תאריך: 22/02/2022
מספר מינוי: 1143-2021
מספרנו: 123-1143-2021 ש

לכבוד
המשיבה, ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאי יונתן לוי
בדוא"ל h0545223728@gmail.com

המבקשת, פרידה סיטון יצהרי
באמצעות השמאי דרור כהן
בדוא"ל lilytrade@bezeqint.net

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
מינוי 1143-2021
תת חלקה 65/5 בגוש 6901
ארלוזורוב 9, ת"א

1. מטרת חוות הדעת

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

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: פרידה סיטון יצהרי ע"י שמאי המקרקעין דרור כהן.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ע"י שמאי המקרקעין אברהם לוי ז"ל, יהונתן לוי ויוחאי חן.

2. מועדים

א. המועד הקובע לבחינת ההשבחה הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/3616א'	24/01/2018

ב. ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 22/01/2022 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 02/09/2021 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המבקשת:

- שומה מיום 20/06/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין דרור כהן.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.

3.2 מטעם המשיבה:

- שומה מיום 13/04/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אברהם לוי ז"ל, יונתן לוי ויוחאי חן.
- תגובה מיום 21/07/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אברהם לוי ז"ל ויונתן לוי.
- ערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית ולתכון ובניה נתניה.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6901
חלקה	65
תת חלקה	5
שטח רשום (החלקה בשלמות)	378 מ"ר
שטח תת החלקה הרשום	61.00 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	61/505
הזכויות במקרקעין	בעלות
תיאור הנכס	הדירה המזרחית בקומה השנייה של בניין מגורים ותיק המכיל קומת קרקע חלקית, 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה"כ 8 יח"ד.
כתובת	ארלוזורוב 9, תל אביב – יפו

5. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

הנכס הנדון הינו תת חלקה 65/5 בגוש 6901, המהווה את דירת המגורים המזרחית בקומה השנייה בבניין מגורים ותיק הכולל 11 יח״ד ובו קומת קרקע חלקית, 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, הבנוי מעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב ובחלקו המערבי, כ- 150 מ׳ מזרחית להצטלבות הרחובות ארלוזורוב והירקון וכתובתו העירונית ארלוזורוב 9, בשכונת הצפון הישן בתל אביב.

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

רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה מרכזי, דו סטרי, המחבר בין רחוב הירקון במערב לדרך בגין במזרח, ובו תנועה ערה של כלי רכב, אוטובוסים והולכי רגל במרבית שעות היממה. ברחוב מתבצעות כיום עבודות תשתית להקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה, אשר עתיד לעבור בו בתוואי שבין דרך נמיר במזרח לרחוב בן יהודה במערב.
הבינוי הרווח ברחוב הינו של בניינים ותיקים בני 4-3 קומות, עם או ללא חזית מסחרית, לצד פרויקטים של התחדשות עירונית.
הנכס ממוקם בצדו הצפוני של רחוב ארלוזורוב ועל כן, בהתאם לתשריט תכנית תא/3616א׳, אינו נכלל בתחום ההכרזה של אונסק״ו. ברחוב קיימת מצוקת חניה.

<u>הנכס הנדון</u>

כאמור, הנכס ידוע כתת חלקה 65/5 בגוש 6901 ומהווה את הדירה המזרחית בקומה השנייה בבניין, ולה כיווני אוויר לכיוון צפון, דרום ומזרח .

לחלקה, בעלת שטח רשום של 378 מ״ר, צורה מלבנית. הצלע הדרומית של החלקה משמשת כחזית לרחוב ארלוזורוב שרוחבה כ- 15 מ׳ וממנה מתבצעת הגישה לבניין הבנוי בנכס. אורכה הממוצע של החלקה הוא כ- 25 מ׳.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק הכולל קומת קרקע חלקית, 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, ובו 8 יח״ד.
הבניין נבנה בתחילת שנות הארבעים של המאה הקודמת ומצבו הפיזי תואם את גילו.
בבניין לא קיימת מעלית ולא קיימים בחלקה מקומות חניה מוסדרים.

שטחו הרשום של הנכס הינו 61 מ״ר. בהתאם לתיאור הנכס בשומת המבקשת החלוקה בנכס כוללת: מטבח פתוח לסלון, 2 חדרי שינה, חדר שירותים, חדר רחצה ומרפסת.

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס שנמצאו רלוונטיות למטרת ההערכה :

6.1 מצב תכנוני קודם

תכנית תא/58 ("תכנית גדס")

התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 976, בתאריך 04/01/1940.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט :

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

קיימת החלטת ועדה בפרוטוקול מס' 164ב', ממאי 1996, לפיה בבניינים אשר נבנו לאחר חודש מרץ 1992 ניתן להוסיף שטחי שירות, כמפורט :

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u> – שטחי שירות לפי תכנית ע'.

<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u> – מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית ג', מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר בקומה ושטחי שירות אחרים לפי תכנית מ'.

תכנית תא/76

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 140, בתאריך 08/02/1951.

התכנית מתירה, בבניינים קיימים בני שלוש קומות ללא קומת עמודים אשר קווי הבניין אינם קטנים מ- 24 מ', קומת גג חלקית בשטח של 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגדול מביניהם. שטח חדר המדרגות אינו נכלל בשטח התוספת המותרת.

לא תותר כל בניה על גג הקומה החלקית.

תכנית תא/286

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 216, בתאריך 28/02/1952.

התכנית מתקנת את תכנית גדס לעניין שטח מגרש מינימלי, כך ששטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר לא יחול במגרש קיים על פי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני כניסת התכנית לתוקף.

הועדה תהיה רשאית לאשר בניה על מגרש ששטחו קטן יותר משטח מגרש מינימלי בתנאי של בניה בקירות משותפים לבניינים על שניים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בהתאם להוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

תכנית תא/637

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 783, בתאריך 11/08/1960.
התכנית מתקנת את תכנית תא/76 ומגבילה את תוספת קומת הגג החלקית לבנייני מגורים בלבד, ללא קומת עמודים וללא קומת ביניים.

