שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

24/06/2019

כא' סיון, תשע"ט

מספרנו: 03.2304.06.19

מס' מינוי: 471-2019

לכבוד: גב' דורית מזרחי
באמצעות גב' נחמה בוגין וגב' אורית גלן
<u>שמאיות המבקשת</u>
רח' פנחס רוזן 72, תל אביב
בדוא"ל: <u>nbogin@bogin.co.il</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות מר אברהם כץ (ז"ל) ושגיא כץ
<u>שמאי המשיבה</u>
רח' אבן גבירול 192, תל אביב
בדוא"ל: <u>Abraham@akatz.co.il</u>

שומה מכרעת

גוש 6214 חלקה 173 תת חלקה 10

<u>רחוב ארלוזורוב 67, תל אביב</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאיות המבקשת גב' נחמה בוגין וגב' אורית גלן מיום 27.03.2019, בצירוף חוזה מכר מושא המימוש, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, תשריט בית משותף ותשריט מתוקן[1] לקומה הראשונה בבית המשותף. ביום 10.06.2019 התקבל בעניין שיעור היזמות צילום שומת הוועדה בגו"ח 6213/871 וביום 17.06.2019 התקבלה תגובת שמאיות המבקשת בעניין זה.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אברהם כץ (ז"ל) מיום 06.01.2019. ביום 28.05.2019 התקבלה תגובת המשיבה לשומת המבקש ע"י מר שגיא כץ בצירוף בצירוף חוות דעת משפטית, שנערכה ע"י משרד הררי טויסטר ושות' שכותרתה "התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישרה של תכנית תא/3616/א ו-תא/3729/א" (להלן: חוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית). ביום 10.06.2019 התקבלה תגובתו לצילום השומה שהועבר ע"י שמאיות המבקשת לעניין שיעור היזמות.

1.3 ביום 10.06.2019 נערך דיון בפני.

1.4 ביום 20.06.2019 ערכתי סיור בסביבת הנכס, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

[1] מיום 18.09.2014

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש - 6214,

חלקה - 173,

שטח רשום - 492 מ״ר,

תת חלקה - 10,

שטח - 66.82,

מהות הנכס - דירת מגורים בקומה השלישית,

כתובת - רח׳ ארלוזורוב 67, שכונת הצפון הישן (החלק הצפוני), ת״א-יפו.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד כניסתן לתוקף של התכנית המפורטות להלן:

תכנית	תאריך קובע
1680	25.12.1981
ע׳	13.12.1985
ס׳	10.07.1989
ג׳	07.05.1994[2]
ע/1	02.04.2003
5000	06.01.2017
3616 א׳	24.01.2018

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם במרכז העיר תל אביב, במתחם הכלוא ברח׳ זבוטינסקי מצפון, רח׳ אבן גבירול במזרח, רח׳ ארלוזורוב בדרום ורח׳ דיזנגוף במערב.

רח׳ ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרח׳ הירקון במערב וחוצה רחובות מרכזיים, עם תנועה סואנת, הכוללת תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב החלו בביצוע עבודות תשתית להתווית הקו הסגול של הרכבת הקלה. בצמידות לנכס, בבניינים מס׳ 65, 63, מבוצעות עבודות בנייה להרחבה וחיזוק לפי תמ״א 38. הבנייה בסביבה מאופיינת במבני מגורים בגובה 3-4 קומות, מעל קומת עמודים חלקית או קומת קרקע מסחרית.

הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

[2] בהתאם להוראות סעיף 119 א׳ תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה - הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 22.04.1994

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 173 בגוש 6214 מהווה חלקה רגולרית בשטח 492 מ״ר וחזית דרומית באורך 17 מ׳ לרח׳ ארלוזרוב[3]. על החלקה קיים בניין מגורים ותיק בגובה 3 קומות ודירת גג מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הכולל משרד בקומת המרתף ו-13 יח״ד, 3 יח״ד בקומת הקרקע, 3 יח״ד בקומה טיפוסית ודירת גג. הכניסה לדירות בקומות הטיפוסיות מתפצלת ל-2 יח״ד ממפלס אחד וליחידה שלישית במפלס גבוה יותר. במועד הביקור בנכס לא התאפשרה כניסה לגג הכולל 2 דלתות. בתצפית מהרחוב ניתן להתרשם שבחזית הבניין לרחוב הוקמה בגג סככה מבניה קלה עם צמחייה.

<u>החלקה גובלת:</u>

מדרום - ברח׳ ארלוזורוב ומעברו במבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית,
ממזרח - במבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ויציאה לגג,
מצפון - במבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ויציאה לגג,
ממערב - במבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ויציאה לגג. במבנה זה מתבצעות עבודות חיזוק והרחבה לפי תמ״א 38 ותכנית 3616 א׳.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס מהווה דירה דרום מערבית[4] עם חזית לרחוב, הממוקמת בקומה השלישית מעל קומת עמודים חלקית, בשטח רשום של 66.82 מ״ר. בדירה, הול כניסה, חדר מגורים הכולל מרפסת, מטבח, חדר שינה, חדר רחצה וב״כ.

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, להלן התכניות החלות בנכס[5]:

תכנית	שם התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>				
58	תכנית 58 – ״גדס״ 1927 (תיקון), 1938	תוקף	976	04.01.1940
61	תכנית מפורטת לגוש 6214	תוקף	1389	01.02.1945
280	בתי מלון בתחום 58	תוקף	206	27.12.1951
286	תיקון לשטח מגרש בשטח תכנית גדס	תוקף	216	28.02.1952
543	גדרות – תיקון תב״ע 58	תוקף	791	15.09.1960
678	איסור בתי קולנוע, תיאטראות וכו׳ – תיקון לתכנית 58	תוקף	922	05.04.1962
<u>מצב חדש</u>[6]				
1658	טרנספורמטורים	תוקף	2163	06.11.1975
1680	בניה על גגות בתים בכל מרחב ת״א	תוקף	2770	10.12.1981
מ׳	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	תוקף	2829	24.06.1982
ע׳	מרתפים	תוקף	3275	28.11.1985

[3] בהתאם לתשריט היתר 3-250847
[4] הדירה רשומה כתת חלקה 10 ומסומנת בתשריט הבית המשותף במספר 9
[5] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו
[6] לאחר המכר אושרו תכניות נוספות שלא נכללו בפירוט בשל העדר רלוונטיות

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תכנית	שם התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
ס'	בניה על גגות בבניינים קיימים	תוקף	3672	25.06.1989
מ/1	ביטול סעיף 32 בתכנית מ' לעניין איסור הקלות	תוקף	3810	01.11.1990
ג'	בניה על גגות בתים	תוקף	4208	21.04.1994
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	תוקף	4540	03.07.1997
מק/2754	קווי בניין לבריכות שחיה פרטיות	תוקף	4632	29.03.1998
ח'	חניונים	תוקף	4978	16.04.2001
ע/1	מרתפים	תוקף	5167	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים – ביתני שמירה ואבטחה	תוקף	5268	27.01.2004
תמ"א 38	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	תוקף	5397	18.05.2005
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	תוקף	5495	16.02.2006
3440	איחוד דירות – הסדרת שטחי ממ"ד וש"ש אחרים	תוקף	5526	10.05.2006
תמ"א 38 תיקון 1 א'	שינוי מס' 1 לתמ"א/38	תוקף	5704	16.08.2007
2650 ב'	שימור מבנים ואתרים תל אביב	תוקף	5846	04.09.2008
תמ"א 38 תיקון 2	שינוי מס' 2 לתמ"א/38	תוקף	6069	10.03.2010
תמ"א 38 תיקון 3	שינוי מס' 3 לתמ"א/38	תוקף	6430	11.06.2012
3954	פרגודים כלל עירוני	תוקף	6813	05.06.2014
507-0177683	4053 - גני ילדים	תוקף	7234	27.03.2016
תמ"א 38 תיקון 3א'	שינוי מס' 4 לתמ"א/38	תוקף	7400	13.12.2016
5000	תכנית מתאר ת"א-יפו	תוקף	7407	22.12.2016
תתל 70/א	רכבת קלה במטרופלין תל אביב - קו סגול מערבי	תוקף	7546	18.07.2017
3616א'	תכנית רובע 3	תוקף	7668	09.01.2018

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 58</u>

התכנית מסווגת את הנכס באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר[7],

אחוזי בניה לקומה - 35%,

גובה בנין - 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים,

מס' יח"ד לקומה - 3 יח"ד,

צפיפות בניה - 9 יח"ד לשטח מינימאלי של 500 מ"ר,

בנייני שרות - 15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.5 מ',

גרז' פרטי - בחזית הבניין או בצידו,

קווי בנין - חזית: 4 מ', צד: 3 מ'[8], אחורי: 5 מ',

גזוזטראות - תותרנה בתנאים,

[7] תותר הקמת בניין משותף בתחום שני מגרשים סמוכים ששטח כל אחד מהם קטן מהשטח המינימאלי הנדרש, בתנאי ששטחם המשותף לא יפחת מ- 425 מ"ר

[8] במגרש שאורך חזיתו קטנה מ- 15 מ', הועדה המחוזית מוסמכת להקטין את קו הבניין עד 2.5 מ'

השימושים המותרים - בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים לאספות ציבוריות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרזיים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות, רשימת עסקים (חנויות מכולת, צורכי מזון, בתי מרקחת, בתי מלון, בנקים, פרחים וכיוצ"ב).

<u>תוספת שטחי שירות</u>

בהתאם להחלטת ועדה מקומית מס' 164 ב' – 9 מיום 01.05.1996 לתוספת שטחי שירות עולה כי אחוזי הבנייה הרשומים בתכנית 58 הינם לשטח עיקרי בלבד ובנוסף לשטחים אלו יותרו שטחים כמפורט להלן:

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u>

שטחי שרות במרתפים יהיו עפ"י תכנית ע' וכל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הוועדה המקומית למטרת חניה תקנית,

<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u>

- מחסן כחלק מהבניין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר וירשם כרכוש משותף,
- מדרגות ומבואה בשטח שלא עולה על 20 מ"ר לקומה,
- מרחבים מוגנים,
- בליטות כמוגדר בתקנות,
- מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר "ג",
- במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת קרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל השטח כקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השרות בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין של הקומה שמעליה.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

6.2 <u>תכנית 286</u>

בהתאם להוראות התכנית שטח מגרש מינימאלי הנו 500 מ"ר. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

6.3 <u>תיק בניין</u>

6.3.1 <u>היתר מס' 676</u>

בהיתר שניתן ביום 18.09.1950, אושרה הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף הכולל מקלט. הבניין כולל 4 חדרים בקומת עמודים, 6 חדרים[9] בקומות טיפוסיות א'-ג' וחדר כביסה בקומת הגג.

[9] 3 יח"ד בקומה טיפוסיות א'-ג'

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.3.2 <u>היתר מס' 88</u>

בהיתר שניתן ביום 16.04.1953, אושרה תוספת יח"ד במפלס הגג בשטח 57.00 מ"ר. מתשריט ההיתר עולה ששטח חדר הכביסה עומד על 10.30 מ"ר[10].

6.3.3 <u>היתר מס' 89</u>

בהיתר שניתן ביום 16.04.1953, אושרו שינויים בקומת המרתף לתוספת מחסן וב"כ בשטח 51.71 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

6.4 <u>תכנית 1680</u>

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים שלהלן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר מדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקשת הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירתו,
- שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו,
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי,
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

בהתאם להוראות סעיף 3 לתכנית, על אף האמור, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף.

6.5 <u>תכנית מ'</u>

<u>בניה צמודת קרקע</u>

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות, ומוסיפה 7% בנייה במגרשים בהם מותרת בנייה של עד 38% לקומה[11], אולם קובעת שבמגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, זכויות הבנייה לא יעלו על 40%.

<u>בנייה על עמודים</u>

במגרש בשטח העומד על 350 מ"ר – 500 מ"ר שייעודו דירות 1 לפי תכנית 58 והוא גובל ברחוב שרוחבו 10 מ' או יותר, יחולו ההוראות שלהלן:

אחוז בניה מרבי לקומה	- 40% או 42% בבנייה בקיר משותף,
סה"כ	- 146% או 154% בבניה בקיר משותף,
צפיפות	- יח"ד לכל 55 מ"ר,
מספר קומות	- 4 + ע"ע,
קווי בנין	- חזית: לפי תכנית החלה במקום, צדדי: 3 מ', אחורי: 5 מ'.

