0.98 נקבע שווי המצב הקודם בסך 1,544,725 ₪.

מצב חדש- השווי החדש נקבע בהתאם לשווי היחסי של הדירה מהפרויקט לפינוי בינוי כחלק יחסי משטח המגורים הבנוי הרשום בניכוי הוצאות הריסה ופינוי, דחייה לעריכת טבלאות איזון והקצאה והתארגנות ל-10 שנים בשיעור היוון 7% (0.51) ובתוספת דמ״ש לתקופת הדחייה. שווי המצב החדש נאמד בסך 2,104,226 ₪.

טענות נוספות שצוינו ביחס לשומת המבקש:

- הפחתה למושאע- שמאי המבקש ביצעו הפחתה למושאע בנוסף לדחייה למימוש של 15 שנה, הפחתה זו גורמת לכפל הפחתות היות ומדובר בפרקי זמן חופפים ויש להפעיל רק את מקדם הדחייה הגדול מבניהם.
- מבנה ציבור- שמאי המבקש הפחיתו מהשווי את עלות הקמת המבנה הציבורי והחניות המוקצות לו מההשבחה, לטענתה אין בתכנית כל הוראה כי הקמת המבנה הציבורי ו/ או החניות המוקצות לו תעשה ע״י ו/ או על חשבון בעלי הדירות או היזם.
- עלות הקמת חניות- בהתאם לשומות מכריעות בפרויקטים לפינוי בינוי אין להביא בחשבון בחישוב ההשבחה כל הפחתה בגין עלות עודפת לחניה מאחר והיא מגולמת בשווי למ״ר קרקע מבונה.
- עלות פינוי דיירים- לעמדת המשיבה עלות זו אינה מהווה חלק משווי המקרקעין ואין להתייחס לנתון זה.
- הפחתה בגין עירוב שימושים והגדלת ציפיות- שווי הקרקע חושב בהתבסס על פרויקטים חדשים הכוללים בניה גבוהה ושימוש במסחר בקומת הקרקע ולפיכך שווי הקרקע מגלם את אופי הפרויקט ואין להביא בחשבון הפחתות אלה.
- דחייה בגין הכנת תכנית מפורטת למתחם כולו- התכנית אינה כפופה להכנת תכנית מפורטת, התכנית מתנה את הבניה, בין היתר, באישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית, כאמור תכנית כזאת מהווה הליך טכני והדחייה בגינה הינה שנה- שנתיים לכל היותר. הדחייה לפרויקט כולו כבר מגלמת את הדחייה הנ״ל לכן אין להביא בחשבון כפל דחייה.
- עלויות הריסה- עלות הריסה שקבעו שמאי המבקש גבוהה מהמקובל. העלות המקובלת הינה בסך 250- 300 ₪ למ״ר.
- תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה- שמאי המבקש לא הביאו בחשבון את תרומת שווי הבינוי הקיים בתקופת הדחייה, שהינו היוון דמ״ש לתקופת הדחייה.

להלן תחשיב שומת המשיבה כפי שהוצג בשומתה-

מצב קודם				
שווי דירה ממוצעת/ בסיסית	מקדם מיקום בנין- חזית לדרך השלום	מקדם קומה	מקדם מיקום דירה כלואה/ קיצונית	סה"כ שווי דירה במצב קודם
₪ 1,625,000	0.97	1	0.98	₪ 1,544,725