6.2 מצב תכנוני חדש

תכנית תא/1680

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

תכנית תא/מ

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

שטח מגרש מינימלי:	350 - 500 מ"ר.
מס' קומות:	4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי בניה:	עד 40% לקומה, כולל מרפסות, סה"כ עד 146% מותרים לכל הבניין. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין. בחישוב השטח המותר לא יובאו בחשבון חלקי בניין שאינם נמדדים בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, שטחי שירות בקומת עמודים מפולשת, שטח מגדל המדרגות הבולט מעל שטח הגג וכן שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר, בארבע הקומות התחתונות, ומעבר לקומות אלו כל שטח המדרגות.
מקדם צפיפות:	יח"ד לכל 55 מ"ר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.
מרפסות שירות:	בבניינים חדשים, חלה חובת הקמת מרפסת שירות בכל יח"ד.
סגירת מרפסות:	בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות הבנויות בהיתר, כחלק מאחוזי הבניה הכוללים, בתנאים.
הקלות:	הועדה המקומית לא תאשר הקלות בתחום אזורים שהתכנית חלה עליהם.

[1] במגרש בשטח קטן מ- 500 מ"ר, ללא בניה בקיר משותף, אזור דירות 1 לפי תכנית 58, ברחובות ברוחב 10 מ' ומעלה.

תכנית תא/ע

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

תכנית תא/מ-1

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

תכנית תא/ג'

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 4208, בתאריך 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 ומתירה הקמת חדרי יציאה לגג, אחד לכל דירה הממוקמת בקומה העליונה בבניין, בגובה של עד 2.50 מ', בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין מכח תכניות תקפות.
שטח כל חדר יציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות – 23 מ"ר. לא תתאפשר גישה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות המשותף של הבניין.
בבניינים קיימים ועל פי דרישת הג"א, תותר, במסגרת השטח האמור, בניית ממ"ד.
חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום שכזה, עפ"י הסכמה של כל בעלי המקרקעין, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לנסיגות של 2 מ' לפחות מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, ושל 1.2 מ' משאר המעקות החיצוניים של הגג.
תותר הקמת פרגולה פתוחה מקונסטרוקציה קלה בלבד, בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג / מגדל המדרגות. לא תותר בניית קירות לפרגולה והמרחק בינה לבין מעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ'.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה קטן מ- 90% משטח הקומה שמתחת.
סך כל השטח הבנוי בגג, לרבות חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים, לא יעלה על 50% משטחו.

תכנית ע'1

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

תמ"א 38 על תיקוניה

תמ"א 38 פורסמה לראשונה למתן תוקף ביי"פ 5397, בתאריך 18/05/2005. במהלך השנים חלו בה תיקונים, כמפורט:

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

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

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

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

<u>תוספת בניה על הקיים</u>

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

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור המיועדת להרחבה.
- הרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף). השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף ויכלול מרחב מוגן דירתי עבור כל יח"ד חדשה. שטח האגף יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
- סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת. שטח הקומה יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה או יח"ד המיועדת להרחבה. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו ומצויות בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, כתנאי להיתר.
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה. שטח הקומה או הקומות הנוספות לא יחרוג מקו היקף הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של

המבנה, ויחושב על בסיס הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח״ד חדשה או יח״ד המיועדת להרחבה.

- הקמת קומה חלקית על גג הבניין הקיים, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, אשר יחושב על בסיס הקומה המורחבת. תוספת בניה זו תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים קיים שיקול דעת לועדה המקומית לקבוע האם תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או לפי הוראות התמ״א לקומת גג חלקית. ככל שניתן היתר לתוספת בניה בהתאם לתכנית הגגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מהוראות התמ״א.

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

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

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

<u>הריסה ובניה מחדש</u>

בחלופה זו, סל הזכויות המירבי במסלול זה נגזר ממספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק והינו בנוסף לזכויות הבניה מכח תכניות תקפות, כמפורט:

תוספת שטח עיקרי:	מותרת תוספת שטח עיקרי של 13 מ״ר עבור כל יח״ד קיימת. בנוסף, זכויות בניה של 12 מ״ר לממ״ד עבור כל יח״ד שתיבנה.
תוספת שטח עיקרי נוסף:	תותר תוספת שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות[2] לבניין בנוי בן קומה אחת, שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 2 קומות, שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 3 קומות ושטח של 3.5

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

	קומות טיפוסיות מורחבות לבניין קיים בן 4 קומות ומעלה.
מניין קומות בנויות:	קומות בתת הקרקע לא יבואו במניין הקומות, קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלושה קירות לפחות. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת הקיימת.
שטחי שירות בתת הקרקע:	תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד - חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

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

<u>שיקול דעת הועדה המקומית</u>

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

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

הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק התו״ב, בדבר הכנתה של תכנית כאמור בסעיף 23 לתמ״א וזאת משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק התו״ב, תנאים למתן

היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, בתנאים.

<u>שיתוף ציבור</u>

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

מסמך מדיניות (החלטת ועדה מס 0028-12ב-1 מיום 07/11/2012)[3]

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

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

בחלופת בניה והריסה מחדש, גובה המבנים הכולל לא יעלה על 5 או 6 קומות, בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב, כמפורט בתכנית רובע 3. תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 3.[4]

[3] במהלך השנים פורסמו מסמכי מדיניות נוספים. בשומה צוין מסמך המדיניות הנ"ל מאחר ופורסם עוד טרם הפקדת תכנית תא/3729א' מחד ולאחר פרסום לתוקף של תיקון 3 לתמ"א 38 מאידך. מסמכי מדיניות מאוחרים יותר כבר כללו בתוכם הפניות לתכניות הרובעים שהיו כבר בעלות מעמד סטטוטורי ואינם רלוונטיים לענייננו.
[4] יודגש כי במועד פרסום מסמך המדיניות הנ"ל טרם היה ידוע סופית מה ייקבע בתכנית רובע 3, שכן זו טרם פורסמה להפקדה.