[10] 8.90 מ"ר + 1.40 מ"ר

[11] התכנית לא תחול על אזור בו הבנייה מוגבלת ל-2 קומות או אזור מגורים מיוחד

בהתאם להוראות סעיף 13 לתכנית, לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה למרפסות. בהתאם להוראות סעיף 22- תותר סגירת מרפסות קיימות.
בהתאם להוראות סעיף 14, הוועדה המקומית לא תמנע מלהתיר תוספת קומה מעל מספר הקומות המותר, אם התמלאו כל התנאים שלהלן:

שטח המגרש עולה על 500 מ״ר, זכויות הבנייה לא יעלו על הזכויות המותרות בתכנית זו, הצפיפות לא תעלה על הצפיפות המותרת בתכניות התקפות ובתכניות הכלולות בנספח לתכנית מ׳, תעמוד על הצפיפות שבנספח, לא תותר קומה נוספת חלקית ותוספת הקומה לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו ובאיכות הסביבה.

6.6 <u>תכנית ע׳</u>

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בבתי דירות בתנאים המפורטים להלן:
שטח המרתף לפי גודל קומה טיפוסית לשימוש לחניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות וחדרי שירותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט ומשחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף.

ביתרת השטח תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

6.7 <u>תכנית ס׳</u>

התכנית קובעת הוראות לתוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים, בתנאים הבאים:

- בנין מגורים שגובהו המרבי על פי התכנית הראשית 2-3 קומות ושאין בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בנין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר לפי היתר שניתן לפני שנת 1967 ושהבניין אינו כלול בתכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים ובתנאי שאינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד .

מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר מדרגות הקיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר שלא תעלה על 150 מ״ר בתנאים.
פרגולה - מותרת בשטח הגג הפנוי.
בבניין העומד בהגדרות שלעיל, ולא מומשו בו מלוא זכויות הבנייה עפ״י התכניות הראשיות, תותר הקמת שתי יח״ד בשטח של עד 100 מ״ר בתנאי שטח גג פנוי של 200 מ״ר ל-2 יח״ד ושטח שלא יפחת מ-75 מ״ר לדירה.

התכנית אינה חלה על בניינים המיועדים או עתידים להיות מיועדים לשימור.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.8 **<u>תכנית מ/1</u>**

מטרת התכנית לתקן את תכנית מ', כך שההגבלה למתן הקלות בתחומה תבוטל.

6.9 **<u>תכנית ג'</u>**

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות כמפורט להלן:

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשת.

היקף בניה בגגות שטוחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

<u>פרגולות</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

6.10 **<u>תכנית מק/2710</u>**

התכנית מתירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

6.11 **<u>תכנית ע/1</u>**

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים הכוללים בניינים לשימור, כמפורט להלן:

מספר קומות - שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית - 80% תכסית ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף - גובה המרתף בקומה עליונה (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ' ובקומות תחתונות על 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה). במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהנ"ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו לא יחשב גובה המרתף כחורג מהוראה זו.

<u>תכליות ושימושים</u>

שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי בניינים. לא יותרו מגורים. מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ״ר לכל יח״ד. בבניינים עם דירות צמודות קרקע, הוועדה רשאית לאשר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות שבקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש היחידה שמעליו.

<u>היטל השבחה (סעיף 12 לתכנית)</u>

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע : לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.

ביתר הבניינים : לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.12 <u>תמ״א 38</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 01.01.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לתוספת זכויות בנייה בשטח של עד 25 מ״ר ליח״ד במסגרת קווי הבניין, לצורך תוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף בתנאים והרחבת יחידות דיור קיימות. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור.

6.13 <u>תמ״א/38 תיקון 1 א׳</u>

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ״א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה.

6.14 <u>תמ״א/38 תיקון 2</u>

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

6.15 <u>תמ״א 38 תיקון 3</u>

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תוספת 2 קומות	-	תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ״י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח״ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבנין.
תוספת אגף	-	תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבנין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ״ד, בתנאים.
הרחבת הקיים	-	תותר תוספת של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ״ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
קומה חלקית בגג	-	תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח״ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח״ד חדשות בשטח זה, זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ״י תכניות מאושרות לבניה על הגג.
מרחב מוגן	-	התוספת לבנייה תכלול ממ״ד לכל יח״ד חדשה או יח״ד שמיועדת להרחבה.
קומה מפולשת	-	גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
קווי בניין	-	באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ״דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ״א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

כמו כן נקבע בסעיף 15 : ״ על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, 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 כי ניתן לאשר קו בנין (0 אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.״

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.16 <u>תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

התכנית מתקנת את הוראות תמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש ומאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יח"ד בנויה וממ"ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן:

מס' קומות קיים	תוספת קומות	סה"כ
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	7.5 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.
בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>מדיניות תכנון</u>

החל משנת 2006 הוכנו ואושרו ע"י הוועדה המקומית מסמכי מדיניות בהם נקבעו התנאים והתוספות בכל אזור בעיר.
בהחלטות ועדה מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011, אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, מהן עולה שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'. בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'. תותר חריגה של עד 10% מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית החלה במקום. בממ"ד תותר חריגה של עד 2 מ' לקו בניין צדדי ועד 3 מ' לקו בניין אחורי.
בהחלטת הוועדה[12] מיום 07.11.2012, להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2), אושרה מדיניות לפיה בבניינים בגובה עד 5 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. שטח קומה חדשה יהיה לפי תכנית הרבעים.
שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

[12] החלטת ועדה מס' 0028-12ב'-1

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.17 <u>תכנית 5000</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטת בסמכות ועדה מקומית, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה והיא מגדירה את מסגרת הזכויות לפי רח"ק.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס ממוקם באזור מגורים בבנייה עירונית, במרקם בנוי לשימור ומצוי באזור תכנון מס' 301 – "הצפון הישן ומרכז העיר".

בפרק 5 סעיף 5.4, לתכנית נקבע שתכנית 5000 לא תחשב תכנית כוללנית בתחום מרקם בנוי לשימור באזור תכנון 301, עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 (תא/3616/א'), למבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה. כמו כן נקבע כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית 5000 להוראות תכנית 3616 א', יגברו הוראות תכנית 3616 א' החל מכניסתה לתוקף. במתחם זה נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות לאזור ההכרזה של העיר הלבנה, בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

6.18 <u>תתל 70/א'</u>

התכנית קובעת רצועת מסילה לקו מתע"ן- הקו הסגול וקובעת שעם אישור התכנית תבוטל הרצועה לתכנון שאושרה בתמ"א 23/א/4. מתשריט התכנית עולה שתוואי הדרך הורחב בצידו הנגדי של הרחוב.

6.19 <u>תכנית 3616 א'</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית מפורטת שהוכנה לרובע 3, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה, בין היתר, לחזק מבנים בפני רעידות אדמה, לעודד התחדשות עירונית ולהטמיע את עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו. התכנית חלה על כל רובע 3, למעט על מבנים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650 ב'.

ממסמכי התכנית עולה שהנכס נכלל מחוץ לאזור הכרזת אונסק"ו, מצפון לרחוב ארלוזורוב, ויחולו בו ההוראות שלהלן:

<u>בניינים חדשים</u>

שטח בנייה עילי[13] - השטח הכולל המותר לבנייה יקבע לפי שטח התכסית במגבלת קווי הבניין מוכפל במספר הקומות המותרות.

שטחי שירות - עילי[14] - לפחות 20% משטח הבנייה הכולל. ניתן להגדיל את שטחי השירות ללא חריגה מסך השטח המותר.

תת קרקעי[15] - לפי תכנית ע/1. בהריסה ובנייה מחדש של מבנה קיים הכולל במידה והורסים ובונים מבנה חדש, ככל שימוש עיקרי למגורים במרתף, ביחידה עצמאית ללא חיבור ליחידה בקומת הקרקע, יותר שחזור שטח זה במפלס המרתף, בנוסף לשטחים העיליים המותרים ובנוסף לצפיפות ולשימושים שבהם.

[13] לא כולל מרפסות ויציעים במסחר
[14] מעל הכניסה הקובעת
[15] מתחת לכניסה הקובעת

מרפסות	- שטח בנייה	תותר הקמת מרפסות בולטות, בשטח שלא יעלה על 14 מ״ר למרפסת ושלא יעלה על 12 מ״ר בממוצע לכל המרפסות בבניין. שטח זה נוסף לשטח הבנייה העילי הכולל, וככל שיחרוג מהממוצע ייגזר מתוך סך השטחים המותרים.
	- בינוי	תותר הבלטה מרפסות עד 1.6 מ׳ מקו בניין קדמי ואחורי. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. כמו כן לא תותר סגירת מרפסות ולא תותר בנייה לסירוגין (מרפסות מדלגות).
יציעים	-	במגרשי מסחר, תותר הקמת יציע בקומת הקרקע המסחרית, בשטח לא יעלה על 30% משטחי המסחר. שטחים אלו יכללו במניין השטח הכולל המותר לבנייה. אולם לא במס׳ הקומות.
מס׳ קומות[16]	-	מס׳ הקומות המותר בנכס עומד על 6 קומות + קומת גג.
צפיפות	-	מס׳ היחידות יקבע ע״י חלוקת השטח הכולל המותר לבנייה מעל הכניסה הקובעת מחולק במקדם צפיפות 80 במגרשים ביעוד מגורים ומקדם צפיפות 65 במגרשים ביעוד מסחרי[17]. שארית השווה או עולה על 0.5, תעוגל כלפי מעלה. ניתן יהיה לחשב את מס׳ היחידות לפי המצב הקיים בהיתר ערב ההריסה בקומות המקבילות לבנייה הקיימת. הצפיפות בקומות החדשות תקבע לפי מקדם הצפיפות הרלוונטי לנכס[18].
תכסית	-	תכסית הבנייה מהווה את השטח המתקבל בין קווי הבניין לפי תכנית זו. במגרש בשטח 750 מ״ר ומעלה התכסית המותרת תהיה 55% משטח המגרש. בקומת הגג התכסית תהיה בין הנסיגות שנקבעו (ועד 65% משטח הגג באזור ההכרזה).
בניה על הגג	-	מחוץ לאזור ההכרזה, הבנייה תהיה בנסיגות המותרות לבניה על הגג. הנסיגות הנדרשות עומדות על 3 מ׳ מקו חזית קדמית ו-2 מ׳ מקו חזית אחורית. במקרה שבו מתקבלת תכסית קטנה מ- 50%, יותר ביטול הנסיגה האחורית. השטחים בקומת הגג יותרו ליח״ד נפרדת או לשטחים שיוצמדו ליחידות שמתחת.
קומת קרקע	-	בקומת הקרקע יותר בינוי מלא או חלקי, בתנאי שתישמר נסיגה של 3 מ׳ מקו הבניין לחזית הפונה לרחוב. תתאפשר סגירה חלקית של רצועה זו בתנאים. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים ושטח לחניית אופניים. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח״ד בקומת הקרקע במרווח צידי ואחורי.
בניה בקיר משותף	-	הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בקיר משותף. במידה ושטחן המשותף של שתי החלקות הינו 500 מ״ר ומעלה, הועדה רשאית לאשר בהן זכויות בניה של מגרש גדול, בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149. במקרה של בנייה בקיר משותף

[16] כולל קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית ובנוסף קומת גג

[17] כולל ברחוב דיזנגוף בקטע שבין הרחובות המלך גורג׳ ורח׳ אבן גבירול ובמגרשים הגובלים ברח׳ ארלוזרוב. בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר

[18] בכל מקרה הצפיפות לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת בניה

עם חלקה הפונה לרחובות דיזנגוף או בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה שברחובות אלה.

