

תאריך : 11 בינואר 2024
מס' בקשה / מינוי : 2267-2023
מספרנו : 8664

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל : Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי
דוא"ל : rami@363.co.il
[להלן "המשיבה"]

חברת חיזוק ובינוי שלומציון 6 תל אביב בע"מ
דוא"ל :
באמצעות מר אסף שאול שמאי מקרקעין
דוא"ל : assaf.shaul@gmail.com
[להלן "המבקשת"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה

נכס המהווה – בניין מגורים המיועד להריסה

המזוהה – גוש : 6212 חלקה : 505

רחוב שלומציון המלכה 6

שכונת "הצפון החדש – החלק הצפוני" [רובע 4]

תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2267-2023 מיום 15.10.2023, התמנית ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי השבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
גורם השבחה : תכנית רובע 4 - תא/3729/א'; תמ"א 38 תיקון 3 א'.
גורם המימוש : בדרך של תכנית בקשה להיתר בניה.

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 21.12.2023, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

עמוד 1 מתוך 98

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 09.11.2023 ע"י הח"מ.

נערך סיקור חיצוני לנכס נשוא ההחלטה וסביבתו באופן עצמאי ע"י הח"מ [ללא נוכחותם של שמאי הצדדים]¹.

5. פרטי המקרקעין

כתובת : רחוב שלומציון המלכה 6, שכונת "הצפון החדש – החלק הצפוני" [רובע 4], תל אביב-יפו.

גוש : 6212.

חלקה : 505.

שטח חלקה רשום² : 503 מ"ר.

זכויות רשומות : בעלויות

טירת השדרה בע"מ, בשלמות.

חוכרים

על המקרקעין רשומים מס' חוכרים.

מהות הנכס : בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף, המיועד להריסה עפ"י תכנית בקשה להיתר.

מהות הבקשה להיתר הבניה :

הריסת בניין מגורים בן 4 (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברחוב יונתן הופסי 5 (בקשת מקוונת מס' 1029-21), עם כניסה מרחוב שלומציון המלכה.

6. עיקרי המסמכים

- 6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 15.10.2023.
- 6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 21.12.2023.
- 6.3 החלטות וועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון : טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים שהופקו לנכס נשוא ההחלטה ולנכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.
- 6.4 תקצירי הנחיות, החלטות ומדיניות הקשורות לתכנון ברמת בקשה להיתר כמופיע באתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו.
- 6.5 תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.
- 6.6 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
- 6.7 עסקאות השוואה, שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

¹ יוער, כי בהתאם להסכמתם של הצדדים לא נדרש ביקור פיזי פנימי בנכס נשוא ההחלטה.

² בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ולצד העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.

6.8 דף מידע תכנוני של זכויות הבנייה – מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל אביב-יפו.

6.9 חוות דעת הררי טויסטר ושות' - מיום 01.01.2019.

6.10 חוות דעת הררי טויסטר ושות' - מיום 15.04.2019.

6.11 מכתב מאת מינהל התכנון, מיום 12.01.2021, בדבר התאריך האחרון להגשת בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38.

6.12 תמ"א 38 הנוסח משולב – דצמבר 2016.

6.13 מטעם המשיבה

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין מר רמי סויצקי.

- מכתב תשובה מטעם המשיבה מיום 12.12.2023.

6.14 מטעם המבקשת

- שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אסף שאול.

- העתק רישום מפנקס הזכויות.

- העתק שובר תשלום/קבלה – היטל השבחה.

- העתק מסמכי תיק בית משותף.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פרסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון " .

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

מועד פרסום אחרון לאישור התכנית	מועד קובע	גורם השבחה
פרסום ברשומות, 30.05.2018, י.פ. 7818	17.06.2018	תכנית "תא/3729/א"
המועד בו הוקנו זכויות הבנייה לראשונה	17.06.2018	תמ"א 38 תיקון 3 א'

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מצוי ברחוב שלומציון המלכה 6, שכונת "הצפון החדש – החלק הצפוני" [רובע 4], תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

רובע 4, שכונת " הצפון החדש – החלק הצפוני" מצויה בחלק הצפוני של העיר תל-אביב - יפו.

תיאור סביבת הנכס

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים, בני 5-2 קומות [חלקם מעל קומת קרקע/עמודים], לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה] של מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש. רחוב שלומציון המלכה, מהווה רחוב חד סיטרי, הכולל נתיב נסיעה יחיד ומפרצי חניה בציד הכביש. רחוב שלומציון המלכה מחבר בין הרחובות מרים החשמונאית ממערב לויצמן ממזרח. הנכס נשוא ההחלטה מצוי בצדה הצפוני של שכונת "הצפון החדש – החלק הצפוני", דרומית לרחוב שלומציון המלכה.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול וכיו"ב].

נגישות

הגישה הרגלית והמוטורית מתאפשרת דרך רחוב שלומציון המלכה.

כללי

קיימת מצוקת חניה ברחוב שלומציון המלכה.

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6212.
חלקה	:	505.
שטח חלקה רשום	:	503 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוי טרפז רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי קיים	:	בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף.

8.3 תיאור הנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו [תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים]:

הנכס

בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף, המיועד להריסה עפ"י תכנית בקשה להיתר.

מהות הבקשה:

הריסת בניין מגורים בן 4 (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברחוב יונתן הופסי 5 (בקשת מקוונת מס' 1029-21), עם כניסה מרחוב שלומציון המלכה.

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טיח התזה.

מצב פיזי ותחזוקתי

מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

תצלום אווירי של הבניין נשוא החלטה מתוך אתר המפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו



[יוטעם כי שטח החלקה מסומן בקו אדום מקווקו לצורך המחשה בלבד]

תמונות חזית הבניין



9. מצב משפטי – בהתאם לשומות הצדדים

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

להלן תמצות של עיקרי המסמכים אשר הוצגו בפניי ו/או אותרו על-ידי, הרלוונטיים למצב המשפטי, כדלהלן:

9.1 נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש	:	6212.
חלקה	:	505.
רשויות	:	עיריית תל-אביב – יפו.
שטח חלקה רשום	:	503 מ"ר.
בעלויות	:	טירת השדרה בע"מ [בשלמות].
חכירות	:	על המקרקעין רשומים מס' חוכרים.
הערות	:	על המקרקעין רשומות מס' הערות על חוכרים שונים.

9.2 העתק הסכם רכישה

בשומות הצדדים לא מפורט אודות חוזי הרכישה והחכירה המיוחסים לנכס נשוא ההחלטה. בהתאם לבקשתי מאת שמאי המבקשת, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה המיוחס לנכס נשוא ההחלטה.

9.3 העתק הסכם תמ"א 38

בשומות הצדדים לא מפורט אודות הסכם תמ"א 38 המיוחס לנכס נשוא ההחלטה. בהתאם לבקשתי מאת שמאי המבקשת, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה המיוחס לנכס נשוא ההחלטה.

הערות הח"מ למצב המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקשת.

הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולק על כך עומד בפניו האפשרות להגשת ערר. נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי. להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית תא/50

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940.

יעוד	:	"אזור דירות III"
אחוזי בניה	:	30% לקומה.
מס' קומות	:	שלוש קומות.
שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר.
מס' דירות למגרש מינימלי	:	באזור דירות II ובאזור דירות III, לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משתי דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
קווי בניין	:	חזית - 4 מ'; צדדי - 3 מ' ³ ; אחורי - 5 מ' ⁴ .

תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת - תכנית מתאר מס' 50

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 156ב' - 5, מיום 06.12.1995, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן: בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים בתכניות והיתרים] התשנ"ב, 1992 [להלן "התקנות"] מחליטה הוועדה במליאתה כדלקמן: השטחים המפורטים בתכנית מתאר מס' 50 - אדמות מזרח תל-אביב הם השטחים העיקריים המותרים לבניה.

בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן:

בניינים צמודי קרקע [קוטג'ים]

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטחי שירות במרתפים לפי תכנית "ע-מרתפים".

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

1. מחסן בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.

2. המשך המדרגות לגג בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר.

3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.

³ במקרה של קיר משותף - לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ- 2.5 מ'.

⁴ גזוזטראות הפונות לחצר האחורית והבולטות מקו הבניין תורשינה, בתנאי שבליתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על מטר אחד, וארכן לא יעלה על מחצית רחבו של הבניין, הנמדד בקו מקביל לרחוב, ובתנאי נוסף שלא תפרענה לביוב החצר.

4. בליטות כמוגדר בתקנות.
5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גות".
6. חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.
7. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השירות בקומת הקרקע בתחום קווי הבנין של הקומה שמעליה.

בניינים צמודי קרקע [בתים משותפים]

- א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין :
שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.
- ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין :
 1. מחסן כחלק מהבניין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
 2. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובריאות, לפי הנדרש.
 3. בליטות כמוגדר בתקנות.
 4. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גות".
 5. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השירות בקומת הקרקע בתחום קווי הבנין של הקומה שמעליה.

מבני מגורים [כולל מבנים עם חזית מסחרית]

- א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין :
שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.
- ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין :
 1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובריאות, לפי הנדרש.
 2. בליטות כמוגדר בתקנות.
 3. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גות".
 4. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
 5. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".

בסיפא של ההחלטה, ציטוט: " אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 ."

תכנית תא/B

פורסמה למתן תוקף ביום 01.02.1945.

תכנית תא/B מכילה את הוראות תכנית תא/50.

תכנית 170

פורסמה למתן תוקף ביום 05.12.1946.

מטרת התכנית

חלוקת חלקות 5 ו-8 בגוש 6212 ושנוי אזור דירות 2 לאזור דירות 3 למטרת שכון מיוחד והתווית דרכים חדשות.

תכנית תא/179

פורסמה למתן תוקף ביום 21.08.1947.

תכנית תא/179 מהווה תיקון מס' 3 לשנת 1946 של תכנית מפורטת תא/B.

תכנית תא/202

פורסמה למתן תוקף ביום 14.08.1952.

תכנית תא/202 מהווה תיקון מס' 1 לשנת 1949 של תכנית מפורטת תא/B.

תכנית תא/763

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.02.1963.

מטרת התכנית

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

ב. לתקן את תכנית מתאר מס' 50, אדמות מזרח תל-אביב על תיקוניה.

תקנות החנייה

הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים שהדבר נראה לה כחשוב וכרצוי להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים שימוש של חנייה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר עפ"י תקנות התכנית הראשית על תיקוניה, פרט לשטחים שייבנו לפי תכנית בינוי מאושרת ופרט למקרים שהחנייה המוצעת עלולה להוות פגיעה בביטחון התנועה שברחוב וכד'.

תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים הבאים:

א. שטח מינימלי של מגרש לא יהיה פחות מ- 500 מ"ר.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פתרון משותף לחנייה ל-2 מגרשים או יותר וכן רשום שעבוד הדדי למעבר לכלי-רכב, הריסת גדרות וכד', באותם המקומות בהם נראה הדבר כרצוי לוועדה המקומית.