תכנית תא/5000

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

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

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

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

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

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

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

תכנית תא/3616א' – תכנית רובע 3

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

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

בין מטרות התכנית:

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

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

<u>חלופת הריסה ובנייה מחדש</u>

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

להלן עיקרי הוראות הבניה:

- מספר הקומות המקסימאלי, מחוץ לאזור ההכרזה, הינו 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע/ קומת קרקע חלקית, ובנוסף קומת גג חלקית, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמי ו- 2 מ' מקו החזית האחורי.
- קומת קרקע - יותר בינוי מלא או חלקי בקומת הקרקע, ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין. שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין, כגון חדר אשפה, מבואת כניסה, חדר מדרגות וכדומה ימוקמו אך ורק בתוך שטח הבניין. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי.
- גובה כל קומה, כולל קומת קרקע וקומת גג, לא יעלה על 3.30 מ', מדוד משטח הרצפה של הקומה עד שטח הרצפה בקומה שמעליה. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל

מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הבלטת מבנה מעלית עד 5 מ׳. גובה המעקה של הגג התחתון יהיה הגובה המינימאלי הנדרש עפ״י התקנות.

- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ״ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר/יח״ד. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ׳. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תתאפשר סגירתן, ולהבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות ״מדלגות״).
- תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון והתחתון, בנסיגה שלא תפחת ממטר אחד ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ׳, כולל הקורות העליונות. הרווח בין המצללה למעקה הבניין לא יפחת מ- 1.20 מ׳. לא תותר בניית קירות למצללה ולא יותרו מצללות משופעות.
- שיעור שטחי השירות מסך שטחי השטחי הבניה המותרים מעל מפלס פני הקרקע לא יפחת מ- 20%.
- מס׳ יח״ד המירבי במגרש יחושב מסה״כ השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל מפלס פני הקרקע, חלקי מקדם הצפיפות 80. כל שארית השווה או גבוהה מ- 0.50 תעוגל כלפי מעלה, שארית קטנה מ- 0.50 תעוגל כלפי מטה. למרות זאת, ניתן לחשב את מספר יח״ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לקומה הקיימת, וביתרת הבניה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו, בהתאם למקדם הצפיפות הקבוע בתכנית. בכל מקרה, צפיפות יח״ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים, על פי התכנית.
- קווי בניין: קדמי – בהתאם לתכנית תקפה, צדדי – 2.50 מ׳, אחורי – 4.50 מ׳. תתאפשר חריגה מקו בניין קדמי של עד 0.50 מ׳ ועד 50% מרחוב החזית לכל גובהה, בתנאים.
- מרתפים: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע׳1 על שינוייה. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.
- החניה בבניין חדש תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט במקרים חריגים המצדיקים זאת. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. הגישה לחניה תהיה אחת למגרש, לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. תותר כניסה משותפת לחניה למגרשים גובלים והקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים.

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

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

- ברחובות שמחוץ לאזור ההכרזה, בבניינים קיימים בני 2 עד 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע חלקית/ קומת קרקע/ קומת ביניים, תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמי. ככל שקיימת בניה בגג למגורים – דירת גג או חדרי יציאה לגג, שנבנתה בהיתר מכוח התכניות התקפות, למעט מכח תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני תאריך 27/06/2011, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומת גג נוספת ובנוסף קומת גג חלקית כאמור.
- שטח קומות התוספת יהיה בהתאם לקונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד קיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
- הרחבת דירות קיימות תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. שטחי מרחבים מוגנים, יכללו במסגרת ההרחבה כאמור.
- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד: הבניה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר הקומות במבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכח תכנית זו. יחידות הדיור החדשות יכללו מרחב מוגן בהתאם לחוק.
- בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת הקרקע, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/חלקית לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע, בהתאם להוראות תכנית ע'1, במידה ויצורפו לדירה. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע, במרווחים צידיים ובמרווח אחורי בלבד, ובתנאי שתישמר הגישה לשטחים המשותפים.
- מרחבים מוגנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ולא ניתן למקם מרחב מוגן בגבולות קווי הבניין תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי, בתנאים.
- בקומות הקיימות תותר בנייתן של מרפסות פתוחות בלבד, אשר הבלטתן מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי לא תעלה על 1.60 מ', בתנאי ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר/יח"ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר/יח"ד. במניין שטחים אלה ייכללו מרפסות חדשות ומרפסות

קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות והן יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.

- בקומות התוספת תותר הקמת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. לא תותר סגירתן ולא יותר ניצול שטחן למטרה אחרת. ככל שמרפסות הקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים, בתנאים.
- הוראות הבנייה למרתפים זהות להוראות המפורטות בחלופת הריסה ובניה מחדש.
- גובה קומת / קומות התוספת יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- מספר יח"ד המרבי בקומה או הקומות החדשות יהיה עד מספר יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ"י היתר בנייה. הצפיפות בקומת הגג תיקבע ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, כך שמספר יח"ד לא יעלה על מספרם בקומה הטיפוסית, כאמור לעיל.
- תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון והתחתון, בכפוף לנסיגה ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה ללא קירות במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ', כולל הקורות העליונות.
- תותר חריגה מקווי בניין, בתנאים, לצורך הבלטת רכיבי חיזוק והבלטת חדרי מדרגות ומעלית.
- במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. בבניין קיים תותר חניה באחד המרווחים הצידיים של המגרש, כאשר המרווח הצידי השני יפותח כשטח מגונן. תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם כן קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.

6.3 רישוי

- בהתאם להיתר בניה מס׳ 628 מיום 24/06/1937 הותרה בניית קומה א׳ ומרתף.
  <u>בקומה א׳</u> – 5 חדרי דירה, 2 חדרי אמבטיה ו- 2 בתי כסא.
  <u>במרתף</u> – מחסן, חדר הסקה וחדר כניסה.
- בהתאם להיתר בניה מס׳ 777 מיום 25/10/1950 הותרו תוספת 2 חדרים וח״ש בקומה א׳, קומות ב׳ ו- ג׳ המכילות 5 חדרים עם ח״ש בכל קומה, קומה ד׳ המכילה חדר עם ח״ש וחדר כביסה ושינוי מחדרי הסקה ומחסן לחדר והול ולהוספת חדר עם ח״ש בקומת עמודים.
- להלן טבלת שטחים מסכמת של הבניין, בהתאם להיתרים המפורטים לעיל (מ״ר)[5]:

קומה	בנוי / עיקרי	מרפסות	סה״כ
מרתף	14.00		14.00
קרקע	87.67	7.07	94.74
א	134.39	2.54	136.93
ב	133.49	2.95	136.44
ג	133.49	2.95	136.44
גג	63.22		63.22
סה״כ	566.26	15.51	581.77

