עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

27.10.2020
מספר מינוי: 1510-2020

לכבוד
המבקש, מר אבי פלדשטיין
באמצעות השמאי
מר חיים כלפון
בדוא"ל haim@hameiri.com

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב – יפו
באמצעות השמאית
גב' רחל פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכריעה להיטל השבחה**
גוש 6214 חלקה 178, רח' ארלוזורוב 77, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה:

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

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

2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: ארלוזרוב 77, תל אביב-יפו.

2.2. גוש: 6214, חלקה: 178, תת"ח: 1

2.3. שטח החלקה (הרשום): 503 מ"ר.

2.4. שטח תת חלקה 10 (הרשום): 58.5 מ"ר.

2.5. מהות הנכס: דירת מגורים בקומה קרקע (קומת עמודים בנויה חלקית), בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות, מעל קומת עמודים בנויה חלקית, הכולל סה"כ 10 יח"ד.

2.6. הזכויות המוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 10.03.2020 אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין, גב' רחל פרנקו.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר אבי פלדשטיין, מיום 28.07.2020 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, ה"ה גלעד המאירי ואורן כלפון.

3.3. מסמך תגובת שמאית המשיבה מיום 30.08.2020 לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4. עותק רך תשריט הבית המשותף.

3.5. העתק שובר תשלום/קבלה היטל השבחה מיום 28.04.2020 בגין תב"ע "תא/3616א" המופנה למבקש, ע"ס 274,498.47 ₪.

3.6. העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, לנכס גו"ח 6214/178 תת חלקה 1, אשר הופק ביום 28.07.2020.

3.7. 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, חוות דעת".

3.8. עותקים רכים של השומות המכריעות הבאות:

- מר תמיר שדה מיום 10.12.2019 לנכס המהווה דירת מגורים ברחוב שדרות נורדאו 28, תל אביב.
- גב' דנה שיחור מיום 21.06.2020 לנכס המהווה את תת"ח 1 בגו"ח 6388/485 ברחוב שפינוזה 7 פתח תקווה.
- גב' רמה מאור מיום 22.07.2020 לנכס המהווה את תת"ח 5 בגו"ח 6956/164 ברחוב גריזים 1 תל אביב.

4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>:

4.1. 24.01.2018 - יום תחילתה של תכנית תא/3616א'.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 15.10.2020, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר גלעד המאירי (מטעם המבקש), שמאית מקרקעין גב' רחל פרנקו ועו"ד ניסן פרנקו, (מטעם המשיבה).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 18.10.2020 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.3. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם כי יערך ביקור נוסף בנוכחותם.

5.4. הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 04.09.2020.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירה בקומת הקרקע (קומת עמודים בנויה חלקית), בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים, ללא מעלית, הניצב בגוש 6214 חלקה 178, רחוב ארלוזרוב 77, 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. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה ותיקה של בנייני מגורים בבניה רוויה בני 3-4 קומות, מעל קומת עמודים בנויה חלקית או קומת קרקע מסחרית, לצד בניה חדשה/פרויקטי התחדשות עירונית.

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

6.5. החלקה הנדונה מצויה מעברו הצפוני של רחוב ארלוזרוב בקרבה לרחוב אבן גבירול (חלקה שלישית בכיוון מערב, ממפגש הרחובות אבן גבירול וארלוזרוב).

6.6. החלקה מלבנית בשטח רשום של 503 מ"ר ולה חזית דרומית של כ- 17 מ' לרחוב ארלוזרוב.

6.7. הבניין כולל 10 יח"ד בחלוקה הבאה: 2 יח"ד בקומת הקרקע (קומת העמודים הבנויה חלקית), 5 יח"ד בקומה א' ו- ב', ו- 3 יח"ד בקומה ג'.

6.8. דירת המגורים נמצאת כאמור לעיל בקומת הקרקע בבניין. (הדירה המערבית מתוך 2 דירות הבנויות בקומת הקרקע).

7. המצב המשפטי:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, לגוש 6214 חלקה 178 תת חלקה 1, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 28.07.2020, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- **שטח החלקה**: 503 מ"ר.
- **מס' תתי חלקות:** 11.
- **תקנון:** מצוי.
- **שטח תת חלקה 1**: 58.50 מ"ר, דירה בקומת הקרקע.
- **חלקים ברכוש המשותף:** 59/612
- **בעלויות:** אילנברג כרמלה, בשלמות (מיום 04.05.2020 במסגרת פעולת מכר).

7.2. הסכם מכר: כעולה מחוות דעת הצדדים, עפ"י הסכם המכר שנחתם ביום 05.01.2020 בין המבקש (להלן המוכר) לבין הרוכשת, הדירה נמכרה בתמורה ל- 2,700,000 ₪.

7.3. תשריט הבית המשותף: תואם את פרטי הדירה המצוינים לעיל.

8. המצב התכנוני:

8.1. **מצב קודם:**

תכנית "58" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 04.01.1940:

- תכנית בניין העיר של תל אביב, המסווגת את הנכס באזור דירות 1.
- אחוזי הבניה המותרים לבניה: 35%.
- הגובה המותר של הבניינים לא יעלה על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף וקומת הביניים.

תכנית "286" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 216 בתאריך 28.02.1952:

- מטרת התכנית היא להחליף תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.
- עפ"י הוראות התכנית, בין השאר: "שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בניין עיר 1927 (תיקון), 1938, לתקפה". "הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור".

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

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

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

- 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. בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הם עד 39%-40% יוספו 5% 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, במגרש בשטח של 500 מ"ר ויותר ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר, באזור המסווג כאזור דירות 1 ו-2 עפ"י תכנית "58"

ניתן לבנות 42% בקומה (כולל מרפסות), ב-5 קומות (כולל הקומה הנוספת) מעל ק"ע, סה"כ 168%. מקדם צפיפות 50.

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

- תכנית מתאר מקומית החלה על תחום מרחב התכנון המקומי תל אביב-יפו ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף אחת בבניין מגורים, שגובהה יהיה 2.2 מ', אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן להקים עוד קומת מרתף. במקרה זה קומת המרתף הנוספת, התחתונה, תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד וגובהה יהיה 2.4 מ'.
- שטח המרתף לפי גודל הקומה הטיפוסית והשימושים המותרים בו: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- ביתרת השטח תותר הקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- לא יורשו מגורים במרתף.
- קומת מרתף מוגדרת עפ"י סעיף 1.9 להוראות התוכנית: חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ- 0.5 מ' מהמפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.

<u>תכנית "מ/1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 3810 בתאריך 01.11.1990</u>:

- שינוי מס' 1 לשנת 1985, לתכנית מ.
- מטרת התכנית לתקן את סעיף 32 בתכנית מתאר מקומית מ, כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית מ.

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

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר "1680".
- התכנית קובעת כי שטחם של חדרי היציאה לגג בגגות שטוחים לא יעלו על 23 מ"ר כאשר שטח זה כולל את שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות והוא בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג במספר מקרים וביניהם מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- היקף הבניה המותר על גגות שטוחים, לרבות שטח חדרי היציאה לגג, לא יעלה על 50% משטח הגג.
- 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.