ג. אתור מקומות החנייה בכל במגרש, סימון כניסות ויציאות לחניה וקביעת מקום המדרכות יסודרו לשביעות רצון מה"ע. פרטים אלו יסומנו בתכניות הבנין ויהוו חלק מן הרשיון.

ד. קווי הבניה הצדדים יהיו בהתאם לחוק אולם לא פחות מ-3 מ'.

ה. קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות. המקלט יהיה תת-קרקעי.

ו. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.30 מ'. הגובה הפנוי מתחת לקורות של תקרת קומת העמודים יהיה לפחות 2 מ'.

תכנית 568

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1158 מיום 04.02.1965.

מטרת התכנית היא לקבוע אתרים מסחריים כמסומן בתסריט ולתקן בהתאם לכך את התכנית בנין עיר המפורטת B.

תכנית תא/1658

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 06.11.1975.

התכנית מתירה הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים במרחב תכנון תל אביב-יפו.

תכנית תא/1680

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

מטרת התכנית

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

סעיף 2, ציטוט: לא תותר הקמת של מבנים או מתקנים על גג של בית, זול המבנים והמתקנים הבאים:

- א. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבנין, או חדרי מדרכות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות".
- ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.
- ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.
- ד. מאגרי מים.
- ה. תא מצנח אשפה.
- ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.
- ז. אנטנה מרכזית לרדיו.
- ח. מתקן לתליית כביסה.
- ט. מערכת שמש לחימום מים.

סעיף 6, ציטוט: שטח הכולל של המבנים והמתקנים המפורטים בסעיף 2 שיוקמו בהתאם לתכנית זאת לא יעלה על 40% משטח הגג.

סעיף 11[א], ציטוט: גגו של בית יוקף מעקה יציב שיוקם מחומר עמיד מפני בליה.

סעיף 11[ד], ציטוט: המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

סעיף 13, ציטוט: יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.

הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

- א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבנין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האגודה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
- ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 ממ"ר ברוטו.
- ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
- ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

סעיף 14, ציטוט: איסור יציאות לגג.

למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבנין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבנין או מספר בניינים.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות [קוטג'].

סעיף 15, ציטוט: הגשת תכנית.

א. על המבקש היתר להקמת יציאה לגג להגיש תכנית עיצוב, חתומה ע"י עורך הבקשה ובעל הנכס שתכיל את כל הגג עם המבנים הקיימים והמוצעים עליו ושתראה את מיקומן של היציאה/ות ואת צורתה/ן ומידותיה/ן עפ"י הנחיות שינתנו ע"י מהנדס העיר. כ"כ יש להגיש תכנית של חזיתות הבנין המראה את היציאה/ות המוצעות. עורכי הבקשות האחרים יתאימו את הצעותיהם להנחיות שנתנו כנ"ל.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מראה פרספקטיבי, או מודל, אם תמצא זאת לחשוב לצורך דיון.
ג. האישור ינתן על בסיס תכנית עיצוב אחידה שתבטיח פתוח הגג.

תכנית "מ"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.1982.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים אשר אינו כלול בנספח לתכנית, הם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
אולם, במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר לא יעלו על אחוזי הבנייה על 40% [למעט במגרש בשטח קטן מ- 500 מ"ר בו הותרה בניה בקיר משותף והשטח המצרפי הוא 500 מ"ר ומעלה]. שטח מדרגות - לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.
לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.
כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.
יש לראות הערות שוליים האמורות בנפסח התכנית הרלוונטית לנכס הנדון, לרבות הבנוי בפועל.

תכנית "ע"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

מטרת התכנית

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

תוספת קומת מרתף

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.

בבנין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל המצב הטופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.

קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבנין, לחניה בלבד.

על אף זאת, לא תותר קומת מרתף נוספת בבנין בודד.

גובה קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה

גובה קומת מרתף בבנין המשמש מגורים [הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה] הינו 2.20 מ'.

במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה [בין הרצפה ותחתית התקרה] 2.40 מ'.

מימדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה

קירותיהן החיצוניים של קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

קווי בניין בקומת מרתף

קווי בניין בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על הבנין.

הוועדה המקומית רשאית להתיר בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה חריגה מקווי הבנייה, כפוף לאמור "בטבלת האחוזים ושימושים למרתפים" ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים מקווי בנין, לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

השימושים המותרים במרתפים [בתי דירות]

חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירות כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעלמות, ספורט, משחקי ילדים וכד'.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

לא יותרו מגורים במרתפים.

תכנית "ס"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.1989.

- התכנית קובעת הוראות לתוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים, בתנאים הבאים:
- בניין מגורים שגובהו המירבי עפ"י התכנית הראשית 2-3 קומות ושאינן בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
 - בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר לפי היתר שניתן לפני שנת 1967, והבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית, לאותו בניין או קבוצת בניינים, ובתנאי שאינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.
 - מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר המדרגות הקיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר שלא תעלה על 150 מ"ר בתנאים.
 - פרגולה מותרת בשטח הגג הפנוי.
 - בבניין העומד בהגדרות לעיל, ולא מומשו בו מלוא זכויות הבנייה עפ"י התכניות הראשיות, תותר הקמת 2 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.

תכנית "מ-1"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3810 מיום 01.11.1990.

- מטרת התכנית הינה תיקון סעיף 32 בתכנית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר המקומית "מ" למרחב תכנון תל אביב-יפו [שינוי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן].

תכנית "ג"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994.

מטרות התכנית

- לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.
לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

חדרי יציאה לגג

בגגות שטוחים

- חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.
תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.
בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.
1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
 2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

3. שטח:

- א. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר [כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות]. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכנון החלות על הבניין.
- ב. בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

4. גובה:

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. מיקום:

- א. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבנין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.
- ב. כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'. שוכנעה הועדה שנסיונות המקרה מצדיקות נסיגה קטנה מ- 1.2 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.
- ג. בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבנין לאחר פרסום המתכונת של הקלה. כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

אסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, כמפורט בסעיף קטן 9 א' לעיל, במקרים הבאים:

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה מתחת.
2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיוור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית.
3. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטת מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות המפורש יציאה לגג
4. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
5. בבניינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.

הוראות בניה

אחרות

- א. היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים: בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
- ב. עליות גג בגגות משופעים: בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכנון החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

1. רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים :
 - א. שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה.
 - ב. מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של החדר.
4. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רשום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבניה לעליות הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע. אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

ג. פרגולות:

- הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחצר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים הבאים :
1. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד [עץ או מתכת או דומיהם].
 2. שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.
 3. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתיח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.
 4. לא תותר בניית קירות לפרגולה.
 5. המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.
 6. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ונבנתה עליהם קומה נוספת על הגג, תהא הועדה רשאית לדרוש שיחזור של אלמנטים ארכיטקטוניים, מגדלי מדרגות, גגונים או פרגולות מבטון שהיו קיימים על גג הבניין המקורי. במקרה של גגונים, השטח מתחת לגגון יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.

תכנית תא/2710

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.

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.

תכנית "ח"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

מטרת התכנית הינה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראו בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

תכנית "ע-1"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

פורסמה טעות סופר למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 15.01.2004.

מטרות התכנית

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ושימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

מספר קומות מרתף

תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בתנאים שונים.

חישוב שטחי הבניה

שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית.

קווי בנין

תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש [קו בנין "0"] בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.

גובה קומות המרתף

גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים.

טבלת תכליות והוראות

בית צמוד קרקע

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים [בתים צמודי קרקע], שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

הוראות נוספות:

1. מותרת קומת מרתף אחת בלבד עפ"י תכנית זו.
2. לא יותרו מגורים במרתף.
3. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

בנינים עם דירות צמודות קרקע

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע), שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים.

הוראות נוספות:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
3. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר [נטון] ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
4. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

בנייני מסחר, תעסוקה [משרדים, תעשייה ומלאכה], בנייני ציבור ומבני נופש וספורט

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה - שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה [משרדים, מלאכה, ותעשייה], לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים.

הוראות נוספות:

1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין.
4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד

תמ"א 38

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
 2. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
 3. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

1. קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
 2. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.
 3. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
 4. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.
- בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

סעיף 23 – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, 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/3440

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

תמ"א 38 תיקון 1 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר. לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

תמ"א 38 תיקון 2

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית:

1. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
2. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
3. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.
4. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.
5. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית. קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה. ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

תמ"א 38 תיקון 3**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.**

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 בבניין.

תוספת אגף - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין 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 לא 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 שקיימת 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, כדלהלן [ציטוט]: " 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 14-11 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת הערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

תמ"א 38 תיקון 3 א'**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.**

התכנית מתקנת את הוראות תמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש ומאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יחיד 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

בחזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

שטח 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 ליחיד. בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

תכנית תא/5000**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.**

התכנית הנדונה מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב - יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בנייה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכיו"ב.

בהתאם לתכנית זו תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התאמות אותה [שמכוחן ניתן להוציא היתרי בנייה], ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הוועדה.

מסמכי מדיניות

החל משנת 2006 הוכנו ואושרו ע"י הוועדה המקומית מסמכי מדיניות בהם נקבעו התנאים והתוספות בכל אזור בעיר.

בהחלטות ועדה⁵ 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 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 בתכנית 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 בתכנית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. שטח קומה חדשה יהיה לפי תכנית הרבעים. שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

⁵ החלטת וועדה מס' 12-20028-ב-1.

מצב חדש⁶

תכנית רובע 4 – תא/3729 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.15.2018.

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו.

מטרות התכנית:

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל-אביב יפו.
- ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' [זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'], "ס" [תוספת דירת גג], ג' [חדרי יציאה לגג] וכד'.
- ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

עיקרי הוראות התוכנית:

- א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים, בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים [עיקרי ושירות] ומימושן מותנה בעמידה בקווי בניין ובמספר הקומות המותר.
- זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית - מבוטלות.
1. ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת ג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת ג חלקית [כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרית].
2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות ג חלקיות [כולל קומת קרקע/עמודים].
3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:
 - א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת ג חלקית [כולל קומת קרקע], בהתאם למיקום המגרש.
 - ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטגים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.
 4. בתחום הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת ג חלקית) כולל קומת קרקע/עמודים.

⁶ שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות התכנית/ות המשביחות.

5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בתכנית. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

1. לבנייה שהיתר בנייה להם הוצא לפני יום 01.01.1980 :

א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

ג. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.

ד. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478 :

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים, תותר תוספת 165% משטח הגג הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.

2. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר סגירת קומת עמודים [עפ"י סעיף 4.1.3(ח) להוראות התכנית].

3. בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתכנית.

2. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 01.01.1980 : קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

א. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ב. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ג. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ד. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ה. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

הוראות בנייה לבניינים חדשים :

1. זכויות בנייה והוראות הבנייה הינם לפי סוג הרחוב, ראשי ושאינו ראשי, ומיקומם בהתייחס לבנייה נמוכה.