- בתיק הבניין של הנכס נמצא תשריט היתר בניה / בקשה להיתר, לא חתום, מיום 07/01/1960. שטחי הבניה הרשומים בתשריט זה תואמים את שטחי הבניה הרשומים בתשריט הבית המשותף של הבניין, למעט שטחי הבניה בקומת הגג. להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לתשריט זה:

קומה	בנוי / עיקרי	מרפסות	סה״כ
מרתף	42.13		42.13
קרקע	86.00	15.11	101.11
א	132.30	36.65	168.95
ב	132.30	36.65	168.95
ג	132.30	36.65	168.95
גג[6]	17.10		17.10
סה״כ	542.13	125.06	677.19

[5] בפועל, שטחי המרפסות בבניין ושטח קומת הגג גדולים מאלו שאושרו בהיתרי הבניה. כמו כן, אופן הבינוי בהיתר הבניה הוא של דירות דרומיות ודירות צפוניות, בעוד שבפועל הבינוי הוא של דירות מזרחיות ודירות מערביות.
[6] שטח זה כולל חדר מדרגות וחדר כביסה. בהתאם לתשריט הבית המשותף, קיימת דירת גג בשטח 61 מ״ר, כאשר סה״כ שטח בנוי בקומת הגג הינו 112.81 מ״ר.

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ״י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 02/01/2021, קיימים לגבי תת חלקה 5 בגו״ח 6901/65 הרישומים הבאים:

נתון	ערך
שטח רשום (חלקה בשלמות)	378 מ״ר.
מספר חלקה ישן	גוש שומה 6901 חלקה 72.
שטח רשום (תת החלקה)	61.00 מ״ר.
קומה	שניה.
חלק יחסי ברכוש המשותף	61/505
בעלויות	יצהרי פרידה, בשלמות.

7.2 הסכם מכר

ביום 26/01/2021 נחתם חוזה מכר, לפיו המבקשת מוכרת את מלוא זכויותיה בנכס, תמורת 3,450,000 ₪.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

ה. מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב 9 בת"א, בתחום רובע 3, מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו.

ו. המצב המשפטי, מידת הזמינות, היקף זכויות הבניה ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש המיטבי בנכס, אשר לפיו יש לבחון את ההשבחה, הוא חיזוק ותוספת בניה על הבניין הקיים. לאחר שבחנתי את שתי החלופות, אני מקבל את הסכמת הצדדים בסוגייה זו ובהתאם לכך בחנתי את ההשבחה לנכס.

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

ט. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/3616א'	24.01.2018	599,491 ₪	95,384 ₪

9.1 עמדת המשיבה

ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א' נובעת מתוספת זכויות בניה ויח"ד חדשות לבניין, במסגרת חיזוקו כנגד רעידות אדמה.

מבין החלופות שמציעה התכנית, חיזוק ותוספת בניה על הבניין הקיים או הריסה ובניה מחדש, נמצא כי השימוש היעיל והטוב הינו חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

מכאן, ובהתחשב בבינוי הקיים בחלקה ומיקומה מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת השלמת הבניה בקומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה מלאה, תוספת קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית, בקונטור הקומה שמתחתיה בניכוי נסיגה של 3 מ' מקו חזית הבניין.

נוכח מיקום הנכס בקומה השניה, ובהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, לא חושבה השבחה בגין אפשרות הרחבת יחידת הדיור בקומת הקרקע.

עיקרי עקרונות התחשיב:

- שטח קומה טיפוסית לחישוב ההשבחה הינו 168.95 מ"ר, כאשר 20 מ"ר מהם הינם שטחי שירות. מכאן, מתקבלת תוספת שטח סחיר של כ- 148.95 מ"ר בקומה מלאה נוספת. מקדם השווי הראוי לקומה זו – 1.00.
- הובא בחשבון שטח של 48 מ"ר לבניית יח"ד חדשה בקומת הגג הקיימת, לטובת השלמת הבניה לקומה מלאה. מקדם השווי הראוי לשטח זה – 1.00.
- בהינתן מגבלת נסיגה של 45 מ"ר מחזית הבניין, השטח המותר לבניה על הגג הינו 123.95 מ"ר ברוטו, ובניכוי 20 מ"ר שטחי שירות – סה"כ 103.95 מ"ר שטח סחיר המשמש כדירת גג. מקדם שווי ראוי לשטח דירת הגג – 1.20.
- יתרת השטח, של 45.00 מ"ר, ישמש כמרפסת גג. מקדם שווי ראוי למרפסת גג - 0.30.
- בוצעה הפחתה בשיעור של 20%, בגין בינוי של חדש על ישן.
- בוצעה הפחתה בשיעור של 30% (N=6, I=6%), בגין דחייה ומושע.
- חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 61/505 חלקים.
- בהתאם לערר הרצל בן דוד[7] ופס"ד אהוד אברהם לביא ואח'[8], לא הובאו בחשבון הוראות וזכויות בניה מכח תמ"א 38.

[7] ערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה.
[8] עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה.

- לא הופחתו עלויות חיזוק ושיפוץ, הן מאחר ונדרשו כבר במצב הקודם והן נוכח ההערכה כי שיפוץ וחיזוק הבניין יתרמו לשווי הכולל של כל אחת מן היחידות הקיימות בבניין.
- השווי הראוי בנכס הינו 27,000 ₪ בהתבסס על ניתוח 10 עסקאות מכר של דירות בבניה חדשה, שנערכו בסביבת הנכס בין השנים 2017 ו- 2018.
- בוצעה הפחתה בסך 200,000 ₪ בגין כופר חניה.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, בגין אישור תכנית תא/3616א'

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח סחיר בגין השלמת הבניה בגג לקומה מלאה	48.00	1.00	48.00
שטח סחיר בגין תוספת קומה מלאה	148.95	1.00	148.95
שטח סחיר של דירת הגג החדשה	103.95	1.20	124.74
מרפסת גג	45.00	0.30	13.50
סה"כ תוספת שטח אקו'			335.19
בינוי חדש על ישן			0.80
שווי מ"ר מבונה			₪ 27,000
שווי חדש כזמין לפני הפחתת כופר חניה			₪ 7,240,104
הפחתת כופר חניה			₪ -200,000
שווי חדש זמין לאחר הפחתת כופר חניה			₪ 7,040,104
דחייה			0.70
חלק יחסי ברכוש המשותף			12.08%
השבחה			₪ 599,491