גובה	-	3.3 מ׳ ברוטו לקומה, הגובה המירבי לבנייה על הגג כולל מעקה עליון יעמוד על 4.50 מ׳ מרצפת קומת הגג. חריגה מגובה זה בתחום ההכרזה תהווה סטייה ניכרת. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5.00 מ׳, חריגה מגובה זה בתחום ההכרזה תהווה סטייה ניכרת.
קווי בניין	-	קווי הבניין בכל המגרשים יעמדו על 2.50 מ׳ לצד, 4.50 מ׳ לאחור וקו בניין קדמי לפי תכנית תקפה. לאורך רחובות מסחריים, כהגדרתם בתכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם מסחריים באותו רחוב, השטח שבין החזית הקדמית לגבול המגרש יצורף למדרכה ותירשם בו זיקת הנאה לציבור, לא תותר בו בנייה וניתן יהיה לבצע בו עבודות ציבוריות. ברחובות צרים תידרש הפרשה ללא תמורה בעומק 1 מ׳ בחזית הפונה לרחוב וכתנאי למימוש הזכויות. ברחובות אלה יותר קו בניין קדמי של 3 מ׳ לאחר הרחבת הרחוב. במגרשים צרים הכוללים חזית קדמית קטנה מ- 12 מ׳, הפונה לרחוב, וקו בניין גדול מ- 2.5 מ׳, הועדה רשאית להתיר הקטנת קו בניין צידי עד 2.5 מ׳ בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 4 מ׳. זכויות הבנייה במגרשים בהם הוקטן קו הבניין הצידי, יחושבו מקווי הבניין לפני הקטנתם. תתאפשר בנייה שתבלוט עד 0.5 מ׳ מעבר לקו בניין קדמי ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בתנאי נסיגה בשטח זהה מקו בניין קדמי ובתנאים נוספים. חריגה מקווי הבניין בתחום ההכרזה, מעבר לאמור לעיל, תחשב סטייה ניכרת.
חזית מסחרית	-	החזית המסחרית תהא שקופה, לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין ולא יותרו בה שימושים תפעוליים.

<u>תוספת לבניינים קיימים</u>[19]

שטח הבנייה	-	שטח הבנייה הקבוע בתכנית כולל שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטח המרפסות יתווסף לשטחים אלו.
הרחבת יח״ד	-	בבניינים שההיתר להקמתם הוצא לפני 01.01.1980 תותר הרחבת דירות קיימות בשטח עד 25 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד. במקרה שבו לא ניתן למקם את הממ״ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה של עד 2 מ׳ בגבול צידי ועד 3 מ׳ בגבול אחורי.
תוספת קומות	-	במבנים שההיתר להקמתם ניתן לפני 01.01.1980, והם מצויים מחוץ לתחום ההכרזה שגובהם 2 ק׳ עד 6 ק׳[20], תותר תוספת בניה של עד קומה + קומת גג חלקית.

[19] ההוראות מתייחסות לבניין שהיתר לבנייתו הוצא עד ליום 01.01.1980 (סעיף 4.1.3) מחוץ לתחום ההכרזה

[20] כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת

		שטח הקומה הנוספת ייקבע לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. שטח ההרחבות ייכלל בשטח קומה טיפוסית של הבניין המורחב. גובה הקומה יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'.
		שטח בנייה הקיימת בהיתר[21] על הגג מכח תכנית לתוספת בניה על גגות (כגון ג', ס', 76, 74 או תכנית נקודתית ובנייה מתוקף תמ"א 38), תותר השלמת הקומה ומעליה קומה מלאה + קומת גג חלקית. במקרה שהבניה על הגג קיימת ב- 2 קומות תותר השלמתן ומעליהן תוספת קומת גג חלקית.
בניה על הגג	-	שטח הבניה על הגג יעמוד על השטח המותר בנסיגות. הנסיגות הנדרשות, עומדות על 3 מ' מהחזית הקדמית. במקרה שבו קיימות בהיתר מרפסות למלוא רוחב החזית, הנסיגה תימדד מחזית המרפסות הקיימות. בשטח זה תותרנה יח"ד נפרדות או תוספת ליחידות הקיימות בקומה העליונה. גובה הבנייה, כולל מעקה גג עליון לא יעלה על 4.50 מ'. כמו כן במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג תותר בריכת שחייה.
מפלסים מפוצלים	-	תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין בהפרש של עד חצי קומה לצורך יצירת מפלס אחיד. הגבהה בחזית הבניין תותנה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית.
צפיפות	-	במגרשים ביעוד מגורים מס' יח"ד המרבי יקבע לפי מס' יח"ד הקיימות בקומה טיפוסית. במקרה שבו לא ניתן לקבוע את מס' היחידות הקיימות לקומה יחולק מספר היחידות הכולל בהיתר במספר הקומות. מספר יחידות הדיור בקומת הגג ייקבע לפי חלוקת שטח הקומה ב- 70. במקרה של סגירת קומת עמודים תותר תוספת יח"ד אחת. ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי, מס' יח"ד בקומות החדשות ייקבע ע"י חלוקת שטחן ב-65 מ"ר. בבקשה לחלוקה מחדש של היחידות בחלק מהבניין או כולו, ייקבע מספר יח"ד ע"י חלוקת שטח הבנייה (עיקרי ושירות) ב-65.
		שטח הבנייה על הגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מס' יח"ד.
		שטח דירה לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.
		מנה העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. לא יותרו תוספות (שטחים, קומות) או הקלות בקווי בניין וניוד זכויות לצורך מימוש מספרן המלא של יחידות הדיור.
קומת קרקע	-	תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית למעט רצועה ברוחב 3 מ' בחזית. השימושים שיותרו בקומה זו כוללים מגורים, בתנאי ששטח הדירה שתתווסף לא יפחת מ- 35 מ"ר[22], שטחים המיועדים לרווחת דיירי הבניין, מחסנים או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. במקרה שבו קומת העמודים משמשת לחניה, סגירתה

[21] שניתן לפני יום הפקדת התכנית (27.06.2011)
[22] כולל מרחב מוגן

תותנה בהמצאת מקומות חניה אחרים במגרש. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים, במרווח צידי ואחורי, ליח״ד בקומת הקרקע.

קיר משותף - תותר הארכת קיר משותף קיים בתנאים, ובבניינים שאין בהם קיר משותף, הקמתו תותר במרווח צידי בלבד בתנאים לרבות פרסום לפי סעיף 149,

מרפסות - תותר הבלטה מרפסות עד 1.6 מ׳ מקו בניין קדמי ואחורי[23]. תותר הקמת מרפסות בולטות, בשטח שלא יעלה על 14 מ״ר למרפסת ושלא יעלה על 12 מ״ר בממוצע לכל המרפסות בבניין (חדשות וקיימות בין אם הן סגורות או פתוחות). לא תותר סגירת מרפסות חדשות. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. תותר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים[24] בתנאים. המרפסות יבנו בחפיפה, זו מעל זו.

מרתף - לפי תכנית ע/1 על שינוייה. תותר הרחבת יח״ד קיימת בהיתר במרתף ב- 25 מ״ר כולל פתרון מיגון.

<u>תנאים להיתר</u>

כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו, לרבות שיפוץ חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, הכל לפי הנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מה״ע. בתוספת בנייה חלקית לחדרי יציאה לגג, סגירת מרפסת. תוספת גזוזטרה או מעלית וכד׳ היקף השיפוץ ייקבע ע״י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מה״ע.

היתר בנייה על פי תכנית זו מותנה, בין היתר בעיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ וכיוצ״ב.

תנאי להיתר לתוספת לבניין קיים תהיה חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.

תנאי להיתר לבניית חדרי גג תהיה התחייבות לבניית כל חדרי הגג בעת ובעונה אחת.

<u>הנחיות עיצוביות בתחום הכרזת אונסקו</u>

באזור התחום בין רח׳ ארלוזורוב, הירקון, בוגרשוב, שד׳ בן ציון, מרמורק ואבן גבירול יחולו עקרונות שימור המתחם לעניין גובה הבנייה, מרווחי הבנייה, עיצוב הבניינים בהתאם למאפיינים האדריכליים של האזור ומגבלות לאיחוד חלקות.

<u>חניה</u>

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. בבניינים חדשים לא תותר בנייה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים והנגישות לחניה תתבצע בחזית צדדית אחת, למעט מקרים חריגים. בבנייה קיימת תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים בלבד. בתוספת לבניין קיים תותר הקמת מתקן חניה אוטומטי בתנאים ויבוטלו חניות קיימות ללא היתר בחזית הקדמית.

[23] למעט במקרה של הקמת מרפסת חדשה מעל מרפסת החורגת מ- 1.6 מ׳
[24] היתר בנייה ניתן לפני 24.06.1982 ותנאים נוספים

6.20 <u>תיק בניין</u>

6.20.1 <u>היתר מס' 4/21</u>

בהיתר שניתן ביום 07.03.1989, אושרה הקמת גגון ברוחב 1 מ' בכניסה במרתף ושימוש חורג ממחסן למשרד הנדסה לתקופה של 5 שנים.

6.20.2 <u>היתר מס' 7-950487</u>

בהיתר שניתן ביום 31.05.1995, הוארכה תקופת השימוש החורג למשרד הנדסה במרתף לתקופה של 5 שנים מיום 12.10.1994 והתקנת שני מקומות חניה בחצר.

6.20.3 <u>היתר מס' 3-201113</u>

בהיתר שניתן ביום 17.12.2000, הוארכה תקופת השימוש החורג למשרד הנדסה במרתף לתקופה של 5 שנים מיום 23.06.2000.

6.20.4 <u>היתר מס' 3-250847</u>

בהיתר שניתן ביום 15.12.2005, הותר במרתף שימוש למשרד, לצמיתות.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 מנסח מס' 78816, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 27.02.2019, עולה שבחלקה 173 בגוש 6214, ששטחה עומד על 492 מ"ר, רשומות 15 תת חלקות. תת חלקה 10 מהווה דירה בשטח 66.82 מ"ר עם 67/779 חלקים ברכוש המשותף, הרשומה בבעלות מזרחי דורית בשלמות ורשומות בה הערות אזהרה לפי ס' 126.
על החלקה קיימת הערה בדבר משקל הקולות בהצבעה באסיפה הכללית של הבית המשותף, לפיה יש לכל דירה 2 קולות ולתת חלקות 15, 16 קול אחד.

7.2 מתשריט הבית המשותף עולה כי תת חלקה 10 מסומנת במספר 9 וממוקמת בקומה שלישית, בחזית המבנה לרחוב, בחלקו הדרום-מערבי.

7.3 ביום 03.12.2018 נמכרו זכויות המבקשת בנכס תמורת 2,565,000 ₪.

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, המצב התכנוני והמועד הקובע,

8.1.2 חלקו היחסי של המבקש ברכוש המשותף,

8.1.3 העדר השבחה בגין תכניות שאושרו קודם לאישורה של תכנית 3616 א',

8.1.4 המימוש המיטבי הנו בתוספת בניה על הקיים.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאיות המבקשת

8.2.1.1 תנאי סף להיטל השבחה

היטל השבחה יקבע לאחר שהוכח קיומו של קשר סיבתי ישיר בין התכנית לעליית שווי המקרקעין, כפי שנקבע ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014) ופס"ד רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 20.09.2012).
הועדה המקומית לא הוכיחה ששווי המקרקעין עלה עקב אישורה של תכנית 3616 א'.

תמ"א 38

התכנית הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, שחלה בשני המצבים וניתן היה להוציא מכוחה היתרי בניה בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה המקומית (9086).

סל הזכויות במצב קודם גבוה מהסל במצב חדש ולכן יש לקבוע שהתכנית אינה משביחה את הנכס, כמפורט להלן:

מצב קודם- 2.5 קומות עפ"י תמ"א 38			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"א
סגירת קומת גג	75.0	1.0	75.00
תוספת קומה (בניכוי חד"מ)[25]	183.6[26]	1.2	220.00
קומת גג - 50% (בניכוי חד"מ)	81.8	1.2	98.16
מרפסת גג	101.8	0.3	30.54
סה"כ מ"א			424.02
וודאות			0.9
סה"כ			381.62
חלק נישום		0.086	32.82

מצב חדש- עפ"י תא/3616א'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"א
סגירת קומת גג	75.0	1.0	75.00
תוספת קומה (בניכוי חד"מ)	183.6	1.0	183.60
קומת גג - 50% (בניכוי חד"מ)	150.6	1.2	180.72
מרפסת גג	33	0.3	9.90
מקדם דחיה			0.312
סה"כ			140.10
חלק נישום		0.086	12.05

מההחלטות בערר 5064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב, ערר 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן וערר 5400/15 אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית

[25] הובא בחשבון כי במצב קודם יבנו דירות עם חדר יציאה לגג
[26] לפי מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף

לתכנון ובניה- גבעתיים, עולה שיש להביא בחשבון השווי במצב קודם את השפעת התמ"א על הנכס ושגביית היטל השבחה במכר הינה בניגוד לכוונת המחוקק.