2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחים [למעט קוטג'ים] :

א. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע עפ"י תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.

ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

3. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שרות [כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע], פירים, מסתורים וכדומה. לא כולל שטח מרפסות כמפורט בתכנית.

4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.

גובה : מספר הקומות כמפורט בתכנית, כולל קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג.

עמוד 25 מתוך 98

בתחום אזור ההכרזה, חריגה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת. גובה קומה 3.3 מ', גובה קומה מסחרית 5 מ'.

לא תותר הקמת קומת ביניים.

צפיפות: מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות שבתכנית. כל שארית שווה או מעל 0.5 תעוגל כלפי מעלה.

שטחי שירות: כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, שטחי השירות המפורטים בתכנית הינם מינימליים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון שטחים עיקריים, ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע"1.

קווי בניין: בהתאם למפורט בתכנית, בחזית לפי תכניות תקפות, בתכנית הוראות לעניין מגרשים פינתיים לבנייה נמוכה, לרחובות ראשיים בהם חזית מסחרית. יישמרו הנסיגות עפ"י הוראות התכנית בקומת הקרקע ובקומת הגג.

מרפסות: בנוסף לשטחים המרביים, יותר שטח מרפסת של 14 מ"ר ליח"ד, עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה טיפוסית, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.

בתכנית הוראות נוספות לניצול מרפסות.

מרתפים: זכויות והוראות הבנייה עפ"י תכנית ע"1. בתכנית הוראות נוספות.

קומת קרקע: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע, בתנאי של שמירת רצועה מפולשת לרחוב של 3 מ' מקו בניין.

תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים, תותר פתיחת פתח יציאה לגינה הצמודה.

לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ברצועה המפולשת.

בנייה בקיר משותף: במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'. במקרה של בנייה חדשה של בניינים שערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. בתכנית הוראות נוספות.

קומת גג חלקית: שטחי הבנייה עפ"י הנסיגות בתכנית, ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות. בתכנית הוראות נוספות לבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מהחזית האחורית, במגרשים פינתיים עפ"י הוראות התכנית. בתכנית הוראות נוספות.

בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המותרת.

הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה גג עליון, לא תעלה על 4.5 מ'.

עליות גג בקוטגים ובקוטגים טוריים: בהתאם להוראות התכנית.

הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים:

הוראות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות [לא על בניינים לשימור]:

1. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותניית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.
2. תוספת קומות עפ"י התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. שטח קומות התוספת) למעט קומות גג חלקיות (יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד 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.
4. שטחי הבניה - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
5. שטח בניה קיימת על הגג:
בתחום אזור ההכרזה, שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספות בנייה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א/38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י התכנית, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות התכנית.
מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג [דירת גג או חדר יציאה לגג] שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית [27.06.2011] יחולו ההוראות הבאות:
- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות ראשיים, ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת על פי התכנית.
6. מספר קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
7. גובה קומות התוספת - [כולל גובה קומת הגג] יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 4.3 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.
8. נסיונות בקומות התוספת - קומות הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הנותרת.
במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות קיימות.
מחוץ לאזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות

בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

9. הוראות לקומת הגג - בתחום ההכרזה תכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.

מחוץ לאזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות.

הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג תותר הקמת בריכת שחיה.

בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.

10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.

11. לבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, שטח הקומה יהיה לפי קונטור קומה קיימת.

מספר יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת.

לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ'.

12. תותר הבלטת חדרי מדרגות ומעלית בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.

13. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה, בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

ברחובות ראשיים:

- ברחובות פנקס [לא כולל חלקות בבנייה נמוכה], נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן: תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

- ברחוב ארלוזורוב, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

- מחוץ לאזור ההכרזה:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.

3. במקרה של בנייה קיימת על הגג, תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

- בתחום ההכרזה:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

- בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478 לבנייה נמוכה:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית עד 65% בכפוף לנסיגות.
 2. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת כאמור בסעיף 1, וכן סגירת קומת העמודים.
 3. בקוטגיים, תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית להתיר עליית גג להתאמה לבניינים סמוכים.
- תוספת בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מיום 01.01.1980 :
 תותר בנייה או הרחבה של חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית.
 תותר סגירת קומת עמודים בהתאם להוראות התכנית.
 תותר תוספת מרפסות למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בחזית קדמית.
- הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ליום 01.01.1980 :
 הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.
- הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, מרחבים מוגנים כלולים במסגרת שטח ההרחבה.
 - בניית אגף הכולל תוספת יח"ד במגבלות קווי הבניין וברצף אנכי, באותו מספר קומות.
 - בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.
 - בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבה תהווה סטייה ניכרת.

בנייה בקיר משותף:

הוועדה תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה קיימת לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה גובלת, פרסום לפי סעיף 149.
 בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה של שתי המגרשים בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149.

סגירת קומה מפולשת:

תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית.
 התוספת תותר למגורים, הרחבת דירות קיימות, דירות חדשות בשטח שלא יפחת מ-35 מ"ר כולל מרחב מוגן, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע"1.
 במרווחים האחוריים והצידיים תותר הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע ופתח יציאה מיח"ד לחצרות הצמודות.

תוספת מרפסות:

בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת קיימות, בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן. תוספת או הוספת מרפסות בחזית אחורית בהתאם.

מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליחיד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחיד [חדשות וקיימות].

מרפסות שאינן בולטות מקווי החזיתות לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות כאמור. תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים שבתכנית.

מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, תותר הרחבת יחיד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.

הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים:

התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, והרחבת חדרי יציאה לגג שאושרו בהיתר: יותר חדר יציאה אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, שטח הקומה העליונה עליה יבנו חדרי היציאה לגג יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחת.

השטח המרבי לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח מדרגות פנימיות וממ"ד אם יבנה.

תכנית מרבית לבניה על הגג 65% משטחו או משטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם.

בבנייה בעת ובעונה אחת, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובתנאי של 65% מהשטח כאמור לעיל. בתכנית הוראות נוספות.

שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר. בתכנית הוראות כלליות למזגנים, מסתורי כביסה, מצלליות, מתקנים טכניים, חזיתות מסחריות, בנייה בסמוך לתחנת דלק.

חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

בתכנית הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ביניהם, חיזוק בפני רעידת אדמה, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, שימור עצים, בנייה ירוקה ועוד.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רישוי – מוצב קיים**רישיון בניה מס' 81 – מיום 26.04.1951**

ניתן בזאת ל"טירת השדרה בע"מ" בע"מ רישיון לבניין בית בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף וגדר המכיל: בקומת עמודים – 4 חדרים עם חיץ ושטח פתוח. ובקומות א' ב' ג' – 6 חדרים עם חיץ בכל קומה. ובקומה ד' חדר כביסה.

ברחוב 491 בשכונה ת.ב.ע 170 מגרש מס' 18 בגוש 6212 חלקה 505 לפי התכנון במאושרות מס' 2372 הרצופות בזה.

מעיון בארכיב ההנדסי באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, לא הותר תשריט היתר בניה מס' 81.

להלן טבלת השטחים כפי שמופיע בשומת הועדה:

שטח בנוי	מהות
107.05 מ"ר	קומת קרקע
214.10 מ"ר	קומה א'
214.10 מ"ר	קומה ב'
214.10 מ"ר	קומה ג'

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי השבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור

התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו

חל היטל השבחה....

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות

בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה

מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנוניים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה,

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת

המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תא/3729/א'	17.06.2018	1,332,550 ₪	אין השבחה במקרה דנן
תמ"א 38 תיקון 3 א'	17.06.2018	453,910 ₪	אין השבחה במקרה דנן

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקשת: חב' חיזוק ובינוי שלומציון 6 תל אביב בע"מ, ח.פ. 515005189.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- גו"ח: 6212-505
- שטח חלקה רשום: 503 מ"ר.
- מהות הנכס: בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף המיועד להריסה.
- גורמי השבחה לשיטת המשיבה: תכניות תא/3729/א' + תמ"א 38 תיקון 3 א'
- מועדים קובעים: 17.06.2018.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2021-1009.
- מהות הבקשה: הריסת בניין מגורים בן 4 (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברחוב יונתן הופסי 5 (בקשת מקוונת מס' 21-1029), עם כניסה מרחוב שלומציון המלכה.
- חלקיות מימוש: 100%.

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המשיבה

גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי לאמוד שווי הנכס שבנדון, נלקחו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. המצוין בפרק מצב תכנוני.
 - ב. שטח החלקה.
 - ג. מיקום הנכס בלב שכונת המגורים.
 - ד. המבנה הבנוי על החלקה.
 - ה. ניתנו אקוויוולנטים לשטחים השונים.
 - ו. שווי הנכסים בסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות נדרשות לכל אחד מהמועדים הרלוונטיים.
 - ז. רמת הפיתוח באזור.
 - ח. מחירי מקרקעין לתאריך הקובע.
 - ט. יתכן שקיימות על הנכס תוכניות בנין עיר נוספות מעבר למפורט לעיל. תכניות אלה אינן רלוונטיות לשומת ההשבחה ולכן לא הוזכרו בפרק מצב תכנוני. אין להסיק מכך כי אין לתוכניות אלה משמעות וחשיבות למטרות אחרות.
 - י. ההשבחה לכל תוכנית, נעשתה בנפרד בשיטת "המדרגות", כפי שנפסק בבית המשפט העליון בפס"ד "פמיני" נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
 - יא. הערכה זו נועדה אך ורק לצורך קביעת היטל ההשבחה שחל על הנכס ולמזמין ההערכה בלבד, אין לעשות בה שימוש לכל ענין אחר.
 - יב. אין בשומה זאת כדי לקבוע או להכשיר בניה ללא היתר כחוק, ככל שישנה כזאת, או לקבוע קיום זכויות בניה כלשהן, קביעה כזאת הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.
 - יג. אין בשומה זאת כדי לקבוע או להכשיר בניה ללא היתר כחוק, ככל שישנה כזאת, או לקבוע קיום זכויות בניה כלשהן, קביעה כזאת הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.
 - יד. ההשבחה מחושבת כהפרש בין שני מצבים:
מצב קודם ומצב חדש.
- במקרה הנדון אם נסמן את השווי במצב הקודם כ- A, אזי השווי במצב החדש הינו A + תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.
מכאן שההשבחה הינה:
שווי במצב חדש: A + תוספת שווי עקב אישור התכנית המשביחה.

שווי במצב קודם: A.

השבחה: = תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

טו. ההשבחה לתמ"א 38 תיקון 3א'

הבקשה להיתר כוללת תוספת שטחים מכח תמ"א 38.