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

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ע"- מרתפים.
- הגדרת "קומת מרתף": חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ושמרבית (מעל 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים, כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת). בנוסף ל- 2 קומות המרתף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.
- תכסית המרתפים 80% משטח המגרש.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו, לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו, לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.

- התכנית קובעת כי התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בבנייני מגורים (עם וללא דירות צמודות קרקע) הם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים כהגדרתם בפרק 8 בהוראות התכנית וכי התכליות בקומות המרתף התחתונות הם שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.
- עפ"י פירוט ההוראות הנוספות בטבלת התכליות המתייחסות לבנייני מגורים עם ו/או ללא דירות צמודות קרקע, לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים, יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין, כאשר כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

8.2. **<u>מצב חדש</u>:**

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

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון ממוקמת במתחם תכנון 301, אזור מגורים בבניה עירונית.
- בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון בהתייחס לאזור תכנון 301 מובהר באשר ליחס בין תכנית רובע 3 לתכנית תא/5000 כדלקמן:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616א'.
2. תכנית רובע 3 (תא/3616א') גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3, 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 לתכנית זמן משוער 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.

- הקו עתיד לעבור בין היתר לאורכו של רחוב ארלוזרוב. בחלק מהחלקות הפונות לרחוב ארלוזרוב מסמנת התכנית הפקעה מהחזית עבור הרחבת הרחוב. עם זאת לא מסומנת הפקעה בחזית החלקה הנדונה.

<u>תכנית "תא/3616א" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 7668 מיום 09.01.2018</u>:

- שם התכנית: תכנית רובע 3. 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 והיא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.
- מטרות התכנית:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.

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

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

ד. 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'.

- <u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

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

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980 מחוץ לאזור ההכרזה, בבניינים שגובהם 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית. בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי 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 בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תכניות 637,636,76,74,756,755,887 ועוד.

ח. שינוי תכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

– להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים[1] (פרק 4.1.3):

<u>כללי</u>:

<u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u> – כל תוספת בניה מכח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידת מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

<u>תוספת קומות</u> עפ"י תכנית זו היא בהתאמה למס' הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

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

לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות 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.

<u>שטח בנייה קיימת על הגג (מחוץ לאזור ההכרזה)</u>:

במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בניה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל (תכניות לתוספת בניה על

[1] התכנית כוללת גם הוראות בניה לבניינים חדשים (פרק 4.1.2) אולם לאור שומת המשיבה לפיה ההשבחה חושבה לתוספת בניה, יפורטו בזאת ההוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים, בלבד.

גגות כגון ג', ס', 74, 76 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג – ש.י) למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.06.2011) יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.
2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בשתי קומות תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.
3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלו בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.

<u>מס' קומות</u>:

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

<u>גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג)</u>:

יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

<u>נסיגות</u> בקומות התוספת:

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

שאר החזיתות של קומת התוספת יבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכניות תקפות.

<u>הוראות לקומת הגג</u> (ס"ק 9):

מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור לעיל.

יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3ה' להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג, ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5 מ'

ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.

השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1 ד.

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

<u>הוראות להקמת מרחבים מוגנים</u>:

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף ובינהם כי לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית.

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

מחוץ לאזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 6-2 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו.

לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, עפ"י תכנית זו.

במקרה של בניה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3(ב)5, תותר תוספת בניה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

<u>צפיפות</u>:

במגרשים ביעוד מגורים, מספר יח"ד המירבי בקומה/קומות החדשות, יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.

בקומת הגג יקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מספר יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

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

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

בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית למעט רצועת מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

בשטח שיסגר יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות) שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים (מחוץ לאזור ההכרזה)</u>:

הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ' למעט בבניה של מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.

<u>מרתפים</u>:

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

<u>בריכות שחיה</u>:

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

<u>חניה</u>:

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

8.3. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה:</u>**

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

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:
  - סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
  - הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
  - תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
  - הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.
- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת

החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.

- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

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

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

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

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:

א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 14-11 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.
ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

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

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

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.
ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.
ג. הקמת קומה חלקית על הגג.
ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).
ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>:

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

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

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

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס 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.
- 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 קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור 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 יחידות דיור 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 הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
  ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

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

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

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

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

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

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

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

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

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

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:
  - תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
  - תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

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

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

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

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש"ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- 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 נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה".*
עפ"י סעיף 23 ב': *"קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".*

9. <u>רישוי</u>:

<u>היתר בניה מס' 205 מיום 01.07.1957</u>: להקמת בניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת עמודים 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר. בקומה א' 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש, בקומות ב' ו-ג' 3 דירות בנות 2 חדרים בכל קומה וחדר כביסה על הגג.
<u>הערה</u>: שמאית המשיבה ציינה את סך שטחי הבניה המאושרים במבנה בהתאם להיתר זה. שטחים רלבנטיים יפורטו בפרק טיעוני הצדדים וההכרעה.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

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

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.
10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
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 תל-אביב.
10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי והרישוי.
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 במועד הקובע.

10.10. חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, הכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

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

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה</u>:

11.1. **<u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים</u>:**

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה		שמאי המבקש	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/3616א'	24.01.2018	541,942	270,971	לא חלה השבחה	

11.2. **<u>השבחה בגין אישור תכנית תא/3616א'</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש מסכימים עם שמאית המשיבה כי ההשבחה הנבחנת היא באשר לתכנית תא/3616א', דהיינו השלמת קומת גג ותוספת קומת גג חלקית. לטענתם, יש מצבים תכנוניים ו/או מצבי שוק שהגדלת זכויות הבניה אינה יוצרת עליית ערך. יש לבחון האם האפשרות לתוספת זכויות אכן יצרה עליית ערך במועד הקובע. כדי לבדוק האם נוצרה השבחה, יש לקבוע את שווי הדירה במצב הקודם ואת שווי השוק של הדירה במצב החדש, בהתאם לנתוני ההשוואה בשוק (ולא ניתן רק לחשב את "שווי התוספת במ"ר"). בעניין זה, מפנים להחלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ת"א לפיצויים והיטלי השבחה בערר תא/8511/15 **אריה ורדי נ' הועדה המקומית ת"א** מיום 05.12.2017. טוענים כי יישום החלטת ועדת הערר הנ"ל בעניינו מתבטא בשווי מצב חדש (בהתאם לתמורה שהתקבלה בהסכם המכר מיום 05.01.2020) ואילו באשר לשווי במצב הקודם, טוענים כי הנכס ממוקם בסמיכות לרחוב אבן גבירול, אשר תכנית הרובעים אינה חלה עליו. לכן, ניתן ללמוד אודות שווי מ"ר מגורים ותיק שאינו כולל זכויות בניה נוספות מסקירת עסקאות השוואה בקטע הרחוב הסמוך לנכס הנשום. לטענתם, סקירה שכזו נערכה על ידי כב' השמאי המכריע משה נדם, בשומות מכריעות

שערך ביחס לדירות מגורים בתחום רובע 3. הציגו את העסקאות המוצגות בשומה המכריעה בעניין גו"ח 6951/87, ביחס לדירות מחוץ לתחום התכנית, בחלק הצפוני של רחוב אבן גבירול (4 עסקאות המשקפות מחיר למ"ר מתואם של כ- 42,000 ₪ - ש.י). בשים לב לשטחה של הדירה (לפי מדידה על גבי תשריט הבית המשותף מתקבל כי שטח הדירה הוא כ- 65 מ"ר, כולל מרפסות שנסגרו), מתגבשת מסקנה כי במבחן השוק תכנית תא/ 3616א לא הובילה לעליית ערך הדירות ולא יצרה לגביהן השבחה.