9.2 עמדת המבקשת

שמאי המבקשת מסכים כי תכנית תא/3616א' משביחה את הנכס וכי תוספת השטח האקו' במצב החדש הינה 335.19 מ"ר, אך קיימת מחלוקת עם שמאי המשיבה בנושאים הבאים:

<u>שווי מצב קודם</u>

- על הנכס חלות, במצב הקודם, הוראות תכנית תמ"א 38, לפיהן ניתן להוסיף 2.50 קומות לבניין, בכפוף לחיזוקו.
- עיון בהכרעות שונות בסביבת הנכס מעלות כי רוב השמאים המכריעים קובעים כי לא קיים הבדל מהותי בין תכנית תא/3616א' לבין תמ"א 38 וכי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38, כולן או חלקן, בכפוף למקדם וודאות הנע בין 85% ל- 100%. לחיזוק טיעונו, מפנה שמאי המבקשת ל- 7 הכרעות בסביבת הנכס, כולל הכרעה שלי לנכס ברחוב ארלוזורוב 48 (מינוי 2020-822) בהן נקבע כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם וודאות
אלי כהן	6968/13	הירקון 148	100%
שלומי יפה	6968/24	ארנון 5	100%
דורית פריאל	6214/356	סוקולוב 40	90%
דורית פריאל	6904/58	שד' בן ציון 17	90%
אריה אריאל	6962/36	בן יהודה 254	90%
ערן ירקוני	6954/12	ארלוזורוב 48	85%
רינת וייס רביב	7092/8	בר כוכבא 65	90%

- בהתבסס על ההכרעות דלעיל, מביא בחשבון שמאי המבקשת, במצב הקודם, זכויות בניה להשלמת הבניה בגג הקיים לכדי קומה מלאה, סה"כ 48 מ"ר, במקדם וודאות 100%, תוספת קומה מלאה נוספת, סה"כ 149 מ"ר, במקדם וודאות 50% ובניית קומת גג חלקית בשיעור 65% משטח קומה מלאה, סה"כ 97 מ"ר, במקדם וודאות 100%.
- שמאי המבקשת טוען כי הפנייתו של שמאי המשיבה לערר הרצל בן דוד אינה רלוונטית לנכס כאן מאחר והבקשה להיתר שם הינה מכח תמ"א 38 ולא מכח תכנית שיונקת ממנה כמו תכנית תא/3616א'. כמו כן, השמאי המכריע שלומי יפה דחה, בהכרעתו לנכס ברחוב ארנון 5, את טענת המשיבה וקבע כי מאחר ואין הבדל בין התמ"א לתכנית היונקת ממנה מבחינת זמינות או ודאות יש להתייחס או לקחת את התמ"א באותו אופן שמתייחסים לתכנית שיונקת ממנה.

<u>מקדם דחייה</u>

לעמדת שמאי המבקשת, נוכח השימוש המיטבי של חיזוק ועיבוי ומאחר ובבניין הקיים לא מותקנת מעלית, הדחייה הראויה עד למימוש הזכויות בנכס הינה של 15 שנים בשיעור 6%, ולא של 6 שנים בה נוקט שמאי המשיבה, זאת בהתבסס על 3 הכרעות בסביבת הנכס, כולל הכרעתי ברחוב ארלוזורוב 48, בהן נקבעה דחייה שנעה בין 12 ל- 15 שנים.

ערכי שווי

שמאי המבקשת מסכים כי יש לבצע הפחתה של 20% משווי מ״ר מבונה בסיסי בגין בינוי של חדש על ישן, אך לעמדתו השווי הראוי בנכס, לפני הפחתה, הינו 25,000 ₪, ולא 27,000 ₪ כנטען ע״י שמאי המשיבה, זאת בהתבסס על 3 הכרעות בסביבת הנכס, בהן הכרעתי ברחוב ארלוזורוב 48, בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 23,000 ₪ ל- 25,000 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב

להלן תחשיב ההשבחה החלופי של שמאי המבקשת:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	מקדם וודאות	סה״כ
מצב קודם - תמ״א 38:				
שטח סחיר בגין השלמת הבניה בגג לקומה מלאה	48.00	1.00	1.00	48.00
שטח סחיר בגין תוספת קומה מלאה	148.95	1.00	0.50	74.48
שטח סחיר של דירת הגג החדשה	97.00	1.00	1.00	97.00
מרפסת גג	72.00	0.30	1.00	21.60
סה״כ תוספת שטח אקו׳ מצב קודם				241.20
מצב חדש - תכנית תא/3616א׳:				
שטח סחיר בגין השלמת הבניה בגג לקומה מלאה	48.00	1.00	1.00	48.00
שטח סחיר בגין תוספת קומה מלאה	148.95	1.00	1.00	148.95
שטח סחיר של דירת הגג החדשה	103.95	1.20	1.00	124.74
מרפסת גג	45.00	0.30	1.00	13.50
סה״כ תוספת שטח אקו׳ מצב קודם				335.19
סה״כ תוספת שטח אקו׳				93.99
בינוי חדש על ישן				0.80
שווי מ״ר מבונה				25,000 ₪
דחייה (N=15, I=6%)				0.42
חלק יחסי ברכוש המשותף				12.08%
השבחה				₪95,384

9.3 תגובת המשיבה

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

- הוראות החוק קובעות באופן חד משמעי וברור כי הפטור מהיתר השבחה הינו בעת הפקת היתר בניה בלבד, כלומר טרם הפקתו אין מקום לקבלת פטור.
- לחיזוק עמדתם, מפנים שמאי המשיבה לפס"ד וויי בוקס, החרש והאומן בע"מ, שם נקבע כי פטור מהיטל השבחה ניתן רק במימוש בדרך של הפקת היתר בניה, ולא במימוש בדרך של מכר.

הכללת זכויות תמ"א 38 במצב הקודם

- לעמדת המשיבה יש לפסוק לאורה של החלטת ועדת הערר בעניין הרצל בן דוד כל עוד לא התקבלה כל החלטה הסותרת אותה.

