עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

27.10.2019
מספר מינוי: 793-2019
מספרנו: 343 שומה מכריעה

לכבוד
המבקשת, גב' יפה הדרי
באמצעות השמאי
מר דן טרשנסקי
בדוא"ל dani@ktap.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב
באמצעות השמאית
גב' מלכה דור
בדוא"ל malka.dor@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכריעה להיטל השבחה**
גוש 6213 חלקה 655, רח' ארלוזורוב 117, ת"א

1. מטרת השומה:

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

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר[1].

2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: רחוב ארלוזרוב 117 פינת רחוב משה שרת 2, תל אביב-יפו.

2.2. גוש: 6213, חלקה: 655, תת"ח: 4.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 1,246 מ"ר

2.4. שטח החלקה נטו (עפ"י אתר הועדה המקומית): 1,241.6 מ"ר.

2.5. שטחה הרשום של תת חלקה 4: 62.5 מ"ר[2].

2.6. החלק ברכוש המשותף: 62/934.

2.7. תקנון: מוסכם.

2.8. מהות הנכס: דירה בקומה ראשונה בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף הבנוי בקיר משותף עם הבניין בכתובת ארלוזרוב 119.

2.9. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

[1] בקשת שומה טרם מכירה.
[2] שטח ברוטו של כ- 90 מ"ר (כולל מרפסות מקורות) עפ"י מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 28.02.2019 אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' מלכה דור.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גב' יפה הדרי, מיום 15.05.2019 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה דני טרשנסקי, אריה קמיל ושני אהרון.

3.3. מסמך מיום 10.06.2019 ובו התייחסות שמאית המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א- יפו שהופק ביום 10.04.2019 לגוש 6213 חלקה 655.

3.5. העתק שובר תשלום/קבלה להיטל השבחה מיום 03.03.2019 לגוש/חלקה 6213/655 תת"ח 4, רחוב ארלוזרוב 117/משה שרת 2, בגין תכנית תא/3729א', ע"ס 623,684.79 ₪.

3.6. שמאי הצדדים הגיעו לדיון שנערך ביום 17.07.2019 עם מסמכים בהם ריכזו את טיעוניהם לדיון. המסמכים הועברו לעיוני וסוכם בדיון כי יצורפו לפרוטוקול הדיון ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

3.7. מייל משמאית המשיבה מיום 28.07.2019 בו העירה את הערותיה לפרוטוקול והשלימה מסמכים עליהם סוכם במסגרת הדיון ומייל התייחסות של שמאי המבקשת מיום 29.07.2019 לטיעוני שמאית המשיבה.

3.8. מסמכי הבית המשותף: צו רישום ותשריט.

3.9. 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".

3.10. דברי הסבר לתמ"א 38 תיקון 3א'.

3.11. העתק החלטת ועדת ערר תא/85155/15 **אריה ורדי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (להלן: החלטת ערר ורדי).

3.12. העתק שומה מכריעה של מר אמנון ניזרי מיום 23.07.2019 לנכס גו"ח 6217/383 רחוב בלוך דוד 37 תל אביב.

4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>[3]:

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

[3] המצב החדש כולל מס' תכניות נוספות לגביהן נקבע בשומת הועדה כי אינן משביחות (פירוט בהמשך).

5. דיון וביקור בנכס:

5.1. נערך דיון במשרדי ביום 17.07.2019, בהשתתפות שמאית מקרקעין גב' אסתי עמר (מטעם המבקשת) ושמאית מקרקעין גב' מלכה דור (מטעם המשיבה).

5.2. שמאיות הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. שמאיות הצדדים הגיעו לדיון עם מסמך המרכז את טיעוניהן לדיון. סוכם שהמסמכים יצורפו לפרוטוקול הדיון ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

5.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 21.07.2019 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. שמאית המשיבה שלחה הערותיה לפרוטוקול במייל מיום 28.07.2019 וצרפה מסמכי השלמה. שמאי המבקשת שלח ביום 29.07.2019 מייל תגובה.

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור בנכס (חיצוני), שמאיות הצדדים לא הביעו רצונן כי יערך ביקור נוסף בנוכחותן.

5.5. הביקור בסביבת הנכס ובבניין נערך על ידי בתאריך 05.07.2019 ללא נוכחות הצדדים.

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירה חזיתית, הפונה לרחוב ארלוזרוב, בקומה ראשונה (מעל קומת קרקע) בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף, הניצב בגוש 6213 חלקה 655, רחוב ארלוזרוב 117 פינת משה שרת 2, תל אביב.

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 3-5 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית.

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

6.6. החלקה הנדונה מצויה מעברו הצפוני של רחוב ארלוזרוב בקרבה לרחוב ויצמן ולכיכר המדינה. החלקה טרפזית בשטח רשום של 1,246 מ"ר ולה חזית דרומית של כ- 48 מ' לרחוב ארלוזרוב וחזית מערבית של כ-22.5 מ' לרחוב משה שרת.

6.7. הנכס הנדון מהווה כאמור דירה בקומה הראשונה (מעל קומת קרקע), בבניין הבנוי בקיר משותף עם הבניין שברחוב ארלוזרוב 119. לבניין 2 אגפים/כניסות (מערבי/ת ומזרחי/ת) כאשר בכל כניסה/אגף דירה אחת בקומת הקרקע ו- 2 דירות בכל אחת מ- 3 הקומות. סה"כ 14 יח"ד. הבניין כולל מעליות ואינו כולל חניות.

6.8. הדירה הנדונה מצויה באגף המערבי של הבניין. שטחה הרשום 62.5 מ' (מדוד ברוטו מתשריט הבית המשותף כ- 90 מ'). לדירה 3 כיווני אוויר: מזרח, צפון ודרום.

7. המצב המשפטי:

7.1. מעיון בהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק ביום 10.04.2019 לגוש 6213 חלקה 655, עולים הפרטים הבאים:

- שטח החלקה: 1,246 מ"ר (רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה[4]).
- תקנון: מוסכם
- מס' תת"ח: 16
- תיק ב"מ: 820/62

תת"ח 4:

- שטח במ"ר: 62.50
- תיאור קומה: ראשונה
- מבנה: א'
- החלק ברכוש המשותף: 62/934
- בעלות: הדרי יפה וחביב מרדכי בחלקים שווים

7.2. מעיון בצו רישום הבית בפנקס בתים משותפים עולה כי הרישום בוצע ביום 09.01.1963. הבית המשותף כולל שני בתים. האחד הוא בן 4 קומות ומכיל 14 דירות. בקומת הקרקע שתי דירות ובקומות א'-ג' בכל קומה 4 דירות, סה"כ 40.5 חדרים. השני הינו בן קומה אחת ומכיל חדר אחד בלבד.

שמאית המשיבה הציגה סיכום שטחים עפ"י מדידה גרפית של תשריט הבית המשותף לפיה סה"כ שטח הבניין 1,464 מ"ר + 173 מ"ר חדרי מדרגות = 1,637 מ"ר. לטענתה, שטח זה תואם את הבנוי (ואילו השטח לפי היתרי הבניה אינו תואם את הבנוי).

8. המצב התכנוני:

8.1. מצב קודם:

תכנית מס' 50 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1064 בתאריך 19.12.1940:

- התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2 בו מותרת בניה בשיעור של 25% לקומה. הגובה המותר של הבניינים לא יעלה על שלוש קומות ומגדל גג. שטח מגרש מינימלי באזור דירות 2 – 750 מ"ר. קוי הבניין: קדמי 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

[4] פורסם בי.פ 7629 מיום 28.11.2017

<u>תכנית A אשר פורסמה ביום 01.02.1945</u>:

- מסווגת את החלקה כאזור מגורים 2 וכוללת את הוראות תכנית 50 בתוכה.

<u>החלטה מס' 156ב' מיום 06.12.1995 תוספת שטחי שירות לתכנית מפורטת 50</u>[5]:

- השטחים בתכנית 50 הם שטחים עיקריים.
- בנוסף יותרו שטחי השירות הבאים:

מבני מגורים (כולל עם חזית מסחרית) מתחת למפלס הכניסה הקובעת ש"ש לפי תכנית "ע". הועדה רשאית להתיר שטח נוסף למטרות חניה. מעל למפלס הכניסה הקובעת מרחבים מוגנים, בליטות, מתקנים כל הגג לפי תכנית "ג", מדרגות ומבואות בשטח של עד 20 מ"ר לקומה, ש"ש לפי תכנית "מ".

<u>תכנית 246 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 202 בתאריך 06.12.1951</u>:

- תיקון מס' 1 של תכנית מפורטת A.
- התכנית מרחיבה בין היתר את רחוב ארלוזרוב מ- 25 מ' ל- 29 מ' ומקטינה את קו הבניין לחזית מ- 6 מ' ל- 5 מ'.

<u>תכנית 763 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 995 בתאריך 14.02.1963</u>:

- מטרת התכנית להתיר קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.
- קומת עמודים תהיה פנויה מכל מבנים פרט לחדר המדרגות. המקלט יהיה תת"ק.
- גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.30 מ'.
- הגובה הפנוי מתחת לקורות של תקרת קומת העמודים יהיה לפחות 2 מ'.

8.2. <u>מצב חדש</u>:

<u>תכנית 1680 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2770 בתאריך 10.12.1981</u>:

- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
- שטח המבנים והמתקנים המפורטים בהוראות התכנית בסעיף 2 לא יעלה על 40% משטח הגג וגובהו לא יעלה על 2.50 מ' למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ולרדיו.
- הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו בגובה 2.50 מ', בין היתר בתנאים הבאים:
  - היציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.
  - היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

[5] הוצגה ע"י שמאי המבקשת

- לא תותר יציאה לגג של קומה חלקית.

– על אף שהתכנית עסקה בבניה על גגות בתים, בהוראות התכנית נכתב כי <u>לא תותר יציאה לגג</u> על גג בניין שנבנה או יבנה עפ"י תב"ע הכוללת בנוי מיוחד וכן לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי 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.

– התכנית קובעת כי בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הם עד 38% יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. כמו כן, קובעת כי הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים.

– עפ"י נספח לוח אזורים, צפיפות, אחוזי בניה, מס' קומות ומרווחים, במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, באזור דירות II לפי תכנית 50 :

- שטח מגרש מינימלי : 750 מ"ר
- מקדם צפיפות (מ"ר) 75
- אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות 32%
- מס' קומות 5 + קומת עמודים
- אחוזי בניה כוללים 128%
- קווי בניין : חזית בהתאם לתכנית החלה על המקום, צידי 4.60 מ', אחורי 7.20 מ'.

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

– הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם להוראות התוכנית.

– בבניין המשמש למגורים בלבד רשאית הועדה המקומית להתיר קומת מרתף אחת בלבד, אולם אם בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות קומת מרתף נוספת לחניה בלבד.

– בבנייני מגורים שטח קומת מרתף יהיה בשטח קומה טיפוסית. השימושים המותרים : חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשימוש הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים. בתנאי

שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

- לא יורשו מגורים במרתף.
- הוראות תכנית זו יחולו על תכניות תקפות שאינן כוללות הוראות לגבי מרתפים.
- אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד היכנס תכנית זו לתוקף.