- שמאי המבקש טוענים כי גם ניתוח תכנוני שמאי מוביל למסקנה דומה ולפיה תכנית תא/3616א' לא הובילה לעליית ערך המקרקעין. לטענתם, תכנית תא/3616א' היא יישום של סעיף 23 לתמ"א 38 וההוראות בתכנית תא/3616א' נקבעו בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38. דהיינו, כל מטרתה של התכנית הוא מתן החלטה ברורה באשר להיקף זכויות הבניה, שניתנו למימוש במתחם ספציפי, והכל בכפוף ל"בנק הזכויות" שהוגדר עוד בתמ"א 38. ללא תכנית תא/3616א היה על כל בעל בניין לגשת לוועדה המקומית ולבקש לבחון באופן נקודתי את הפרויקט המוצע ולגבש מסקנה לגביו לעניין היקף הזכויות הניתנות לניצול על פי תמ"א 38 על תיקוניה. לחיזוק טיעונם מפנים לערר (ת"א) 85064/10 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב**, בו קבעה ועדת הערר כי אין לגבות היטל השבחה בגין אישור תמ"א 38, ולאחר פירוט נרחב נקבע: "סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38". לטענתם, הכרעה זו מתייחסת למימוש על דרך של מכר, שכן במימוש בדרך של היתר בניה קבעה התמ"א הוראה מפורשת של פטור מתשלום היטל השבחה. טוענים כי גביית היטל השבחה בגין תכנית הנובעת מס' 23 לתמ"א כמוה כבניית ציר עוקף פטור לתמ"א ועומדת בניגוד לכוונת המחוקק. לטענתם, עמדה זו התקבלה אצל שמאים מכריעים שפסקו לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית תא/3616א.
- ניתוח תכנוני מצב קודם מול מצב חדש: שמאי המבקש טוענים כי במצב הקודם קיים רצף תכנוני נדבך על נדבך, לרבות תכנית 58 (התכנית הראשית), תכניות נושאיות ס, ע'1, מ', ג', תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, וכן תמ"א 38. מפנים לעררים (ת"א) 85151/16 **דני טולדנו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** ו-(ת"א) 85143/13 **רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן**, בהם פסקו ועדות הערר כי יש לקחת בחשבון במצב הקודם את הוראות תמ"א 38 ואת השפעתה על שווי השוק. בנוסף, טוענים כי כאשר בוחנים את הוראות תמ"א 38 אל מול הוראות תכנית תא/3616א מוצאים זהות בין התכניות. בשתי התכניות (הן עפ"י תמ"א 38 והן עפ"י תא/3616א) לוועדה שיקול דעת במתן היתר בניה. ההנחיות בתכנית תא/3616א מפורטות יותר מהוראות התמ"א ואף למעשה מחמירות מההתניות בתמ"א 38. כך למשל לעניין קו בניין קדמי 4 מ' לפי תכנית תא/3616א לעומת קו בניין 2 מ' לפי תמ"א 38. להבדלים

נוספים מפנים לשומתו המכריעה של מר בועז קוט בעניין גו"ח 6960/131, וכן לשומתו המכריעה של מר אלי כהן בגו"ח 6968/13. לכן לטענתם, נכון לקבוע כי רמת הוודאות בנוגע לזכויות הן במצב הקודם והן במצב החדש היא זהה. בשני מצבי התכנון הזכויות כפופות לשיקול דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. לחיזוק טיעונם מפנים לשומתה המכריעה של גב' נורית ג'רבי בגו"ח 6903/87.

טוענים כי בעניינו מבחינה תכנונית - תמ"א 38 מאפשרת השלמת קומת הגג ובינוי של קומה וקומה חלקית נוספת מעליה ואילו תכנית תא/3616א' מאפשרת השלמת קומת הגג ובינוי של קומה חלקית נוספת מעליה בלבד. לטענתם, בשני המקרים כתנאי לתוספת הזכויות יש לחזק את הבניין מפני רעידות אדמה לפי ת"י 413. לחיזוק טיעונם מפנים לשומה המכריעה של הח"מ אשר נערכה לתת חלקה אחרת (תת"ח 10) בחלקה הנדונה. לטענתם, די בכך על מנת לקבוע כי תכנית תא/3616א אינה יוצרת השבחה בנכס שבנדון.

- שמאי המבקש מתייחסים קונקרטית לחוות דעת שמאית המשיבה, באשר למקדמי השווי וההשבחה הנטענת בנוגע לגובה קומת הגג לפי תא/3616א':

<u>מקדמי שווי</u>: טוענים כי בתחשיב ההשבחה שערכה שמאית המשיבה, ננקטו מקדמי שווי שונים לרבות בנוגע למושעא ודחיה למימוש. לטענתם, מקדמי השווי שננקטו אינם מבטאים באופן מלא את הרכיבים שהוזכרו. להלן טבלה המרכזת את המקדמים שננקטו על ידי שמאים מכריעים לעניין תכנית רובע 3, כפי שהציגו בחוות דעתם:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם דחיה	מקדם מושעא
7.7.19	אלי כהן	6215/35-3	0.417	0.9
	דר' גד נתן*	6904/63-3	0.417	
21.3.19	עומר סרחאן*	6955/125-4	0.417	מקדם דחיה למימוש ומושע
20.3.19	עאטף עאלם	6957/184	0.558	

עוד לטענתם, מקדם 0.9 לבינוי על קיים אינו מבטא את המורכבות והקושי לתוספת בניה על מבנה קיים. ויש לנקוט במקדם משמעותי יותר.

<u>השבחה בגין גובה קומה מקס' 4.5 מ'</u>: טוענים כי שמאית המשיבה נקטה במקדם 1.2 עבור קומת הגג החלקית הנוספת בגין גובה קומה 4.5 מ'. ס' 4.1.3.ב (7) קובע "גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה". כלומר, בהתאם לתקנון גובה קומת הגג יהא כגובה קומה טיפוסית ולא יותר מ- 3.4 מ' ברוטו. בהמשך, בס' 4.1.3.ב (9) הקובע הוראות לקומת הגג נקבע כי: "הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג". לטענתם, מהמקובץ עולה כי שטח קומת הגג לא יעלה על שטח קומה טיפוסית, ובכל מקרה לא יותר מ- 3.4 מ' ברוטו, ויחד עם מעקה הגג לא יעלה על 4.5 מ'. לכן, אין מקום לנקוט במקדם 1.2 על שטח קומת הגג החלקית.

– להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש בדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- בהתייחס לזכויות מכח תמ"א 38: טוען כי אינו מסכים עם טיעוני שמאית המשיבה בעניין חלותה של תמ"א 38 וטוען כי החלטות ועדת הערר ב-85143/13 **רון צין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** ובערר 85151/16 **דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** הן מחייבות. בערר רון צין קבעה ועדת הערר כי יש להביא בחשבון בשווי השוק במצב הקודם את השפעתה של תמ"א 38 ואילו בערר דן הוד נקבע כי אין צורך להוכיח שעתיד להינתן היתר בניה מכח תמ"א 38 על מנת להביא את השפעתה על השווי במצב הקודם לתכנית ג/2, לגביה נבחנה ההשבחה במסגרת הערר.
- טוען שבפס"ד עמנ (ת"א) 19341-04-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ,** נקבע כי שווי המצב הקודם אינו תמיד שווי השוק, שהרי יש לנטרל ציפיות ישירות הנובעות עקב התכנית המשביחה. לכן, עליית השווי במצב הקודם, היא לאור השפעתה של תמ"א 38 ולא תוצאה של ציפיה לעליית ערך עקב התכנית המשביחה (תכנית הרובעים). לטענתו, בפס"ד דייניש נקבע כי כאשר קיים "תנאי" בתכנית אשר "משתחרר" רק בהליך סטטוטורי חדש אזי זכויות הבניה "נולדות" רק בעת ההליך הסטטוטורי החדש. אבל, בעניין תמ"א 38, אין שום צורך בהליך סטטוטורי נוסף בכדי "לשחרר" את הזכויות המותנות, אלא רק בהחלטת ועדת רישוי בעת הוצאת היתר בניה. החלטה שכזו לא מהווה "הקניית זכויות" ואינה דומה להליך סטטוטורי של הקלה או תכנית חדשה. מכאן כי גם ללא תכנית הרובעים ניתן היה "לשחרר" את זכויות תמ"א 38 ולבנות על פיה ולא ניתן לומר שתכנית הרובעים שינתה את סטטוס הזכויות ושהיא יצרה את "הקניית הזכויות". לכן, את שווי השוק במצב הקודם יש לחשב בהתאם לשוויו האובייקטיבי בשוק, ללא נטרול רכיבים כאלו ואחרים.
- בהתייחס לסקר המחירים שערך השמאי המכריע מר תמיר שדה בשומותיו המכריעות, טוען כי מר תמיר שדה הציג סקר מחירים שנועד לבחון את התנהגות השוק בהתבסס על גישת התועלת. במסגרת בחינת הנתונים, השמאי המכריע מבצע השוואה בין דירות בבנייני מגורים ותיקים שנבנו בסמוך ולאחר שנת 1980, בדירות שאינן זכאיות לתוספת זכויות בהליך של חיזוק והרחבה (דירות מטיפוס A), לבין דירות ותיקות במבנים שחוזקו בחלופה של חיזוק והרחבה (דירות מטיפוס C). השמאי המכריע קבע שמחיר המכירה של דירות מסוג C "משקף את שווי הדירה נוכח אישור תכנית הרובעים וחיזוק הדירה בפועל". שווי דירות משופצות גבוה משווי דירות לא משופצות. לטענתו, שיפוץ דירה אפשרי הן במצב

הקודם והן במצב החדש ללא קשר לאישור תכנית רובע 3. ההפרש בין מחירן הממוצע של דירות מקב' A לבין מחירן הממוצע של דירות מקב' C, אינו משקף את ההשבחה ואף לא את "המגמה והכיוון", כפי שקבע השמאי המכריע. טוען שההפרש משקף לכל היותר את תרומת עלויות השיפוץ לשווי הדירה המשופצת. טוען כי במבחן השוק לא עלה ערכם של המקרקעין עקב אישור התכנית. לטענתו, יש לבחון האם שווי השוק האובייטיבי של הנכס (דירת המגורים כולה), עלה כתוצאה מאישור תכנית הרובעים, ולא ניתן להסתפק רק בחישוב של "דלתא" בין זכויות בניה קודמות לחדשות. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטה בערר (ת"א) 85123/12, **יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב**.

- טוען שהשמאי המכריע מר משה נדם קבע בשומתו המכריעה בגו"ח 6902/157 כי בהתבסס על סקר מחירים שערך, נמצא כי לא קיימת עליית מחירים בגין אישורה של תכנית תא/3616א, בדירות בודדות. לטענתו, בחינה דומה נערכה גם בשומתה המכריעה של גב' רינת וויס רביב שנערכה לנכס בגו"ח 6110/341, בה נקבע כי בהתבסס על סקר מחירים, לא קיימת עליית מחירים בגין אישורה של תכנית תא/3729א (תכנית רובע 4 הדומה במהותה לתכנית רובע 3).
- טוען כי ירידת ערך לפי ס' 197 היא לא תמונת ראי להיטל השבחה. ההלכות שונות לחלוטין. בירידת ערך לא מביאים בחשבון את הפוטנציאל ובוחנים את רצף התכניות. בהיטל השבחה בוחנים את הפוטנציאל מכח תמ"א 38 בהתאם להחלטות ועדות הערר ומחשבים השבחה לכל תכנית ותוכנית.

<u>טיעוני שמאית המשיבה</u>:

– בהתייחס לזכויות בניה מכח תמ"א 38 : שמאית המשיבה טוענת שאין להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכח תמ"א 38. לחיזוק טיעונה מפנה לשומות המכריעות הבאות, בהן נקבע כי אין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 :

נכס	גו"ח	שמאי מכריע
שפינוזה 7, פ"ת	6388/485	דנה שיחור
טיומקין 10, ת"א	6941/16	שושי שרביט שפירא
עוזיאל 38, ירושלים	30166/310	גבע בלטר
אברהם אבן שושן 8, ת"א	7080/8	אמנון ניזרי
הרצל 35, כפר סבא	6439/352	אבישי זיו
שפינוזה 5, פ"ת	6388/484	יצחק ברמן

שמאית המשיבה מצטטת בהרחבה משומתה המכריעה של גב' גבע בלטר בגוש 7078 חלקה 7/19 ברחוב בן יהודה 118 בתל אביב וטוענת כי גב' גבע בלטר חזרה על עמדתה זו בשומות מכריעות נוספות. בנוסף, טוענת שגם בשומתו המכריעה של מר תמיר שדה בגוש 6960 חלקה 88/4 ברחוב שדרות נורדאו 84 בתל אביב נקבע באופן דומה. לטענתה, עמדה דומה התקבלה גם ע"י השמאית המכריעה גב' רמה מאור בחלקה 164 בגוש 6956

ברחוב גריזים 1 בת"א ושומתה המכריעה של גב' דנה שיחור בחלקה 485 בגוש 6388 ברחוב שפינוזה בפ"ת.