וודאות זכויות הבניה מכח תמ"א 38

- תכנית רובע 3 כוללת בתוכה את תחום הכרזת אונסק"ו, המהווה אזור תכנוני רגיש. באזור זה מעולם לא אושרה בקשה להיתר בניה לתוספת 2.5 קומות מעל המבנה הקיים. בנסיבות אלו לא ברור על מה נשען שמאי המבקשת בהתאמת מקדם סבירות של 50% לתוספת קומה נוספת מעבר לקומה וחצי.

10. הכרעה

10.1 החלטה במחלוקות

קיומה, היתכנותה והשפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת ביחס להתחשבות בתמריצי הבניה המוענקים מכח תמ"א 38 בעת חישוב שווי המצב הקודם.

לעמדת שמאי המשיבה, נוכח קביעת ועדת הערר בעניין הרצל בן דוד ופסיקת בית המשפט המחוזי בעניין אהוד אברהם לביא ואח', אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם.

לעמדת שמאי המבקשת, בהתאם להכרעות רבות בסביבת הנכס, יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם, ברמת וודאות של 100% לקומה וחצי מכח תמ"א 38 ורמת וודאות של 50% לתוספת קומה מלאה נוספת.

איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי אני מחויב לפעול בהתאם לפסיקה אליה הוא הפנה.

<u>ערר הרצל בן דוד</u>

ערר זה עסק בנכס הממוקם בנתניה ונדון בוועדת הערר המחוזית – מחוז מרכז. תיקים העוסקים בתכנית תא/3616' ספציפית אינם נדונים בוועדת ערר מחוזית זו אלא בוועדת הערר המחוזית במחוז תל אביב.

כל ועדת ערר מחוזית פועלת בפני עצמה ומתקבלות בה החלטות מקצועיות ללא כל תלות בהחלטות המתקבלות בוועדת ערר אחרת. ייתכן מצב בו בוועדות ערר מחוזיות שונות יתקבלו החלטות שונות בנוגע לסוגיה מסוימת ואין החלטה אחת גוברת על השניה. בשל כך, בבואי לבחון השבחה בנכס מסוים ההחלטות הרלוונטיות ביותר אותן עלי לבחון הן החלטות ועדת הערר שניתנו במחוז אליו משויך הנכס. כאשר קיימת, בנושא מסוים, החלטת ועדת ערר במחוז שהנכס לא משתייך אליו, היא מהווה פסיקה אשר יכולה להיות רלוונטית במקרים מסוימים ויכולה, כאמור לעיל, גם לסתור החלטות וועדות ערר אחרות.

עיון בהחלטת ועדת הערר בעניין הרצל בן דוד מעלה כי קיימים שני הבדלים מהותיים בין הנכס הנדון לנכס מושא החלטת ועדת הערר:
<u>ההבדל הראשון</u> - המימוש בנכס מושא החלטת ועדת הערר הוא בדרך של הפקת היתר בניה ומימוש זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעוד שבנכס הנדון המימוש הוא בדרך של מכר.
<u>ההבדל השני</u> – היתר הבניה בנכס מושא החלטת ועדת הערר הינו הריסה ובניה מחדש בעוד שהשימוש המיטבי בנכס הנדון הינו חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

<u>פס"ד אהוד אברהם לביא ואח'</u>

בדומה לערר הרצל בן דוד, גם כאן קיימים אותם ההבדלים המהותיים בין הנכס הנדון לבין הנכס מושא החלטת בית המשפט, כמתואר דלעיל.

לפיכך, וכן נוכח העובדה כי בוועדת הערר המחוזית – מחוז תל אביב מתקיימים כעת דיונים בתיקים רבים העוסקים ספציפית בתכנית תא/3616' וטרם ניתנה בהם החלטה, לא מצאתי לנכון לאמץ את אשר נקבע בפסיקות הנ"ל.

<u>לעניין זכויות תמ"א 38 במצב הקודם</u>

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

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

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

בהתאם לפס"ד לוסטרניק[9] בחישוב השווי הקודם יש לקחת בחשבון פוטנציאל וציפיות כלליות, אשר אינן נובעות מהליכי תכנון של תכנית ספציפית. בנכס הנדון קיימת השפעה של תמ"א 38 על שוויו אף אם תכנית תא/3616א' כלל לא היתה באה לעולם, ומקל וחומר גם ללא תלות בהתקדמות הליכי התכנון של תכנית תא/3616א'.

מהאמור לעיל עולה כי רוכש סביר היה מביא בחשבון ציפייה מסוימת לקבלת זכויות מכח תמ"א 38, בכפוף לסיכון ודחייה. לפיכך, בדומה לקביעה בעררים רון ציון[10] ודן הוד[11], קביעתי היא כי יש להביא בחשבון ציפיות אלו בחישוב שווי המצב הקודם.

[9] רע"א 4487/01 – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נגד מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח'.
[10] ערר 85143/13 – רון ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
[11] ערר 85151/16 – דן הוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

היקף זכויות התמ"א בהן יש להכיר בחישוב השווי הקודם

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

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

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

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

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

<u>מסמך המדיניות</u>

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

בבניינים קיימים ברובע 3, אשר מחוץ לאזור ההכרזה, תותר הקמת קומה נוספת וקומת גג חלקית, המהווה 65% משטח הגג, עם נסיגה מהחזית בלבד. ככל שבנויה קומת גג חלקית, ניתן להשלים את בינוי הקומה, בנוסף לתוספת המצוינת לעיל. שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.

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

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

<u>היתרי בניה לתוספת וחיזוק הבניין הקיים, רובע 3, מחוץ לאזור ההכרזה</u>

להלן סקירה של תוספות הבניה שהוענקו ל- 4 בניינים, בין השנים 2013 ל- 2017:

- בהתאם להיתר בניה שהופק ביום 06/08/2017, לבניין ברחוב יהושע בן נון 10, הותרו מילוי קומת עמודים, הרחבת דירות קיימות ותוספת של קומה נוספת וקומת גג חלקית, בשיעור 65% מהקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה שהופק ביום 21/01/2016, לבניין ברחוב נורדאו 26, הותרה השלמת בניית קומת גג קיימת וכן תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 55% מהקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 15/01/2013 ו- 14/07/2016, בהתאמה, לבניין ברחוב אוסישקין 18, הותרה הקמת ממ"דים בדירות קיימות ותוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 64% משטח הקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 26/06/2013 ו- 15/12/2015, בהתאמה, לבניין ברחוב אייבשיץ 6, הותרה תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 36% מהקומה שמתחתיה, ובריכת שחייה במרפסת הגג.