שמאיות המבקשת מפנות גם לשומות המכריעות שלהלן, בהן נקבע שהתכנית אינה משביחה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
דר' גד נתן	6955/48	סוקולוב 3
דר' גד נתן	6957/193	חיסין 6
מר ארז כהן	6957/193	עובדיה מברטנורא 14
מר בועז קוט	6903/83	רות 8
גב' דורית פריאל	6904/58	בן ציון 17
גב' שושי שרביט שפירא	7078/22	ביירון 15

<u>חדרי יציאה לגג</u>

לעמדת שמאיות המבקשת, זכויות הבנייה אפשרו דירות מיוחדות עם חדרי יציאה לגג מעל הקומה שתיסגר, כשמעליה תבנה חצי קומה נוספת.

8.2.1.2 <u>שווי</u>

שמאיות המבקשת קובעות שווי בסך 20,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שווי בסך 45,000 ₪ למ"ר בנוי, לאחר ניכוי מע"מ ויזמות בשיעור של 25%, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

<u>שומות מכריעות</u>

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
07.11.2018	ארז כהן	193/6957	עובדיה מברטנוריה 14	24.01.2018	21,000 ₪
24.09.2017	שלומי יפה	6907/35	בן יהודה 33	30.03.2016	18,000 ₪
29.11.2017	אריה אריאל	6911/2	פינסקר 38	04.02.2015	21,000 ₪
12.12.2017	נורית ג'רבי	6916/15	הרב קוק 26	07.12.2015	19,000 ₪
28.12.2016	אייל יצחקי	6906/46	חובבי ציון 55	11.11.2015	21,500 ₪
19.12.2016	בועז קוט	6963/20	ירמיהו 29	28.10.2015	20,000 ₪
01.05.2017	דורית פריאל	6933/65	שיינקין 16	23.12.2015	21,000 ₪
28.02.2018	דוד טיגרמן	6212/556	ברנדייס 13	14.10.2015	20,000 ₪
שווי קרקע למ"ר מבונה בממוצע במעוגל					20,000 ₪

<u>נתוני מכר</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
12.12.2017	6957/271	עמוס 16	2	70	2,950,000 ₪	42,143 ₪
31.07.2016	6957/124	סוקולוב 56	1	59	2,850,000 ₪	42,305 ₪
26.07.2017	6957/97	ישעיהו 60	1	84	3,825,000 ₪	45,536 ₪
25.02.2016	6955/82	דיזנגוף 216	1	61	2,500,000 ₪	40,984 ₪
01.07.2018	6954/37	דיזנגוף 176	6	80	3,000,000 ₪	37,500 ₪
21.11.2016	6954/37	דיזנגוף 176	3	60	2,200,000 ₪	36,667 ₪

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ״ר בנוי
16.04.2018	6215/202	שלמה המלך 93	4	60	₪ 2,900,000	₪ 48,333
25.02.2018	6215/202	שלמה המלך 93	4	78	₪ 4,150,000	₪ 53,205

לעמדתן, יש להפחית משווי מ״ר מבונה בסביבה 10% לצורך התאמה לנכס וסמיכותו לרצועת המטע״נ, המתוכננת על הציר, ומהווה מטרד. בהתאם לכך יעמוד שווי מ״ר מבונה בנכס על 18,000 ₪.

8.2.1.3 <u>עלויות חיזוק ומעלית</u>

שמאיות המבקשת טוענות שיש לקזז 2,510,000 ₪ מההשבחה בגין חיזוק הבניין ותוספת מעלית, המהווים תנאי למימוש הזכויות לפי הוראות סעיף 6.1 ו׳. לטענתן, קיימת עלות עודפת בגין התכנון הקיים בחדר המדרגות, כמפורט להלן:

מהות	יחידה/ קומה/ מ״ר	עלות ליחידה	סה״כ
חיזוק בהתאם לתקן 413	5 קומות[27]	₪ 280,000	₪ 1,400,000
פיתוח חצר	370	₪ 800	₪ 296,315
חלונות ותריסים	13 יח״ד + משרד	₪ 35,000	₪ 490,000
שיפוץ חד״מ	5 קומות	₪ 20,000	₪ 100,000
שיפוץ מעטפת	750 מ״ר[28]	₪ 300	₪ 224,874
סה״כ			₪ 2,510,000

8.2.1.4 <u>חניה</u>

תוספת דירות בבניין מחייבת פתרון חניה, שאינו אפשרי בתחום המגרש, לכן יש להביא בחשבון את העלויות שידרשו לפתרון זה.

8.2.1.5 <u>דחיה</u>

שמאיות המבקשת קובעות מקדם 0.312 לדחייה של 20 שנה בשיעור 6%, לצורך קבלת הסכמתם של כלל בעלי הזכויות לבנייה, זאת בשעה שבתמ״א 38, נדרשה הסכמה של 67% בלבד. כמו כן נטען שקיומה של דירת הגג מקשה על קבלת ההסכמה הנדרשת.
בנוסף נטען שלפי סעיף 6.5.ח׳ בתכנית, נקבעו הוראות לבנייה במגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק״ל ומישיבת הועדה המחוזית מיום 29.10.2018 עולה כי לא תתאפשר בניה עד ליום 13.10.2019 או עד להפקדת תכנית 507-0507764[29].

[27] כולל חצי קומת מרתף ושטח בנוי על הגג
[28] ללא שטחי הבניה בקומת הגג
[29] הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 פורסמה בי.פ. 7757 ביום 11.04.2018

8.2.1.6 ודאות

שמאיות המבקשת קבעו מקדם 0.9 לודאות למימוש הזכויות לפי תמ"א 38 במצב קודם ומפנות להכרעת הח"מ בגו"ח 6164/29[30], שם נקבע שהזכויות לפי תמ"א 38 אינן מוקנות, אך יוצרות פוטנציאל ודאי לתוספת, שקונה סביר היה אותה מביא בחשבון, כמו כן הפנו לערר 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה.

8.2.1.7 מקדמים

דירות עם חדר יציאה לגג - 1.2,

קומת גג - 1.2,

מרפסת גג - 0.3,

חדש על ישן - 0.8, בהתחשב בבינוי הקיים בפועל עם גג בנוי בשני מפלסים, הכולל מערכות טכניות והצורך בחיזוק או בינו מחדש של דירת הגג.

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מהגדלת הזכויות בנכס ב- 38.74 מ"א, להשלמת הבניה בקומת הגג, תוספת קומה ותוספת קומה חלקית, כמפורט להלן:

מהות	שטח	מקדם	חלק יחסי	מ"א
השלמת בניה בקומת הגג - מגורים	75	1.00	67/779	6.45
תוספת קומה - מגורים	185	1.00	67/779	15.91
תוספת קומה חלקית - מגורים	150	1.20	67/779	15.48
תוספת קומה חלקית - מרפסת גג	35	0.30	67/779	0.90
סה"כ				38.74

8.2.2.2 מצב קודם

תמ"א 38

לעמדת השמאי אין להביא בחשבון השווי במצב הקודם את הזכויות לפי תמ"א 38 היות שהן מהוות זכויות מותנות. זאת בהתבסס על הוראות התכנית הקובעות בסעיף 22 את סמכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר, סעיף 23 הקובע שמוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת ולקבוע בה הוראות שונות מהקבוע בתמ"א וסעיף 29 המגביל את תוקפה של התכנית בזמן.

[30] עוסקת בתכנית תא/5000

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה לחוות הדעת המשפטית, שהוכנה מטעם הועדה המקומית, לפיה הסמכות לקביעת הזכויות לפי תמ"א 38 נתונה לוועדת ערר ואין להתחשב בהן בשווי מצב קודם, מהנימוקים שלהלן:

סעיף	מהות	הפניות לתמיכה
העדר קונקרטיות	התכנית חלה על כל מרחב התכנון במדינה ואינה מתייחסת למקרקעין מסוימים	- בר"מ 505/15 אופל קרדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון - בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ - רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון - סעיף 19(ב)(10) בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה - ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים
חוסר ודאות	הזכויות מתמ"א 38 אינן מוקנות מאחר שהן כפופות להליך דומה להקלה לפי ס' 149 ולשיקול דעת נרחב של הוועדה המקומית	- סעיפים בתמ"א 38: 14א', 21, 22, 23, 24, 27 ו-29 - עתמ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית - רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון - בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה - עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' בוריס קוזניץ ואח'
הוגנות	אין זה הוגן כלפי הציבור, המיוצג ע"י הוועדה המקומית, לגרום להפחתה מלאכותית של היטלי השבחה בהתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם	- ת"א 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ
תיקון 126	הדמיון בין תכנית כוללנית לתמ"א 38 גדול ורלוונטי ולכן יש להחיל גם בה את הפרשנות לחישוב ההשבחה ב"שיטת המקפצה המנטרלת", בדומה לתכנית כוללנית	- חוות דעת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ, מיום 05.11.2018
גורמים מקצועיים	בחישוב השווי במצב קודם במיזמי פינוי בינוי, אין להביא את תמ"א 38 בחשבון	- סיכום דיון אצל השמאי הממשלתי בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" מיום 08.07.2018 - שומה מכרעת שנערכה ע"י גב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 6941/16 ברח' טיומקין 10, ת"א - שומה מכרעת שנערכה ע"י גב' גבע בלטר בגו"ח 30166/310 ברח' עוזיאל 38, ירושלים - שומה מכרעת שנערכה ע"י מר אמנון ניזרי בגו"ח 7080/8 ברח' אבן שושן אברהם 8, ת"א - שומה מכרעת שנערכה ע"י מר בצלאל קציר בגו"ח 6439/352 ברח' הרצל 35, כפ"ס
חישובים ספקולטיביים	התחשבות בתמ"א 38 במימוש במכר תוביל לשומה ספקולטיבית שתנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה מכוחה	- בר"מ 505/15 אופל קרדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון - בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

בנוסף, הפנה שמאי המשיבה להחלטות ולפסיקה שלהלן:

2905/08[31]	בסמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה, לאפשר תוספת ליח"ד נוספות בלבד, לאפשר את הרחבת היחידות הקיימות בלבד או לא לאשר כלל תוספת.
26388-01-16[32]	הזכויות מכח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות טרם הוענק היתר בניה.
רע"א 3002/12[33]	תמ"א 38 מרחפת מעל כל שטח המדינה ויוצרת השבחה תיאורטית. מועד הוצאת ההיתר הוא המועד המצית את החיוב בהיטל השבחה
בר"מ 505/15[34]	העדר מסוימות בתכנית מתאר ארצית
בר"מ 1560/13[35]	
ערר (חי') 2900/17[36]	תמ"א 38 אינה יוצרת תכונה בת פיצוי במקרקעין אלא ציפייה עקרונית בלבד. לוועדה המקומית שיקול דעת רחב לאפשר או לשלול פרויקט ויש להוכיח פוטנציאל למימוש התמ"א ברמת ודאות מספקת.
ערר גב/5187/17[37]	אין לראות בתמ"א כתכנית המעניקה זכויות לכל המבנים הכלולים בה. זכויות אלו מתגבשות רק בעת מתן היתר בניה.
ערר 85064/10[38]	ההשבחה בגין התכנית מתגבשת רק בעת מתן היתר בניה ועד אז מדובר בהשבחה ערטיאלית. כל שומה שתעשה הינה שומה ספקולטיבית שתנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה

מסמך המדיניות, שאושר ע"י הוועדה המקומית, מהווה חלק מהמצב החדש והוכן כחלק מתכנית 3616 א'. בכל מקרה, לא מדובר בזכויות מכח תב"ע, אלא מסמך מדיניות שעלול להשתנות בכל זמן נתון.