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים- שטח עיקרי	48000	1	₪ 10,000	₪ 480,000,000
מרפסות	6768	0.4	₪ 10,000	₪ 27,072,000
ממ"ד (לפי 12.5 מ"ר)	7050	1	₪ 10,000	₪ 70,500,000
מרתף- מחסנים לדירות שנוספו (182-564) לפי 12 מ"ר למחסן	4584	0.4	₪ 10,000	₪ 18,336,000
מסחר	2000	1	₪ 15,000	₪ 30,000,000
מרתף שטחים נלווים למסחר	2000	0.35	₪ 15,000	₪ 10,500,000
סה"כ				₪ 636,408,000
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי	15000			₪ - 3,750,000
דחייה לעריכת טבלאות איזון והקצאה והתארגנות, בהתחשב בגודל הפרויקט 10 שנים 7%				0.51
סה"כ				₪ 321,611,246
חלק יחסי (מחושב כחלק יחסי בשטח המגורים הבנוי הרשום)				0.0053
סה"כ שווי הזכויות בערך נוכחי				1709145
בתוספת דמי שכירות בתקופת הדחייה				
מס' דירות				
דמ"ש ראויים לדירה בתקופת הדחייה				₪ 4,000
שיעור היוון				4%
שווי בתקופת הביניים	לדירה			₪ 395,081
סה"כ שווי במצב חדש				₪ 2,104,226
השבחה לדירה הנישומה תת חלקה 156/10				₪ 559,501
היטל השבחה לזכויות הנישומות				₪ 279,750

עמדת המבקש

תכנית תא/1680- התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג ואינה רלוונטית לדירה הנדונה לכן אינה משביחה.

תא/ע- התכנית מאפשרת בבתי דירות הקמת קומת מרתף משותף עבור שטחי שירות, במועד הקובע אין כדאיות להריסת המבנה וחפירת מרתף תחתיו לפיכך התכנית אינה משביחה.

תא/2399- התכנית מאפשרת הרחבת הדירות בבניין עד לשטח של 98 מ״ר, בהתאם לפטור 140 מ״ר הקבועה בתוספת השלישית לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

תא/ג- התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה, התכנית אינה חלה על הדירה הנדונה ולפיכך אינה משביחה.

תא/2691- קיימת הסכמה עם שומת המשיבה שהתכנית אינה משביחה.

תא/ע׳1- התכנית מאפשרת בבתי דירות הקמת קומת מרתף משותף עבור שטחי שירות, במועד הקובע אין כדאיות להריסת המבנה וחפירת מרתף תחתיו ולפיכך התכנית אינה משביחה.

תא/ג׳1- התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה, התכנית אינה חלה על הדירה הנדונה לפיכך אינה משביחה.

תא/5000- בהתאם לתיקון 126 לחוק התו״ב אין חבות בהיטל השבחה.

תמ״א 38 על תיקוניה- שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון את תוספת השטח הפוטנציאלי מתכנית זו לשווי המצב הקודם של הדירה ואין להתעלם מתוספת השטח.

עפ״י תמ״א 38 הבניין עומד בתנאי התכנית וניתן להוסיף לבניה 3.5 קומות, כמו כן ניתן להרחיב את שטח הדירות הקיימות ב-25 מ״ר כל אחת.

בהתאם למסמך תא/9086- מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ״א 38, באזור הנכס הנדון יהיה ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה מתמ״א 38.

לתימוכין בעמדתם מפנים שמאי המבקש להחלטת ועדת הערר 075/15/49 מיום 26/12/2017, החלטת ועדת הערר 85143/13 מיום 24/02/2016, החלטתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו״ח 6770/5 מיום 11/01/2018 והחלטת השמאי המכריע דר׳ גד נתן בגו״ח 6991/55 מיום 19/10/2017.

תא/4368- שמאי המבקש בחנו את ההשבחה מתכנית זו בשתי חלופות. כאשר לעמדתם, בשתי החלופות המוצגות התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

חלופה א׳-בחינת השטח הדירתי המוצע בין שני מצבי התכנון.

במצב הקודם בהתאם לתכניות שקדמו לתכנית זו היה ניתן להרחיב את הדירה עד לשטח של 98 מ״ר ובהתאם לתמריצי תמ״א 38 היה ניתן להרחיב את הדירה עד לשטח של 123 מ״ר. כל זאת ללא הגדלת הצפיפות באופן משמעותי, ללא עירוב שימושים וללא תמהיל דירות הכולל דירות קטנות שטח מסחרי ועוד.