נוכח כל הנתונים דלעיל והעובדה כי בבניין קיימת קומת גג חלקית בהיתר, מסקנתי היא כי רוכש סביר היה צופה כי יאושרו, בסבירות גבוהה יחסית, זכויות בניה להשלמתה של קומת הגג הקיימת לקומה מלאה, תוספת קומה מלאה מעל קומת הגג הקיימת ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 65% מהקומה שמתחתיה, הכל בכפוף לאי ודאות מסוימת לעניין אישור הזכויות והיקפן ולדחייה הנובעת ממאפייני הנכס, הרכב בעלי הזכויות בו, פרסום לפי ס' 149 וכיו"ב.

וודאות זכויות הבניה בשני מצבי התכנון

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

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

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

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

כופר חניה

נוכח השימוש המיטבי, בשני מצבי התכנון, של חיזוק ותוספת בניה על הקיים, והכרעתי כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, הרי שאין לקזז כופר חניה במצב החדש בלבד, שכן התניית מימוש תוספת זכויות הבניה בסידור פתרון חניה, בין אם בגבולות המגרש ובין אם באמצעות תשלום כופר חניה, מתקיימת בשני מצבי התכנון.

ערכי שווי

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת בדבר השווי הראוי בנכס, לפני הפחתת 20% בגין בינוי חדש על ישן.

לעמדת שמאי המשיבה, השווי הראוי בנכס הינו 27,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח 10 עסקאות מכר של דירות בבניה חדשה, שנערכו בסביבת הנכס בין השנים 2017 ו- 2018.

לעמדת שמאי המבקשת, השווי הראוי בנכס הינו 25,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על 3 הכרעות בסביבת הנכס, בהן הכרעתי ברחוב ארלוזורוב 48, בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 23,000 ₪ ל- 25,000 ₪ למ"ר מבונה.

לאחר בחינת עסקאות השוואה רלוונטיות מסביבת הנכס, הכרעות של שמאים מכריעים ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, לפיו השווי הראוי בנכס הינו 25,000 ₪ למ"ר מבונה.

מאחר ועסקינן בבינוי של חדש על ישן, הבאתי בחשבון הפחתה של 2,000 ₪ למ"ר בגין עלויות התאמה, כך שהשווי הראוי לאחר הפחתה לבינוי חדש על ישן הינו 23,000 ₪ למ"ר מבונה.

10.2 חלופת תוספת בניה על הקיים

דחייה בשני מצבי התכנון

שמאי הצדדים מביאים בחשבון מקדם דחייה אחיד בשני מצבי התכנון, אך חלוקים בדבר שיעור ההפחתה הראוי בגין הדחייה.

לעמדת שמאי המשיבה – שיעור ההפחתה הוא 30% (N=6, I=6%).

לעמדת שמאי המבקשת – שיעור ההפחתה הוא 58% (N=15, I=6%).

מרכיבים רבים המשפיעים על הדחייה, כדוגמת החתמת דיירי הבניין על הסכמתם לפרויקט, קיום בנייה חלקית בגג, הצמדות שטח הגג לדירות בקומה העליונה, עמידה בתנאי הועדה המקומית להפקת היתר בניה ועריכת מכרז ומו"מ למציאת יזם - קיימים בשני מצבי התכנון.

עם זאת, לעמדתי, משך הדחייה אינו זהה בשני מצבי התכנון.
במצב הקודם, כאמור לעיל, נדרש הליך של יידוע הציבור, הדומה להליך לפי ס' 149 לחוק התו"ב, אשר בו רשאי כל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית - דרישה זו אינה קיימת לאחר אישור תכנית תא/3616א'.
בנוסף, עיגון הזכויות והתנאים להפקת היתר במסגרת של תכנית מפורטת מגבירים את רמת

הוודאות לעניין הזכויות שיאושרו בנכס, גורמים לקיצור משך הזמן הנדרש להפקת היתר ומגבילים את שיקול דעת הוועדה המקומית ביחס לבקשות להיתר אשר היו מוגשות לפי תמ"א 38 טרם אישורה של תכנית תא/3616א'.

מהמקובץ עולה כי במצב החדש רמת הוודאות לקבלת הזכויות גבוהה יותר ומשך הזמן הצפוי עד להפקת היתר בניה מתקצר. השפעת גורמים אלה הינה כי במצב החדש משך הדחיה יהיה קצר יותר ושיעור ההיוון יהיה נמוך יותר ביחס למצב הקודם.

בהתחשב במאפייני הבניין לרבות גילו ומצבו במועד הקובע, המצב המשפטי כמתואר לעיל, הכרעות שמאים מכריעים בסביבה ושקלול יתר הפרטים המצוינים לעיל הגעתי לכלל דעה כי מקדם הדחיה הראוי במצב הקודם הוא 0.51 (N=10, I=7%) ומקדם הדחיה הראוי במצב החדש הוא 0.63 (N=8, I=6%).

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

כאמור, תכנית תא/3616א' אפשרה השלמת בנייתה של קומת הגג הקיימת לקומה מלאה, ומעליה תוספת קומה מלאה נוספת וקומת גג חלקית, בקונטור הקומה שמתחתיה, בכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית הבניין. שאר השטח יהווה מרפסת גג.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין שטחי הבניה במצב החדש ומקדם שווי 1.00 לשטחים עיקריים בקומות הטיפוסיות. יחד עם זאת, אני סבור כי נוכח מיקומו של הנכס בקרבת חוף הים והיותה של דירת הפנטהאוס דירה יחידה בקומה הנהנית מ- 4 כיווני אוויר, פרטיות ומרפסת גג הפונה לים, מקדמי השווי הראויים בקומה זו הם 1.25 לדירת גג ו- 0.35 למרפסת הגג.

שטחי הבניה המותרים במצב הקודם – תמ"א 38

כאמור לעיל, סל הזכויות הסביר שהיה מתאשר מכח תמ"א 38, במצב הקודם, היה השלמת בניית קומת הגג הקיימת, ומעליה תוספת קומה מלאה חדשה וקומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיו.