שמאי המשיבה מסכים שברובע 3 הופקו היתרי בניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם, אולם מאחר שבנכס לא הוצא היתר בניה ובסמכות הוועדה המקומית לסרב להיתר כזה, הזכויות מכוחה אינן ודאיות.

השומות המכריעות אליהן הפנו שמאיות המבקשת נסמכות על החלטות של ועדות ערר ולא על הפסיקה בערכאות גבוהות יותר. שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לשומות המכריעות, המפורטות להלן, בהן נקבע שאין להביא בחשבון השווי את תמ"א 38:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
גב' שושי שרביט שפירא	6941/16	טיומקין 16, ת"א
גב' נאווה סירקיס	6951/109	אבן גבירול 41 פ' השופטים
גב' גבע בלטר	30166/310	עוזיאל 38, ירושלים
מר אמנון נזרי	7080/8	אברהם 8, ת"א
מר בצלאל קציר	6439/352	הרצל 35, כפ"ס

[31] עת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה -ת"א (פורסם בנבו, 29.07.2009)

[32] עת"מ (מינהליים ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.02.2017)

[33] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון

[34] בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון

[35] בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ

[36] ערר 2900/17 עדה (הדסה) גולדברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה

[37] ערר 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

[38] ערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב

חדרי יציאה לגג

לעמדת שמאי המשיבה, לא ניתן להוסיף חדרי גג על המבנה הקיים במצב קודם בשל קיומה של דירת גג, לכן לא חושבה השבחה בתכנית 1680 ותכנית ג'.

8.2.2.3 שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 24,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על גישת החילוץ ושווי מ"ר בנוי, לאחר ניכוי יזמות בשיעור 15%- 17.5%, כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	מחיר	שטח	מחיר למ"ר
16.04.2018	6215/202	שלמה המלך 93	2018	2,900,000 ₪	55	52,727 ₪
25.02.2018	6215/202	שלמה המלך 93	2018	4,150,000 ₪	78	53,205 ₪
12.12.2017	6214/681	ז'בוטינסקי 67	2017	4,200,000 ₪	75	56,000 ₪
09.08.2017	6214/256	בן נון יהושוע 10	2017	5,170,000 ₪	110	47,000 ₪
11.05.2017	6214/520	שד' עמנואל 23	2017	4,550,000 ₪	90	50,556 ₪
05.09.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	2016	2,467,000 ₪	46	53,630 ₪
30.08.2017	6903/54	כהן הרמן 6	2016	4,350,000 ₪	65	66,923 ₪
17.08.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	2016	2,450,000 ₪	0	53,261 ₪
21.02.2017	6902/158	דיזנגוף 183	2017	3,350,000 ₪	74	45,270 ₪
29.01.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	2016	5,403,000 ₪	100	54,030 ₪
22.03.2018	6954/18	חולדה 1	2017	3,700,000 ₪	75	49,333 ₪
17.07.2017	6952/119	רייך 15	2017	3,642,000 ₪	70	52,029 ₪
12.06.2017	6954/18	חולדה 1	2017	3,600,000 ₪	62	58,065 ₪
12.06.2017	6954/18	חולדה 1	2017	3,600,000 ₪	65	55,385 ₪
13.09.2017	7078/120	דיזנגוף 165	2017	3,079,998 ₪	0	51,333 ₪
16.07.2017	7078/160	הירשנברג 9	2017	4,102,564 ₪	0	41,026 ₪
09.07.2017	7078/120	דיזנגוף 165	2017	3,000,000 ₪	56	53,571 ₪
19.11.2017	7113/80	דיזנגוף 126	2018	2,249,999 ₪	51	44,118 ₪

לעמדתו, שיעור היזמות שנקבע בשומת המבקשת גבוה ואינו תואם לפרויקט של תוספת בניה.

שמאי המשיבה טוען ששומת הועדה כוללת הוכחה לתוספת שווי בנכס, המבוססת על תוספת הזכויות מכוח התכנית הנדונה. השפעת התכנית על מחירי הדירות התפרשה על פני התקופה שנדרשה להכנת התכנית, לפני המועד הקובע. יש לנטרל השפעה זו בהתאם לפסיקה בעניין מנור ולוסטרניק.

שימוש בגישת ההשוואה הישירה הוא בלתי אפשרי במקרה הנדון, משום שקיימת שונות גובהה במאפייני הדירות, לכן יש להעדיף את גישת התועלת.

8.2.2.4 עלויות חיזוק ותוספת מעלית

תנאי למימוש הזכויות הוא חיזוק הבניין. המעלית והחיזוק מוסיפים לשווי המבנה לפחות בגובה עלותם ותוספת המעלית מעלה את ערך הדירות מעבר לעלות הקמתה.

8.2.2.5 <u>חניה</u>

שמאי המשיבה טוען שאין להפחית מההשבחה את התשלום עבור קרן חניה, שכן פתרון חניה יבחן בעת הוצאת היתר בניה ועלותו מהווה הוצאה חיצונית לתכנית ומציין שבעניין זה קיים ערעור תלוי ועומד בבימ"ש העליון[39]. לטענתו, השווי שקבע מגלם את המגבלות במציאת פתרון לחניה.

8.2.2.6 <u>דחייה</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם 0.7 לדחייה בגין מושע. לעמדתו, הסכמת הבעלים ושיתוף הפעולה לתוספת בנייה, מהווים בסיס לכל פרויקט והמקדם שקבע מגלם דחייה זו. כמו כן נטען שדירת הגג מקבלת תוספת לא מבוטלת של זכויות, לכן התכנית אינה פוגעת בהיתכנות למימוש והוראות תת"ל 70/ א' אינן רלוונטיות בתוספת בניה.

8.2.2.7 <u>וודאות</u>

לעמדת שמאי המשיבה זכויות הבניה לפי תמ"א 38, מהוות זכויות מותנות ולכן מקדם השווי לזכויות אלו יעמוד על אפס. כפי שניתן לראות, בחלק מהערים כמו גבעתיים, רמה"ש, הרצליה וכד', הוקפאו / נעצרו ההיתרים לפרויקטים לפי תמ"א 38.

8.2.2.8 <u>מקדמים</u>

דירת גג - 1.2,

מרפסת גג - 0.3,

חדש על ישן - 0.9, בקומת גג לא קיימים שני מפלסים אך גם אם היו קיימים ניתן לבצע השוואת גבהים כמפורט בסעיף 8.4.1.3.ג. (14) ופתרון למערכות טכניות כמפורט בסעיף 8.6.1.ד.

8.2.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקשת</u>		<u>שמאי המשיבה</u>	
שווי מ"ר מבונה	₪ 20,000	שווי מ"ר מבונה	₪ 24,000
		תוספת שטח אקו'	38.74 מ"א
<u>השבחה</u>			
		38.74 מ"א × 0.7 × 0.9 × ₪ 24,000 =	₪ 585,700
אין השבחה		היטל השבחה	₪ 292,850

[39] עמ"נ (מינהליים ת"א) 2152-05-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ (פורסם בנבו, 02.07.2017)

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

9. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **"מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי סעיף 9.1.2.3.

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

9.5 בהכרעתי הבאתי בחשבון שעל פי תיקון מס' 126 לחוק התכנון והבנייה, לא חלה על המימוש המבוקש חבות בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית 5000.

10. הכרעה

<u>ההשבחה בגין תכניות קודמות לתכנית 3616 א'</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכניות הקודמות לתכנית 3616 א', אינן משביחות את הנכס.

בהתחשב במאפייני הנכס ושטחו, קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

<u>תכנית 3616 א'</u>

שמאיות המבקשת טוענות שהתכנית לא השביחה את שווי הנכס, משום שלא הוכח קשר סיבתי ישיר בין התכנית לעליית שווי המקרקעין. כמו כן נטען שבמצב קודם ניתן היה להוציא היתר בנייה לפי תמ"א 38, שקבעה זכויות גבוהות יותר מהזכויות שנקבעו בתכנית 3616 א'. שמאיות המבקשת מפנות גם לשומות מכריעות בהן נקבע שהתכנית אינה משביחה.

לעמדת שמאי המשיבה, תכנית 3616 א' קובעת תוספת זכויות, מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות המקומיות, התקפות במצב קודם. לעמדתו,ואין להביא בחשבון השווי במצב קודם את הזכויות לפי תמ"א 38, משום שהן אינן מוקנות.

שמאי הצדדים מסכימים שהשווי המיטבי בנכס הוא לתוספת בנייה על הקיים. קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

10.1 **<u>הוראות הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38</u>**

בסעיף 19 (ב) ס.ק. 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע פטור מהיטל השבחה בגין חיזוק מבנים, במקרים שלהלן:

(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);

מכאן, שהוראות הפטור בתוספת השלישית לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 חלות גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראותיה.

10.2 **<u>רצף תכנוני</u>**

בפרק העוסק ביחס בין תכניות, נקבע בתכנית 3616 א', שהיא תכנית התואמת את סעיף 23 לתמ"א 38, העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לאישור הבנייה מכוחה, הקובע:

"**מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני יישוב או חלקים ממנו**, יהיה מוסמך **לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו** וכמפורט להלן:

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

בברמ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר ניתנה פרשנות מרחיבה למונח 'תכנית'. בפסיקה זו נדונה טענה לחלוף המועד להגשת תביעת פיצויים לירידת ערך עקב אישורה של תכנית מקפיאה, לאחר אישורה של תכנית מפורטת המסיימת את תקופת ההקפאה לאחר 14 שנים. בית המשפט קבע שיש לראות את התכניות כחלק ממהלך תכנוני אחד, באופן ששתי התכניות ייחשבו כתכנית אחת. משמדובר בתכנית אחת, רק עם כניסתה לתוקף של התכנית המשחררת יחל מרוץ ההתיישנות להגשת התביעה בגין התכנית המקפיאה.

בהלכה זו נקבעו ע"י כב' השופטת ביניש[40] "...על אף שמבחינה פורמאלית התכנית המקפיאה הינה, כאמור לעיל, תכנית נפרדת העומדת בפני עצמה ושעשויה בדרך כלל להקים זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק, הרי במקרה דנן **קיים קשר הדוק בין התכנית המקפיאה לתכנית המשחררת**."

בסופו של דבר, נקבע ע"י רוב השופטים בהרכב :"מצאנו, אפוא, כי **במשקלם המצטבר של הזיקה ההדוקה הקיימת בין התכנית המקפיאה לתכנית המשחררת**, שהיו שתיהן חלק ממהלך תכנוני אחד שלם, ושל התנהלות המערערת ביחסיה עם המשיבים, באופן שהמערערת יצרה מצג לפיו המועד הנכון להגשת תביעת הפיצויים בגין נזקי התכנית המקפיאה הוא לאחר כניסתה לתוקף של התכנית המשחררת, יש כדי להביא לדחיית טענת ההתיישנות שהעלתה המערערת."
בדיון בהתנגדויות לתכנית 3616 א'[41], בוועדה להשלמת תכניות מיום 07.04.2014, נקבע בהנחות המוצא של החוקרת, שהמקרה הנדון מהווה מקרה מובהק של הצורך בהכנת תכנית לפי סעיף 23, שבמקרים מסוימים קובע תמריצים מופחתים מאלו שבתמ"א 38. באותה מידה, לפי רציונל זה, יתכן גם שבתכנית מפורטת מכוחה של תמ"א 38 תהיה תוספת זכויות ו"**לא יעלה על הדעת, שהזכויות המפורטות בתמ"א 38, יתאימו באופן גורף לכל הישובים בארץ. לצורך כך נוסח בתכנית סעיף 23.**"[42]

לאור האמור לעיל <u>ובהתחשב בזיקה ההדוקה שבין תמ"א 38 לתכנית 3616 א'</u>, הנני סבורה שיש לראות בשתי התכניות מהלך תכנוני אחד שנועד להוסיף זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנים קיימים כנגד כוחות אופקיים לפי ת"י 413.