עפ"י הוראות תמ"א 38 תיקון 3א' "קומה טיפוסית מורחבת" מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה כדין". שטחה של קומה טיפוסית יכול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה. עפ"י סעיף 19 (ב)(10)א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה על

החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה. בבקשה הנדונה לא התבקשה תוספת מעבר ל-2.5 קומות ולפיכך לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות מכח תמ"א 38 תיקון 3א'. שטח נטו בבניין הינו השטח העילי כולל מרפסות ובניכוי חדר מדרגות.

שטחים פטורים עפ"י תמ"א 38					
שטח קומה טיפוסית מורחבת ברוטו	214.10 מ"ר		13.00 מ"ר	3 יחיד	253.10 מ"ר
הרחבה של קומת הקרקע פטורה	253.10 מ"ר	107.05 מ"ר			146.05 מ"ר
קומות טיפוסיות פטורות			2.5 קומות פטור		632.75 מ"ר
הרחבה של יחיד קיימות בהיתר		13.00 מ"ר	11 יחיד		143.00 מ"ר
סה"כ שטח מכח התמ"א					921.80 מ"ר
שטחי שירות בקומות התמ"א					110.55 מ"ר
שטח נטו מכח התמ"א בפטור מלא					811.25 מ"ר
שטח נטו בנוי בפועל בבנין					714.15 מ"ר
סה"כ שטחים קיימים + שטחים פטורים מכח התמ"א נטו					1,525.40 מ"ר
שטח מבוקש עיקרי					1,001.43 מ"ר

תוספת קומה וניוד זכויות

עפ"י הוראות תמ"א 38 בחלופה של הריסה ובניה ניתן לבנות בנין בן 6.5 קומות (כולל קומת קרקע). תמ"א 38 מאפשרת תוספת קומה בתשלום מופחת. לאור העובדה כי בבקשה להיתר הנדונה זכויות הבניה מנוצלות בחלקן, הבאתי בחשבון השבחה בגין שיפור תכנוני לשטחים הבנויים מ-6.5 קומות ועד 7.5 קומות בקיזוז השטח שנרכש מתיקון 3א'. השטח שמעבר ל-7.5 קומות מותר עפ"י תכנית רובע 4. להלן חישובו השטחים להשבחה מכח תמ"א 38 תיקון 3א' :

הגדלת תכסית הגג					
מצב קודם					
שטח קומה מורחבת	253.10 מ"ר				
שטח קומה עליונה עפ"י תמ"א 38 (50% מקומה טיפוסית)	126.55 מ"ר	100%	126.55 מ"ר		
מרפסת	126.55 מ"ר	30%	37.97 מ"ר		
סה"כ			164.52 מ"ר		
מצב חדש					
שטח קומה 6 על פי הבקשה להיתר	158.78 מ"ר	100%	158.78 מ"ר		
מרפסת גג	88.31 מ"ר	30%	26.49 מ"ר		
שטח קומה 7 אפשרי על פי תמ"א 38	126.55 מ"ר	100%	126.55 מ"ר		
מרפסת גג	126.55 מ"ר	30%	37.97 מ"ר		
סה"כ			349.78 מ"ר		
הפרש	185.27 מ"ר	10%	18.53 מ"ר		

ט.ז. ההשבחה לתכנית תא/3729' – תכנית רובע 4

ההשבחה בגין הגבהת גובה קומת הגג:

בהוראות התמ"א סעיף 18.2 נקבע כי אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת. תכנית ג' קבעה כי גובה קומת הגג יהיה 2.5 מ' נטו. כמו כן הועדה נהגה לתת היתרים מכח תמ"א/38 לקומת גג בגובה של 2.7 מ' ברוטו. עפ"י תכנית תא/3729' הגובה המרבי הינו 4.5 מ'. גובה קומת הגג עפ"י הבקשה הינו 3.0 מ' נטו. לפיכך ההשבחה הינה בגין הגבהת קומת הגג.

גובה קומה אחרונה			
פרטים	אקוויוולנט	סה"כ אקוויוולנטים	
97.46 מ"ר	10%	9.75 מ"ר	השבחה בגין תוספת גובה
	סה"כ	9.75 מ"ר	

ההשבחה בגין הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין

עפ"י הוראות תכנית תא/3729' תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.

השטח שחויב הינו כדלקמן:

חריגה מקו בנין אחורי - 1.6 מ'.

חריגה מקו בנין קידמי הינה 0.4 מ' (0.4 מ' = 1.2 מ' (מתקנות התכנון והבניה) - 1.6 מ').

מרפסות מעבר לקו בנין			
שטח חורג מרפסות חזית שיפור תכנון	פרטים	אקוויוולנט	סה"כ אקוויוולנטים
30.00 מ"ר	6%	1.80 מ"ר	שטח חורג במרפסות עורף
72.00 מ"ר	40%	28.80 מ"ר	
	סה"כ	30.60 מ"ר	

ההשבחה בגין ביטול החובה להקים מרפסת שירות

סעיף 18 לתכנית מ' מחייב להקים מרפסת שירות לכל יחידת דיור בבניין חדש בשטח של 2.5 מ"ר ליחיד בשטח של עד 80 מ"ר ו-3 מ"ר ליחיד ששטחה מעל 80 מ"ר. הוראה זו מהווה אילוץ תכנוני, על כן הסרתה בתכנית תא/3729' מהווה השבחה בגין שיפור תכנון.

מרפסות שרות			
השבחה בגין מרפסות שרות דירות קטנות מ - 80 מ"ר	פרטים	אקוויוולנט	סה"כ אקוויוולנטים
80 מ"ר	16 יחיד	2.50 מ"ר	השבחה בגין מרפסות שרות גדולות מ - 80 מ"ר
80 מ"ר	2 יחיד	3.00 מ"ר	
	18 יחיד	סה"כ	9.20 מ"ר

השבחה בגין איחוד מרתפי חניה

עפ"י סעיף 6.6 (8) בהוראות תכנית 3729 א' מותרת הקמת מרתפי חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת. איחוד המרתפים מאפשר תכנון יעיל יותר של השטחים במרתף, חוסך ברמפות ומגדיל את הגמישות בתכנון הדירות וכיוצ"ב חוסך עלויות בניה. בהתאם לבקשות להיתר, ניתן לראות כי נחסכו שטחי בניה כתוצאה מאיחוד המרתפים כך שניתן להסיק שלולא איחוד המרתפים מבקשי ההיתר צריכים היו לבנות קומת מרתפים נוספת. למען הזהירות, חושבה השבחה בגין השטח המשותף לשני המרתפים שהינו בשטח של כ- 43 מ"ר לקומה (86 מ"ר ל - 2 קומות).

איחוד מרתפים			
		86.00 מ"ר	שטחי בניס שנחסכו
		2,760 ש"ח	עלות בניית מרתף
		237,360 ש"ח	חסכון בעלות
	50%	118,680 ש"ח	השבחה המיוחסת לחלקה

נתונים

תא/3729 א'

חלקה	גוש	שווי למ"ר מבונה	שמאי/ת המכרעת	כתובת
503	6106	28,000 ש"ח	אלי כהן	אונקולוס 5
545	6212	27,000 ש"ח	אלי כהן	יהודה המכבי 14
483	6106	26,000 ש"ח	אבישי זיו	המשנה 5
738	6213	25,000 ש"ח	עאטף עאלם	לינסקי 23
114	6213	25,000 ש"ח	גד נתן	רמוז 29
589	6212	25,000 ש"ח	אבישי זיו	דה האז 12
256	6213	25,000 ש"ח	דוד טיגרמן	חברה חדשה 6
231	6108	25,000 ש"ח	אבישי זיו	הלסינקי 15
29	6217	25,000 ש"ח	איל יצחק	בארי 9
231	6108	25,000 ש"ח	אבישי זיו	הלסינקי 15
162	6212	25,000 ש"ח	אייל יצחקי	ויצמן 131
525	6212	25,000 ש"ח	שלומי יפה	יחנן הגדי 6
511	6212	25,000 ש"ח	אלי כהן	יונתן הופסי 3
317	6217	25,000 ש"ח	דוד טיגרמן	רמברנט 20

תחשיבים

השבחה תמ"א/38/א'	
שטח לחיוב	18.53 מ"ר
שווי מ"ר מבונה שמאי מכריע	24,500 ש"ח
השבחה	453,910 ש"ח
היטל השבחה 25%	113,478 ש"ח
	25%
השבחה תא/3729/א'	
מרכיב השבחה	מ"ר השבחה אקוויולנטים
גובה קומה אחרונה	9.75 מ"ר
מרפסות שרות	9.20 מ"ר
מרפסות מעבר לקו בנין	30.60 מ"ר
סה"כ	49.55 מ"ר
שווי מ"ר מבונה שמאי מכריע	24,500 ש"ח
איחוד מרתפים	118,680 ש"ח
השבחה	1,332,550 ש"ח
היטל השבחה	666,275 ש"ח

השומה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בחלקה הינה כדלקמן :

תוכנית	תאריך	השבחה	היטל
תא/3729/א'	17/06/2018	1,332,550 ש"ח	666,275 ש"ח
תמ"א 38 תיקון 3 א' (25%)	17/06/2018	453,910 ש"ח	113,478 ש"ח

עמדת שמאי המבקשת

עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי לבחון את ההשבחה (ככל שחלה) בנכסים שבנדון, התחשבתי, בין היתר, בעקרונות, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. יש לבחון את ההשבחה עפ"י פס"ד פמיני ועפ"י הוראות החוק והפסיקה.
- ב. הניצול היעיל והטוב בכ"א ממצבי התכנון.
- ג. התאריך הקובע לבחינת ההשבחה: **17.06.2018**.
- ד. מיקום הנכסים שבנדון ברחוב יונתן הווספי 5, בעיר תל אביב – יפו.
- ה. הנכסים שבנדון מהווים **במצב התכנוני הקודם** 11 דירות למגורים נפרדות **ללא בעלות משותפת**.
 - ו. שטח הדירות הבנויות כמפורט לעיל, שטחן ויתר המאפיינים.
 - ז. שטח החלקה צורתה ומימדיה.
 - ח. פתרונות החניה בבקשה להיתר בניה.
 - ט. שטחי התמורות לדיירים.
 - י. הבניין הבנוי על החלקה ותחזוקתו הטובה.
 - יא. המצב המשפטי כמפורט לעיל.
 - יב. המצב התכנוני כמפורט בהרחבה.
 - יג. בניית פתרונות חניה:

מבחינת תכנונית ניתן היה לבנות את הרמפה במסגרת תוספת שטחי שירות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר מס' 50: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 156 ב' – 5, מיום **06/12/1995**, לפיה הותרה "תוספת של כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הוועדה המקומית למטרת חניה תקנית". **לפיכך, החיוב בגין הרמפה בתכנית הינו 3729/א' שגוי ויש לבטלו**. ניתן לייחס את תוספת השטח במרתף ליתרת השטחים עפ"י תמ"א 38 הפטורים מהיטל השבחה. עפ"י הוראות תמ"א 38 כל פתרון חניה חוסה במסגרת הפטור מהיטל השבחה. לחילופין, הבנייה המבוקשת הנ"ל אפשרית במסגרת של "איחוד וחלקות", אשר פטורה מבחינת היטל השבחה בהתאם ל"פס"ד אקרו".