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

- מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- התכנית מפרטת באשר לחדרי יציאה לגג בגגות שטוחים אשר יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בשטח 23 מ"ר, בגובה 2.5 מ', בנוסף לשטחי הבניה העיקריים וכן באשר לעליות גג בגגות משופעים.
- בהתאם לסעיף 9 ב. להוראות התכנית, <u>לא תותר בניית חדרי יציאה</u> לגג בבנייני מגורים, במקרים הבאים:
  - מעל לקומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
  - בתחום תכולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית.
  - בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות במפורש יציאה לגג.
  - בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ"י תכנית השימור.
  - בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט בניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' (עליות גג בגגות משופעים).
- התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג כאשר שטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירת הגג. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

<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 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 "תמ"א 23/א/4" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 6121 מיום 12.08.2010</u>:

- תכנית הקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן לפיה לאורך רחוב ארלוזרוב מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה.

<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.

- בסעיף ההגדרות נקבע בין השאר כי:

- שטח מגרש - לצורך חישוב שטחי הבניה יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.
- רח"ק - (רצפה חלקי קרקע) היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש כהגדרתו להלן.
- רח"ק מירבי – הרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המירביים במגרש מסוים, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.
- רח"ק בסיסי – הרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים/חלקה מסוימת, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.

- עפ"י נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון החלקה שבנדון ממוקמת במתחם 401, בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב, בינוי של עד 8 קומות.

- עפ"י טבלת ההוראות המיוחדות למתחמי התכנון במתחם תכנון 401, אזור ר-42 רחוב ארלוזרוב מס' הקומות המירבי 10, נדרש מסמך מדיניות, וכן יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.5.
- בהתייחס למסמכי המדיניות, התכנית קובעת הוראות כלליות למסמכי המדיניות שעיקרן כי אם נקבע שבאזור או בנושא מסוים רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות.
מסמך המדיניות יערך באחריות הועדה המקומית בתוך לוח זמנים שיקבע על ידה בהתאם לגודל המתחם והנושאים להתייחסות.
מסמך המדיניות יאושר ע"י הועדה המקומית ויפורסם באתר האינטרנט של העיריה.
מסמך המדיניות הנדרש בטבלת אזורי התכנון יכלול את כל שטח המתחם או חלקים משמעותיים ממנו ובכלל זה שטחים מחוץ לתכנית העתידית, לפי שיקול דעת הועדה.
מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שימושי קרקע, עיצוב עירוני, מלאי שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תנועה וחניה.
- 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[6] תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספת <u>לבניינים קיימים</u> בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבת וסגירת קומת עמודים.

[6] רחוב ארלוזרוב הוגדר בפרק 1.9 כרחוב ראשי.

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.

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 לבניינים חדשים (פרק 4.1.2)[7]:

<u>זכויות בניה</u>:

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

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

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

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

<u>גובה</u>:

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

[7] התכנית כוללת גם הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים (סעיף 4.1.3), אולם לאור הסכמת הצדדים כי האפשרות להריסה ובניה חדשה היא התצורה המיטבית, יוצגו הוראות הבניה בתכנית, לבניינים חדשים בלבד.

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

צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש):

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

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

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

שטחי שירות:

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

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

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

קוי בניין:

מפורטים בטבלה בפרק 5.

תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים המצוינים סעיף 4.1.2.ה' ס"ק 5.

מרפסות:

בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.

שטח המרפסות העולה על האמור לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.

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

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

מרתפים:

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

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

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

קומת הקרקע:

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

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

בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.

חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 6.6.

קומות גג חלקיות:

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

בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות הנסיגות יהיו כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1.ד.

<u>מצללות</u>:

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

<u>מבנים ומתקנים טכניים על הגג</u>:

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

<u>בריכת שחיה</u>:

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

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

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

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

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

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

תכנון הרחבה יועבר לתיאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבניה.
ככל שהבניה במגרשים הגובלים ברק"ל תתבצע במקביל להקמת הרק"ל, יש לתאם עם חברת נת"ע לו"ז והסדרי תנועה לתקופת הביניים.
תנאי להיתר בניה במגרשים הממוקמים בתחום רדיוסי המגן בבאר ארלוזרוב, יהיה הטמעת הנחיות משרד הבריאות.

<u>חניה</u>:
בבניה חדשה תהיה הבניה תת"ק ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת"ק בשל צורת וגודלו של המגרש.
במגרשים ברחוב ארלוזרוב הגובלים בציר הרכבת הקלה, יותרו חניונים תת"ק משותפים עם מגרשים שאינם גובלים בציר רק"ל, ובתיאום עם נת"ע.

<u>תכנית "507-0507764" (תא/מק/4474)[8] אשר דבר הכנת התכנית פורסם בעיתונות בהתאם לסע' 78-77 לחוק התו"ב ביום 13.04.2018</u>:

- מטרת התכנית התחדשות ופיתוח רחוב ארלוזרוב כרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית ותוואי רק"ל, פיתוח מרחב ציבורי ראוי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך הרחבת זכות הדרך ויצירת סל זכויות לבניה חדשה.
- לא יוצאו היתרי בניה במשך שנה (עד ליום 13.10.2019) או עד הפקדת התכנית (המוקדם מביניהם) בתחום התכנית שבהכנה, למעט ענייני הנגשה, רישוי עסקים, בטיחות.
- בהתאם למצגת שהוכנה לשיתוף הציבור ע"י עיריית ת"א התכנון המוצע ברובע 4: נפח- 8 קומות ו- 2 קומות עליונות. יחידות מימוש- 2 או 3 מגרשים סמוכים, בניה בקו בניין צידי 0. הפקעה- 5 מ' לחזית.

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:

[8] צוינה ע"י שמאי המבקשת

- 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 11-14 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.
- 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.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
- 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.
- ק' טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של ק' 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".*

<u>מסמכי המדיניות העירונית לצורך מתן היתרים לפי תמ"א 38 (אינם במעמד סטטוטורי):</u>

שמאי המבקש/ת ציין את מסמך מנחה 2011 מס' החלטה 0024- 11 ב-3 מתאריך 02.11.2011 אשר נערך לאחר תיקון 2 לתמ"א המאפשר הריסת מבנה ובנייתו מחדש וכן את מסמך מנחה 2012 מס' החלטה 0028 – 12 ב - 1 מתאריך 07.11.2012 אשר נערך בתקופת אישור תיקון 3 וטרם אישור תיקון 3א' ובו שינויים מהותיים ביחס לחישוב זכויות התמ"א.

9. רישוי:

היתר בניה מס' 774 מיום 28.03.1961:

לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל בקומת העמודים שטח פתוח וגדר ובקומות א',ב',ג' 4 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה.

היתר בניה מס' 3-210411 מיום 31.05.2001:

להקמת מעלית פנימית בתוך חדר המדרגות הכללי הקיים וחדר מכונות למעלית בהמשך חדר המדרגות הכללי בגג.

שמאי המבקשת הציגו טבלת סיכום השטחים עפ"י היתרי הבניה לפיה השטח הבנוי כולל מרפסות 1,241.45 מ"ר + 161.6 מ"ר חדרי מדרגות = 1,403.05 מ"ר.

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

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

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש בדרך של מכר (מידע טרם מכירה).

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

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

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

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

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

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

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

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

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

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/3729א'	14.06.2018	1,242,422	621,211	לא חלה השבחה	

11.2 כללי:

- שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי ההשבחה עקב תכניות "1680" ו-"ג" המאפשרות תוספת חדר יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות אינן משביחות את הנכס הנדון לאור תיקון 126 לחוק ופס"ד עמ"נ 59261-06-14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' רחל ברגר ואח'** (להלן: פס"ד ברגר)
- הביאה בחשבון כי לאור הבינוי הקיים בחלקה לא חלה השבחה עקב אישור תכנית "ע" ו-"ע-1".
- בהתייחס לתכנית תא/5000 הביאה בחשבון כי לאור תיקון 126 ולאור היחס בין תכנית תא/5000 לתכנית תא/3729א', התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

הכרעה:

- בחנתי את טיעוני שמאית המשיבה ואני מקבל את הסכמתה באשר לתכניות דלעיל.

11.3 השבחה בגין תכנית "תא/3729א":

טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טוענים כי תכנית תא/3729א' היא תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 וזו הוכנה בכפוף לסעיף 23 לתמ"א 38. לטענתם, התכנית אינה משביחה ולא רק שאינה משפרת את תנאי תמ"א 38 אלא אף מגבילה ומתנה את הזכויות הנובעות ממנה.

  שמאי המבקשת טוענים שמדובר ברחוב ארלוזורוב, רחוב בו עתיד לעבור הקו הסגול המערבי של הרק"ל וכי תכנית 507-0507764 פורסמה להכנה בהתאם לסעיפים 77, 78 ולמעשה אוסרת על הוצאת היתרי בניה למשך שנה או לעת מועד הפקדת התכנית (המוקדם מביניהם) ולכן קיימת עננה תכנונית באשר לרחוב הנדון.
- לטענתם, כדי לבחון את ההשבחה במקרה זה, יש לבחון שלושה מרכיבים עיקריים, בהתאם לפסיקה:
  - שווי מקרקעין עפ"י שוויו האובייקטיבי בשני מצבי התכנון.

- תרומה / אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות).
- תרומה / אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות).

– **<u>אומדן עפ"י שווי אובייקטיבי</u>:** שמאי המבקשת טוענים שבבחינת עליית שווי של מקרקעין יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה. לטענתם, בבואם לבחון את השפעת תכנית תא/3729א המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, בחנו זאת בצורה אובייקטיבית תוך מתן התייחסות הכוללת בחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38. לטענתם, ניטרול תמ"א 38 מהמצב הסטטוטורי הקודם הוא בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת ההשבחה.

– לחיזוק טיעונם מפנים שמאי המבקשת ומצטטים מהחלטות ועדות ערר הבאות:

החלטת ועדת ערר מיום 22.01.2019 בעררים תא/85215/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב.דייניש בע"מ**, תא/85026/17 **נציגות הפרויקט קלישר 1 ת"א נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** ותא/85349/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב. דייניש בע"מ**.

החלטת ועדת ערר 075/15/49 **אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה**, מיום 26.12.2017.

החלטת ועדת ערר 85143/13 **רון צין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** מיום 24.02.2016.

החלטת ועדת ערר 85151/16 **דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** מיום 07.03.2018.

לחיזוק טיעוניהם בעניין זה, מפנים ומצטטים משומתו המכריעה של מר משה נדם בנכס ברחוב קורדובה 8 ת"א (גו"ח 6214/87), משומתו המכריעה של מר עומר סרחאן בנכס ברחוב לוי יצחק 10 ת"א (גו"ח 6955/125) ומשומתו המכריעה של מר ארז כהן בנכס ברחוב קלונימוס 6 ת"א (גו"ח 6214/259).

לפיכך סבורים כי יש להביא בחשבון זכויות מתמ"א 38 במצב הקודם.

– **<u>אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות)</u>:** שמאי המבקשת טוענים כי לצורך בחינת הנתונים הביא בחשבון את חלופות הבניה בהתאם לתמ"א 38 וכתוצאה מכך החלופה המיטבית בתכנית תא/3729א היא חלופת הריסה ובניה מחדש.