שמאית המשיבה טוענת כי אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בניה לכלל המבנים הכלולים בה. זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הן זכויות תאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב ע"י הועדה המקומית, במסגרת הליך הבקשה להיתר, שכולל גם פרסום ושמיעת התנגדויות. מפנה לסעיפים 22,27 ו-29 בהוראות התמ"א וטוענת כי בהתחשב בהוראות אלה לא יכולה להיות ודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכח התמ"א יאושרו ובאיזה היקף. לחיזוק טיעונה מפנה להחלטת ועדת ערר (ת"א) 5184/17 **קורונה יעקב ואחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**. בנוסף, שמאית המשיבה טוענת כי במסגרת סיכום דיון בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 08.07.2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, לצורך קביעת עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית, הובהר כי אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם.

שמאית המשיבה מפנה גם לחוות הדעת המשפטית המצוינת בסעיף 3.7 לעיל הקובעת שאין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה, בחישוב שווי הזכויות במצב קודם. טוענת שחוות דעת זו סוקרת באופן נרחב הלכות של ביהמ"ש העליון, פסיקות בימ"ש מחוזי, החלטות ועדות ערר, שומות מכריעות והנחיות שמאיות ומשפטיות של השמאי הממשלתי הראשי ושל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. מאידך, טוענת כי תכנית תא/3616 יוצרת ודאות גבוהה בהתייחס להיקף הזכויות והוראות הבניה מכוחה, כזכויות מוקנות לצמיתות ללא מגבלת זמן. מפנה בעניין זה ומצטטת משומתה המכריעה של גב' גבע בלטר לנכס גו"ח 6214/519 ברחוב ז'בוטינסקי 80 בת"א. לטענתה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א מגישה ערר לועדת ערר, על שומות מכריעות בהן נקבע כי במימוש של מכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות הבניה מכח תמ"א 38.

שמאית המשיבה טוענת כי מדובר בסוגיה משפטית עקרונית שאמורה להיות מוכרעת על ידי ועדת ערר ולא על ידי שמאי מכריע. מאחר וטרם ניתנה הכרעה של ועדת הערר בסוגיה מהותית זו, מבקשת שככל והשמאי המכריע יחליט שיש להביא בחשבון במצב קודם את הזכויות מכח תמ"א 38, יערוך את התחשיב בשתי חלופות (חלופה נוספת ללא התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם).

- השימוש המיטבי: שמאית המשיבה טוענת כי בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי הוא הבינוי הקיים, בו אין יתרת זכויות בניה למעט זכויות לחדרי יציאה לגג. לטענתה, לאור מהות הנכס המהווה דירת מגורים בקומת הקרקע,

לא הביאה בחשבון במצב קודם זכויות לחדר יציאה לגג. לאור זאת מרכיבי ההשבחה אותם בחנה הם כדלקמן:

א. <u>תוספת קומה</u>: התכנית מאפשרת תוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים ומאפשרת סגירת מרפסות מקורות, בבניין קיים שהיתר הבניה שלו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 223 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבלת תוספת קומה בשטח של 203 מ"ר.

ב. <u>תוספת קומת גג חלקית</u>: בהתאם לנסיגה המצוינת בתכנית (3 מ' מקו החזית הקדמית של המבנה), שטח קומת הגג החלקית המתקבלת בהתאם לנסיגה זו הוא 191 מ"ר ובניכוי שטח חדר מדרגות ומעלית בשטח של 20 מ"ר מתקבל שטח קומה חלקית של 171 מ"ר + 32 מ"ר מרפסת גג.

- שמאית המשיבה יצאה מנקודת הנחה כי זכויות הבניה המוקנות בתכנית מעל המבנה הקיים, מהוות רכוש משותף ומשויכות לכל אחד מבעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף. לכן, בתחשיב ההשבחה הביאה בחשבון מקדם 0.9 לבינוי על קיים, מקדם 0.65 דחיה למימוש ומושעא וחלק יחסי של 59/612 לנכס הנישום ברכוש המשותף.
- ערכי שווי: שמאית המשיבה טוענת כי שווי מ"ר מבונה הוא בגבולות 23,000 ₪. זאת, בהתאם לעסקאות מכר בדירות בנויות ומערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות.

- להלן נתוני עסקאות מכר דירות מגורים חדשות בסביבת הנכס, ממערכת מידע נדל"ן ותחשיב חילוץ שווי הקרקע, כפי שהציגה בחוות דעתה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר ב- ₪	מחיר למ"ר בנוי
11.5.2017	6214	520	שד' עמנואל 23	90	1	3	2017	4,550,000	50,556
9.8.2017	6214	256	יהושע בן נון 10	110	4	4	2017	5,170,000	47,000
27.12.2016	6214	679	יהושע בן נון 49	81	1	3	2017	4,600,000	56,790
28.11.2016	6214	679	יהושע בן נון 49	175	2	5	2017	10,100,000	57,714
12.12.2017	6214	681	ז'בוטינסקי 67	75	4	3	2017	4,200,000	56,000
26.7.2017	6957	97	ישעיהו 60	84	1	3	2017	3,825,000	45,536
22.3.2017	6213	297	אפשטיין 9	63	2	3	2017	3,583,000	56,873
15.6.2017	6213	72	מוסינזון 3	125	5	5	2017	7,059,235	56,474
4.7.2017	6213	391	ילין 20	80	1	3	2017	4,214,927	52,687
4.7.2017	6213	391	ילין 20	69	1	3	2017	3,535,073	51,233
מחיר ממוצע למ"ר בנוי ב- ₪									**53,086**

שווי מ"ר בנוי	₪50,000
בניכוי מע"מ 17%	₪42,735
בניכוי רווח יזם 20%	₪35,613

בניכוי עלות בניה כולל חניה	₪9,500
שווי מ"ר מבונה	₪26,113

- להלן פירוט ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, כפי שהציגה בחוות דעתה:

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
ארלוזורוב 94	6215/266	דוד טיגרמן	₪ 23,000	24.1.2018
ארלוזורוב 110	6217/446	אלי כהן	₪ 23,000	24.1.2018
דיזנגוף 264	6956/65	אייל יצחקי	₪ 24,000	24.1.2018
דיזנגוף 74	7092/103	דורית פריאל	₪ 24,000	24.1.2018
ז'בוטינסקי 48	6214/51	אייל יצחקי	₪ 24,000	24.1.2018
בזל 11	6956/86	עאטף עאלם	₪ 25,000	24.1.2018
שלמה המלך 55	6903/47	דוד טיגרמן	₪ 26,000	24.1.2018
יחזקאל 36	6959/16	גד נתן	₪ 27,000	24.1.2018

– להלן עיקר טיעוני שמאית המשיבה בתגובתה לחוות דעת שמאי המבקש:

- התייחסה קונקרטית לחוות הדעת שערכה והבהירה בהתייחס למקדם הדחיה כי הביאה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 35% לדחיה למימוש ומושעא ובנוסף מקדם הפחתה בגין בינוי חדש מעל מבנה קיים בשיעור 10%. לחיזוק טיעונה באשר למקדם הדחיה/מושעא מפנה למס' שומות מכריעות בהן נקבעו מקדמי דחיה/מושעא בטווח שבין 0.63 ל- 0.705. לחיזוק טיעונה בהתייחס למקדם הפחתה לבינוי חדש על קיים/עלויות התאמה וחיזוק, מפנה למס' שומות מכריעות בהן נקבעו מקדמי בניה חדש על קיים של 0.85-0.9 תוך שלטענתה יש להביא בחשבון שעלויות החיזוק תורמות לשווי. מפנה למספר שומות מכריעות כסימוכין לטענתה זו.
- טוענת כי במקרה שבנדון שווי יתרת זכויות הבניה עפ"י תא/3616א' עומד על כ- 9,610,000 ₪ (במועד הקובע לפני הפחתות), לכן מדובר בתמריץ כלכלי משותף של כל בעלי הזכויות לזירוז ביצוע הפרויקט.
- בהתייחס למקדם השווי לשטחי הבניה בגג, טוענת כי הביאה בחשבון בחוות דעתה, על הצד הזהיר, מקדם 1.2 לדירות הגג, בהתחשב בהוראות התכנית באשר לגובה המירבי של 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ואפשרות הקמת בריכת שחיה. לטענתה, לדירות הגג שווי גבוה ואף כפול מדירות רגילות. לחיזוק טיעונה מפנה למספר שומות מכריעות בהן נקבע מקדם שווי של 1.3 לדירות הגג, ללא גילום מרפסת הגג, לה נקבע מקדם שווי נפרד של 0.3 (כפי שהובא על ידה בחשבון בתחשיב ההשבחה).

– להלן עיקר טיעוני שמאית המשיבה בעת הדיון:

- זכויות הבניה מכח תמ"א 38 אינן מוקנות ולכן יש לנטרל אותן מהמצב הקודם.
- בהיטל השבחה מנטרלים פוטנציאל, בדיוק כמו בהקלה. לטענתה, בחוות דעתה נטרלה את הציפיות מתמ"א 38 (לא הביאה בחשבון את זכויות תמ"א 38) והביאה בחשבון רק את הזכויות המוקנות.

- פס"ד דייניש: טוענת כי בפס"ד זה נקבע כי בעת שאושרה תוכנית הרובעים הוקנו למקרקעין זכויות בניה שאינן תלויות ואינן מותנות ולכן שווי הזכויות הללו במצב קודם הוא 0 ובמצב חדש שווי מלא. בהתייחס לטיעונו של שמאי המבקש לפיו בעניין דייניש לא ניתן היה לנצל את הזכויות המוקנות היות ולצורך אישורן היה צריך הליך נוסף, טוענת כי במקרה שלנו אושרה תכנית מפורטת שמבטלת את שיקול הדעת של הועדה המקומית היות וזכויות הבניה מוקנות ולכן ניתן להוציא היתרי בניה בהתאם להוראות התכנית ללא צורך בהליכי פרסום ושמיעת התנגדויות (כפי שהתחייב בתמ"א 38) ובוודאות מלאה.
- זכויות הבניה שנקבעו בתכנית 3616א הן זכויות מוקנות. לעומת זאת, זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב על ידי הוועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר אשר כולל, בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות. לטענתה, סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק עוסק רק בזכאות לפטור בעת מימוש בדרך של היתר בניה ואין בו כל אזכור לזכאות לפטור גם במימוש בדרך של מכר. הדבר דומה לסוגיית הפטור שניתן בגין בניית ממ"ד וזאת בהתחשב בכך שהמחוקק רצה לעודד בניה בפועל של ממ"דים ולכן התנה את הפטור רק במימוש בדרך של היתר בניה ולא במימוש בדרך של מכר. טוענת בנוסף, כי בעבר הועלתה הצעת חוק להרחיב את הוראת הפטור גם למימוש בדרך של מכר, לרבות תכנית מכוח סעיף 23, אולם הצעת החוק נדחתה, כך שכוונת המחוקק ברורה בענין זה. לגבי הצעת החוק שנדחתה מפנה לערר 85206/14 **גראפי שלמה וגראפי שרה נ' הועדה המקומית ר"ג**. במסגרתו נקבע כי הפטור אינו חל במקרה של מכר מקרקעין וכמפורט בו הוא חל במקרה של מימוש בדרך של היתר בניה. לטענתה, תמ"א 38 דומה במהותה לתכנית תא/5000 לאחר אישור תיקון 126. תמ"א 38 כתכנית תא/5000 היא תכנית ערטילאית שלא ידוע אילו זכויות בניה יאושרו בסופו של דבר.
- שווי: טוענת כי יש עליית שווי ברורה כתוצאה מאישור התכנית ולראיה מפנה לשומתו המכריעה של מר תמיר שדה ברחוב שדרות נורדאו 28 (גו/ח 6960/88). לטענתה, לא ניתן להציג עסקאות לפני ואחרי אישור התכנית מפני שתכנית הרובעים הופקדה עוד בשנת 2012 וכבר מאז פוטנציאל התכנית הוטמע בשווי. לכן לא ניתן לנטרל את השפעת התכנית מהשווי. בהתייחס לסקר המחירים בהכרעתו של מר תמיר שדה, מבקשת להעיר כי דירות A נבנו בסמוך ל- 1980 והן מלכתחילה נבנו מחוזקות יותר ועם מעלית, דירות C הן דירות ותיקות יותר שנבנו בשנות ה-50. לטענתה לא הגיוני שדירות C הוותיקות יותר שוות יותר.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'/שווי
בניית קומה נוספת	203 מ"ר	1	203
קומת גג	171 מ"ר	1.2	205.2
מרפסת גג	32 מ"ר	0.3	9.6
סה"כ			417.8
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪23,000
סה"כ לפני הפחתות			₪9,609,400
בדחייה למימוש ומושעא		0.65	₪6,246,110
מקדם התאמה לבנייה מעל בנין קיים		0.9	₪5,621,499
שווי מצב חדש עבור החלק היחסי ליחידה הנדונה		59/612	₪541,941

<u>הכרעה</u>:

- תכנית תא/3616א' היא תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת הקובעת מסגרת זכויות בניה לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב. הוראות התכנית מתייחסות הן לבנייני מגורים חדשים, בהתאם למיקום המגרש בתחום אזור הכרזת אונסקו ומחוצה לו, והן לתוספת לבניינים קיימים, ומבחינה בין מיקום הנכס (בתחום/מחוץ לתחום אזור ההכרזה) ומועד הוצאת ההיתר לבנייתם (לפני/אחרי 01.01.1980). לכן, יש לבחון כל מקרה לגופו ובהחלט תיתכן שונות בין נכסים שונים בתחום הרובע, בהתאם לסיווגם הספציפי עפ"י החלוקה הברורה שבהוראות התכנית. במקרה שבעניינו, מדובר במבנה מגורים מחוץ לאזור ההכרזה, בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית שנבנה בהיתר בניה בשלהי שנות ה- 50. מדובר במבנה שעומד בתנאי תמ"א 38 ולכן יש למקד את ההכרעה בהתאם לסיווג ספציפי זה. שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה לחלופת תוספת בניה על הקיים תוך שלשיטתה אין להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. שמאי המבקש טוענים מאידך, כי יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב קודם ובמקרה זה, לא מתקיימת השבחה. לטענתם, תוצאה דומה מתקבלת גם בבחינת שווי הנכס בשני מצבי התכנון.
- שימוש מיטבי: אני מקבל את הסכמתם של שמאי הצדדים כי חלופת תוספת הבניה על הקיים מהווה את השימוש המיטבי במצב החדש בהיותה סבירה, בנסיבות הקיימות. המחלוקת המרכזית בין שמאי הצדדים היא כאמור באשר לזכויות הבניה מתמ"א 38, האם יש להביאן בחשבון כחלק מהשווי במצב הקודם, אם לאו.
- זכויות תמ"א 38 במצב קודם: במינויים קודמים בהם נדרשתי להכריע בסוגיית ההשבחה הנובעת מתכנית תא/3616א', ובכלל זה במינוי בו הכרעתי באשר לתת"ח אחרת באותו בניין (מינוי 2019-2104 מיום 19.05.2020) קבעתי כי מאחר והוראות

תכנית תא/3616א' הן הוראות מכוחו של סעיף 23 בתמ"א 38, אזי יש לראות את ההוראות שבתכנית אשר חופפות ו/או קטנות מתוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11 בהוראות תמ"א 38), כהוראות מכח תמ"א 38. מאז שקבעתי זאת לראשונה התקבלו מס' החלטות ועדת ערר שניתן ללמוד מהחלטתן כי הוראות תכנית מכח סעיף 23 הן זכויות מותנות. החלטת ועדת ערר האחרונה שעסקה במשמעות הוראות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 היא בערר (ת"א) 9502-09-18 **אורלי ואלי סגלוביץ' ו- 25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, (פורסם בנבו בתאריך 08.12.2019) (להלן: "**ערר סגלוביץ**"). בהחלטה בערר סגלוביץ' נקבע כי: "***אנו סבורים כי צודקת המשיבה בטענתה כי אישור התכנית לכשעצמו אינו מהווה פגיעה, שכן התכנית אינה קובעת זכויות מוקנות, ועל כן עילת תביעה יכול ותתגבש רק לאחר הוצאת היתר בניה על פי התכנית ולא עם אישורה של התכנית".***

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

"כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות".

מכאן כי גם ועדת ערר רואה בתכנית מפורטת, שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, כתכנית המעניקה זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות.

- להלן הצגת הוראות תמ"א 38 מול הוראות תכנית תא/3616א':

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/3616א' (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 ונותנת 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 3 בתל אביב יפו".

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

מהמקובץ, עולה כי התכנית מהווה תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א וכעולה מהוראות סעיף 23, נקודת המוצא היא שכאשר תכנית מאושרת מכח סעיף 23 לתמ"א היא מחליפה את הוראות סעיפים 14-11 לתמ"א, לעניין זכויות הבניה אותן ניתן לאשר למי שמחזק את הבניין בפני רעידות אדמה. כאשר הזכויות מכח תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, פחותות/שוות לאלו הניתנות בתמ"א 38, התכנית החדשה מחליפה את הוראות 14-11 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. כאשר התכנית המפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 מאפשרת זכויות בניה העולות על אלו שאפשרה תמ"א 38 הרי שמגבלת תמ"א 38 היא בהתאם לסעיפים 11, 12 ו- 14 והזכויות שמעבר לכך מהוות את המרכיבים אשר בגינם ניתן לגבות היטל 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 שבעניינו, טוענים שמאי המבקש כי הזכויות המתאפשרות בתכנית תא/3616א' לבניית של עד קומה + קומה חלקית מעליה, הן זכויות מופחתות מסל הזכויות המתאפשר בתמ"א 38 על תיקוניה ואשר היו יכולות להיות מנוצלות גם במסגרת תמ"א 38 וללא צורך בתכנית תא/3616א', ולכן מתקיימות הוראות הפטור מהיטל השבחה. שמאית המשיבה טוענת שאין להביא כלל בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, שכן מדובר במימוש בדרך של מכר ובנוסף לסיבות נוספות אותן מנתה במסגרת טיעוניה. שמאית המשיבה מתבססת בטיעוניה בין היתר על מסמך משפטי החתום ע"י משרד עו"ד 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" חוות דעת".**

איני מקבל את טיעוני שמאית המשיבה מחמש סיבות מרכזיות:

א. בהתאם לערר סגלוביץ', ***"כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות"***. בערר זה ב"כ המשיבה הם מאותו משרד שהנפיק את חוות הדעת המשפטית בעניינו והם אלה שטענו את הטיעון הנ"ל שהתקבל כאמור לעיל ע"י ועדת הערר. בעיון בחוות הדעת המשפטית הנ"ל נמצא כי חוות הדעת התייחסה אך ורק בנוגע לזכויות תמ"א 38 במצב קודם ולא לזכויות תמ"א 38 ו/או תכניות הרובעים במצב החדש.

ב. הגם שזכויות תמ"א 38 אינן מוקנות, כי אם מותנות באישור הועדה המקומית, הרי שאין הדבר סותר את העובדה כי זכויות אלו, בהתקיים התנאים, הן זכויות הפטורות מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 (ב)(10)(ב) לתוספת השלישית. ניתן לראות את הוראות תכנית תא/3616א' בהקשר לבניינים שנבנו לפני 01.01.1980 ואשר עומדים בתנאי תמ"א 38 כחלק משיקולי הוועדה המקומית בטרם תאשר היתר בניה לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 21 להוראות תמ"א 38.

ג. אין חולק כי הועדה המקומית, בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, קבעה מסמכי מדיניות לאישור היתרי בניה בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה. מסמכי המדיניות עודכנו בהתאם לתיקוני התמ"א השונים. גם במסמכי המדיניות נרשם, הובהר והודגש כי "**המסמך יעודכן מעת לעת לפי הנסיון המצטבר והסוגיות הנוספות שיעלו ויחייבו קביעת מדיניות של הועדה המקומית**"[2]. 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

[2] ההדגשה במקור.

היתר, היא חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38. לכן, תכנית מפורטת שכזו, מחליפה את הוראות 14-11 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. מכאן כי התכנית המפורטת מכח סעיף 23 "מרחפת" מעל השטח, ויוצרת תכנית ספציפית המותאמת ע"י הוועדה המקומית, לפי עקרונות תמ"א 38 לאופי הנכסים.