לחילופין, ניתן לקבוע שתכנית המתאר המקומית (3616 א') "נכנסת לנעליה" של תכנית המתאר הארצית (תמ"א 38), בתמונת מראה[43] לקביעת בית המשפט המחוזי בנצרת בעא 262/98 הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה נ' מועש בע"מ, כדלהלן :
"למעשה ניתן לומר כי הורחבו כאן היעודים והשימושים המורשים על פי התכנית המקומית - המפורטת עצמה, והורחבו זכויות הניצול המותרות על פיה, (בזיקה לסעיף 2(א) לתוספת השלישית שבחוק הנ"ל) וההיתר ניתן כאן לאחר ועקב השינוי שהוכנס כאמור בתכנית המפורטת ומכוחה. לפיכך הארוע הרלוונטי נכלל בהגדרת המונח השבחה כהגדרתו בתוספת השלישית, כנ"ל."

גם במקרה כזה, יש לראות את שתי התכניות כחלק ממהלך תכנוני אחד.

---

[40] הדגשה שלי – נ.ג.
[41] http://www.bld4u.co.il/wp-content/uploads/2016/07/%D7%AA%D7%95%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%95%D7%91%D7%A2%D7%99%D7%9D-%D7%AA%D7%9C%D7%90%D7%91%D7%99%D7%91.pdf
[42] ראו דיון כללי – רקע- סעיף ג- תמ"א 38 וסעיף 23
[43] שם תכנית המתאר הארצית "נכנסה לנעליה" של התכנית המפורטת ולכן נקבע שניתן לגבות בגינה היטל השבחה

10.3 <u>החבות בהיטל השבחה</u>

לאור האמור לעיל, בקביעת החבות בהיטל השבחה ייתכנו המצבים הבאים:

<u>מצב ראשון</u> - לפי עמדת הוועדה המקומית גביית מלוא ההשבחה בגין הזכויות מתמ"א 38 ומתכנית 3616 א' במקשה אחת במועד אישורה של תכנית 3616 א'.

<u>מצב שני</u> - פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 ותכנית 3616 א' במקשה אחת, בהתבסס על החלטת הוועדה בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, כפי שנקבע בחלק מהשומות המכריעות שפורסמו להשבחה בגין תכנית זו.

<u>מצב שלישי</u> - פטור מהיטל השבחה לפי תמ"א 38 וקביעת השבחה רק בגין הזכויות שנוספו בתכנית 3616 א', כפי שנקבע בחלק מהשומות המכריעות שפורסמו להשבחה בגין תכנית זו.

10.4 <u>ערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א</u>

לשם בחינת המצב הרלוונטי למימוש המבוקש בחנתי את החלטת הוועדה שניתנה ביום 17.01.2013, בה נקבע[44]:

"יחד עם זאת, נוכח <u>הלכת מועש</u> והיות תכנית המיתאר הארצית, תכנית מיוחדת שמכוחה ניתן להוציא ישירות היתר בניה, הרי שההשבחה נוצרת למעשה רק עם מתן הוצאת היתרי הבניה. **כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתרי בניה, על מנת שלא יהיה ספק כי אין חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק במפורש את הפטור**.

קביעה זו בחוק, מלמדת לדעתנו גם על כך כי כוונת המחוקק היתה שההשבחה מכח התכנית נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר הבניה. עד אז, מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויה גם בשיקול דעת הוועדה המקומית."

בהמשך נקבע:

"משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכח תכנית מיתאר ארצית, רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין – מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה, ואז גם יחוייב בהיטל השבחה מי שאכן יהנה מהיטל ההשבחה."

במבחן ההתעשרות קבעה ועדת הערר:

"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה. לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתיעשה, הינה למעשה שומה ספקולטיבית

[44] הדגשות שלי – נ.ג.

אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ״א 38.״

ובסופו של דבר נקבע:

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

<u>התאמת ההחלטה בעניין צ.ו.ר. מעוף לתכנית 3616 א׳</u>

כדי לבחון את התאמת החלטת הוועדה בעניין צ.ו.ר מעוף לתכנית 3616 א׳ בדקתי את המבחנים שקבעה, כמפורט להלן:

10.4.1 <u>תוספת הזכויות מכוח התכנית מתגבשת רק בעת מתן היתר בנייה</u>

הצדדים מסכימים שלאחר אישורה של תמ״א 38 ובסמיכות למועד הקובע של תכנית 3616 א׳ ניתנו ע״י הוועדה המקומית היתרי בנייה.

גם כיום, במימוש בהיתר בנייה לאחר אישורה של תכנית 3616 א׳, הוועדה המקומית פוטרת מהיטל השבחה את בעלי הזכויות. לעניין זה ראו את הסכמת הצדדים בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר ארז כהן, בגו״ח 6121/431 – שד׳ נורדאו 99 פינת רח׳ ינאי 2 וכן בשומות מכריעות שנערכו ע״י גב׳ דורית פריאל בגו״ח 7092/90 ברח׳ עין חרוד 13 וע״י מר אלי כהן בגו״ח 7091/154 ברח׳ טבריה.

מכאן, שהשאלה הרלוונטית היא האם יש שינוי בוודאות למימוש זכויות הבנייה בהשוואה בין תמ״א 38 לבין תכנית 3616 א׳?

עסקינן בנכס הכולל מבנה ותיק שנבנה לפני 1.1.1980 וחלות בו הוראות תמ״א 38 במצב קודם ותכנית 3616 א׳ במצב חדש.

מהשוואת התנאים להיתר בנייה לפי שתי התכניות, עולים הנתונים הבאים:

תמ״א 38		3616 א׳	
סעיף	תנאי להיתר	סעיף	תנאי להיתר
22	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר בנייה לתוספת זכויות בניה לחיזוק מבנים אם מצאה זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או מפאת כושר נשיאה של התשתיות. הועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו	4.1.3 ב׳	כל תוספת בנייה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה
		4.1.3 ו׳	הועדה המקומית רשאית לאשר לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו ... בפני רעידות אדמה
25	תנאי להיתר לתוספת בנייה לפי תכנית זו יהיה גם הגשת תכניות עיצוב ופיתוח. לא ינתן היתר	6.1 ו׳	כל תוספת בנייה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו

תמ"א 38		3616 א'	
סעיף	תנאי להיתר	סעיף	תנאי להיתר
	בנייה לחיזוק מבנה עד להנחת דעתו של מהנדס הוועדה כי מולאו ההוראות לנוהל ביצוע בקרה הנדסית ובתנאי שפתרון המיגון אושר ע"י הרשות המוסמכת	6.2	בנייה חדשה ותוספת לבניה קיימת, מותנית בהתאמה למרקם הקיים בסביבה, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה
		6.5	הועדה רשאית להתנות מתן היתרי בנייה בחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ובהגשת חו"ד מהנדס מוסמך. תנאי להיתר בנייה במקרה זה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים, הנחיות מנהל תכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה

מהשוואת התנאים למתן היתר בנייה <u>בשתי התכניות</u>, עולה שחיזוק המבנה, התאמתו העיצובית וכד', מהווים תנאי יסודי לקבלת הזכויות.

תכנית 3616 א', מכפיפה חלק מהתנאים לאישור הועדה, לאחר קבלת חוות דעתו של מהנדס העיר ועל אף שלא נרשם בה מפורשות, הוראותיה מאפשרות לוועדה המקומית **לסרב לתת היתר בנייה** במקרים שבהם **הבנייה המוצעת אינה מתאימה** לנדרש בעניין חיזוק המבנה והשתלבותו בעיצוב, בסביבה וכד'.

ההוראות בתמ"א 38 מאפשרות לוועדה המקומית **לסרב לבקשה להיתר** משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וגם מפאת כושר נשיאה של התשתיות[45] ומתנות קבלת היתר בנייה בהגשת תכניות עיצוב ופיתוח ואישור מהנדס הוועדה למילוי התנאים הנדרשים לחיזוק המבנה. התכנית גם מאפשרת לוועדה המקומית לקבוע מסמך מדיניות, שיהווה חלק משיקוליה למתן היתר בנייה, כפי שאכן אושר בת"א, החל משנת 2006.

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

יחד עם זאת, <u>כל עוד לא הוגשה בקשה להיתר בנייה, זכות זו לא הוקנתה לנכס, שכן קבלת הזכות כרוכה בקשר בל ינתק בחיזוק המבנה- **ללא חיזוק אין תוספת זכויות**.</u>

גם תכנית 3616 א' כורכת בין קבלת היתר בנייה לתוספת זכויות בחיזוק המבנה, **לכן גם במצב חדש קיים קשר בל ינתק בין הענקת זכויות הבנייה לחיזוק המבנה, משמע, <u>ללא חיזוק אין תוספת זכויות</u>.**

[45] לא נמצאה התניה בעניין זה בתכנית 3616 א'

10.4.2 <u>לאחר אישורה של תמ"א 38 הבעלים או החוכר לדורות לא התעשרו ולא נהנו מהוראותיה</u>

בהחלטת הועדה בצ.ו.ר מעוף לא נמצא שהתקיים יסוד ההתעשרות, אולם בהחלטות מאוחרות יותר כגון בערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן, נקבע:

"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/ 38/ 2, והוכח כי תמ"א/ 38/ 2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו...."

ובהמשך קבעה:

"...הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהיתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי..."

"..לא שמענו טעם טוב מפי הועדה המקומית מדוע זה יש לנטרל משווים האובייקטיבי של מקרקעין אשר תמ"א/ 38/ 2 חלה עליהם, את השפעת התמ"א על שווי המקרקעין – ככל שתרומה כזו אכן קיימת – בעת עריכת שומת היטל השבחה.

בהקשר זה נציין כי בהתאם להלכה הנוהגת, הרי שבשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס גם תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו.

<u>רע"א 4487/01</u> הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, פ"ד נז (5) 529 [2003].

על רקע זה, הקושי בדבר טענה כללית לפיה יש לנטרל משוויו של הנכס את עליית הערך הנובעת מתמ"א/ 38/ 2 רב אף יותר.

נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי....ודוק: אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו[46]."

בערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה , נקבע[47]:

"בהתאם לתכליותיו האמורות לעיל של הסדר הפיצוי המעוגן בסעיף 197 לחוק, אנו סבורים, כי יש להביא בחשבון גם פוטנציאל לפגיעה במקרקעי התובעים מתכניות מתאר ארציות מאושרות שהיו במצב הקודם ואף שטרם התממשו "ובלבד כך שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין" (כביטוי שנקט בית המשפט העליון בעניין בירנבך הנ"ל). **לפיכך, יש לתת ביטוי לציפיה של השוק לאישור היתר בניה מכח תמ"א 38** (בנוסף ובחופף, לפי קביעתו, לתכניות המאושרות החלות בחלקה האמורה), **וזאת ככל**

[46] בתיק זה מונה עו"ד שלומי יפה כשמאי מייעץ שקבע שהאפשרות לניצול הזכויות מכוח תמ"א 38 בנכס אינה ישימה ולא ניתן לנצל את הזכויות מכוחה בנכס שם

[47] הדגשות שלי – נ.ג.

"שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין"."

בהחלטת הוועדה בערר (תל אביב) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, נקבע[45]:

"במועד תחילת תוקפה של תכנית ג/2 נשוא ערר זה, כבר עמדה בתוקפה תמ"א/ 38. **השאלה האם תכנית ג/2 משביחה את הנכס לנוכח הוראותיה של תמ"א/ 38 ואפשרויות הבניה מכוחה, היא שאלה רלבנטית**, אשר לא נבחנה כלל בשומת הוועדה המקומית. איננו סבורים כי אפשרות הבניה מכח תמ"א/ 38 מאיינת א-priori כל השבחה מכוחה של תכנית ג/2, אך למצער הדבר מחייב בחינה. **כך יש לבחון האם אפשרות לבניית חדר יציאה אל הגג מעלה את שווי דירת העורר, בשים לב לכך שבמועד תחילת התכנית כבר ניתן היה לבנות תוספת בניה מכוחה של תמ"א/ 38...**"

מכאן, שככל שקיימת וודאות לאישור הזכויות לפי תמ"א 38, הן יוצרות פוטנציאל לתוספת שווי, כפי שהוראותיה של תכנית 3616 א' יוצרות פוטנציאל לתוספת שווי. בהתאם לכך, קונה סביר היה מביא בחשבון, במועד רכישת הנכס, את האפשרות לחיזוקו, הרחבת הדירות הקיימות ותוספת קומות.