<u>סל זכויות במצב הקודם</u>: שמאי המבקשת טוענים שתיקון 3א' לתמ"א 38 אושר למען הסדרת ופישוט אופן חישוב הזכויות במסלול של הריסה ובניה מחדש בבניינים הטעונים חיזוק בפני רעידות אדמה. לטענתם, תיקון 3א' מגדיר את אופן החישוב ובכך

יוצר הלכה למעשה סל זכויות. כמו כן מבחין התיקון בין חישוב סל זכויות הבניה ולאופן מימוש הזכויות:

☒ סעיף 14א(א) להוראות תמ"א 38 קובע את שטחי הבניה אשר ניתן לאשר לבניין הטעון חיזוק וזאת בהתאם לבניין הבנוי בפועל כמפורט בסעיף 4.12.2(א). הסעיף קובע עוד הגדרות לצורך החישוב. במקרה הנדון הבניין כולל 4 קומות טיפוסיות לרבות קומת קרקע חלקית הבנויה בשיעור הנמוך מ- 50% מהקומה הטיפוסית. לפיכך, טוענים שמאי המבקשת שבהתאם לסעיף 14(א) להוראות תמ"א 38 ובכפוף למסגרת הפטור המלאה לסל הזכויות, הפטור מהיטל השבחה כולל את השטחים הבאים:

- שטח בניה בשיעור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- שטח בניה לסגירת קומת קרקע מפולשת.
- שטח בניה של עד 25 מ"ר ליח"ד הבנויה כדין (כולל ממ"ד).
- תוספת שטחי בניה בתת"ק לצורך חניה עפ"י הנדרש בחוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר.

בהתאם לסעיף 14(א) באם קיימות תכניות מפורטות שטרם מומשו, אלו יתווספו לסל התמריצים מכח התמ"א.

☒ בהתאם לסעיף 14א(א)(2) ולבנוי בפועל, ניתן להוסיף שטחי בניה נוספים בשיעור של 0.5 קומה טיפוסית מורחבת (כהגדרתה בתמ"א) החייב בהיטל השבחה מופחת.

☒ סעיף 14א(א1) להוראות התמ"א קובע את אופן מימוש סל הזכויות ועניינו במספר הקומות בהתאם לבנוי בפועל, קווי בניין ומסק יחידות דיור.
להלן תקרת הבינוי המותר:

- הקמת עד 3 קומות נוספות
- חריגה בקוי בניין של עד 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור
- צפיפות – ללא מגבלה.

☒ כמו כן הובאו בחשבון זכויות מכח תכניות בניין עיר תקפות החלות על הנכס ביניהן תכנית "מ" המאפשרת בניה של 128%, תכנית "ג" המאפשרת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה, ותכנית "ע1" המאפשרת מחסנים דירתיים של עד 12 מ"ר נטו לכל יח"ד.

<u>סל זכויות במצב החדש</u>:

תכנית תא/3729א' מאפשרת הקמת בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית.

כפי שיפורט בהמשך, סבורים שמאי המבקשת שהתכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ"א 38 (כגון: קומת קרקע בנסיגה).

- **<u>אי תרומה לוודאות (עקרון הודאות)</u>:** שמאי המבקשת טוענים שתכנית תא/3729א' היא תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 והוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. לטענתם, לאחר בחינה מצאו כי בתכנית תא/3729א קיימות התניות רבות שבמקרים מסוימים אף מחמירות מתמ"א 38 ולפיכך הודאות לא השתפרה.

להלן עיקרי הממצאים:

<u>מגבלות תכנוניות בהריסה ובניה מחדש</u>:

מגבלות תכנוניות		תמ"א 38	תא/3729א
מגבלת תכסית במגרשים מעל 750		X	55%
קווי בניין	צדי	2 מ'	3 מ'
	אחורי	3 מ'	5 מ'
	קדמי	2 מ'	5 מ'
נסיגות מחייבות	ק .קרקע	X	רצועה מפולשת בחזית
	גג	X	נסיגה /כפולה
שטחי שירות בבנייה חדשה		אין מינימום	מינימום 20%

<u>אי ודאות/ תנאים למימוש</u>:

תנאי	תמ"א 38	תא/3729א
חובת חיזוק	סעיף 22	סעיף 4.1.3 ב' (1)/6.1 ו
	V	V
מבחן שיקולים, תכנוניים, אדריכליים, נופיים	סעיף 22	סעיף 4.1.3 ב (10)
	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר משיקולים, תכנוניים, אדריכליים, נופיים	רכיבי החיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינ'הנחוצה לצורך חיזוק המבנה כל זאת ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית **בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית**
		סעיף 4.1.3 ב (11)
		מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים עפ"י תכנית ראשית. תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי **בכפוף לתנאים**: מרחב מוגן בולט מעבר לקו בניין צידי **בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית**. רוחב מרחב מוגן הולט מקו בניין צידי ואחורי לא יעלה על 7 מ' בכפוף **לשיקול דעת הועדה המקומית**.
		סעיף 4.1.3 ו
		הועדה **רשאית לאשר** ,לאחר קבלת **חוות דעת מהנדס העיר ...בכפוף להשתלבות בבניין קיים**
	סעיף 25	סעיף 6.2
	תנאי להיתר לתוספת בנייה לפי תכנית זו יהיה גם הגשת תכניות	בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת ,מותנית **בהתאמה למרקם הקיים בסביבה** לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה
		סעיף 6.5 ב
		עיצוב והתאמה לסביבה - חוות דעת מהנדס העיר להתאמה עיצובית

שמאי המבקשת טוענים שבחנו את מסמכי המדיניות, המהווים מסמכים מנחים שאינם סטטוטוריים אשר הוכנו ע"י הועדה כבר בנובמבר 2011. לטענתם, ממסמכי המדיניות עולה שהועדה המקומית ת"א – יפו מראה את נכונותה לאשר היתרי בניה מכח תמ"א 38, ומטרת מסמכי המדיניות היא קו מנחה להיתרים. לראיה, ציטטו קטע מרקע הדברים למסמך המדיניות: "***מסמך מדיניות זה נועד לצייד את הועדה***

המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל מקצועי ועקבי שיוכל לעמוד במבחן משפטי וציבורי".

לטענתם, אין מהזכויות המפורטות במסמכי המדיניות כדי להוות את תקרת הזכויות לאישור על ידי הועדה, אלא את הרף המינימלי שהועדה נכונה לאשר ומעודדת את השגת מטרת התמ"א.

שמאי המבקשת מפנים למספר הכרעות שמאים מכריעים וציטטו מהשומות המכריעות את עמדת השמאים המכריעים, להלן השומות המכריעות אליהן הפנו:

- שומתו המכריעה של מר אלי כהן גו"ח 6968/13 הירקון 148.
- שומתה המכריעה של גב' שושי שרביט גו"ח 7078/22 ביירון 15.
- שומתו המכריעה של מר גד נתן גו"ח 6904/36 חיסין 6.
- שומתו המכריעה של מר בועז קוט גו"ח 6903/83 רות 8.
- שומתו המכריעה של מר משה נדם ברחוב קורדובה 8 בת"א.
- שומתו המכריעה של מר דוד טיגרמן גו"ח 6212/1254 אלכסנדר ינאי 23.

– שמאי המבקשת הפנו למספר <u>מקורות נוספים</u> לחיזוק טיעונם, כדלקמן:

א. סעיף 19ב ס"ק 10 בתוספת השלישית לחוק, לפיו הוראות הפטור לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 חלה גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה עפ"י הוראותיה ותכנית תא/3729א עונה להגדרה זו.

ב. הפטור מהיטל השבחה הוא הן בדרך של מכר והן בדרך של היתר בניה. לעניין זה הפנו לערר צ.ו.ר מעוף, בו קבעה ועדת הערר באופן חד משמעי כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת מכר ובין אם במתן היתר בניה.

ג. תרומת תמ"א 38 בפן השמאי ובפן המשפטי. הפנו כמפורט לעיל להחלטות ועדות ערר במסגרת התייחסותם לפרק "אומדן עפ"י שווי אובייקטיבי", והפנו וציטטו משומות מכריעות הבאות של שמאים מכריעים:

- שומתו המכריעה של החי"מ בגו"ח 6968/24 ארנון 5.
- שומתו המכריעה של מר ארז כהן גו"ח 6957/193 עובדיה מברטנורה 14.
- שומתו המכריעה של מר עומר סרחאן גו"ח 6960/68 יפה נוף 2.

– שמאי המבקשת מתייחסים גם למאפייני מימוש פרויקט לתוספת על קיים/הריסה ובניה מחדש וטענו כי מימוש תמ"א 38 ותכנית תא/3729א מותנה בהסכמת כלל הדיירים בבניין והתארגנותם במציאת יזם. לטענתם, פרויקט מסוג זה אינו מתקיים בביצוע עצמי ולכן יש להביא בחשבון מס' מאפיינים, כדלקמן:

א. מיקום הנכס ברחוב ארלוזרוב, מיקום שאינו מהווה יתרון ואף מקשה על מימוש התכנית. לטענתם, נכון למועד עריכת חוות דעתם, לא ניתן אף להוציא היתרי בניה מכח תכנית רובע 4 וזאת בהתאם לפרסום תכנית 507-0507764 לפי סעיפים 78-77. בנוסף, טוענים שגם בעת הסרת הגבלת הוצאת היתרי הבניה לא ניתן יהיה לדעת באם ניתן לממש זכויות אלו והאם יהיה כדאי. זאת, לאור התכנית המקודמת ברחוב הנדון.

ב. בבואם של בעלי הזכויות בבית המשותף לשקול התארגנות לפרויקט, יביאו בחשבון כי מימוש הזכויות מתכנית זו כרוך במטרד לדיירי הבית וכרוך בהגדלת הצפיפות בבניין.

ג. פרויקט מסוג זה כולל התארגנות דיירים למציאת יזם אשר יקח על עצמו את התכנון ובתמורה יקבל זכויות בניה על מנת ליצור רווח ראוי. יתר על כן מאחר והבינוי הקיים כולל מ"ח לכל דירה ומעלית, על היזם יהיה לפצות את הדיירים בזכויות בניה נוספות אשר עלולות לאיין את הרווח היזמי.

לאור כל האמור לעיל סבורים שמאי המבקשת כי ההשבחה, ככל שחלה, מותנית בהנחות רבות, שסביר להניח, שקונה סביר לא מביא בחשבון ברכישת דירה בודדת בבניין בן 14 יח"ד, מלבד ציפייה כללית להתחדשות הבניה הנובעת בכלל מתמ"א 38.

- שמאי המבקשת השיגו על שומת המשיבה, כדלקמן:

א. תחשיב שמאית המשיבה: שמאי המבקשת טוענים כי שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם. לטענתם, שמאית המשיבה מייחסת לתכנית רובע 4 גם את זכויות הבניה שניתן היה לקבל גם ללא אישור תכנית זו, אלא מכח תמ"א 38. יתר על כן, לטענתם, בחלקה יש זכויות בניה בלתי מנוצלות ויש להביאן בחשבון.

ב. השפעת הדירה בקומה העליונה על מימוש זכויות הבניה הנוספות: שמאי המבקשת טוענים כי על הנכס חלה תכנית "ג" מכוחה ניתן להקים חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד ומרפסת גג ביתרת השטח. בנכס הנדון 4 יח"ד בקומה העליונה דהיינו ניתן לבנות סה"כ 92 מ"ר חדרי יציאה לגג + מרפסות גג ביתרת השטח. לבעלי הזכויות בקומת הגג אין שום תמריץ לתת הסכמתם למימוש זכויות בניה נוספות על גג הבניין, לצורך בניית יח"ד נוספות, ובכך לגרום להם לוותר על היחודיות שבדירות בקומה העליונה לרבות פרטיות, נוף, גישה לגג וכו'. לטענתם, העובדה כי זכויות הבניה בגג טרם מומשו רק מוכיחות את משך זמן הדחיה של כ-40 שנים שיש להביא בחשבון. לחיזוק טיעונם מפנים לשומתו המכריעה של מר אייל יצחקי בנכס גו"ח 6952/11 ברחוב גורדון 80 ת"א.