- יד. מימושים קודמים שנערכו בחלקה.
- טו. מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

בסיס נתונים לבחינת ההשבחה – תאריך קובע 17/06/2018:

להלן מס' עסקאות ההשוואה שנערכו לפני התאריך הקובע:

(מתוך מאגר מידע נדל"ן)

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ארנונה (במ"ר)	שטח רשום (במ"ר)	קומה	מתוך	תמורה	תמורה למ"ר ארנונה
31/05/2018	6213-469-9	פנקס 8	64	64	3	4	ש"ח 3,320,000	ש"ח 51,875
12/01/2018	6213-1185	מס'חון 2	81	69	1	3	ש"ח 3,270,000	ש"ח 40,370
05/05/2017	6213-1172	ליפסקי 24	89	-	2	7	ש"ח 3,600,000	ש"ח 40,449
01/05/2017	6213-1140	חנקן 5	60	60	1	3	ש"ח 3,120,000	ש"ח 52,000
08/03/2017	6213-1164	פנקס 12	56	56	1	4	ש"ח 2,650,000	ש"ח 47,321

השווי הממוצע העולה מעסקאות ההשוואה כאמור עומד על כ-46,400 ש"ח/מ"ר

להלן קביעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ"ר בנוי במצב התכנוני הקודם:

- קביעת השמאי המכריע מר אבישי זיו בגו"ח 6212/589 – רחוב דה האז 12 – 45,500 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגו"ח 6213/698 – רחוב בילטמור 15 – 42,300 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאית המכריעה גבי גבע בלטר בגו"ח 6213/942 – רחוב דוד רמז 23 – 45,000 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאי המכריע מר גד נתן בגו"ח 6213/113 – רחוב דוד רמז 29 – 45,500 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאית המכריעה גבי גבע בלטר בגו"ח 6212/682 – רחוב ויצמן 70 – 45,000 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן בגו"ח 6213/699 – רחוב בילטמור 16 – 43,000 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאית המכריעה גבי גבע בלטר בגו"ח 6213/1280 – רחוב פרופסור שור 21 – 45,000 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגו"ח 6213/1296 – רחוב שרת 54 / ויצמן 48 – 42,000 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאית המכריעה גבי גבע בלטר בגו"ח 6213/1273 – רחוב דוד רמז 28 – 45,000 ש"ח / מ"ר.

השווי הממוצע העולה מהשומות המכריעות כאמור עומד על כ-44,250 ש"ח/מ"ר

שווי למ"ר מבונה במצב התכנוני החדש – כחלופה בלבד לשווי "לפני ואחרי".

להלן קביעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ"ר מבונה במצב התכנוני החדש:

- קביעת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן בגו"ח 6213/469 – רח' פנקס 8 – 23,000 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאית המכריעה גבי שושי שרביט בגו"ח 6213/144 – רחוב פנקס 26 – 22,000 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן בגו"ח 6212/584 – רחוב יהודה המכבי 8-6 – 22,000 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט בגו"ח 6212/564 – רחוב דה האז 5 – 20,000 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 6107/391 – רחוב זטורי משה 4 – 22,000 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 6110/265 – רחוב בארי 47 – 23,000 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 6108/506 – רחוב קליי 10 – 22,500 ש"ח / מ"ר.
- קביעת השמאית המכריעה גבי שושי שרביט בגו"ח 6212/941 – רחוב פנקס 31 – 22,000 ש"ח / מ"ר.

בהתחשב במיקום הנכס הנדון ומאפייניו נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע,

בסך של 22,000 ש"ח / מ"ר מבונה.

בחינת השבחה:

1. השבחה עפ"י פס"ד פמיני, הוראות החוק והפסיקה מבחינה שמאית:

אישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג". בהתאם להגדרה לעיל, הרי שבבואנו לקבוע אם חלה השבחה בנכס הנדון, עלינו לבחון האם חלה עלייה בשוויים עקב אישורה של תכנית תא/3729/א', דהיינו יש להשוות בין שוויים "במצב החדש" לאחר אישור התוכנית, לעומת שוויים "במצב הקודם", ערב אישורה. **השווי במצב הקודם** הינו עפ"י שווי **בסיסי** של 45,000 ₪ / מ"ר לפיכך השווי **במצב התכנוני הקודם** הינו כדלקמן :

מס' דירה	קומה	שטח פלדלת (במ"ר)	שווי למ"ר בנוי במצב התכנוני הקודם	שווי הנכס במצב קודם
1	קרקע	59	₪ 45,000	₪ 2,655,000
2	קרקע	58	₪ 45,000	₪ 2,610,000
3	קומה א'	66	₪ 45,500	₪ 3,003,000
4	קומה א'	66	₪ 45,500	₪ 3,003,000
5	קומה א'	73	₪ 45,500	₪ 3,321,500
6	קומה ב'	66	₪ 46,000	₪ 3,036,000
7	קומה ב'	66	₪ 46,000	₪ 3,036,000
8	קומה ב'	73	₪ 46,000	₪ 3,358,000
9	קומה ג'	66	₪ 45,000	₪ 2,970,000
10	קומה ג'	66	₪ 45,000	₪ 2,970,000
11	קומה ג'	73	₪ 45,000	₪ 3,285,000

שווי במצב התכנוני החדש:

החלופה המועדפת לבחון השבחה במצב חדש בהתאם לאומדן על פי שווי אובייקטיבי בבחינת עליית שוויים של מקרקעין בעקבות תכנית/שימוש חורג/הקלה כמוגדר בחוק, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה. לכן, בבואי לבחון את השפעת תכנית תא/3729/א, המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, יש לבחון זאת בצורה אובייקטיבית, מבלי להתעלם מאף גורם המשפיע על שווי המקרקעין, ובין היתר תוך מתן התייחסות הכוללת בחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38, שכן **נטרולה מהמצב הסטטוטורי הקודם הינו בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת השבחה.**

בהתאם לכך קבע גם השמאי המכריע אלי כהן בגוש 6215/35 (רח' גוטליב 18), לאחר שניתח מחירי המקרקעין בגוש 6213 – שהוא **הגוש בו נמצאים המקרקעין נשוא שומה זו** – שבבחינת שווי שוק לא זו בלבד שהתוכנית לא העלתה שווי למקרקעין, אלא אף זו שנצפתה ירידת ערך מקרקעין בהיקף של כ-10% ביחס למצב קודם.

השבחה מוגדרת כעליית שווי מקרקעין. הגם ואני סבור כי לעיתים בהצגת עסקאות השוואה במועד שבסמוך לאישורה של תכנית ולאחריה קשה לצפות שינוי בשווי המקרקעין, מצאתי לנכון על הצד הזהיר לבחון את שווי המקרקעין לאור אישורה של התכנית.

לשם כך, בחנתי עסקאות בגוש שנבחר באופן אקראי שנערכו לפני מועד אישורה של התכנית ולאחר מועד אישורה. להלן עסקאות לפני מועד אישורה של התכנית:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה/מתוך	תמורה ב ש"ח	שטח במ"ר	שווי מ"ר ב ש"ח
10/04/2016	6213/1153	ז'בוטינסקי 138	1/4	2,750,000	68	40,441
07/07/2016	6213/1200	ארלוזורוב 135	3/4	2,775,000	67	41,418
08/03/2017	6213/1164	פנקס 12	1/4	2,650,000	56	47,321
05/05/2017	6213/1172	ליפסקי 24	2/7	3,600,000	89	40,449
04/04/2017	6213/1105	וייצמן 52	3/4	4,200,000	60	70,000
01/05/2017	6213/1140	חנקין 5	1/3	3,120,000	60	52,000
12/01/2018	6213/1185	מוסינזון 2	1/3	3,850,000	78	49,359
ממוצע						
48,874						

לאחר מועד אישורה של התכנית:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה/מתוך	תמורה ב ש"ח	שטח במ"ר	שווי מ"ר ב ש"ח
14/04/2019	6213/1141	חנקין 3	2/4	3,200,000	70	45,714
05/02/2019	6213/1171	ליפסקי 20	2/4	3,300,000	89	37,079
05/06/2018	6213/1141	חנקין 3	3/4	3,381,500	72	46,965
30/07/2018	6213/1200	ארלוזורוב 135	3/4	2,680,000	68	39,412
08/02/2019	6213/117	שד' הציונות 8	4/4	5,000,000	96	52,083
ממוצע						
44,251						

מהנתונים דלעיל ניתן לראות כי לא חלה כל עליית שווי עקב אישורה של התכנית ואף ניכרת ירידה.

בהתאם לכך קבע השמאי המכריע אלי כהן:

"השבחה מוגדרת כעליית שווי מקרקעין. הגם ואני סבור כי לעיתים בהצגת עסקאות השוואה במועד הקובע שבסמוך לאישורה של תכנית ולאחריה קשה לצפות שינוי בשווי המקרקעין, מצאתי לנכון על הצד הזהיר לבחון את שווי המקרקעין לאור אישורה של התכנית... מהנתונים דלעיל ניתן לראות כי לא חלה על עליית שווי עקב אישורה של התכנית ואף ניכרת ירידה"

לפיכך השווי במצב החדש הינו עפ"י שווי **בסיסי** של 41,000 ש"ח / מ"ר (ירידה של כ-10%) הינו כדלקמן:

מס' דירה	קומה	שטח פלגת (במ"ר)	שווי למ"ר בנוי במצב התנאי החדש	שווי הנכס במצב חדש
1	קרקע	59	41,000 ש"ח	2,419,000 ש"ח
2	קרקע	58	41,000 ש"ח	2,378,000 ש"ח
3	קומה א'	66	41,500 ש"ח	2,739,000 ש"ח
4	קומה א'	66	41,500 ש"ח	2,739,000 ש"ח
5	קומה א'	73	41,500 ש"ח	3,029,500 ש"ח
6	קומה ב'	66	42,000 ש"ח	2,772,000 ש"ח
7	קומה ב'	66	42,000 ש"ח	2,772,000 ש"ח
8	קומה ב'	73	42,000 ש"ח	3,066,000 ש"ח
9	קומה ג'	66	41,000 ש"ח	2,706,000 ש"ח
10	קומה ג'	66	41,000 ש"ח	2,706,000 ש"ח
11	קומה ג'	73	41,000 ש"ח	2,993,000 ש"ח

סיכום בחינת ההשבחה בכל אחד מהנכסים נשוא השומה:

מס' דירה	שווי במצב התכנוני הקודם	שווי במצב התכנוני החדש	הפרש בין שני מצבי התכנון (שווי במצב החדש פחות שווי במצב הקודם)	ההשבחה / היטל ההשבחה
1	₪ 2,655,000	₪ 2,419,000	₪ -236,000	לא חלה השבחה ולפיכך לא חל היטל השבחה
2	₪ 2,610,000	₪ 2,378,000	₪ -232,000	לא חלה השבחה ולפיכך לא חל היטל השבחה
3	₪ 3,003,000	₪ 2,739,000	₪ -264,000	לא חלה השבחה ולפיכך לא חל היטל השבחה
4	₪ 3,003,000	₪ 2,739,000	₪ -264,000	לא חלה השבחה ולפיכך לא חל היטל השבחה
5	₪ 3,321,500	₪ 3,029,500	₪ -292,000	לא חלה השבחה ולפיכך לא חל היטל השבחה
6	₪ 3,036,000	₪ 2,772,000	₪ -264,000	לא חלה השבחה ולפיכך לא חל היטל השבחה
7	₪ 3,036,000	₪ 2,772,000	₪ -264,000	לא חלה השבחה ולפיכך לא חל היטל השבחה
8	₪ 3,358,000	₪ 3,066,000	₪ -292,000	לא חלה השבחה ולפיכך לא חל היטל השבחה
9	₪ 2,970,000	₪ 2,706,000	₪ -264,000	לא חלה השבחה ולפיכך לא חל היטל השבחה
10	₪ 2,970,000	₪ 2,706,000	₪ -264,000	לא חלה השבחה ולפיכך לא חל היטל השבחה
11	₪ 3,285,000	₪ 2,993,000	₪ -292,000	לא חלה השבחה ולפיכך לא חל היטל השבחה

על מנת להמחיש את חוסר הסבירות וחוסר ההיגיון בשומת הוועדה המקומית נציין כי השטח הפטור מהיטל ההשבחה הינו 241 מ"ר (שטח קומה מורחבת) * 2.5 קומות הפטורות מהיטל ההשבחה עפ"י תמ"א 38 תיקון 3 א' = 844 מ"ר + השטח הבנוי בהיתר שהינו 732 מ"ר פלדלת = מתקבל שטח קיים בהיתר + שטח פטור לפי התמ"א (לא כולל ממ"דים) של - 1,335 מ"ר.
השטח העיקרי המבוקש בהיתר הינו 1,001.43 מ"ר.

נשאלת השאלה שהתשובה עליה ברורה, האם ניתן לגבות היטל השבחה שיש מאות מ"ר בלתי מנוצלים הפטורים מהיטל השבחה!!! הרי שהוועדה המקומית מבצעת תעלולים לחיוב בהיטל השבחה, שברור שאינו עפ"י הוראות החוק והפסיקה.

גם עפ"י הנוסחה של פס"ד של כבוד השופט גלעד הס מיום 21.06.2023 ההשבחה הינה 0, מאחר והכפלת החלק היחסי כפול השבחה שלילית הינה אפס.

לחילופין ולמעלה מן הצורך, השווי במצב התכנוני החדש צריך להבחן עפ"י שווי הקרקע כפנויה ובדחייה (לא כולל שטחי הממ"דים ושטחי תמ"א 38 הפטורים מהיטל ההשבחה), תוך מתן משקל לדחייה המגלמת סיכון ובעלות משותפת במקרקעין. יש להביא בחשבון מקדם דחייה וסיכון משוקלל בשיעור של 62% (מגלם דחייה למשך של 7 שנה בשיעור היוון של 7%).

שווי למ"ר מבונה הינו 22,000 ₪ / מ"ר כמפורט להלן.

1001.43	שטחי בניה עיקריים במ"ר (לא כולל ממ"דים)
843.5	שטחי תמ"א 38 פטורים (3.5 קומות * 241 מ"ר קומה מורחבת)
157.93	סה"כ שטח לחישוב - ללא זיכוי הבנוי הקיים
732	זיכוי הבניין הקיים
574.07	יתרת שטח פטור במצב קודם
חישוב תיאורטי למעלה מן הצורך להמחשת חוסר הסבירות כולל שטחים פטורים	
1001.43	שטח פלדלת מבוקש בהיתר (ללא ממ"דים)
22,000 ₪	שווי למר מבונה
62%	מקדם דחייה (לרבות בעלות משותפת)
13,720,086 ₪	שווי הקרקע בבעלות משותפת לרבות דחייה וסיכון - 100%
נמחיש את חוסר הסבירות לתת חלקה 1 לדוגמא	
1,223,991 ₪	שווי במצב החדש לפי חלק היחסי של תת חלקה 1 - 43/482 חלקים ברכוש המשותף
2,655,000 ₪	שווי במצב התכנוני הקודם של תת חלקה 1 כבנוי
1,431,009 ₪-	השבחה

לאור האמור לעיל, **לא חלה השבחה במקרקעין** בגין אישור התוכנית הנ"ל.

2. זכויות תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם:

עמ"נ (חיפה) 33949-0920 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה מיום 12.7.2021 בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים חיפה. פסק דין זה עורר גלים. הכותרות שפרסמו לאחר מתן פסק הדין, היו כי אין להתחשב בפוטנציאל הזכויות מכוח תמ"א 38 בהערכת השווי במצב תכנוני קודם. לאחר קריאה מעמיקה בפסק הדין, הנני בדעה כי אין להחיל את פסק הדין של בית המשפט המחוזי בחיפה במקרה הנוכחי. כבוד השופט רון סוקול, סוקר בפסק דינו את תכנית המתאר הארצית 38 ומגיע למסקנה, כי למרות היות תוכניות מתאר ארציות אינן גוררות חובת בהיטל השבחה, הרי שתמ"א 38 היא תכנית מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, אולם בעת מימוש במכר אין ודאות לגבי היקף זכויות הבניה, ומשכך אין לגבות היטל השבחה בגין תמ"א 38. בסעיף 42 לפסק הדין מגיע כבוד השופט למסקנה "מכאן, שכאשר עסקינן בתכנית מתאר ארצית שאינה קונקרטיית דעה, מועד אירוע המס, המועד הקובע לשומת היטל השבחה, הינו מועד שבו זכתה תכנית המתאר הארצית הכללית למימוש קונקרטי במקרקעין ספציפיים ..".

ובהמשך בסעיף 45 קובע "אישור תכנית החיזוק לא הקנתה זכויות קונקרטייות באף אחת מהחלקות עליהן היא חלה. הקניית הזכויות על פי תכנית החיזוק הותנתה בפעולות תכנוניות נוספות בשיקול דעת הוועדה המקומית, במסמכי מדיניות שגיבשו הרשויות השונות..." (הדגשה אינה במקור). ומהכלל לפרט במקרה שלפנינו במצב תכנוני קודם קיימת ודאות קונקרטיית לזכויות מכוח תמ"א 38 היות ונעשתה פעולה תכנונית נוספת מטעם הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו, כאשר פרסמה מסמך מדיניות לניצול זכויות מכוח תמ"א 38 במרחב העיר תל אביב. בעמוד הראשון לנספח המדיניות פסקה אחרונה מודיעה הוועדה "המסמך יוצג במרכז מידע של מינהל ההנדסה ובאתר האינטרנט של העירייה. הפניה אל המסמך תצורף לכל תיק מידע שעיסוקו בקשה לתוספת בניה ו/או לחיזוק מבנה קיים, כי שתושבים ובעלי נכסים בעיר יוכלו להעריך מראש את האפשרויות שתמ"א 38 והמדיניות העירונית פותחות לפניהם ותכנן בהתאם..."

המסקנה היחידה המתבקשת הינה כי אין להחיל את פסיקת כבוד השופט רון סוקול בחיפה על המקרה הנדון. **ויש לראות בזכויות מכח תמ"א 38 כחלק מהזכויות במצב תכנוני קודם שכן עוד לפני אישורה של תא/3729/א'.**

3. היטל השבחה בגין תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38:

תכנית תא/3729/א', מהווה תכנית מתאר מקומית מפורטת והינה אחת משלוש תוכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר (3, 4, 5-6). התכנית חלה על 2 סוגי מבנים:
 א. מבנים אשר בנייתם קדמה ליום 1.1.1980. הדורשים חיזוק, בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בהוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים (תמ"א 38). לגבי מבנים אלו, התוכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה וזאת בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
 ב. מבנים אשר אינם זכאיים לתמריצים מכוח תמ"א 38.

בסעיף 1.6 – יחס בין התכנית לתכניות מאושרות, נקבע כי התוכנית **כפופה לתמ"א 38 וזאת בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א**

בסעיף 2.1 בהוראות התכנית, נקבע כי מטרת התכנית הינן, בין היתר: **"חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 וזאת על פי סעיף 23 לתמ"א 38"** (הדגשה לא במקור).

יובהר, כי תכנית תא/3729/א' הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. כמו כן, המבנה בו ממוקם הנכס נשוא השומה הוקם לפני יום 1.1.1980, והוא עומד בקריטריונים למימוש חיזוק וקבלת התמריצים לפי תמ"א 38. בהתאם להוראות הפסיקה, אין לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר, בגין זכויות אשר ניתן לנצלן מכוח הוראות תמ"א 38 על שינוייה.

בעניין זה הנונו להפנות להחלטת ו. הערר ת"א מיום 17.1.2013, בערר תא/85025/09 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ⁷ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, לגבי חיוב בהיטל השבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, עקב אישור תכנית תמ"א 38, בה נקבע, בין היתר, כדלקמן: **"...מגמתו של המחוקק וכוונתו לעודד את השימוש בתמ"א 38 לצורך חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה..."**

ובסיכום הדברים, נקבע ע"י הוועדה: **"סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38... דווקא מדיניותה של הוועדה המקומית לחייב בהיטל השבחה בעת המכר עומדת בניגוד למטרות תמ"א 38 ובניגוד לכוונת המחוקק, שכל מטרתם הייתה לעודד חיזוק מבנים ולעודד את הציבור לעשות שימוש בתוכנית זו..."**

לאור האמור לעיל, הרי שבמקרה הנדון, אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית תא/3729/א', המהווה תכנית מכוח ס' 23 לתמ"א 38.

⁷ במשותף עם עררים תא/85064/10, תא/85089/10, תא/85099/10, תא/85133/10, תא/85141/10, תא/85144/10, תא/85153/10, תא/85037/10, תא/85111/12 אשר נדונו במשותף בוועדת הערר החוזית לפיצויים והיטל השבחה.