במצב החדש בנוסף לחסרונות הגדלת הצפיפות, עירוב שימושים והקמת מבני ציבור, השטח הדירתי המוצע הינו כ- 101 מ״ר בלבד.

להלן התחשיב של חלופה א' כפי שמוצג בשומת המבקש :[2]

מצב קודם				
שטח דירה בהתאם לתכנית הרחבות משנת 1989				89
תוספת שטח דירתי מכוח תמריצי תמ"א 38				25
זכויות להרחבת הדירה הנדונה טרום אישורה של תכנית 4368				114
תמהיל שטחים מצב חדש				
מהות	מס' יח'	שטח	סה"כ שטח	
סה"כ שטח עיקרי				48,000
דירות קטנות (לא כולל ממ"ד)	113	68		7,670.4
סה"כ שטח עיקרי ליתר הדירות				40,329.6
שטח עיקרי לדירה סטנדרטית	451			89.4
שטח דירה סטנדרטית בתוספת ממ"ד- 12 מ"ר ליח"ד				101.4

חלופה ב'- אומדן השבחה המביא בחשבון את כלל זכויות והוראות התכנית בהתחשב בדחיה צפויה, עלויות צפויות לרבות עלויות הקמת מבני הציבור ואת חלקה היחסי הזניח של דירת המגורים בכלל המתחם.
דחיה והתארגנות בעלים- שמאי המבקש מציינים שבתקנון התכנית הזמן המשוער לביצוע התכנית הוא 12 שנים. במקרה זה השמאי קובע דחייה של 15 שנה לכל הפחות עקב מיעוט דיירים שחתמו על ההסכם מול היזם, האוכלוסייה המבוגרת שלא מעדיפה לבצע שינויים ולהעתיק את מגוריהם לדיור חלופי והעובדה שחלק ניכר מהדירות מושכרות בשכירות חופשית ומהוות נכסים מניבים והריסת המבנה תפגע בנכסים.
מושאע- במצב הקיים הצפיפות המותרת הינה 11 יח"ד לדונם ובמצב המוצע הצפיפות המותרת תהיה עד לכ-38 יח"ד לדונם וכן ישנה הקצאת שטחים ציבוריים שירשמו ע"ש העירייה. בהתחשב בגורמים הנ"ל חושבה הפחתה בשיעור של 20%.

בחישוב המצב החדש של הדירה כחלק יחסי מכלל השווי בפרויקט בניכוי כל העלויות והפחתות בגין עירוב שימושים, מושע ודחייה בגין הכנת תכנית מפורטת למתחם כולו חושב בשומת המבקש כי השווי היחסי של הדירה הינו 608,919 ₪ ולכן אין השבחה עקב תכנית זו.

[2] אי ההתאמה בשטחים בין טענות שמאי המבקש לתחשיב בשומתם הינה במקור.

להלן תחשיב שווי חלופה ב' כפי שמוצג בשומת המבקש:

שווי המצב הקודם			
בהתאם לעסקת המכר שווי דירת המגורים בשלמותה בחסותו של מנהל העזבון			1,700,000 ₪
המצב החדש	שטח	מקדם	שטח אקו'
מסחר בקומת הקרקע	2000	1.5	3000
שטח עיקרי לדירות קטנות	7670.4	1.05	8053.92
סה"כ שטח עיקרי ליתר דירות סטנדרטיות	40329.6	1	40329.6
סה"כ שטח אקווי'- עיקרי			51383.52
שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסות			10,000 ₪
סה"כ שווי מגרש 506 לפני הפחתות			513,835,200 ₪
הפחתות	שטח	עלות	סה"כ
הקמת מבנה ציבור שירשם ע"ש העירייה	5000	8,000 ₪	40,000,000 - ₪
פיתוח חצרות פנימיות ושצ"פ	812.5	750 ₪	609,375 - ₪
עלויות הריסה	11830	400 ₪	4,732,000 - ₪
עלויות פינוי- דיור חלוף	182	5,000 ₪	22,730,457 - ₪
הקמת חניון תת קרקעי לרבות חניות לשטחי מסחר	22073.3	2,500 ₪	55,183,333 - ₪
סה"כ הפחתות			123,255,166 - ₪
סיכום			
סה"כ שווי המתחם לאחר הפחתת עלויות צרכי ציבור			390,580,034 ₪
הפחתה בגין בינוי עירוב שימושים והגדלת צפיפות		0.85	331,993,029 ₪
הפחתה בגין מושע		0.8	265,594,423 ₪
מקדם דחיה בגין הכנת תכנית מפורטת למתחם כולו		0.417	110,823,273 ₪
חלק היחסי של החלקה הנדונה מכלל המתחם		0.549%	608,919.08 ₪
השבחה			שלילית
היטל השבחה			אין

10. <u>הכרעה</u>

10.1 הסכמות בין הצדדים

תכניות תא/1680, תא/ג ו- תא/ג'1:
תכניות אלה מקנות זכויות בניה בגג. בהתאם לסעיף 11 (ב) בתיקון 126 לחוק התו"ב נקבע כי "חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד."
לאור האמור לעיל אני מקבל את הסכמת הצדדים כי תכניות אלה אינן משביחות את הנכס הנדון.

תכניות תא/ע' ו-תא/ע'1 :
תכניות אלה מקנות זכויות בניה למרתפים. לטענת הצדדים הזכויות במועד הקובע אינן ניתנות למימוש ולכן אינן משביחות את הנכס.
לאחר בחינת הוראות התכניות ולאור הבינוי הקיים בחלקה אני מקבל את הסכמת הצדדים וקובע כי במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין תכניות אלה.

תכנית 2399 :
התכנית משפרת את תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ליח"ד הקיימות, ע"פ התכנית כל דירה תורחב עד לשטח של 98 מ"ר.
בהתאם לשומות הצדדים לא חושבה השבחה בהתחשב בפטור עד 140 מ"ר.
לאור הסכמת הצדדים לפטור בגין הרחבת דירת מגורים בשטח עד 140 מ"ר ומאחר וזכויות הבניה המוקנות מכח תכנית תא/2399 נכללות במסגרת הפטור הנ"ל – לא תחושב השבחה בגין תכנית תא/2399.

תכנית תא/5000:
בשומות הצדדים לא חושבה השבחה בגין תכנית תא/5000 לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה.
אני מקבל את הסכמת הצדדים כי אין לגבות היטל השבחה מתוקף תכנית זו במימוש הנוכחי.

10.2 החלטה במחלוקות בגין תכנית תא/4386

<u>פטור ל- 140 מ"ר-</u>
לעמדת שמאי המבקש, השטחים הנכללים במצב החדש קטנים מ- 140 מ"ר ומשכך, הפטור לפי ס' 19 ג'(2) לתוספת השלישית חל גם על תכנית תא/4386 ואין לחייב בהיטל השבחה בגינה.
אינני יכול לקבל טענה זו.
בתא"מ 19402-05-18 שלזינגר נ' עיריית גבעת שמואל ואח' (פורסם בנבו) פורטה פסיקה רלוונטית לענייננו, נסקרו דברי ההסבר לתיקון 26 לחוק ונקבע כי :

"נוכח הרציונאל המיוחס לדרישה למגורים בפרק זמן של ארבע שנים והוא למנוע מכירת הנכס מיד לאחר ניצול הפטור שניתן להרחבה לפי סעיף (ג) (1), ראוי לקבוע כי על מנת לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תכנית לגבי דירה שניתן להרחיבה, על