ג. גורמי דחיה: שמאי המבקשת טוענים כי פרק זמן הדחיה שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה (7 שנים) אינו ריאלי. לטענתם, שמאית המשיבה מתעלמת גם מעובדת פרסום תכנית להכנה לפי סעיפים 77-78 (תכנית 507-0507764), ולפיכך כיום לא ניתן כלל להוציא היתרי בניה, מה גם שלא ניתן לדעת איך ובאם הועדה תאשר לאחר מכן היתרי בניה. לחזוק טיעונם מפנים לשומה מכריעה של מר אייל יצחקי ברחוב גורדון 80 מיום 23.10.2018 ולשומה מכריעה של מר אלי כהן ברחוב בן יהודה 211/שלמה המלך 86.

שמאי המבקשת טוענים כי גם תכנית רובע 4 מצאה לנכון כי מימוש מלא של הזכויות אינו ריאלי והעריכה כי רק 50% מהזכויות הינן ריאליות כמצוין בסעיף 2.3 בתכנית "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית". לטענתם, הערכה זו של עיריית ת"א אינה חדשה ובאה לידי ביטוי גם בחוו"ד שנערכה עבור עיריית ת"א ע"י גב' צופיה סנטו, לשעבר סגנית מנהל אגף תכנון עיר במינהל הנדסה ת"א, ביחס לאחוזי מימוש תכניות בניין עיר. שמאי המבקשת טוענים שקביעה זו אומצה בשומתו המכריעה של ד"ר גד נתן שנערכה לנכס ברחוב חיסין 6 (גו"ח 6904/36).

שמאי המבקשת מפנים גם לדו"ח מסכם לבחינת דרכים לעידוד התחדשות מלאי הדיור בת"א שנערך ע"י צוות התכנון בעיר, אשר בחן את המימוש של תכניות ההתרחבות בעיר והתייחס לקושי בישומן (הדו"ח מצביע על אחוז מימוש של 10% בלבד במשך 20 שנים של תכניות התרחבות עיר).

ד. שמאי המבקשת טוענים כי שווי מצב קודם בתחשיב שמאית המשיבה חסר את החלק היחסי בסל הזכויות הבלתי מנוצלות בקומת המרתף ובקומת הגג לעומת המצב החדש בו הביאה זכויות אלו בחשבון וגזרה לפי החלק היחסי של הנכס.

ה. שמאי המבקשת אינם מקבלים את טיעוני שמאית המשיבה כי קיימת השבחה בגין האפשרות להצמדת המרתפים בקומת הקרקע והשבחה בגין מחסנים. לטענתם, ככל שניתן להצמיד מרתפים לדירות בקומת הקרקע וזכויות למחסן לכל יח"ד הרי שזו שייכת לתכנית "ע-1". תכנית הרובעים לא מוסיפה ולא קובעת הוראות לגבי מרתפים והצמדתם אלא מפנה להוראות תכנית "ע-1" וככל שתיבנה קומת מרתף הרי שהיא תשמש לצרכי חניה ואחסנה.

ו. שמאי המבקשת חולקים על מקדמי השווי שהציגה שמאית המשיבה לשטחי הבניה בקומת הגג ולעניין זה הפנו לשומתו המכריעה של הח"מ בנכס ברחוב ארנון 5, לשומתה המכריעה של גב' דורית פריאל ברחוב עין חרוד 13 (גו"ח 7092/90) ולשומתו המכריעה של מר ארז כהן ברחוב הירקון 148.

ז. שמאי המבקשת טוענים שהבניין מוחזק ברובו ע"י דיירים שאינם מעוניינים בשינויים אשר לא רק שלא יאפשרו הרחבת הדירות הקיימות (עקב מגבלות קוי

בניין), אלא גם יגרמו לאובדן הכנסות משכירות, הרעת תנאי המחיה ושיבוש שגרת חיים לתקופה ממושכת. לטענתם, הבניה הנוספת תגדיל את הצפיפות, תגרום מטרד בזמן הבניה, תגדיל את הביקוש למקומות חניה ללא שיפור בהיצע. בשורה התחתונה (כלשונם) לא תוסיף דבר וחצי דבר לדירות הקיימות.

ח. ערכי שווי: שמאי המבקשת חולקים על ערכי השווי שבחוות הדעת של שמאית המשיבה במצב הקודם וזאת מפני שנגזרו מעסקאות השוואה מרחוב אבן גבירול. לטענתם, מדובר ברחוב סואן בעל מטרדים סביבתיים ייחודיים, כפי שעולה גם ממסמך של עיריית ת"א למדיניות לרחוב אבן גבירול, מס' 9027.

שמאי המבקשת חולקים על ערכי השווי גם במצב החדש וזאת מפני ששמאית המשיבה הביאה בחשבון עסקאות מרחובות שקטים וטובים מהנכס הנדון תוך שהפחיתה 10% בלבד לאור הקרבה לרק"ל. לטענתם, רק מעצם העובדה שסביבת הנכס מהווה אתר בניה לרק"ל יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% לכל הפחות.

ט. שמאי המבקשת טוענים שאין להביא בחשבון שימוש ביניים עד למימוש לאור זאת כי הוא קיים בשני מצבי התכנון. לטענתם, שמאית המשיבה מביאה זאת בחשבון רק במצב חדש תוך שמתעלמת מאובדן דמי השכירות בעת פינוי הדיירים במהלך הפרויקט ואכלוסו.

– לסיכום חוות דעתם הציגו תחשיב שטח אקו' במצב קודם (חלופת הריסה ובניה לפי תמ"א 38 תיקון 3א) ובמצב חדש (חלופת הריסה ובניה לפי תא/3729א)[9], כדלקמן:

מצב קודם חלופת הריסה ובניה תמ"א 38 תיקון 3א		
תחשיב עזר לשטחי בניה לפי תיקון 3א		
שטח החלקה הרשום		1,246
תחשיב קומה טיפוסית מורחבת		
שטח עיקרי בקומה בטיפוסית (בהתאם לקונטור הקומה הקיימת)		365
הרחבת קומה טיפוסית 13 מ"ר לדירה קיימת		52
סה "כ שטח קומה טיפוסית מורחבת כהגדרתה בתמ"א		417
תחשיב קומת קרקע מורחבת		
קומה טיפוסית מורחבת		417
שטח עיקרי בנוי בקומת הקרקע		148
סיכום זכויות תכניות תקפות + תמ"א 38 מדרגה 1 + פטור מלא		
זכויות מכוח תכנית מ	128%	1,595
שטח להרחבה לקומה עליונה מכוח תכנית ג	23*4	92
שטחי בניה בשיעור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	2.5	1,041
שטחי בניה להשלמת קומת הקרקע		269
שטח להרחבה של 25 מ"ר לכל דירה בנויה כדין	14	350

[9] במסמך ששימש את שמאי המבקשת בדיון ציינו כי בחוות דעתם נפלה טעות בחישוב השטחים בחלופת המצב החדש לפי תא/3729א ולפיכך הציגו תחשיב השבחה מעודכן. המצוין לעיל הינו התחשיב המתוקן.

סה"כ שטחי בנייה	**3,347**

שטחי בניה תמ"א 38 מדרגה 2 + היטל מופחת		
שטח בנייה בשיעור של חצי קומה	0.5	208

תכנית רובע 4 חלופה של הריסה ובניה		
שטח החלקה לחישוב זכויות		1242
תכסית בניה מקסמלית במגרשים גדולים	50%	621
קומות טיפוסיות		
שטח קומה טיפוסית ברוטו במגבלת קווי הבניין		621
שטח קומה טיפוסית נטו (שטחים לשיווק)	0.75	466
שטחי בניה לשיווק בקומות הטיפוסיות	6	**2,796**
קומת קרקע		
שטח קומת קרקע בכפוף לנסיגות שנקבעו במגרש פינתי (ברוטו)		538
שטח נטו בקומת קרקע	0.5	269
סה "כ שטחי בניה בקומת הקרקע	1	**269**
קומות הגג		
קומת גג חלקית ברוטו (בהתאם לנסיגות)		403
שטחים לשווק בקומות הגג	0.75	**302**
סה"כ שטחים בחלופה של הריסה ובניה מחדש		**3,367**

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

סיכום	
הפרש זכויות בנייה בין שני מצבי התכנון	20
מקדם דחיה ומושע N=20, I=6%	0.31
חלק יחסי ברכוש המשותף של נשוא חוות הדעת	6.64%
סה"כ שטח אקו' לחיוב	0.41
שווי מ"ר מבונה 22,500 ₪	9,181 ₪
היטל השבחה (25%)	**2,295** ₪

- להלן טיעוניהם בקצרה כפי שנטענו בעת הדיון שנערך במשרדי:

- מבחן הסבירות: שמאית המשיבה טוענת כי במצב קודם שווי הנכס 3,260,000 ₪ ובמצב חדש טוענת להשבחה של 1,242,000 ₪ כלומר מדובר בהשבחה לא ריאלית בשיעור 38%! משווי הנכס.
- לעניין החלת זכויות תמ"א 38 במצב קודם הפנו וציטטו מהחלטת ועדת ערר 85064/10 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב**. לטענתם גביית היטל השבחה בעת מכר בגין תכנית תא/3729א שכל מטרתה היא חיזוק מבנים, באופן זהה לתמ"א 38, עלולה לאיין את מטרת החיזוק. ההשבחה, ככל שחלה מתכנית תא/3729א, מתגבשת רק בהיתר הבניה,

שכן בדומה לתמ"א 38 ההתניות התכנוניות הן זהות. לטענתם, הדוגמאות שהציגה שמאית המשיבה בחוות דעתה משומות מכריעות של שמאים מכריעים לתכנית תא/5000, אינן רלבנטיות, שהרי אין הקבלה בין תכנית תא/5000 המהווה תכנית מתאר כוללנית לבין תכנית תא/3729א שכל זכויותיה לא נוצרו יש מאין, כי אם נובעות מתמ"א 38.

- לעניין בחינת שווי השוק האובייקטיבי ובכלל זה התייחסות לבחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38[10], הפנו וציטטו מהחלטת ועדת ערר תא/85078/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' יצחק לב ו-3 אח'.**
- פס"ד 36933-04-14 **סי.בי.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, אינו רלבנטי לענייננו שכן עניינו בהקלות כמותיות מעבר לתכנית עצמה ואילו בענייננו מדובר בזכויות של תמ"א 38 בבחינת זכויות תכנית הרובע לא נוצרו יש מאין.
- לעניין אי חישוב הזכויות ע"י שמאית המשיבה, של המרתף והגג במצב קודם, הפנו לשומה מכריעה של מר אבישי זיו ברחוב דה-האז.
- מקדם אקו' גג: מפנים לסעיף 18.2 בהוראות תמ"א 38 העוסק בעיצוב המבנה ושיפוצו כאשר מטרת הסדרת העיצוב החיצוני של המבנה היא מניעת שינוי אופי הסביבה הקרובה (הפנו וציטטו בעניין זה מהחלטת בהימ"ש בעת"מ (חי')-31866-10-10 אשר עוסק בתוספת בניה על הקיים והתאמת התוספת בגג לסביבה הקרובה). לכן, לטענתם, אין כל רלבנטיות לגובה הפנימי לעניין השפעה על הסביבה או שינוי אופיה. גם אם הסעיף עוסק בגובה פנימי הרי שהסעיף משאיר את שיקול הדעת בידי מהנדס העיר לסטות מהתכנית המפורטת החלה על המקרקעין ומשאישרה הועדה המקומית את הזכויות הרי שבבחינת ההשבחה יראו הזכויות כאילו ניתנו מכח תמ"א 38.
- לעניין הדחיה, התייחסו לדוגמא שהציגה שמאית המשיבה מרחוב ארלוזורוב 132 וציינו כי מדובר בהארכת תוקף של הועדה המחוזית לבקשה מיום 08.05.2017 ולפיכך אושרה. בהתאם לפרסום התכנית לפי סעיפים 77 ו- 78 המגבלות לא יחולו במקרים בהם קיימת החלטה בתוקף למתן היתר בניה שניתנו לפני מועד דיון זה קרי 26.02.2018, לכן הדוגמא אינה רלבנטית. כמו כן הפנו בעניין הדחיה לשומה מכריעה של גב' דורית פריאל ברחוב ארלוזרוב 8 בה נקבעה דחיה של 10 שנים - מקדם 0.558.