מאחר ובהתאם למסמך המדיניות קווי הבניין יהיו בהתאם לקווי הבניין בתכנית הרובעים, מתקבל ששטח השלמת הבניה של קומת הגג הקיימת ושטח הקומה המלאה החדשה זהה בשני מצבי התכנון.

שטח קומת הגג החלקית החדשה הינו בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחת, ללא חדר מדרגות, ומסתכם ב- 96.82 מ"ר = 65% X 148.95 מ"ר. שטח מרפסת הגג – 52.10 מ"ר. מקדמי דירת הגג ומרפסת הגג זהים בשני מצבי התכנון – 1.25 לדירת הגג ו- 0.35 למרפסת גג.

תחשיב ההשבחה, בחלופת תוספת בניה על הקיים

נתון	שטח במ״ר	מקדם	מקדם ודאות	סה״כ אקו
מצב חדש (תכנית 3616א׳)				
השלמת בניית קומת הגג הקיימת	48.00	1.00	100%	48.00
קומה מלאה חדשה	148.95	1.00	100%	148.95
קומת גג חלקית	103.95	1.25	100%	129.94
מרפסת גג	45.00	0.35	100%	15.75
סה״כ תוספת שטח אקו׳, לכל הבניין, במ״ר				342.64
דחייה (8 שנים, 6%)				0.6274
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.1208
סה״כ תוספת שטח אקו׳ לנכס, במצב החדש				25.97
מצב קודם (זכויות לפי תמ״א 38)				
השלמת בניית קומת הגג הקיימת	48.00	1.00	85%	40.80
קומה מלאה חדשה	148.95	1.00	85%	126.61
קומת גג חלקית	96.82	1.25	85%	102.87
מרפסת גג	52.13	0.35	85%	15.51
סה״כ תוספת שטח אקו׳				285.79
דחייה (10 שנים, 7%)				0.5083
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.1208
סה״כ תוספת שטח אקו׳ לנכס, במצב הקודם				17.55
סה״כ תוספת שטח אקו׳ לנכס				8.42
שווי מ״ר מבונה				₪ 23,000
השבחה, במעוגל				**₪ 193,600**

10.3 חלופת הריסה ובניה מחדש

כמצוין לעיל, עמדתי היא כי יש להתחשב בפוטנציאל הזכויות מכח תמ"א/38 במסגרת המצב הקודם לתכנית 3616א'.
עם זאת, לבקשת שמאי המשיבה, חישבתי את ההשבחה גם בהתעלם מתמ"א/38.
בעע"מ 846/20 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב נ' אופקים ב.י רוטשילד 70 בע"מ מצטט בית המשפט העליון אמירה של וועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב לפיה:
"...תמ"א 38 מהווה "כלי סטטוטורי חריג ויוצא דופן" אשר נועד לקדם ביעילות התמודדות עם הצורך בחיזוק מבנים שלא נבנו לפי תקן עמידות מבנים מפני רעידות אדמה."
בית המשפט העליון מציין כי בקשה להיתר מכח תמ"א 38 היא מקרה חריג וייחודי, בו היתר בניה ניתן מכח תכנית מתאר ארצית כללית, החלה על כל שטח המדינה, ללא תשריט וללא התייחסות למגרשים ספציפים במתחם קרקע נתון ומציין את הסייגים להתערבות הוועדה המקומית בהחלטה בבקשה למתן היתר לפי תמ"א 38.
יצוין כי עד לשנת 2016, נדרשו "טעמים מיוחדים" על מנת שוועדה מקומית תסרב לבקשה להיתר מכח תמ"א 38.
עם זאת, היקף המימוש של בנייה לפי תמ"א 38 היה מצומצם ועד השנים האחרונות היה מימוש מועט ביחס לפוטנציאל הבניינים אשר ענו לקריטריונים לחיזוק לפי תמ"א 38 ומימשו את החיזוק בפועל ולראיה השינויים אשר הוכנסו בנוסח תמ"א 38 במהלך השנים, אשר נועדו להגדיל את הכדאיות הכלכלית לשם קידום מטרת העל של התמ"א – חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.
לעמדתי, מאחר והיקף המימוש היה מצומצם גם עם התמריצים אותה נתנה תמ"א 38 למימוש הבניה מכוחה – ככל ויש להתעלם ממנה כאילו לא באה כלל לעולם, הרי שרק לאחר שחיקת תרומת הבנוי בנכס עד לרמה ששווי הבנוי נמוך משווי הזכויות לפי תכנית תא/3616א' היה נוצר תמריץ כלכלי לתחילת ההתארגנות למימוש הזכויות מכח תא/3616א'.
כלומר, את הדחיה שהופעלה בחלופת תוספת הבניה במצב החדש לתכנית תא/3616א' יש להפעיל רק לאחר שנוצרת כדאיות כלכלית למימוש הזכויות בהתעלם מתרומת תמ"א/38 והתמריצים מכוחה.
לאחר בחינת שחיקת הבינוי ביחס לזכויות המוקנות ע"י תכנית תא/3616א' הגעתי למסקנה כי תקופת הדחיה הראויה במקרה זה הינה 25 שנים ולאור משך תקופת הדחיה הרי ששיעור ההיוון הראוי הינו 8%.

תחשיב ההשבחה, בחלופת הריסה ובניה, בהתעלם מתמ"א/38

נתון	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו
מצב קודם - שטח הבניין בהיתר	720.77	1.00	720.77
מצב חדש - חלופת הריסה ובניה מחדש			
שטחי מרתף מוצמדים לדירות הגן	78.00	0.50	39.00
שטח סחיר דירות גן	78.00	1.15	89.70
שטח סחיר בקומות טיפוסיות 1-5	618.75	1.00	618.75
שטח סחיר קומת גג חלקית	90.00	1.25	112.50
מרפסת גג	45.00	0.35	15.75
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			875.70
סה"כ תוספת שטח אקו'			154.93
דחייה			0.1839
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.1208
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
השבחה, במעוגל			**₪ 86,000**

11. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, תת/חלקה 65/5 בגוש 6901 עקב אישור תכנית תא/3616א' ומימוש בדרך של מכר הזכויות המהווה **מימוש מלא** הינה כלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616א'	24/01/2018	**193,600** ₪	**96,800** ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא ישאו תשלומי ריבית.

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