הנישום להתגורר בדירה ארבע שנים מיום אישורה של אותה תכנית, ולא מיום בנייתה של הדירה המקורית.
ויודגש, במקרה בו הדירה לא הורחבה בפועל, משתנה כמובן גם המטרה הסוציאלית, אין מדובר עוד במצב של משפחה שתגור בדירה המורחבת במשך 4 שנים לפחות לאחר ההרחבה, אלא במשפחה שלא ביצעה הרחבה כלל, וממשת את זכותה בדירה על ידי מכירתה (תוך שהמחיר שיתקבל יביא מן הסתם בחשבון את אפשרות ההרחבה). המחוקק ראה גם במקרה כזה – מקרה הראוי לפטור, אולם זאת בתנאי שמדובר בדירה ששימשה למגורי המחזיק או בני המשפחה שלו במשך 4 שנים לפחות לאחר אישור התכנית
...
על רקע האמור ובשים לב לעובדה כי לא חלפו 4 שנים ממועד הכניסה לתוקף של התכנית המשביחה ועד למועדבו מכרו התובעים את דירתם. הרי שאין הם זכאים לפטור מכח הוראות סעיף 19 (ג) (2) לתוספת השלישית...״

<u>מודל התחשיב</u>-
בהתאם לחלופה א׳ בשומת המבקש, נטען כי לא חלה השבחה מאחר והשטחים במצב החדש נכללים במסגרת הפטור לדירה ששטחה עד 140 מ״ר בהתאם לס׳ 19 ג׳(1) לתוספת השלישית.
בהתאם לחלופה ב׳ בשומת המבקש ובהתאם לשומת המשיבה מחושב שווי המצב החדש בהתאם לשווי זכויות הבניה במגרש 506 במתחם התכנית, בניכוי עלויות הנכללות בהוראות התכנית ובכפוף לדחיה והפחתות שונות המפורטות בשומות הצדדים.
משווי זה מחושב חלקו היחסי של הנכס הנדון מכלל המתחם, כאשר בשומת המשיבה מתווסף לשווי זה גם השווי בשימוש בתקופת הביניים.
הכרעה:
כאמור לעיל, מאחר וטרם חלפו 4 שנים ממועד אישור תכנית תא/4386, אין למבקש זכאות לפטור לפי ס׳ 19 ג׳ (2) לתוספת השלישית ויש חבות בהיטל השבחה בגין המימוש הנוכחי.
ככלל, גישת שמאית המשיבה ושמאי המבקש הינה גישה נכונה במקרים בהם אין מספיק נתוני השוואה.
עם זאת, לאור מורכבות הפרויקט הכולל הריסה של 9 מבנים ובהם 182 יח״ד ובניית 8 מבנים בני 8-30 קומות ובהם 564 יח״ד, לכל הנחה בנוגע לעלויות, משך הדחייה ויתר הפרמטרים המצוינים בתחשיבי הצדדים יכולה להיות השפעה מהותית על תוצאת התחשיב.
כך לדוגמה, ככל ובמסגרת תכנית איחוד וחלוקה תוטל על היזם החובה להקים את מבני הציבור בתכנית, שווי המצב החדש יקטן ביחס למצב בו העיריה היא זו שנושאת במטלות אלה.
כדוגמה נוספת, כלל לא ידוע מה תהיה דירת התמורה אותה יקבלו בעלי הזכויות בנכס הנדון בטבלת ההקצאה שתוכן במסגרת התכנית החדשה ואין וודאות כי אותם מקדמים שבשומת המשיבה ישמשו גם בטבלת ההקצאה.
עיוות נוסף יכול להיווצר בעת הוספת דמי השכירות בשיעור היוון שונה מזה שמשמש לדחיה, כפי שמוסבר בדוגמה להלן (כל הנתונים הינם הנחות לשם הדוגמה בלבד):
שווי המצב הקודם של נכס מסוים הוא 1,500,000 ₪
שווי המצב החדש, כזמין, של אותו נכס הוא 2,500,000 ₪

דמי השכירות ושיעור התשואה לדמי השכירות מחושבים לפי 2% בשנה.
הדחיה עד שהזכויות במצב החדש תהיינה זמינות – 10 שנים בשיעור היוון של 8%.
מתקבל שווי במצב החדש בסך כ- 1,427,000 ₪[3], נמוך משווי המצב הקודם.