[10] לטענתם, ניטרולה מהמצב הסטטוטורי הקודם הוא בניגוד לשווי השוק לצורך בחינת ההשבחה.

- טוענים שמבחינה שמאית לא הוכח ע"י המשיבה שקיימת עליית שווי במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית רובע 4. הפנו בעניין זה לשומה המכריעה של מר משה נדם ברחוב קורדובה 8 בתל אביב.
  לגבי הטענה שלא ניתן לנטרל את תכנית רובע 4 מהשווי טענו שמר משה נדם לקח עסקאות של דירות שלא בתחום רובע 4 ביחס לדירות בתחום רובע 4 והסיק שאין עליית שווי.
- לעניין סעיפים 77 ו- 78 טענו שההודעה כבר האריכה פעם אחת את מגבלת הוצאת היתר בניה. לטענתם, כשהתכנית תופקד, לא יהיה ניתן להוציא היתר הנוגד את התכנית המופקדת. כמו כן ברובעים 3 ו- 4 היתרים עוכבו עד לכניסתן לתוקף. לכן, גם במקרה זה כמו שעיכבו היתרי בניה ברובעים אלה למשך כ- 7 שנים, גם כשהתכנית תופקד לא יהיה ניתן להוציא היתרי בניה.

– במייל ששלחו ביום 29.07.2019 בו התייחסו למייל של שמאית המשיבה מיום 28.07.2019 התייחסו כדלקמן:

- שטח להרחבה: יש להביא בחשבון 25 מ"ר ליח"ד לאור המימוש במכר.
- הפחתה שבוצעה בשיעור 25% לש"ש סבירה.
- שטח להשלמת ק"ק: שטח קומה טיפוסית מורחבת הוא נטו וכך גם שטח ק"ק הבנוי.
- תכנית "מ": אין כל מניעה לנצל זכויות תכנית "מ" בנכס הנדון. השטחים הבנויים בפועל 126% והתכנית מאפשרת 128%. במסלול הריסה ובניה ניתן לאפשר כפל זכויות ולכן יש להביא בחשבון את כלל זכויות תכנית "מ" הן לעניין מס' הקומות (5 קומות וקומת עמודים) והן לעניין שטחי הבניה וזאת בנוסף לתמריצי התמ"א. לטענתם, אין חולק שתמריצי התמ"א מבוססים על הבניין הקיים ולא עפ"י זכויות שטרם מומשו.
- תיקון 3א' קובע הגדרות לחישוב תמריצי הבניה מכח תמ"א 38 באופן המפריד בין שטחי הבניה לאופן מימושם. מפנים לעניין זה לשומה מכריעה של מר אמנון ניזרי ברחוב בלוך 37 בת"א (ראה סעיף 3.12 לעיל).

<u>טיעוני שמאית המשיבה</u>:

- שמאית המשיבה טוענת כי מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספת בניה, אשר יעודדו התחדשות מבני מגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. לטענתה, התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
- שמאית המשיבה הציגה שתי טבלאות בהן סיכמה את אפשרות ניצול השטחים בחלקה הנדונה בהתאם לתכנית תא/3729א', בחלופה של הריסה ובניה ובחלופה של בינוי ע"ג קיים וקיבלה כי השימוש המיטבי הוא הריסה ובניה. בחלופת בינוי קיים קיבלה כי סך שטח הבניה (ללא שטחי חדרי מדרגות) 3,025 מ"ר ואילו בחלופת הריסה ובניה קיבלה כי השטח האפשרי לבינוי (שטח פלדלת לשיווק ללא ש"ש ופירים) כ-3,600 מ"ר. להלן חישוב שטחי הבניה בשתי החלופות כפי שהציגה בחוות דעתה:

חישוב שטחי הבניה במצב של הריסה ובניה מחדש	
שטח החלקה	1,242
תכסית לקומה - במגבלת קווי בניין	679
תכסית מקסימלית 50%	621
תכסית לפי הנמוך מבינהם	621
תכסית קומת קרקע בהתחשב בנסיגות	577
תכסית קומת גג בהתחשב בנסיגות	499
סה"כ שטח עילי בהתחשב בנסיגות (קומת קרקע+6 קומות +קומת גג)	4,800
מקדם צפיפות	65
מספר יח"ד	74

תכסית קומה טיפוסית בהתחשב בשטחי שירות ופירי□ (25%)	466
תכסית קומת הקרקע בהתחשב בשטחי שירות ופירי□ (25%)	432
תכסית קומת הגג בהתחשב בשטחי שירות ופירי□ (25%) ו	374
סה"כ שטח פלדלת לשיווק במ"ר (קומת קרקע+6 קומות +קומת גג)	**3,600**

חישוב שטחי הבניה במצב של תוספת בניה			
קומה	**קיים ללא חדרי מדרגות**	**תוספת במ"ר**	**סה"כ במ"ר**
קרקע	148		148
א'	425		425
ב'	425		425
ג'	425		425
ד'		425	425
ה'		425	425
ו'		425	425
גג חלקית		327	327
סה"כ	**1,423**	**1,602**	**3,025**

- שמאית המשיבה טוענת שאין לחשב את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם וזאת מהסיבות הבאות:
  - טוענת שמדובר בסוגיה משפטית אשר אמורה להיות מוכרעת על ידי ועדת ערר ולא על ידי שמאי מכריע. לטענתה, סביר להניח שכל תיק ילך בסופו של דבר לועדת ערר ויוכרע שם ולכן על השמאי המכריע לא לדון בסוגיה זו.

- לחילופין, טוענת שככל והשמאי המכריע יחליט לדון בסוגיה זו, טוענת שיש לחשב את ההשבחה ב- 2 חלופות, חלופה אחת בהתאם לעמדת המשיבה לפיה אין להתחשב כלל בזכויות מכח תמ"א 38 וחלופה שניה בהתאם לעמדת שמאי המבקשת.

<u>הערת הח"מ</u>: במעמד הדיון הודעתי לצדדים שאין בכוונתי לערוך תחשיב גם בחלופה לפיה תמ"א 38 אינה חלק מהמצב הקודם.

- להלן בקצרה הטענות המשפטיות של המשיבה:

א. בשל העדר קונקרטיות בתמ"א 38, לא ניתן לראות באישורה כארוע משביח. לטענתה, ההשבחה תתגבש בעת הוצאת היתר בניה. הלכה זו מבוססת על הלכות ביהמ"ש העליון.

ב. זכויות תמ"א 38 אינן ודאיות, שכן הן כפופות לנקיטת אישור הועדה כשל הליך הקלה. טוענת שבחוות הדעת המשפטית המצוינת בסעיף 3.10 לעיל מפורטים הסעיפים בתמ"א 38 הנותנים ביטוי לשיקול הדעת הרחב של הועדה.

ג. משיקולי הוגנות יש לנטרל את אישור תמ"א 38 במצב קודם. לטענתה, לא יהיה זה הוגן כלפי הציבור לגרום להפחתה מלאכותית של היטל ההשבחה.

ד. במסגרת תיקון 126 לחוק התכנון והבניה הוחרגה תכנית מתאר כוללנית מהגדרת המונח תכנית. לטענתה, אין לראות באישור תכנית מתאר כוללנית כארוע משביח המקים לבדו חבות בהיטל השבחה.

ה. טוענת שקיים דמיון בין תמ"א 38 ותכנית מתאר כוללנית. הנימוקים העומדים בבסיס התיקון לחוק נכונים גם לעניין תמ"א 38.

ו. הפנתה למסמך המחלקה המשפטית של עיריית ת"א המצוין בסעיף 3.9 לעיל.

– **שווי במצב קודם**: שמאית המשיבה טוענת שבמצב התכנוני הקודם מדובר בדירת מגורים בשטח של 90 מ"ר בקומה א'. שווי הדירה כבנויה במצב תכנוני קודם הוערך על ידה בגבולות הסך של 36,000 ₪ למ"ר, זאת על בסיס עסקאות בדירות ישנות ברחוב אבן גבירול, שאינן מושפעות לטענתה, מתכנית תא/3729א'.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה לחדרי יציאה לגג טוענת שמאית המשיבה כי עפ"י פס"ד ברגר ותיקון 126 ההיתכנות לתוספת חדר יציאה לגג מיוחסת לדירה בקומה העליונה ולכן הקיזוז בגין חדרי היציאה לגג מיוחס לדירות בקומה העליונה בלבד.

- להלן עסקאות ההשוואה עליהן ביססה את שווי מ"ר בנוי:

תאריך	גוש/חלקה	מספר בית	שטח רשום	שטח ברוטו (מקדם 1.15)	קומה	מס' חדרים	מחיר ב- ₪	מחיר למ"ר ב- ₪
16/01/2018	6212/1321/7	159	90	103.5	2/4	3.5	3,800,000	36,715
22/05/2018	6212/1047/27	184	80	92	3/3	3	2,815,000	30,598
24/07/2018	6212/456/19	191	51	58.65	3/4	2	2,060,000	35,124
06/02/2018	6212/419/18	181	66	75.9	3/3	3	2,200,000	28,986
26/10/2017	6212/1321/5	157	80	92	1/3	4	3,350,000	36,413
23/08/2017	6212/424	171	72	82.8	2/3	2	2,530,000	30,556
04/07/2017	6212/1049/8	188	78	89.7	1/4	3	2,850,000	31,773
שווי מ"ר בנוי בממוצע ב- ₪								**32,880**

ובהתאמה לנכס הנדון הביאה בחשבון כאמור לעיל שווי מ"ר בנוי של 36,000 ₪.

שמאית המשיבה טוענת כי עסקאות לדירות בתחום התכנית כוללות בהכרח חלק ניכר ממרכיב ההשבחה שמקורו בתכנית והמגלמות ציפיות ברמת סבירות גבוהה לאישור התכנית. לכן, לטענתה, לצורך חישוב ההשבחה יש לנטרל מהשווי את הציפיות לאישור התכנית והדרך היחידה לעשות זאת היא להתבסס על עסקאות השוואה שאינן בתחום התכנית ולא הושפעו ממנה. לכן, ביססה את השווי על עסקאות השוואה מרחוב אבן גבירול המגלם את העובדה שמדובר ברחוב ראשי (בדומה לרחוב ארלוזורוב) ומאידך את העובדה כי כוונת העירייה לפתח אותו ולאשר בו בינוי של 9 קומות.

לחילופין, טוענת שמאית המשיבה שניתן לקבוע את שווי המ"ר הבנוי ללא השפעת התכנית ע"י לקיחת שווי מ"ר מבונה בתוספת עלויות בניה ומע"מ ויזמות מופחתים (ככל שיש). בחישוב שכזה עלויות בניה ויזמות ומע"מ מופחתים כ- 8,000 ₪ דהיינו שווי מ"ר בנוי במצב קודם כ- 30,500 ₪ ואולם הביאה בחשבון בתחשיבה שווי מ"ר בנוי של 36,000 ₪.