לעמדת הועדה המקומית, אין להביא בחשבון השווי פוטנציאל זה, בהתבסס על הפסיקה בעמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס (להלן: הפסיקה בעניין קוזניץ), שהפכה להלכה לאחר שהבקשה לערעור בברמ 9287/17 נזרי בטי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נדחתה.

בפסיקה בעניין קוזניץ נקבע:

"ניתן לסכם ולומר, כי בהתאם להלכות שנפסקו ב**עניין רון** ו**בעניין גוזלן**, יש לאבחן, לצורך מענה על השאלה מהו מועד ההשבחה ביחס לתכנית הכוללת זכויות מותנות, בין מקרה שבו התכנית מעניקה זכויות מעין מוקנות, אשר לעברן מוליך "גשר של ברזל" ואישורן אינו מותנה בהליכי הקלה, כדוגמת התכנית שנדונה ב**עניין רון**, לבין תכנית הכוללת בהוראותיה זכויות נוספות שמימושן מותנה בהליכי הקלה, כדוגמת תכניות 2000א ו-543א, נשוא ענייננו."

מתן היתר בנייה לפי תמ"א 38, אומנם מותנה בפרסום לצורך יידוע הציבור, אולם אין מדובר בהקלה כמשמעה בעניין קוזניץ, שם האפשרות לקבלת זכויות הבנייה שנוספו בתכניות היה כרוך במצב קודם בפרסום הקלה ואישורה ע"י הועדה המקומית.

בנכס הנדון ניתן להפיק היתרי בנייה מכוחה של תמ"א 38, ובלבד שהבקשה להיתר עומדת בדרישות הועדה, כפי שבאו לידי ביטוי במדיניות שפרסמה. המשיבה, לא הכחישה ואף אישרה שבתחום רובע 3 ניתנו היתרי בנייה גם טרם אישורה של תכנית 3616 א', מכוחה של תמ"א 38 ובכפוף למדיניות הועדה המקומית.

מכאן, שככל שהוראות תמ"א 38, בצירוף מדיניות הועדה המקומית, יצרו ודאות לקבלת היתרי בנייה והוסיפו לשווי הנכס במצב קודם, אזי, **על אף שזכויות אלו אינן מוקנות, יש להביא בחשבון את השפעתן על השווי, שכן תוספת שווי זו נגזרת מתכנית מפורטת, אמנם ארצית, אך תכנית שניתן לקבל מכוחה היתר בנייה**.

ראוי להבהיר בעניין זה, שללא הוראת הפטור שהוחלה על תמ"א 38 לפי הפסיקה בעניין צ.ו.ר. מעוף, **גם לעמדת הועדה המקומית, תמ"א 38 הוסיפה לשווי הנכס**, והראייה שבדיון שנערך בפני בגו"ח 7092/100 ברח' דיזנגוף 82-80, הופקה ביום 03.07.2012 שומת השבחה לזכויות לפי תמ"א 38 לתוספת קומה אחת מעל הקיים. עקב ההחלטה בצ.ו.ר מעוף, בוטלה ההשבחה שנקבעה בשומת הוועדה ולפי בדיקה שנערכה ע"י המשיבה, הסכום ששולם הוחזר למוכר.

10.4.3 <u>הטלת היטל על ההשבחה מכוחה של תמ"א 38 מנוגדת לכוונת המחוקק</u>[48]

ועדת הערר בהחלטתה בעניין צ.ו.ר מעוף קובעת שהטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק, בין אם בעת המכר ובין אם בעת מתן היתר הבניה.
מנוסח הצעת החלטה למתן היתרים לפי תמ"א 38, מיום 02.11.2011, עולה שהוועדה המקומית קבעה, בחלק ב' סעיף 17 **שהמדיניות המוצעת היא: "בהתאם להוראות החוק – הפטור יחול רק על תוספת מכוח תמ"א 38 או מכוח תכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א (ועל חדר יציאה לגג הצמוד לתוספת כזו)."**

ההחלטה שהתקבלה במועד זה היא שנושא היטל ההשבחה יחזור לדיון לאחר קבלת הבהרות היועץ המשפטי לוועדה לנושא גביית היטל השבחה בעת מכר.

מסעיף 76.6.4 של דו"ח חקירת התנגדויות לתכנית מס' תא/3616א ולתכנית תא/3729א תכניות רובעים 3 ו-4 (להלן: המלצות החוקרת), שנערך ע"י אדר' שרי קלאוס, עולה שבהתנגדות מהנדס העיר נקבע: "לא ניתן לקבוע בתכנית כי לא ייגבה היטל השבחה. מכיוון שתכנית רובע 3 הינה בין היתר תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38, אזי התמריצים בגין תמ"א 38 יחולו על התוספת המוצעת בתכנית לפי החוק."

בהמלצות החוקרת באזור ההכרזה, סעיף 76.8.4, נקבע שיש לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולקבוע ש"היטל ההשבחה ייקבע על פי חוק, **לרבות הפטורים, ככל שיהיו קיימים בחוק.**" במקום הנוסח הקודם "יגבה על פי חוק."

בדו"ח השמאית שבחנה את הוראות תכנית 3616 א', הגב' לילך בן פורת, עליו התבססו המלצות החוקרת נקבע[49]:

[48] ההדגשות בפרק זה בוצעו על ידי – נ.ג.
[49] ראו פרק 10 בדו"ח החוקרת

"מחוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה והן מהחלטת ועדת ערר מחוזית תל אביב, עולה שאין לגבות היטל השבחה מתמ"א 38, לא בעת הוצאת היתר בנייה ולא בעת מכר. לכן לדעתי, יש להגביל את מתן הפטור עד לשטח הבנייה שניתן היה למימוש על פי תמ"א 38...במקרים בהם זכויות הבניה על פי התכנית המופקדת נמוכות מזכויות הבניה שניתן היה לממש על פי תמ"א 38 יש לפטור מהיטל השבחה, אולם במקרים בהם זכויות הבניה הניתנות על פיה גבוהות מזכויות הבניה שניתן היה לקבל לפי תמ"א 38 יש לגבות היטל השבחה עבור ההפרשים."

ובהמשך קבעה: "חשוב שתהיה הקבלה בין "ההשבחה" ובין "ירידת הערך" בכל הקשור לזכויות בנייה לפי תמ"א 38. כלומר, כפי שלא ניתן לגבות היטל השבחה בגין הזכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38, גם לא ניתן לקבל טענה לירידת ערך ותביעה לפי סעיף 197 בגין הזכויות שלא ניתן לנצל על פי תמ"א 38 בעיקבות אישורה של התכנית המופקדת."
עקב התייחסות זו, תוקן נוסח סעיף היטל השבחה בתכנית, כפי שפורט בהמלצות החוקרת בסעיף 76.8.4 לעיל.

לאור העקרונות שלעיל בחנתי את שלושת המצבים שהוגדרו על ידי לעניין החבות בהיטל השבחה, כמפורט להלן:

10.5 <u>מצב ראשון - גביית מלוא ההשבחה בגין תמ"א 38 ותכנית 3616 א' במקשה אחת</u>

כאמור במצב זה, הטענה היא שיש לשלם היטל השבחה בגין הזכויות שנוספו בתמ"א 38 ותכנית 3616 א', במימוש במכר לאחר אישורה של התכנית האחרונה.

ראשית יש לומר כי גישת הוועדה בעניין זה דומה לקבוע בתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, לפיו השבחה במכר בגין תכנית כוללנית תגבה רק במועד אישורה של התכנית המפורטת. מאחר שתמ"א 38 מהווה תכנית מתאר ארצית מפורטת, **<u>שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה</u>**, אין זה סביר שההשבחה בגינה תגבה לפי העקרונות שנקבעו בתיקון זה.

גביית היטל השבחה מהזכויות לפי תמ"א 38 במועד אישורה של תכנית 3616 א' סותרת את החלטת הועדה בעניין צ.ו.ר מעוף. בנוסף, חבות שתקבע להיטל השבחה לפי גישה זו יוצרת אפליה, בין בעלים שנהנו מפטור במכר לזכויות מתמ"א 38 לבעלים שמכרו את הבעלות בנכס לאחר אישורה של תכנית 3616 א', ונדרשים לתשלום השבחה גם לזכויות שניתן היה לקבל מהתמ"א.

ראוי לציין כי בדיונים שהתקיימו בפני בתכניות מפורטות שהוכנו לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38 בהרצליה[50], רמת גן[51] וירושלים[52], לא עלתה טענה לחבות בהיטל השבחה בגין אישורה של התכנית.

[50] הר/2213
[51] רג/340/ג/30
[52] 10038

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.6 <u>מצב שני -פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 ותכנית 3616 א'</u>

במצב זה, הטענה היא שזכויות הבניה שנוספו בתכנית 3616 א', פטורות מהיטל השבחה במכר, כפי שהזכויות שנוספות מתמ"א 38 פטורות ממנו.

מתן פטור מהיטל השבחה לפי חלופה זו, תואם את החלטת הועדה בעניין צ.ו.ר מעוף ותואם את הרציונאל התכנוני לפיו תמ"א 38 ותכנית 3616 א' מהוות מהלך תכנוני אחד שמטרתו תוספת זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנים, שאינם עומדים בת"י 413 לעניין כוחות אופקיים.

מאחר שבשני המצבים השימוש המיטבי בנכס הוא תוספת על הקיים**, <u>זכויות הבנייה מכוח שתי התכניות תתגבש רק במועד מתן ההיתר</u>, בהתאם להחלטה בעניין צ.ו.ר. מעוף.**

חלופה זו מתיישבת גם עם הפטור שניתן במכר לתוספת זכויות לפי תמ"א 38 במגבלות מדיניות התכנון של הוועדה המקומית ומשמרת "גזירה שווה" בין מי שמכר את זכויותיו טרם אישורה של תכנית 3616 א' לבין מי שמכר את זכויותיו אחריה.
בהתאם להחלטת הועדה בערר (ת"א) 85210/15 בית מב"מ 13 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב בו נקבע שהעוררת שהגישה בקשה להיתר לפי תכניות לב העיר, הכוללת חיזוק המבנה לכוחות אופקיים, פטורה מהיטל השבחה:

"<u>אנו קובעים איפוא כי העוררת זכאית לפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, לגבי הבניה בהיתר הבניה שהתבקשה מכוחן של תכניות לב העיר (2720 ו- 2331), בגבול הזכויות שניתן היה ליתן לעוררת מכח סעיף 11 לתמ"א/ 38, ומורים על ביטול החיוב בהתאם</u>."

מכאן שכל זכות בנייה שניתנה בתכנית מפורטת עד לרף הזכויות לתוספת 2.5 קומות, הרחבת הדירות הקיימות בשטח 25 מ"ר וסגירת קומה מפולשת, במבנה שחיזוקו מבוקש כנגד כוחות אופקיים, פטורה מתשלום היטל השבחה.

10.7 <u>מצב שלישי -פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 וחיוב בהיטל השבחה בגין זכויות שנוספו בתכנית 3616 א'</u>

חלופה זו מהווה פתרון ביניים, המקבע את הפטור שניתן במכר עקב אישורה של תמ"א 38, בהתבסס על ההחלטה בעניין צ.ו.ר מעוף, וקובעת השבחה בגין הזכויות שנוספו בתכנית 3616 א', בהשוואה למדיניות הועדה במצב קודם.

ראוי לציין כי בחלופה זו, אין אפליה בעניין החבות בהיטל השבחה לפי תמ"א 38, בין מי שמכר את זכויותיו לפני אישורה של תכנית 3616 א' למי שמכר אותן אחריה, והיא תואמת את העמדה שפורטה בחוות דעת השמאית שליוותה את הליך ההתנגדויות, אם כי אין בה כדי לחייב את המשיבה.

10.8 <u>סיכום</u>

מאחר שסוגית הפטור מהווה סוגיה משפטית מובהקת, בחנתי את ההשבחה בנכס לפי החלופה השלישית המפורטת לעיל, בהתחשב בכך שאישורה של תמ"א 38 השפיע על שווי הנכס במצב קודם. שווי זה ישקף את תוספת זכויות הבניה המותנות בכפוף למדיניות הוועדה.