בפסיקה כבר נקבע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה המועדפת לקביעת שווי שוק. במקרה הנדון, כאשר במועדים סמוכים יחסית לאחר אישור תכנית תא/4386 נמכרו במתחם מספר נכסים הדומים במרבית מאפייניהם לנכס הנדון וכמו כן קיימת עסקה בנכס הנדון עצמו, אני סבור כי התמורות שהתקבלו בעסקאות אלה משקפות את ראייתם של מספר קונים לגבי הפרמיה אותה יש לשלם בגין הפוטנציאל למימוש הזכויות מתוקף תכנית תא/4386 , הכולל, בין היתר, גם את ההוצאות הנדרשות לשם מימוש הזכויות בתכנית וכן את כל שימושי הביניים עד למימוש זה.

לגבי שווי המצב הקודם – מקובלת עלי גישת המשיבה לפיה יש לחשב את שווי המצב הקודם בהתבסס על נתוני השוואה מעסקאות שנערכו בסביבה שעליהן לא חלה תכנית תא/4386. יצוין כי עסקאות אלה גם משקפות את הפוטנציאל למימוש בניה לפי תמ"א/38, על תיקוניה, בסביבת הנכס.

<u>שווי מצב קודם</u>-
לעמדת שמאי המבקש שווי המצב הקודם הינו מחיר המכירה. כמו כן נטען כי כי התמורה בהסכם המכר נמוכה משווי השוק, לאור בעלות במושאע של 21 יחידים.
עוד נטען כי גם אם המחיר מגלם את הפוטנציאל מפינוי בינוי, פוטנציאל זה צריך להיות מקוזז עם ההפחתה הכרוכה ברכישה ממנהל עזבון.
לעמדת המשיבה, בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בסביבה נקבע שווי דירה בסיסי בסך 1,625,000 ₪ ולאחר הפעלת מקדמים לחזית לדרך השלום והיות הדירה דירה "כלואה" מתקבל כי השווי במצב הקודם הוא 1,544,725 ₪.
החלטה:
אינני מקבל את עמדת שמאי המבקש.
לאחר קריאת הסכם המכר אני מאמץ את קביעתו של השמאי המכריע בועז קוט בהכרעתו בגו"ח 6163/151 לפיה הדירה הנדונה נמכרה במחיר **שווי** שוק שכן, אין כל סיכון בעסקה, העסקה מלווה ומפוקחת הן על ידי בית המשפט והן על ידי כונסי נכסים שאמונים לביצוע העסקה בדייקנות ובמסירות.
השמאי המכריע קוט קובע כי באם נשווה את הנכס מושא הערכתו לעסקה זו (*בנכס הנדון דכאן ע.י*) בהתאם למיקומה נמצא כי השווי שנקבע במחיר התמורה בנכס משקף שווי שוק.

[3] 2,500,000 ₪ * 0.4632 (ע.נ לזכויות במצב החדש לפי 10 שנים ב- 8%) + 269,478 ₪ (ע.נ של דמי השכירות ל- 10 שנים בשיעור היוון של 2%)

10.3 ערכי שווי

להלן עסקאות ההשוואה לשווי המצב הקודם כפי שהוצגו בשומת המשיבה:

נתוני שווי לדירות יד2								
תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	קומה	בניה	מחיר מכירה
20/01/2017	6164	39	דרך השלום 99	51.0 מ״ר			1950	₪ 1,500,000
27/03/2017	6164	33	דרך השלום 87	48.0 מ״ר		4/4	1950	₪ 1,550,000
14/05/2017	6164	28	דרך השלום 77	51.0 מ״ר		3/4	1960	₪ 1,600,000
16/05/2017	6164	41	דרך השלום 105		64 מ״ר	2/4	1952	₪ 1,800,000
24/05/2017	6164	38	דרך השלום 97	51.0 מ״ר				₪ 1,670,000
18/07/2017	6164	32	דרך השלום 85	51.0 מ״ר		3/4	1954	₪ 1,500,000
24/07/2017	6164	33	דרך השלום 87	52.0 מ״ר		3/4	1960	₪ 1,660,000
14/09/2017	6164	41	דרך השלום 105		75 מ״ר	4/4	1960	₪ 1,700,000
17/10/2017	6164	31	דרך השלום 87	48.0 מ״ר		2/4	1950	₪ 1,670,000
05/03/2018	6164	37	דרך השלום 95	51.0 מ״ר		2/4	1960	₪ 1,500,000
04/04/2018	6164	35	דרך השלום 91	48.0 מ״ר		4/4	1950	₪ 1,620,000
04/07/2018	6164	32	דרך השלום 85	51.0 מ״ר		4/4	1960	₪ 1,520,000
							ממוצע	₪ 1,607,500

החלטה:

מקובל עלי כי יש לקבוע את שווי המצב הקודם בהתאם לעסקאות המפורטות בשומת המשיבה. כמו כן, מקובל עלי מקדם ההתאמה למיקום הבניין שחושב בשומת המשיבה. עם זאת, מאחר ואין מידע מספיק לעניין מיקום הדירות בבניין בעסקאות ההשוואה – אני קובע כי אין מקום להפעיל מקדם זה (מקדם מיקום דירה – קיצונית/כלואה) ביחס לשווי הבסיסי שנקבע בשומת המשיבה.

לעניין שווי המצב החדש, להלן מספר עסקאות שנערכו במתחם לאחר המועד הקובע לתכנית תא/4386 ומגלמות את כל מאפייני הנכס, כמפורט לעיל.
בוצעו התאמות למועדי העסקאות ביחס למועד הקובע וכן למיקום הנכסים במתחם:

תאריך עסקה	**תת/חלקה**	**תמורה**	**מקדם זמן**	**מקדם מיקום**	**שווי הדירה**
15/04/2019	151/8	1775000	1	0.95	₪ 1,686,250
30/06/2019	156/10	1700000	0.99	1	₪ 1,683,000
04/09/2019	157/9	1825000	0.98	0.97	₪ 1,734,845

לאור הפער הזניח בין השווי בהתאם לממוצע עסקאות אלה לשווי המחושב בהתאם לעסקה שנערכה בנכס הנדון, יקבע השווי במצב החדש בהתאם לניתוח העסקה בנכס לסך 1,683,000 ₪, נכון למועד הקובע.

10.4 תחשיב ההשבחה

שווי המצב החדש	**1,683,000** ₪
שווי דירה בסיסי במצב הקודם	1,625,000 ₪
מקדם מיקום	0.97
שווי המצב הקודם	**1,576,250** ₪
ההשבחה	**106,750** ₪
ההיטל, מחצית ההשבחה	53,375 ₪

11. ההערכה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, תת/חלקה 156/10 בגוש 6163 עקב אישור תכנית תא/4368 ומימוש בדרך של מכר המהווה **מימוש מלא** הינה כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/1680	25/12/1981	אין השבחה	**-**
תא/ע	13/12/1985	אין השבחה	**-**
תא/2399	15/09/1991	אין השבחה	**-**
תא/ג	06/05/1994	אין השבחה	**-**
תא/2691	26/02/1997	אין השבחה	**-**
תא/ע'1	02/04/2003	אין השבחה	**-**
תא/ג'1	14/09/2007	אין השבחה	**-**
תא/4386	12/12/2018	106,750 ₪	**53,375** ₪

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

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