- **שווי במצב החדש**: שמאית המשיבה טוענת כי זכויות הבניה בתוכנית רובע 4 משמעותיות ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. לטענתה, במצב התכנוני החדש מדובר במגרש בשטח של 1,241.6 מ"ר, המיועד לבניית 74 יח"ד בשטח פלדלת לשיווק של 3,600 מ"ר ב- 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית כאשר חלקה היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף 62/934, דהיינו 6.64% משווי המגרש.

<u>דחייה</u>: שמאית המשיבה הביאה בחשבון, בהתבסס על שומות מכריעות, הפחתה בגין אי זמינות להוצאת היתר בניה לרבות מרכיב המושעא ולעובדה כי לא קיימות בבניין דירות גג, לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון 6%. לטענתה, תוקף ההודעה מכח סעיפים 77 ו-78 אמור להסתיים בעוד חצי שנה בעוד שהביאה בחשבון בחוות דעתה דחיה של 7 שנים.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי לבעלי הדירות בקומות העליונות אין תמריץ לתת הסכמתם למימוש זכויות הבניה על הגג טוענת שמאית המשיבה שמדובר בבניין

בן 57 שנים שאינו מחוזק כנגד רעידות אדמה ותוספת הזכויות המשמעותית מהווה תמריץ לבעלי הדירות להגיע להסכמה. בבניין 14 יח"ד ובחלופת בניה חדשה ניתן להקים בו 74 יח"ד.לפיכך, קיים תמריץ כלכלי לבעלי הזכויות בבניין למימוש הזכויות בתכנית זו, גם לבעלי הדירות בקומה האחרונה. מאידך, לטענתה, בעלי יתר זכויות הבעלות בבניין לא יתנו הסכמתם לבניית חדרי יציאה לגג כל עוד קיימת אפשרות להריסת הבניין ובנייתו מחדש.

בהתייחס לתכנית 507-0507764, טוענת שמאית המשיבה כי אמנם התכנית הגבילה את הוצאת היתרי בניה לזמן מוגבל אך אין מניעה בזמן זה להוציא היתר בניה. לראיה, הפנתה לבקשה להיתר ברחוב ארלוזרוב 132 אשר אושרה ע"י ועדת משנה מספר 1-18-0112 ביום 20.06.2018.

להלן רשימת השומות המכריעות אליהן הפנתה ואשר בהן הייתה קיימת מורכבות, כפיפות לאיחוד וחלוקה ולהתארגנות הדיירים.

שם שמאי	תאריך	גו"ח	שטח המתחם בדונם	מספר תכנית	תקופת דחייה	שיעור היוון	רכיבי הדחייה
אמנון ניזרי	17/11/2016	6632/273	1900	3700	6	6%	מושע ותכנית איחוד וחלוקה
שושי שרביט	25/07/2018	6625/1219	1900	3700	6	6%	מושע ותכנית איחוד וחלוקה
יצחק ברמן	06/07/2015	6632/273	190	3388א	6	6%	מושע ותכנית איחוד וחלוקה
דורית פריאל	03/01/2016	6632/51	190	3388א	6	6%	מושע ותכנית איחוד וחלוקה
משה נדם	04/11/2014	6649/250	9	3853	5	6%	תכנית פינוי בינוי כפופה לאיחוד וחלוקה
גיל הרצברג	02/04/2017	6625/1219	20	3312	4	6%	מושע ואיחוד וחלוקה
אייל יצחקי	11/12/2012	6631/208	5.5	3897	5	5%	תוספת בניה לבניין קיים הכולל 31 יח"ד
נורית ג'רבי	30/10/2013	6628/705	13.8	3902	1	6%	תוספת בניה לבנין קיים הכולל 32 יח"ד
תמיר שדה	03/11/2016	6133/492-494	8	4040	הפחתה כוללת בשיעור של 30%		תכנית פינוי בינוי

בנוסף, שמאית המשיבה הציגה טבלה הכוללת 7 שומות מכריעות של שמאים מכריעים אשר קבעו דחיה לתכנית 3616א' (רובע 3) במקדם שבין 0.65 ל- 0.75.

במעמד הדיון הציגה מספר שומות מכריעות נוספות של שמאים מכריעים לדחיה ברובעים 3 ו- 4 בהן נקבעה דחיה של 4-6 שנים לפי 6% בשנה.

<u>מקדמי שווי</u>: שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם 1.2 לקומת הגג לאור אפשרות הגבהת הקומה ל- 3.4 מ' והאפשרות להקמת בריכות שחיה על הגג. זאת, בהתבסס על שומות מכריעות ובקשות להיתרי בניה בהם התבקשה בניית בריכות שחיה. לחיזוק טיעונה בדבר השבחה בגין גובה קומת הגג מפנה לסעיף 18.2 בתמ"א 38 ולתכנית ג' אשר קבעה כי גובה קומת הגג 2.50 מ'. לטענתה, הועדה המקומית נהגה לתת היתרים מכח תמ"א 38 לקומת גג בגובה 2.70 מ' בעוד שעפ"י תכנית רובע 4 גובה קומת הגג 4.5 מ'.

להלן רשימת שומות מכריעות עליהן ביססה את מקדם הגג:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם ק. גג
גבע בלטר	6212/405	אלכסנדר ינאי 6	1.3
דורית פיראל	7092/103-3	דיזינגוף 74	1.2
אייל יצחקי	7085/11	בילו"ו 49	1.2
גיל הרצברג	6214/36	יהושע בן נון 54	1.2
נורית ג'רבי	6214/367-5	ארבע ארצות 41 פינת בזל 26	1.2
עומר סרחאן	6960/68-6	יפה נוף 2	1.2

להלן רשימת בקשות להיתר הכוללות בריכות שחיה כפי שהציגה בתגובתה לחוות דעת שמאי המבקש/ת:

מס"ד	גו"ח	כתובת	מהות
1	6906/133	מנדלי מוכר ספרים 14	תוספת בניה
2	6960/25	ויתקין 5	בניה חדשה
3	6213/965	דוד רמז 26	בניה חדשה
4	6213/845	ליפסקי לואי 9	בניה חדשה
5	6968/87	רופין 20	בניה חדשה
6	6903/101	שולמית 7	בניה חדשה
7	6903/98	שולמית 9	בניה חדשה
8	6956/3	שדרות נורדאו 38	בניה חדשה
9	6901/32	ז'בוטינסקי 6	בניה חדשה
10	6954/56	גוש חלב 18	בניה חדשה
11	7091/23	פרוג 2	בניה חדשה
12	6961/88	מיכה 10	בניה חדשה
13	6107/307	הזוהר 5	בניה חדשה

בהתייחס לאפשרות בניית בריכת שחיה על הגג מפנה לשומה מכריעה שערכתי לדירה ברחוב בן יהודה בה ציינתי כי לא חלה השבחה בגין מרכיב זה מאחר ומדובר בתוספת בניה ואילו במקרה שלפנינו החלופה המיטבית היא הריסה ובניה חדשה.

בנוסף לאמור לעיל, הביאה בחשבון מקדם 1.2, בגין האפשרות לבניית דירות גן בקומת הקרקע.

- קרן חניה: שמאית המשיבה טוענת כי עמדת הועדה היא שאין לקזז מהיטל השבחה את קרן החניה מאחר ומדובר בתשלום חיצוני לתכנית המשביחה שמקורו בתקנות החניה ולא בהוראות התכנית המשביחה.

<u>ערכי שווי</u>: שמאית המשיבה טוענת כי ביססה את שווי מ"ר מבונה על 25,000 ₪ לפני התאמה למיקום וזאת בהסתמך על עסקאות השוואה שנערכו בסביבה בבנייני מגורים בבניה חדשה.

להלן עסקאות ההשוואה וחילוץ שווי מ"ר מבונה כפי שהציגה בחוות דעתה:

פרויקט 8 קומות, 25 יח"ד ברחוב דוד ילין 20						
תאריך	**גוש/חלקה**	**שטח**	**מס'**	**קומה**	**מחיר מכירה**	**שווי למ"ר**
4.12.2016	6213/391	104	4	5	₪ 5,500,000	₪ 52,885
4.12.2016	6213/391	47	2	2	₪ 2,345,000	₪ 49,894
4.7.2017	6213/391	69	3	1	₪ 3,535,000	₪ 51,232
4.7.2017	6213/391	80	3	1	₪ 4,214,927	₪ 52,687
29.11.2017	6213/391	80	3	3	₪ 4,188,000	₪ 52,350
12.7.2018	6213/391	82	3	2	₪ 4,073,695	₪ 49,679
ממוצע						**₪ 51,454**

פרויקט תמ"א 38 תוספת בניה רחוב מוסינזון 3						
15.6.2017	6213/72	125	5	4	₪ 7,059,235	₪ 56,474
26.4.2018	6213/72	59	2	4	₪ 2,900,000	₪ 49,153
17.9.2017	6213/72	74	3	4	₪ 4,150,000	₪ 56,081
18.1.2018	6213/72	52	2	1	₪ 4,030,000	₪ 77,500
ממוצע						**₪ 59,802**

עסקאות נוספות					
תאריך	**גוש/חלקה**	**כתובת**	**שטח במ"ר**	**מחיר**	**שווי למ"ר בנוי**
12.12.2017	6214/681	זבוטינסקי 67	75	₪ 4,200,000	₪ 56,000
11.6.2018	6212/275	יהודה המכבי 61	61	₪ 3,450,000	₪ 56,557
27.5.2018	6213/854	שרת משה 16	92	₪ 4,700,000	₪ 51,087
9.1.2018	6213/260	בן שפרוט 2	140	₪ 7,700,000	₪ 55,000
26.12.2017	6212/147	בודנהיימר	98	₪ 5,517,030	₪ 56,296
22.11.2017	6212/275	יהודה מכבי 31	60	₪ 3,200,000	₪ 53,333
26.10.2017	6212/275	יהודה מכבי 31	75	₪ 3,230,000	₪ 43,067
ממוצע					**₪ 53,049**

שווי מ"ר בנוי חדש ב- ₪		52,000
בניכוי מע"מ ב- ₪	1.17	44,444
בניכוי יזמות ב- ₪	1.25	35,556
בניכוי עלויות בניה ב- ₪	₪ 10,000	25,556
שווי מ"ר מבונה ב- ₪		25,000

ובהתחשב במיקום הנכס בצמוד לרק"ל הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% כלומר שווי מ"ר מבונה 22,500 ₪.

- במעמד הדיון טענה שמאית המשיבה כי עמדת החי"מ להכללת זכויות הבניה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם ידועה לה ולכן ביקשה להדגיש כי במצב הקודם התמ"א מאפשרת 2.5 קומות דהיינו 2.5 X 425 מ"ר = 1,062 מ"ר ועפ"י תכנית רובע 4 ניתן להוסיף 1,602 מ"ר דהיינו עוד 439 מ"ר. כמו כן כי עפ"י תמ"א 38 תוספת 2.5 קומות מביאה לכדי 5.5 קומות מעל קומת קרקע וקומה נוספת בתשלום היטל

השבחה בעוד שעפ"י תכנית רובע 4 הבניה האפשרית היא 6 קומות מעל קומת קרקע ועוד קומה בנסיגה.

- בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי לא הביאה בחשבון שווי למרתפים ולזכויות הבניה על הגג, טוענת שמאית המשיבה שככל וההתייחסות היא לבינוי הקיים אין שווי למרתפים כי לא ניתן לנצל אותם וככל שמביאים בחשבון קרקע ריקה הבניה היא על עמודים. בהתייחס לחדרי היציאה לגג התייחסה כאמור לעיל בהתאם לתיקון 126 ופס"ד ברגר.
- להלן התייחסות שמאית המשיבה לתחשיב שמאי הבקשת (עמוד 33 בחוות דעתם) כדלקמן:

- זכויות תכנית "מ" יש להפחית 48 מ"ר חדרי מדרגות ואין להביאה בחשבון לאור דברי ההסבר לתמ"א 38 תיקון 3א': ניתן כפל זכויות רק לזכויות אותן ניתן לנצל במסגרת הבניין הקיים.
- שטח להשלמה בקומת קרקע – לא הורד שטח עבור לובי.
- שטח להרחבת דירות בנויות – יש להביא בחשבון 13 מ"ר ולא 25 (קיזזה בשומתה 25% לש"ש).
- קומה שלישית – יש להביא בחשבון תשלום להיטל השבחה בגינה.
- שווי מצב חדש לא מביאים בחשבון שטחים אקו' כמו דירות גן/גג.

- שמאית המשיבה טוענת כי במקום בו לא ניתן להוכיח עליית שווי יש לעשות שימוש בתורת התועלת. לטענתה, במקרה הנוכחי לא ניתן להוכיח את עליית השווי בעסקאות השוואה מפני שהשווי לפני אישור התכנית מושפע מהתכנית עצמה ולכן יש לנטרל שווי זה. לפיכך, הביאה בחשבון בשומתה עסקאות מרחוב אבן גבירול אשר אינן מושפעות מהתכנית אולם ככל והשמאי המכריע יקבע כי השימוש היעיל והטוב הוא תוספת בניה, הרי שיש להשתמש בתורת התועלת. צרפה כאמור את החלטת ערר ורדי וציטטה ממנה כי *"יתכנו מצבים נוספים בהם קשה עד בלתי אפשרי לבסס את בחינת ההשבחה ע"ב עסקאות לפני אישורה של התכנית ולאחריה ומסקנת השמאי תהיה כי מתחייבת בחינת שווי תוספת הזכויות".*

כמו כן התייחסה לשומתו המכריעה של מר משה נדם לנכס ברחוב קורדובה 8 וטענה שהשמאי המכריע לא מנטרל את הפוטנציאל, ככל שקיים מתמ"א 38 ולכן סותר את הטענה המרכזית של המשיבה לפיה אין להביא בחשבון במכר כל פוטנציאל מכח תמ"א 38.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

<u>שווי מצב קודם</u>:

שטח יח"ד במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
90	₪ 36,000	₪ 3,240,000

<u>שווי מצב חדש</u>:

	מ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה אקו'
זכויות בניה למגורים בקומת קרקע	432	1.2	518.95
הצמדת מרתפים לדירות הקרקע לפי ע 1	432	0.5	216.23
זכויות בניה למגורים 6 קומות עליונות	2,794	1	2,793.6
זכויות בניה למגורים בקומת הגג	374	1.2	448.75
מרפסת גג	92	0.3	27.49
סה"כ שטח אקו'			4,005
שווי מ"ר מבונה ב- ₪			22,500
סה"כ שווי כזמין ב- ₪			90,113,158
מקדם דחיה בהתחשב במושע		0.665	59,930,397
חלק יחסי ברכוש המשותף		6.64%	3,978,249
שווי שימוש ביניים ב- ₪ (7 שנים 4%)			504,173
סה"כ שווי מצב תכנוני חדש ב- ₪			4,482,422

<u>השבחה</u>:

תכנית	**תאריך קובע**	**ההשבחה**	**היטל ההשבחה**
תא/3729א	14.6.2018	₪ 1,242,422	₪ 621,211

<u>הכרעה</u>:

- שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בדבר היות תכנית תא/3729א' משביחה אם לאו. הבניין שבנדון בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, חלקית, הניצב ברחוב ארלוזורוב הידוע כציר תנועה ראשי. שמאית המשיבה הציגה בחוות דעתה תחשיב שטח אקו' בחלופה חיזוק ועיבוי הבינוי הקיים ובחלופת הריסה ובניה מחדש וקיבלה כי הניצול המיטבי הוא בחלופה של הריסה ובניה מחדש. שמאי המבקשת התייחסו אף הם לחלופה זו, אלא שלטענתם יש להביא בחשבון במצב קודם את סך הזכויות מהתכניות החלות על הנכס ("ע-1", "מ", "ג") וזאת בנוסף לזכויות תמ"א 38 תיקון 3א ולגזור מסך השטח המתקבל את חלקה היחסי של הדירה הנדונה. שמאית המשיבה מאידך הביאה בחשבון במסגרת שווי המצב הקודם את שווי הדירה כבנויה בהתאם לשטחה המדוד והתייחסה לטענת שמאי המבקשת בעניין חישוב הזכויות של תכניות "ע-1", "מ" ו-"ג" במצב קודם.
- תכנית תא/3729א' היא תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת הקובעת מסגרת לתוספת 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, בבואנו לבחון את ההשבחה הנובעת מהתכנית, ככל שקיימת, יש לבחון כל מקרה לגופו ובהחלט תיתכן שונות בין נכסים שונים בתחום הרובע, בהתאם לסיווגם הספציפי עפ"י החלוקה הברורה שבהוראות התכנית. בענייננו, מדובר במבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, ברחוב ארלוזורוב (רחוב ראשי) אשר נבנה בהיתר בניה בתחילת שנות ה- 60. מכאן כי מדובר במבנה העומד בתנאי תמ"א 38 ויש 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' (להלן: "**התכנית**") 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 11-14 לתמ"א. כאשר הזכויות מכח תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, פחותות/שוות לאלו הניתנות בתמ"א 38, התכנית החדשה מחליפה את הוראות 11-14 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);**

- במקרה שבענייננו טוענים שמאי המבקשת כי בהתחשב בזכויות הבניה מכח תכניות "מ","ע-1", "ג" ותמ"א 38 סך הזכויות המתאפשרות בתכנית תא/3729א' (לסך בניה של 7 קומות וקומת גג חלקית בנסיגה) אינו משביח, אם כי בתחשיבם הגיעו למסקנה כי תכנית תא/3729א' מאפשרת בניה נוספת של כ- 20 מ"ר לבניין החדש שיבנה. לטענתם, בדחיה ובגזירה לפי חלקה היחסי של הדירה מדובר בהשבחה של 9,180 ₪ והיטל השבחה מופחת של כ- 2,300 ₪. שמאית המשיבה טוענת שאין להביא בחשבון את זכויות תמ"א

38 כלל, שכן מדובר במימוש בדרך של מכר. בהתייחס לטענת שמאית המשיבה אבהיר כי איני מקבל את טענתה משלוש סיבות מרכזיות:

א. 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.

ב. 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**"[11]. 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, היא 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". לכן, תכנית מפורטת שכזו, מחליפה את הוראות 14-11 לתמ"א 38 ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. מכאן שהתכנית המפורטת מכח סעיף 23 יוצרת תכנית ספציפית המותאמת ע"י הוועדה המקומית, לפי עקרונות תמ"א 38 לאופי הנכסים.

ג. 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 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

[11] ההדגשה במקור.

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/3729' מקנות זכויות בניה בהיקף רחב יותר מאשר הוראות תמ"א 38.

- כאמור לעיל, שמאי המבקשת חישבו במצב הקודם את זכויות הבנייה מכוח תכניות בניין עיר תקפות החלות על הנכס, בניהן תכנית מ' המאפשרת בנייה של 128% ותכנית ג' המאפשרת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של 23 מ"ר ותכנית ע' 1 המאפשרת מחסנים דירתיים של עד 12 מ"ר נטו לכל יח"ד. זאת, בנוסף לזכויות והתמריצים מכח תמ"א 38.

סעיף 14א לתמ"א, קובע הוראות לענין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש. כדי לעודד את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש. כך שבמסלול הריסה ובניה, רשאית הועדה להתיר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש וזאת בנוסף לזכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (במסלול חיזוק בהתאם לקבוע בסעיף 13 אין כפל זכויות). אולם, האפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה כאמור בסעיף 14א, חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. ככל שהזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, הותנו בהריסת המבנה ובנייתו

מחדש, אין אפשרות לאשר את כפל הזכויות. בבחינת תיק הבניין והיתרי הבניה שהופקו עולה כי לא ניתן לנצל זכויות נוספות מכח תכנית ס' ותכנית ע-1 על הבניין הקיים. באשר לתכנית ג' (חדרים על הגג), תיקון 126 לחוק אמנם קבע כי 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".*** אולם, חקיקה זו יפה לעניין היטל השבחה בלבד ולא לגבי הזכויות הקנייניות. הווה אומר, מאחר ואין הוראה מקבילה בחוק המקרקעין הקובעת כי הזכויות בחדרי היציאה בגג מכח תכניות בניין עיר שייכות לדירות בקומה העליונה בלבד, לכן לא ניתן לקבוע מכח תיקון 126 לחוק כי הזכויות הקנייניות בגג הבניין במקום בו הגג מהווה רכוש משותף (כבעיניננו), אינן שייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין בעת הריסתו.

מאחר וקבעתי כי במצב הקודם מובאות בחשבון זכויות תמ"א 38 במלואן הרי שההשבחה, ככל שקיימת, היא לדלתא של הזכויות בין תכנית תא/3729א' לבין זכויות הבניה שנוצלו ו/או ניתן לנצלן (מכח תכניות מאושרות כולל תכנית ג') בתוספת הזכויות והתמריצים מכח תמ"א 38, ובענייננו התוספת בקומות העליונות, מעבר ל- 2.5 קומות הפטורות מהיטל השבחה מכח תמ"א 38. מאחר והיתר הבניה להקמת הבניין הופק עוד בטרם חוקק חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 אזי תחשיב שטח הבניין הקיים יחושב מתשריט הבית המשותף המשקף את הבנוי בפועל נכון למועד חקיקת החוק. לאור האמור לעיל בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון שטח הבניין הקיים לפי המצוין בעמוד 18 בחוות דעתה של שמאית המשיבה קרי שטח קומה טיפוסית ברוטו 465 מ"ר ובניכוי ח"מ 425 מ"ר.

- תכנית תא/3729א מאפשרת ברחוב ארלוזרוב בניה של עד 7 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לנסיגות המצוינות בתכנית. תמ"א 38 מאפשרת פטור לבניית 2.5 קומות כאשר במסלול הריסה ובניה מתאפשרת בניית **חצי** קומה נוספת (שטח הקומה המפולשת קטן מ-50% מהקומה הטיפוסית הקיימת בבניין).

בהתאם לסעיף 19 (ב)(10): **"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)".** מכאן כי תמ"א 38 מאפשרת במסלול של הריסה ובניה הקמת בניין בן 7 קומות (כולל הקומה המפולשת) מתוכן בגין חצי קומה יגבה היטל השבחה מופחת. תכנית תא/3729א' מאפשרת מעבר ל- 7 הקומות הללו עוד קומת גג חלקית בנסיגות (כ-80% משטח הקומה העליונה).

מהמקובץ עולה כי שטחי הבניה במצב קודם בו חושבו זכויות תמ"א 38 במלואן (תוספת 3 קומות) כולל חיוב בהיטל השבחה עבור חצי קומה בקומה 7 בשיעור מופחת של 25% וחיוב בהיטל השבחה בשיעור מלא עבור הקומה החלקית בקומה השמינית. שטח קומה בבניין הקיים כ- 465 מ"ר ובקיזוז ח"מ כ- 425 מ"ר. שטח קומה טיפוסית מורחבת כ- 565 מ"ר ברוטו. מכאן כי שטח חצי הקומה הנוספת בקומה השביעית כ-282.5 מ"ר אשר במצב הקודם (בהתייחס ל- 2.5 קומות פטורות) היוו מרפסת גג. שטח הקומה העליונה החלקית כ- 452 מ"ר ובקיזוז ח"מ כ- 412 מ"ר ויתרת מרפסת הגג כ- 113 מ"ר.