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

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

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

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

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

ה. בהתייחס לטיעוני שמאית המשיבה בדבר הוודאות הגבוהה שבהוראות תכנית תא/3616. בהוראות התכנית קיימים סעיפים רבים המוכיחים כי ישנה אי ודאות רבה לגבי אפשרות ניצול הזכויות המוקנות בה, ללא הליך תכנוני נוסף, כדלקמן:

* ס' 3.1.4.1.ב - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו **מותנית** בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפניי רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
* ס' 3.1.4.1.ב.5 - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג שנבנתה בהיתר בנייה מכח תכניות ג', ס', 74, 76, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (27.06.11), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
* ס' 3.1.4.1.ו - הוועדה המקומית **רשאית לאשר**, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים **בכפוף** להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.
* ס' 6.3 - הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו בנוגע לשמירה על גובה בנייה, מרווחים, עיצוב וכו' כפופות לקבלת חוו"ד מהנדס העיר וחריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
* ס' 6.5 - בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הוועדה המקומית להתנות על פי חוק, יינתנו היתרי הבנייה בתחום תכנית זו במילוי **הוראות נוספות** (לרבות: חיזוק מבנים, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת).
* ס' 3.1.4.1.ח - הוועדה המקומית **רשאית לאשר** משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. במקרה של סגירת קומה עמודים מפולשת המיועדת לחנייה, **תותנה** הסגירה בשמירה על מספר מקומות החנייה הקיים במגרש ההיתר, גם אם במיקום אחר במגרש.

לאור ריבוי התנאים והיות התכנית נרחבת (חלה על 2,431 דונם), קיים ספק רב אם הודאות מהתכנית גבוהה יותר מהודאות בתמ"א 38, בגינה נטען ע"י המשיבה כי אין להביא את זכויותיה מטעם זה כחלק מהמצב הקודם.

לאחר שהבהרתי כי תכנית מפורטת אשר תוכננה בהתאם להוראות 23 לתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה בדיוק כפי שתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה, נותר לבדוק האם הוראות תכנית תא/3616' מקנות זכויות בניה בהיקף רחב יותר מאשר הוראות סעיפים 11, 12 ו- 14 לתמ"א 38. בהתאם להוראות תכנית תא/3616' הבניין שבנדון עומד בתנאים של תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980 ואשר נמצאים מחוץ לאזור ההכרזה. בבניין הנדון עפ"י התכנית, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. מכאן כי זכויות הבניה המוקנות בהתאם להוראות התכנית פחותות

מהוראות תמ"א 38 המאפשרת תוספת בניה של 2.5 קומות במסלול של תוספת בניה. לכן, אין השבחה בגין אישור זכויות של "תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית".

אבקש להדגיש כי ההתעמקות בסוגיית החלת זכויות תמ"א 38 כחלק מהשווי במצב הקודם אם לאו, אינה משנה כהוא זה לעניין השורה התחתונה המתקיימת בבחינת ההשבחה הנובעת מאישור התכנית. התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, מחייבת אף היא, לצורך קבלת הזכויות לחיזוק הבניין בפני רעידת אדמה ומשכך "נכנסת בנעלי התמ"א". תמ"א 38 אפשרה תוספת בניה של 2.5 קומות באופן גורף וקבעה שתכנית מפורטת תקבע את הזכויות הקונקרטיות, כאמור פר מיקום/גובה הבניין הקיים וכיו"ב. התכנית המפורטת (תא/3616א) בהתייחסה לבניין שבענייננו, קבעה זכויות פחותות מאלו הגורפות שבתמ"א 38. לפיכך, ניתן בראיה מזוית שונה, להתייחס לזכויות תמ"א 38 ככאלה שאינן מהוות חלק משווי המצב הקודם (בהתאם לטענה כי לא מדובר בזכויות מוקנות). לכן, ההשבחה תחושב באופן מלא כפי שנעשה ע"י שמאית המשיבה. אלא שבמקרה זה, מאחר והתכנית "נכנסת בנעלי התמ"א" הרי שחלק מההשבחה המלאה (עד לשיעור תוספת של 2.5 קומות) פטור. תכנית תא/3616א מתירה במקרים מסוימים גם זכויות מעבר לאלו של תמ"א 38 ומשכך לא מן הנמנע שתהיה קיימת חבות בהיטל השבחה (כפי שכבר הוכרע על ידי במספר מינויים). יחד עם זאת, במקרה שלפנינו מדובר בזכויות פחותות מתוספת של 2.5 קומות, ולכן לא קיימת חבות בהיטל השבחה.

- שמאית המשיבה התייחסה באופן ספציפי בתחשיבה לנושא גובה קומת הגג ואפשרות בניית בריכת שחיה, בהביאה בחשבון מקדמי שווי בהתאמה לראשי ההשבחה הללו.

<u>גובה קומת הגג</u>: מעיון בתשריט חתך הבניין מתכנית הבקשה להיתר להקמת הבניין משנת 1957 עולה כי גובה קומה טיפוסית בבניין 3.20 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. עפ"י הוראות התכנית (ס' 4.1.3ב' ס"ק 7), גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה. לכן, אין מדובר בסעיף "מרחיב/משביח" כי אם בסעיף "מגביל". גובה קומת הגג עפ"י הוראות התכנית יעמוד על 3.20 מ', כגובה קומות הבניין הקיים ולפיכך איני סבור שיש בגובה זה בכדי להוות גורם משביח מאחר ומדובר בגובה שאינו שונה משאר קומות הבניין. יתרה מזאת, עיון בסעיף 18.2 בהוראות תמ"א 38 מצביע על כך שהוראות תכנית תא/3616א' אינן משביחות בעניין זה: "***אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע) יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת, אלא אם קבע מהנדס הועדה המקומית אחרת. אם אין בתכנית המפורטת החלה על המבנה הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, תתיר הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית, הקמת קומה נוספת, באופן שתתאים לבניינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיפים 11 ו- 13 לתכנית זו***".

בניית בריכת שחיה: שטח הבניה בקומת הגג בנסיגות מאפשר עפ"י חישוב שמאית המשיבה בינוי בהיקף שיותיר מרפסת גג בשטח של כ- 32 מ"ר. איני מוצא סבירות גבוהה לבניית בריכת שחיה על גג קומת הגג החלקית, בבניין המיועד לשיפוץ וחיזוק, בו קומת הגג מהווה את קומה 6. עיינתי בשומות מכריעות ובהיתרים בהם התבקשה בריכת שחיה בהקלה/עפ"י תכניות הרובעים ומצאתי כי ברובם המוחלט של המקרים מאפייני הנכס שונים מהמקרה הנדון קרי מדובר בבניינים חדשים/בקומות גבוהות מאוד כגון קומה 14, 18/במרפסות הגג/במיקומים הצופים לים. יתרה מזאת, גם בנכסים בהם התבקשה בניית בריכת שחיה היה הדבר בדירה אחת בקומה העליונה גם כאשר בקומה זו היו מספר דירות.

12. השומה:

לאור האמור לעיל, בהתבסס על העקרונות והשיקולים דלעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בגין אישורה של תכנית תא/3616א'.

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