<u>מצב קודם</u>

במקרה שלפנינו נקבעה לפי תמ"א 38 תוספת 2.5 קומות מעל המותר. מאחר שלפי תכניות תקפות החלות במצב קודם בנכס נקבע גובה של 4 קומות + חדרי גג או דירות גג, הרי שלפי תמ"א 38 ניתן להקים בו 6.5 קומות.

בעניין זה אציין כי תכנית ס', תחול בבניין שבו קיימת קומת ביניים בתנאי שקיימת בו דירת גג שהוקמה בו בהיתר שניתן לפני שנת 1967. מאחר שהבנייה על הגג בנכס אושרה בהיתר משנת 1953, ניתן להוסיף בו את זכויות הבנייה לפי תכנית ס', משמע, הרחבת הדירה הקיימת עד 150 מ"ר.

מאחר שהבניין כולל בנייה במפלסים, הבאתי בחשבון ששטח הבנייה להרחבת דירות הגג, יחושב משטח המפלס בו הן קיימות.

דירת הגג אושרה בנסיגה של 3 מ' בחזית הקדמית ויתרת השטח להשלמתה יתאפשר על חשבון חדר הכביסה בשטח כ-10 מ"ר[53]. שטח זה קטן מהשטח שנקבע לפי תמ"א 38, בכפוף למדיניות הוועדה המקומית.

<u>מדיניות התכנון הרלוונטית למועד הקובע</u>

הועדה המקומית החלה באישור מסמכי המדיניות להיתרי בנייה לפי תמ"א 38 עוד בשנת 2006. בהכרעותי הקודמות קבעתי שמדיניות התכנון הרלוונטית לתוספת למבנה קיים, היא זו שאושרה בהחלטות ועדה מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011. הבחירה בהחלטה ממועד זה ולא ממועד מאוחר יותר נובעת מהפירוט בגוף ההחלטה ביחס לתכנית 3616 א'. החלטות אלו הן ההחלטות האחרונות **שתוכנן אינו מפנה להוראות תכנית 3616 א'. להבנתי, כל החלטה מאוחרת יותר, הכוללת הפנייה למדיניות התכנון שבתכנית 3616 א', מהווה למעשה חלק ממנה ומההשבחה שיצרה, ככל שיצרה, לכן אין להביאה בחשבון השווי במצב קודם.**

במדיניות התכנון הרלוונטית משנת 2011, נקבע שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'. בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'. תותר חריגה של עד 10% מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית החלה במקום. בממ"ד תותר חריגה של עד 2 מ' לקו בניין צדדי ועד 3 מ' לקו בניין אחורי.

[53] לפי היתר בניה מס' 88 חדר הכביסה עומד על 10.31 מ"ר

כמו כן הותרה סגירה חלקית של קומת העמודים, למעט רצועה מפולשת בעומק 3 מ׳ בחזית הבניין.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לשטח בסך 185 מ״ר לקומה, ללא חדר מדרגות[54].

מאחר שתמ״א 38 מאפשרת את השלמת שטח דירת הגג, יעמוד שטח הרחבת דירת הגג מתוך שטח הגג שניתן להשלים על 10.30 מ״ר בתוספת שטח מרפסת הגג בסך 45.48 מ״ר[55], סה״כ 55.78 מ״ר ויתרת הגג בשטח 72.22 מ״ר שבמפלס גבוה יותר תעמוד לרשות יתר הבעלים. מאחר שבמפלס המוגבה תתאפשר הקמת חדר גג אחד בלבד, בהתאם למספר הדירות הבנוי בקומה שמתחת, שטח מרפסת הגג יעמוד על 49.22 מ״ר לאחר קיזוז חדר גג בשטח 23 מ״ר.

יש לציין כי ההרחבה המתאפשרת בתחום קומת העמודים לא הובאה בחשבון בהנחה שהיא תשמש את דירות הקרקע בלבד או כחניה לבנייה עתידית.

<u>מצב חדש</u>

בתכנית 3616 א׳ נקבע שבתוספת בנייה בבניין הבנוי במפלסים, תותר השלמת קומת הגג והשוואת גבהים ומעליהם קומה חדשה נוספת וקומה חלקית על הגג. שטח הבנייה העומד לזכות כלל הבעלים בבניין יכלול את שטח הקומה הנוספת והקומה החלקית על הגג. יודגש כי שטח השלמת דירת הגג הקיימת מיוחס לדירה זו בלבד ולכן אין להביאו בחשבון השווי במצב חדש לכלל הבעלים, כפי שלא הובא בחשבון השווי במצב קודם.

בהתאם לכך יעמוד שטח הקומה החדשה על 185 מ״ר + קומת גג בשטח 152 מ״ר[56] בנסיגה הנדרשת + 33.00 מ״ר למרפסת גג. במצב זה הובא בחשבון שתוספת הבנייה תכיל 5 יח״ד (3 יח״ד בקומה טיפוסית + 2 יח״ד במפלס הגג).

10.9 <u>שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאיות המבקשת קובעים שווי בסך 20,000 ₪ למ״ר מבונה, לעומת 24,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

בשומות מכריעות שנערכו ברחובות המהווים ציר תנועה מקומי, נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה
דוד טיגרמן	6214/339	ארבע הארצות 10	25,000 ₪
אייל יצחקי	6214/375	אשתורי הפרחי 5	24,000 ₪
דר גד נתן	6955/48	סוקולוב 3	23,000 ₪

[54] על הצד הזהיר, מתחשיבי עולה ששטח קומה ללא מדרגות עומד על כ-187 מ״ר
[55] (11 מ׳ X 3 מ׳) + (4.57 מ׳ X 2.73 מ׳)
[56] (3 מ׳ נסיגה X 11.00 מ׳ אורך חזית קדמית) – 185 מ״ר שטח קומה

בהכרעתי בגו"ח 6214/367, ברח' בזל פינת ארבע הארצות, קבעתי שווי בסך 25,000 ₪ למ"ר מבונה.

ממכר דירות בסביבה עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	חלק נמכר	שטח נטו	מחיר למ"ר
03/12/2018	6214/173/10	ארלוזרוב 67	**2,565,000** ₪	**1.00**	**68**	**37,721** ₪[57]
20/01/2015	6214/173/8		150,833 ₪	0.083	50	36,345 ₪
19/12/2016	6214/176/3	ארלוזרוב 61	1,300,000 ₪	0.001	40	32,500 ₪
20/01/2016	6214/179/11	ארלוזרוב 79	2,050,000 ₪	1.00	52	39,423 ₪

ממכר דירות חדשות בסביבת הנכס, עולים הפרטים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח נטו	מחיר למ"ר
09/08/2017	6214/256/09	יהושוע בן נון 10	5,170,000 ₪	110	47,000 ₪
27/12/2016	6214/679/03	יהושוע בן נון 49	4,600,000 ₪	81	56,790 ₪
28/11/2016	6214/679/04	יהושוע בן נון 49	10,100,000 ₪	175	57,714 ₪
16/03/2017	6214/681/35	ז'בוטינסקי 62	3,203,082 ₪	93	34,442 ₪
25/03/2018	6214/681/00	ז'בוטינסקי 62	5,500,000 ₪	120	45,833 ₪[58]
19/04/2016	6214/421/00	ז'בוטינסקי 62	3,202,102 ₪	70	45,744 ₪
12/12/2017	6214/681/00	ז'בוטינסקי 67	4,200,000 ₪	75	56,000 ₪
11/05/2017	6214/520/04	שד' עמנואל 23	4,550,000 ₪	90	50,556 ₪

בהתחשב במיקום הנכס, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לשווי.

10.10 <u>דחייה למימוש הזכויות</u>

שמאי המבקשת קובעים מקדם 0.312 לדחייה של 20 שנה למימוש הזכויות, לעומת מקדם 0.7 שקבע שמאי המשיבה.

בהתחשב בכך שסל הזכויות המלא נגזר מהשוואת מפלסים בחזית הבניין ולאור תנאי התכנית, לרבות הצורך בהתארגנות לבנייה וקבלת הסכמת הבעלים, כולל בעלי דירת הגג הקיימת, שהיא מורכבות יותר מתוספת בנייה רגילה ומתוספת דומה ללא דירת גג, קבעתי מקדם 0.46 לדחייה.

10.11 <u>התאמות נדרשות</u>

<u>עלויות חיזוק</u>

שמאיות המבקשת קובעות שיש לקזז 2,510,000 ₪ מההשבחה בגין עלויות חיזוק נדרשות, לרבות התאמות נדרשות לשיפוץ חדר המדרגות, החלפת חלונות, שיפוץ מעטפת, ופיתוח חצר. לעמדת שמאי המשיבה, תוספת מעלית וחיזוק הבניין מוסיפים לשוויו לפחות בגובה עלותם ואין לקזזם מההשבחה.

[57] המימוש הנדון
[58] לאחר ניטרול שווי 2 מקומות חניה

חלק מהעלויות שנטענו ע"י שמאיות המבקשת, אינן מהוות עלויות חיזוק אלא שיפורים במבנה הקיים ובפיתוח החצר, הנדרשים בכל מבנה ואינם מהווים עלות עודפת הנדרשת לצורך מימוש הזכויות הנוספות.

כמו כן ראוי לציין שהתכנון הקיים בחדר המדרגות מאפשרת תוספת מעלית בחלל המרכזי, ללא שינויים במהלכי המדרגות הקיימים.

מאחר שבהכרעתי קבעתי שהשווי במצב קודם ייגזר מזכויות הבנייה לפי תמ"א 38, בכפוף למדיניות הוועדה המקומית, עלויות חיזוק המבנה קיימות בשני המצבים ולכן אין לקזזן משווי ההשבחה.
לאור האמור לעיל, לא מצאתי שיש לקזז עלויות חיזוק משווי ההשבחה.

<u>התאמת הדירות הקיימות</u>
בהתאם להכרעתי לעיל, הובא בחשבון שתוספת לכלל הבעלים היא בגג, לפיכך לא נדרשות עלויות התאמה הדירות שבקומות. ייתכן שבתוספת בנייה לדירת הגג הקיימת ידרשו עלויות התאמה, אך אלו לא נבחנו על ידי מאחר שהזכויות הנוספות להשלמת דירת הגג אינן נכללות בהשבחה לכלל הדיירים.

לאור האמור לעיל ועל אף שלא נשמעו טיעונים בעניין זה, בהתחשב בנימוקים שלעיל, לא מצאתי שיש מקום לקיזוז עלויות התאמה משווי ההשבחה.

<u>חניה</u>
תוספת יח"ד בנכס תחייב פתרון חניה. לעמדת שמאיות המבקשת יש להביא בחשבון את העלויות שיידרשו לפתרון חניה. לעמדת שמאי המשיבה, אין לקזז עלות זו מאחר ששווי הדירות בסביבה משקף דירות ללא חניה.

בסביבת הנכס קיים ביקוש גבוה לחניה וקיימת כדאיות כלכלית להקמתה במתקנים. יחד עם זאת, הבינוי הקיים אינו מאפשר נגישות לעורף החלקה ואין סבירות להקמת מתקני חניה בחזית המגרש, לכן קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת בעניין זה. מאחר שבמצב קודם התאפשרה תוספת יח"ד אחת חדשה, יש להביא בחשבון את העלות הנוספת בגין 4 יח"ד בלבד, סה"כ 200,000 ₪.

10.12 <u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

קומה	שטח בנייה	מקדם	מ"א
תוספת קומה	72.22	1.00	72.22
חדרי יציאה לגג	23.00	1.00	23.00
מרפסת גג	49.22	0.30	14.77
סה"כ			109.99

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מצב חדש

קומה	שטח בנייה	מקדם	מ״א
תוספת קומה	185.00	1.00	185.00
דירות גג	152.00	1.00	152.00
מרפסת גג	33.00	0.30	9.90
סה״כ			346.90

ההשבחה

236.91 מ״א x 24,000 ₪ =	5,685,814 ₪
עלות עודפת מתקני חניה	(200,000 ₪)
יתרה	5,485,814 ₪
דחייה	0.46
ההשבחה המתואמת	2,585,814 ₪
ההשבחה למבקשת (67/779)	**217,038 ₪**

11. חוות הדעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים שלעיל, קבעתי שההשבחה בגין תכנית 3616 א׳ ליום 24.01.2018 תעמוד 217,038 ₪ והיטל ההשבחה על 108,519 ₪.

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר׳ נורית גירבי
שמאית מכריעה