- אפשרות הקמת בריכת שחיה במרפסת הגג/על גג הקומה העליונה: שמאית המשיבה הציגה מס' היתרי בניה ולפיהם הוגשו בקשות להיתרי בניה בהם ביקשו לנצל בריכות שחיה בתכנית הרובעים בגג העליון בבניינים המיועדים להריסה ובניה. שמאית המשיבה התייחסה למרכיבי השבחה דוגמת גובה קומות הגג ואפשרות בניית בריכות שחיה בקומות הגג וגילמה את מרכיבי ההשבחה הללו במקדם 1.2 לבניה בקומת הגג ומקדם 0.3 למרפסת הגג. לאחר שעיינתי בתיקי הבניין ובחנתי את היתרי הבניה, נוכחתי שבמסגרת היתרי הבניה התבקש ניצול זכויות לבניית בריכת שחיה בגג עליון רק לדירה אחת, גם כאשר בקומה העליונה היו יותר מדירה אחת. להלן הממצאים העיקריים מתוך היתרי הבניה שנסקרו על ידי:

גו"ח	כתובת	מהות
6906/133	מנדלי מוכר ספרים 14	בריכה בגג עליון בתוספת בניה על בניין שחוזק
6960/25	ויתקין 5	חידוש היתר משנת 2012 סה"כ 4 יח"ד ב- 5 קומות אושרה בריכה בגג עליון אך לבסוף לא נכללה בהיתר
6213/965	דוד רמז 26	בניה חדשה של 8 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6213/845	ליפסקי לואי 9	טרם הוצא היתר בניה, בניה חדשה של 8 קומות, בריכה בגג עליון
6968/87	רופין 20	בניה חדשה של 5 יח"ד ב- 5 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6903/101	שולמית 7	בניה חדשה של 6 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6903/98	שולמית 9	בניה חדשה של 6 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6956/3	שדרות נורדאו 38	בניה חדשה של 6 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6901/32	ז'בוטינסקי 6	בניה חדשה של 7 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6954/56	גוש חלב 18	טרם הופק היתר בניה, בעלים יחיד מבקש להרוס ולבנות משנת 2000 5 יח"ד ב- 5 קומות, בריכה בגג עליון
7091/23	פרוג 2	בניה חדשה של 7 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6961/88	מיכה 10	בניה חדשה של 6 קומות, אושרה בריכה בגג עליון
6107/307	הזוהר 5	בניה חדשה של 8 קומות, אושרה בריכה בגג עליון

לאור הממצאים הנ"ל ולאחר שבחנתי את מקדמי השווי בהתייחס למיקום הנכס וגובה הבניין אני סבור שהמקדמים ביחס לבניית הקומה החלקית, שהובאו בחשבון ע"י שמאית המשיבה ראויים. מקדמי השווי מביאים בחשבון את האפשרות לבניית בריכת שחיה בגג העליון מעל אחת מהדירות שבקומה העליונה (איני סבור שקיימת סבירות לבניה בשטח המרפסת הפתוחה שבדירות שבקומה האחרונה, לאור שטחן של המרפסות בשטח המצוי בנסיגות בהתאם להוראות התכנית).

- **<u>מקדם דחיה</u>**: שמאית המשיבה נקטה במקדם 0.665 (משקף כ- 7 שנים, 6%) ואילו שמאי המבקשת טענו למקדם דחיה גבוה יותר של 10-15 שנים. זאת, בהתחשב במרכיבים

הבאים: המושעא הקיימת, אי מימוש בניה מכח תמ"א 38 עד כה, הבינוי הקיים הכולל מעלית ומיקום הנכס בתוואי הרק"ל. לאחר שבחנתי את הנסיבות אותן תאר שמאי המבקשת ולאור זכויות הבניה הנרחבות, אני סבור כי מקדם הדחיה הסביר הוא 0.558 (דחיה של כ- 10 שנים, בשיעור היוון 6%).

- **<u>ערכי שווי</u>**: שמאית המשיבה הציגה מספר רב של עסקאות השוואה מהן קיבלה כי שווי מ"ר בנוי חדש כ- 52,000 ₪. לאחר חילוץ מע"מ, יזמות בשיעור 25% ועלות בניה של 10,000 ₪ למ"ר, הגיעה לשווי מ"ר מבונה של כ- 25,000 ₪ וביצעה הפחתה נוספת של 10% בגין מיקום בצמוד לקו הרק"ל. שמאי המבקשת טענו כי עסקאות ההשוואה אותן הציגה שמאית המשיבה הן ממיקומים טובים יותר ובנוסף, מדובר בדירה עם חזית לאתר בניה של הרק"ל, לכן יש לבצע הפחתה גבוהה יותר, הפחתה בשיעור של 20% לפחות. לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה ואת טיעוני הצדדים, בדקתי גם עסקאות השוואה באתר רשות המיסים לדירות מגורים בסביבה הקרובה (לדירות בנות 3 חדרים בבניינים עד 4 קומות) והגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר בנוי כ- 40,000 ₪.

להלן עסקאות ההשוואה עליהן אבסס את ערכי השווי:

עסקאות השוואה								
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**מחיר ב-** ₪	**שטח רשום במ"ר**	**שטח בארנונה**	**מס' חדרים**	**שווי לשטח בארנונה ב-** ₪	**שווי למ"ר רשום ב-** ₪
30.07.2018	6213/1200	ארלוזורוב 135	2,780,000	68	68	3	40,882	40,882
07.03.2018	6213/1185	מוסינזון 2	3,270,000	69	81	3	40,370	47,391
12.01.2018	6213/1185	מוסינזון 2	3,850,000	78	78	3	49,359	49,359
19.12.2017	6213/1200	ארלוזורוב 135	2,850,000	67	79	3	36,076	42,537

מעסקאות ההשוואה עולה כי שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הוא בגבולות 40,000 ₪ וכי שווי מ"ר מבונה סביר הוא בגבולות 20,000 ₪. מאחר ושתי עסקאות הן מבניין ברחוב ארלוזרוב 135 המרוחק כ- 170 מ' (מזרחית) בלבד מהנכס נשוא השומה, אזי השווי מגלם את מיקום הנכס ובכלל זה את הצמידות לאתר בו מבוצעות עבודות בניה של הרכבת הקלה.

- כופר חניה: שמאי המבקשת לא טען לעניין כופר החניה וזאת מפאת טענתו לחוסר השבחה. שמאית המשיבה טוענת כי עמדת הועדה היא שאין לקזז מהיטל השבחה את קרן החניה מאחר ומדובר בתשלום חיצוני לתכנית המשביחה שמקורו בתקנות התקנת מקומות חניה ולא בהוראות התכנית המשביחה. איני מסכים עם עמדתה של שמאית המשיבה בסוגיה זו. בעניין קיזוז כופר חניה מהיטל השבחה דנו שני פסקי דין בבית משפט המחוזי, האחד: בעמ"נ 50827-11-14 **אלישע רונן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** (פורסם בנבו, 08.06.2015) והשני: בעמ"נ 2152-05-16 **ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ** (פורסם בנבו, 02.07.2017). בנוסף, עיינתי בהחלטות ועדת ערר בערר (מרכז) 79/17 **א.סביונים יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה** (פורסם בנבו בתאריך 30.11.2017) בה נקבע כדלקמן:

"העובדה כי הוראות התכנית מפנות להוראות תקנות החניה, המאפשרות לועדה המקומית לפטור את בעל ההיתר מהחובה להתקין מקום חניה ותחת זאת להשתתף בעלות התקנת מקומות חניה בחניון ציבורי, אינה משנה את העובדה כי התכנית היא זו שקבעה את חובת התקנת מקום חניה לכל יחידת דיור חדשה, בתוך תחומי המגרש או מחוצה לו, ומכאן שמדובר בהוצאה המתחייבת למימוש הזכויות מכח התכנית החלה על המקרקעין.

שאלה נפרדת היא האם יש להוצאה זו השפעה על שווי הזכויות הנוספות והאם בנסיבות העניין קיימת הצדקה, בהיבט השמאי, לקזז הוצאה זו משומת ההשבחה.

מאחר ולעמדתנו מדובר בשאלה הדרושה בירור שמאי אנו מורים על מינוי שמאי מייעץ אשר ידרש לבחון את השפעת התשלום הנדרש עבור קרן החניה על שווי הזכויות הנוספות נשוא שומת ההשבחה ובהתאם לקביעתו יערוך את החישוב המתאים, ככל שזה נדרש".

לאחר שהתקבלה חוות דעתו המייעצת של השמאי המכריע בדבר קיזוז כופר חניה מהיטל ההשבחה ולאחר שהוועדה בחנה את חוות דעתו של השמאי המייעץ, ובשים לב לכך שהצדדים לא השיגו על חוות דעתו בתוך המועד שקבעה הועדה בהחלטתה, הועדה החליטה לאמץ את החוות דעת המייעצת וליתן לה תוקף של החלטה. לאור האמור לעיל, אני סבור שיש מקום לקזז בגין כופר חניה.

בתיק הבניין ברחוב ארלוזורוב 63 (נקבע כי תשלום קרן חניה ל- 3.3 יח"ד חדשות עומד ע"ס 153,831.15 ₪ נכון לתאריך 11.10.2015). מאחר ובמצב החדש ביחס למצב הקודם יש תוספת של 5 דירות (2 דירות במסגרת תמא 38 תיקון 3א' בתוספת חצי קומה בקומה השביעית ו- 3 דירות בקומה העליונה במסגרת תוכנית תא/3729א'), תובא בחשבון קרן החניה לקיזוז לכל יח"ד בגובה של כ- 46,500 ₪, נכון למועד הקובע.

- להלן תחשיב ההשבחה:

קומה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו'
שביעית (השלמת חצי קומה)	282.5	0.7	197.75
שטח מחויב בהיטל השבחה 25% תמ"א 38 תיקון 3א			**197.75**
שמינית קומה חלקית בהתאם לנסיגות	412	1.2	494.4
שמינית מרפסת גג בהתאם לנסיגות	113	0.3	33.9
שטח מחויב בהיטל השבחה מלא 50% מעבר לתמ"א 38 תיקון 3א			**528.3**
שווי מ"ר מבונה ב-₪	20,000		
השבחה גולמית לשטחי תמ"א 38 תיקון 3א	3,955,000		
קיזוז קרן חניה לשטחי תמ"א 38 תיקון 3א	93,000		
השבחה גולמית ב-₪	3,862,000		
מקדם דחיה	0.558		
חלק יחסי ברכוש המשותף	6.64%		
השבחה בהתאם לחלק יחסי ובדחיה ב-₪	**143,051**		
היטל השבחה ב-₪	**35,763**		

השבחה גולמית ב-₪ לשטחי תכנית תא/3729א מעבר לתמ"א 38 תיקון 3א	10,566,000
קיזוז קרן חניה ליחידות הדיור הנוספות	139,500
השבחה גולמית ב-₪	10,426,500
השבחה בהתאם לחלק יחסי ובדחיה ב-₪	**386,205**
היטל השבחה ב-₪	**193,102**
השבחה ב-₪ לשטחי תכנית תא/3729א + תמ"א 38 (במעוגל)	**529,256**
היטל השבחה ב-₪ לשטחי תכנית תא/3729א + תמ"א 38 (במעוגל)	**228,865**

12. <u>השומה</u>:

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

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/3729א'	14.06.2018	529,256	228,865

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 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