ההערכה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **לא נוצרה השבחה בנכס הנדון – תתי חלקות** 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, חלקה 505 בגוש 6212 בגין אישור בקשה להיתר בניה מס' 21-1009 המהווה מימוש לתוכנית בניין עיר 3729/א' ולת.מ.א 38 על תיקוניה גם מבחינה שמאית וגם מבחינה משפטית. **להלן ריכוז ההשבחה / היטל ההשבחה לכל מהנישומים:**

תמ"א 38 תיקון 3 א' - תאריך קובע 17/06/2018		תכנית 3729/א' - תאריך קובע 17/06/2018		
היטל ההשבחה	ההשבחה	היטל ההשבחה	ההשבחה	מס' דירה
	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	1
	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	2
	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	3
	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	4
	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	5
	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	6
	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	7
	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	8
	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	9
	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	10
	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	11

במכתב תגובת השמאי מטעם המשיבה מיום 12.12.2023, נטען, כדלהלן:

להלן התייחסותי לשומת המבקשים:

ראשית אציין כי תוצאת שומת המבקשים איננה סבירה. בהתאם לשומת המבקשים, היזם מפסיד מיליוני ₪ כתוצאה מביצוע הפרויקט. לפיכך נשאלת השאלה מדוע מבוצע הפרויקט ומדוע מבוצעים עוד מאות פרויקטים דומים בסביבת הבניין ומאותה תב"ע בדיוק. בשומות מכריעות רבות נקבע כי שיטת הדלתא הינה השיטה המועדפת לעריכת שומות כגון שומה זו. שמאי התובעים שוגה בכך שמתייחס לזכויות הבניה של תמ"א 38 כזכויות מוקנות ומתייחס אליהן כשווי מצב קודם.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה

שמאי המבקשים עורך תחשיב שווי למצב הקודם ולמצב החדש ומגיעה למסקנה אין עליית שווי כתוצאה מאישור תכנית 3729 א'. תוצאת שומת שמאי המבקשים איננה סבירה וגורמת להתעשרות יזמים על חשבון הציבור. מבקשת הבקשה להיתר, ערכה בחירה וולנטרית להריסת המבנה הקיים למרות שהייתה אפשרות לתוספת זכויות על הקיים. בהתאם לתחשיב שמאי המבקש, הפרויקט בחלופת תוספת על הקיים יביא לשווי גדול מהותית מהשווי להריסה ולכן אין הסבר לכך שמיום תוקפה של התכנית אושרו עשרות היתרי הריסה ובניה ומעט היתרי תוספת בניה על הקיים ברובע 4. המבנה הנדון הוקם מהיתר משנת 1951 ומכאן אני סבור כי המבנה סיים את חייו הכלכליים. שווי המקרקעין נגזר מזכויות הבניה ולא ממרכיב ה"בלוקים".

לעניין זה יפים דבריו של מרדכי דדון בהחלטתו המכרעת ברחוב אינשטיין 63, 65, 67:

לסיכומו של עניין, כעולה מחוות דעת הצדדים, ולאור גילו הפיזי של המבנה הקיים (כ-57 שנה) ולאור בחירתה הוולונטרית של המבקשת להריסת המבנה הקיים (בהעדפה לעיבוי וחיזוק המבנה) נכון למועד הקובע, תמו חייו הכלכליים של המבנה, ולכן המסקנה כי אין למחברים כל תרומה כלכלית, קרי, מגרש ריק ופנוי.

כמו כן, הנני סבור כי במקרה דנן, "שיטת הדלתא" היא הנכונה והמתבקשת לתחשיב ההשבחה האמורה ולהקלות, בהתייחס למאפייני הסביבה הקרובה לנכס הנדון, הכוללת בנייני מגורים בבניה וותיקה עם זכויות בניה להרחבות שלו נוצלו, והקושי לאתר עסקאות ללא פוטנציאל, קרי, השיטה לה טוען שמאי המבקשת, עלולה להוביל לעיוותים וסטיות מאומדן שווי ההשבחה הראוי.

98 מתוך 110

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עניין נוסף, בהתאם להוראות התוספת השלישית יש לאמוד את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישורה של הקלה, קרי יש לאמוד את ההשבחה שיצרה הקלה זו בלבד, ולכן על מנת "לבדוד" את גורם ההשבחה אותו יוצרת ההקלה עצמה, המתודה הנכונה במקרה דנן, הינה "שיטת הדלתא" המביאה את בחינת "התוספות" בלבד אותן יוצרות ההקלות, במצב קודם לעומת מצב חדש. כמו כן, יש לזכור כי במקרה דנן אנו עוסקים בעיקרם של דברים בהשבחות המחויבות מעבר לשטחים הפטורים בהתאם לתמ"א, קרי, על "השבחות עודפות" מעבר לתמ"א המחויבות בהיטל השבחה. הנני סבור שכל מקרה יש לבחון לגופו של עניין, לא בכל מקרה בחינת ההשבחה בהתאם לטענת שמאי המבקשת הינה ישימה ונכונה לבחינת שווי ההשבחה, "שיטת הדלתא" הינה שיטה מקובלת ובחלקן של המקרים היא המתאימה והנכונה, הבוחנת בצורה מדויקת יותר את ההשבחה.

אינני מסכים עם עקרונות חישוב שמאי המבקשים מהסיבות הבאות:

1. הבניין הנדון הוקם מהיתר בניה משנת 1951 קרי גיל הבניין ביום הקובע הינו כ-67 שנים. אני סבור כי התוצאה אליה מגיע שמאי המבקשים לפיה שווי מ"ר בנוי הינו 41,000-42,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה במצב החדש הינו 22,000 ₪ איננה הגיונית ואיננה תואמת את גיל הנכס. יש להביא בחשבון שהבניין מיועד להריסה וכי מרכיב המחברים הינו מזערי. לא מיותר לציין כי גם במצב התכנוני הקודם הבניין דרוש חיזוק דבר אשר לא בא לידי ביטוי בשווי המצב הקודם בשומת המבקשים.
2. שמאי המבקשים לא מביא בחשבון שווי לחניון תת קרקעי הנמצא במצב התכנוני החדש ואינו נמצא במצב התכנוני הקודם.

עמוד 49 מתוך 98

3. שמאי המבקשים לא מביא בחשבון מרפסות שמש הנמצאות במצב התכנוני החדש ולא במצב התכנוני הקודם.
4. שמאי המבקשים לא מביא בחשבון את הבדלי השווי בין בניין חדש ומודרני הכולל מרתפים לבין בניין קיים.
5. החל מיום אישור התכנית, עשרות בניינים הבנויים בבניון דומה לנשוא חוות הדעת, בחרו לבצע פרויקט הריסה ובניה. בהתאם לשומת המבקשים, פרויקטים אלו לא כלכליים והינם בהפסד כספי אדיר.

להלן דברי מוטי דדון בהחלטתו ברחוב בילטמור 14:

המבקשת לא יכולה מצד אחד לבקש היתר מכוחה של התכנית ולקבל זכויות בניה שהתנאי בגינן הינו הריסתו של המבנה הקיים, ומאידך, לטעון כי יש להביא בחשבון את המחוברים היות ויש להם שווי כלכלי למרות שנתבקשה הריסתם. כלומר, תוספת הזכויות מותנית בהריסת המבנה הקיים. היחס בין ניצול מלוא זכויות הבניה בצורה מיטבית, לבין, השארת המבנה הקיים הכולל פחתים פיזיים, תכנוניים ופונקציונאליים תוך התאמת בניית הזכויות הנוספות על המבנה הקיים, מטים את הכף לטובת הריסתו של המבנה.

השבחה בגין איחוד מרתפים

עפ"י סעיף 6.6 (8) בתכנית א'3729 מותרת הקמת מרתפי חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת. איחוד המרתפים מאפשר תכנון יעיל של השטחים במרתף, חוסך ברמפות ומגדיל את הגמישות בתכנון הדירות ובכף חוסך בעלויות בניה.

דוד טיגרמן קבע בשומתו ברחוב מוסינזון 14, גו"ח 6213/86 כדלקמן:

12.9. איחוד מרתפים:

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי אפשרות איחוד המרתפים של שני המגרשים מכח תכנית א'3729 מהווה השבחה בכך שנוצר חיסכון בעלויות בניה בשל הקטנת שטחי המרתפים. הקטנת שטח המרתף המופיעה בשומת המשיבה מקובלת עלי, אך העלות בה נקטה שמאית המשיבה נמוכה לטעמי, אני סבור כי את העלות שנחסכה כתוצאה מאיחוד המרתפים יש לחשב לפי 3,250 ש"ח/מ"ר שזו העלות המינימלית לבניית מרתפים בתחום תכניות הרובעים במועד אישור התכנית.

13. תחשיב:

תמ"א א'3/38:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת שטח לחיוב	173.94 מ"ר	1.0	173.94 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ש"ח
סה"כ השבחה			4,348,500 ש"ח
היטל השבחה (25%)			1,087,125 ש"ח

תכנית א'3729:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
הבלטת מרפסות בחזית	16.50	0.06	0.99 מ"ר
הבלטת מרפסות ערפיות	65.00	0.4	26.00 מ"ר
פטור למרפסות שירות	43.50	0.15	6.52 מ"ר
סה"כ תוספת שטחים אקוויולנטיים			33.51 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ש"ח
השבחה			837,750 ש"ח
השבחה מאיחוד מרתפים (175 מ"ר/3,250 ש"ח/מ"ר)			568,750 ש"ח
סה"כ השבחה			1,406,500 ש"ח
היטל השבחה (50%)			703,250 ש"ח

מר בועז קוט קבע בשומתו ברחוב בני דן 14, גו"ח 6212/493 את התחשיב הבא:

בוועז קוט, שמאי מקרקעין	
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה	
בוועז קוט - שמאי מקרקעין אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין אסף גפן - שמאי מקרקעין	
השבחה לאיחוד מרתפים:	
שטח לחיוב בגין איחוד מרתפים:	71.47 מ"ר אקו
שווי מ"ר מבונה:	26,000 ₪
השבחה בשלמות לאיחוד מרתפים:	1,858,000 ₪
חלק בהשבחה לחלקת מושא השומה:	0.5
מחצית השבחה למושא השומה:	929,000 ₪

מרדכי דדון קבע בהחלטתו ברחוב ויצמן 95, גו"ח 6212/654 את התחשיב הבא:

תחשיב עבור איחוד מרתפים	
שטח איקוו-מ"ר	גורם השבחה - מהות
200 מ"ר	שטח רמפות ומעברים נחסכים בכלל הקומות (מקומות קרקע עד 3-)
2,760 ₪	שווי מ"ר מבונה
552,000 ₪	השבחה

מר עומר סרחאן קבע בהחלטתו ברחוב בלוח 36, גו"ח 6217/310 את התחשיב הבא:

הכרעה - במסגרת אישור בקשות ההיתר בחלקות 310 ו-311 אושר איחוד מרתפי חניה בהתאם לסעיף 6.6 (8) להוראות תכנית 3729א' המתיר כניסה לחניה משותפת למגרשים גובלים.

במצב הקודם בתכנית ע"1 אין הוראה המתירה איחוד מרתפים ולכן נדרשה הקלה. משקבעה הועדה המקומית כי במצב הקודם היה צורך בהקלה, אין בסמכותי לפסוק בשאלה האם צדקה הועדה בקביעתה זו, שהרי היא המוסד התכנוני המוסמך במתן היתרי בניה.

במקרה הנדון מדובר בשתי חלקות נפרדות עליהן מתוכננת בניית בנין מגורים בשני אגפים נפרדים למעט מרתף משותף. איחוד המרתפים מאפשר תכנון יעיל יותר של השטחים במרתף, מאפשר גמישות תכנונית, חוסך בשטחים ובעלויות.

לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לאופן חישוב ההשבחה בגין הפרש השטח בהקמת המרתף בין המצב הקודם (תחת הנחה של שטח חניה נטו 14 מ"ר + שטח מעברים) לבין המצב החדש (עפ"י שטח ממוצע לחניה במרתף המתוכנן בפועל).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלוף), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

37

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

סה"כ שטח	שטח מקום חניה	מס' חניות	
1,404	36.95	38	שטח מרתף חניה במצב חדש
1,840	48.42	38	שטח מרתף חניה במצב קודם
436			הפרש
₪ 2,760			עלות בניית מרתף
₪ 1,203,362			חסכון בעלות
₪ 601,681	1/2		ההשבחה המיוחסת לחלקה הנדונה

סיכום ההשבחה

תא/3729א'

מרפסות בחריגה מקו בנין : 31,600 ₪
איחוד מרתפי חניה : 601,681 ₪
סה"כ ההשבחה : 633,281 ₪
היטל השבחה 50% : 316,641 ₪

שטחים מכח תכנית "מ" (לא נטען אך רלוונטי לדיון)

הזכויות אותן יש להביא בחשבון מכוחה של תכנית מ' הינן בהתאם לזכויות הממומשות במבנה הקיים שבגינן ניתן היתר בניה כחוק, בתוספת זכויות אשר ניתן להוסיף למבנה הקיים (ולא זכויות הבניה בחלופת הריסה ובניה מחדש).

הבינוי הקיים במבנה, ערב הריסתו, הינו 3 קומות טיפוסיות בשטח של 214.1 מ"ר (כולל מרפסות) כ"א מעל קומת קרקע חלקית שהינה בשטח של 107.05 מ"ר. כלומר, תכנית קומה טיפוסית כ- 42%.

זכויות הבניה עפ"י תכנית "מ" בחלופה של הריסת המבנה הקיים הינן מבנה בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עם היקף זכויות בניה של 148% (כלומר 29.6% לכל קומה).

בניית מבנה בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בהיקף של 148% זכויות בניה, תביא לשטח קומתי קטן יותר בהיקף של כ- 29.6% משטח המגרש, לעומת השטח הקומתי הקיים במבנה הבנוי כיום שהינו כאמור בהיקף של כ- 42% משטח המגרש, אשר יש לו השפעה ישירה גם על שטחי תוספות בניה מכוח התמ"א. קרי, הפטור מתמ"א 38 גדל כתוצאה מכך שתכנית הקומה גדולה יותר מהתכנית המותרת לפי תכנית מ' בחלופה של הריסה ובניה מחדש.

שתכנית הקומה גדולה יותר מהתכנית המותרת לפי תכנית מ' בחלופה של הריסה ובניה מחדש. מהאמור עולה, כי יש לקבוע שסל הזכויות מכוחה של תכנית מ' אותה יש להביא בחשבון במצב תכנוני קודם הינו בהתאם לזכויות הממומשות במבנה הקיים ובשל כך, יש להתייחס לתצורת הבינוי הקיימת כבסיס לחישוב השטחים לתוספות הבניה ומספר הקומות האפשרי במבנה.

השמאי המכריע מר אלי כהן בשומות שונות ברחובות בן סרוק 22, בן סרוק 24 ואפשטיין יצחק 5:

מהאמור בהוראות התמ"א ודברי ההסבר עולה כי "כפל זכויות" אפשרי בכפוף לכך שיתרת הזכויות שטרם נוצלה ניתנת לניצול גם ע"י תוספת למבנה הקיים בפועל ולא רק לאחר הריסתו.

לעניין מספר הקומות – במקרה הנדון בנויות 3 קומות מעל קומה מפולשת הבנויה בשטח העולה על 50% משטח קומה טיפוסית. לצורך בחינת תוספת הקומות המותרת מתוקף תמ"א 38 הרי שבמקרה הנדון קיימות 4 קומות. לפיכך, לאור תמ"א 38 על שינוייה, תותר בניית תוספת של 3.5 קומות כך שבסה"כ תותר הקמת בניין בן 7.5 קומות (8 קומות). תוספת זו כוללת 2.5 קומות מתוקף תמ"א 38 וקומה שלישית מכח תמ"א 38 תיקון 3/א.

יצויין כי עפ"י תכנית א/3729 הותרה בנכס הקמת בניין הכולל 6 קומות + 2 קומות גג חלקיות (8 קומות).

לעניין זה יודגש, כי לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת ולפיה חישוב מס' הקומות עפ"י תכניות מאושרות, ובמקרה דן עפ"י תכנית מ', יהא במנותק לבניין הקיים. כאמור בדברי ההסבר לתיקון 3/א לתמ"א הנ"ל, נקבע כי כפל זכויות הינו התרת זכויות בניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש ובנוסף זכויות בניה מכח התמ"א. עוד נקבע כי כפל זכויות אפשרי רק כאשר זכויות הבניה הבלתי מנוצלות מתכניות מפורטות החלות במגרש ניתנות למימוש גם בחלופת תוספת לקיים.

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 43 -

יצוין כי מס' הקומות עפ"י תכניות מאושרות מהווה חלק בלתי נפרד מזכויות הבניה, ובמקרה שבו לא מומשו כל הקומות המותרות ונותרו זכויות בניה לניצול, הרי שעפ"י האמור בדברי ההסבר אותן קומות וזכויות שלא נוצלו יובאו בחשבון כ"כפל זכויות" בכפוף לכך שמימושן יתאפשר בנינוי הקיים.

בנוסף, גם אם נניח כי אכן זכויות הבניה המותרות במסלול הריסה הן בהתאם לעמדת שמאי המבקשת, דהיינו מספר קומות המותר לפי תכנית מ' (5 + ק"ע) ולשיטתו גם חדרי גג מכח תכנית ג ובנוסף כל הקומות הנוספות מתוקף תמ"א, הרי שיתקבל לשיטתו בניין בן 9 קומות ומעלה ובכך יתקבל בינוי במספר קומות העולה על המותר עפ"י התכנית המשביחה, וזה לא סביר.

לאור האמור לעיל, וככל ואכן קיימת יתרת זכויות הרי שיש לבחון את היתכנות מימושן גם במסגרת הבינוי הקיים. לעניין יתרת הזכויות וההיתכנות למימושן ראה סעיפים 10.1.2 + 10.1.3 דלהלן.

להלן קטע מהחלטת מר עומר סרחאן ברחוב ליליאן 8 (גו"ח 6217/234):

מכל האמור ולאור העובדה כי במקרה הנדון מדובר בפרויקט במסלול של הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א/38 תיקון 3א, יש להביא בחשבון את זכויות הבניה המוקנות למגרש בהתבסס על הבניין ובזיקה אליו, ובנוסף את תמריצי התמ"א כפי שפורטו לעיל.

להלן קטע מהחלטת מר דוד דדון ברחוב זכרון יעקב 11 (גו"ח 6213/596):

רוצה לומר, במצב דברים שכזה, ניתן לראות כי תכנית "מ" איננה מעניקה תוספת של "סל זכויות" אשר לצורך מימושה יקום הצורך בהריסת הבנוי בפועל בקומת הקרקע / עמודים הקיימת [להלן: "3 יח"ד עפ"י רישיון בניה מס' 445"], הרי תוספת זו צריכה לעלות הן מבחינה מספרית אבסולוטית והן מבחינת שווי כלכלי על פני הבינוי הקיים בפועל בקומת הקרקע / עמודים [להלן: "3 יח"ד עפ"י רישיון בניה מס' 445"], ולכן, לטעמי, יש לראות בעובדה זו לכל המצער כנדבך נוסף המחזק את עמדתי.

בסיכומו של דבר, לאור מכלול האמור דלעיל, הנני סבור כי במקרה דנן לא קיים "סל זכויות" נוסף הנובע מכוח תכנית "מ", ומשכך הנני דוחה את טענת שמאי המבקש.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של השמאי המכריע שלומי יפה בשומה מכרעת מיום 5.8.19 בעניין מקרקעין הידועים כגוש 6212 חלקה 525 ברח' יוחנן הגדי 6 בת"א (עמ' 35 לשומה מכרעת זו):

מעיון בתכנית "מ" עולה כי אכן כטענת שמאי המשיבה התכנית מתירה תוספת קומה (סעיף 14 בתכנית) לכדי 5 קומות מעל קע"מ אולם יחד עם זאת אינה משנה את זכויות הבניה המקסימליות מ- 148% המשקפות 37% X 4 קומות. לפיכך, ככל שתובא בחשבון בניה עפ"י תכנית "מ" הרי שמדובר בשטח קומתי קטן יותר (בשיעור 29.6% במקום 37%), אשר יש לו השפעה ישירה גם על שטחי תוספות הבניה מכח תכניות שמאפשרות תוספת קומות באשר הן. זאת ועוד, תכנית "מ" קובעת בסעיף 15 מקדם צפיפות ובמקרה שלנו מקדם הצפיפות הוא 63, דהיינו התכנית מאפשרת בניית 8 יח"ד, זאת לעומת 12 יח"ד הבנויות בבניין במצב הקיים. מאמור לעיל אני סבור כי הבינוי הקיים עולה על אפשרות הבניה עפ"י תכנית "מ" הן בהיבט השטח הקומתי והן בהיבט מספר יחידות הדיור ולכן יש להתייחס לתצורת בינוי זו כבסיס לחישוב השטחים לתוספות הבניה, כפי שעשה שמאי המשיבה בחוות דעתו וכפי שאימץ שמאי המבקש בתחשיבו החלופי. לכן, איני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש לפיו זכויות תכנית תא/3729 א' נמוכות מאלו של תכנית "מ" + 2.5 קומות פטורות מכח תמ"א 38, שכן הבינוי במצב החדש בהתאם לתכנית תא/3719 א' הינו 7.27 קומות ביחס ל- 6.5 קומות (ע"ב קיים + 2.5 פטורות).

מנגד, נקט שמאי הבעלים בנקודת מוצא שגויה בבחינת המצב התכנוני הקודם והביא בחשבון מכוחה של תכנית מ', את סל הזכויות ומספר הקומות האפשרי, לפי חלופת הריסה ובניה מחדש, על אף שזו אינה חלופת מימוש הזכויות אותה יש להביא בחשבון במצב תכנוני קודם מכוחה של תכנית מ'.

כפי שפורט לעיל, יש להביא בחשבון במצב תכנוני קודם מכוחה של תכנית מ', את סל הזכויות הממומשות במבנה הקיים (ולא את סל הזכויות בחלופת הריסתו ובנייתו מחדש), כלומר 3 קומות מעל קומת קרקע ובהתאם לקבוע כי מספר הקומות האפשרי על פי הוראות התמ"א מגיע **לכדי 6.5 קומות בלבד**.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי ככל שתתקבל עמדת המבקשת בעניין זה, הרי שקיים חוסר איזון מהותי המהווה הלכה למעשה "כפל מבצעים", עת מחד תוספת סל הזכויות מכוחה של תמ"א 38 מתבסס על המבנה הקיים בהתאם שבגיניו ניתן היתר בניה כחוק ושטח קומה טיפוסית הקיימת בו (שהינה בענייננו רחבה באופן משמעותי משטח קומה טיפוסית בחלופת הריסה ובניה מחדש לפי תכנית מ'), אך מנגד, מספר הקומות אשר יילקח בחשבון יהיה בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ' אשר במסגרתה ניתן לבנות (בענייננו) 5 קומות מעל קומת עמודים (לעומת המבנה הבינוי בפועל בן ה-3 קומות מעל קומת קרקע כאמור) על כל המשתמע מכך. לעמדת הוועדה המקומית אין לקבל עמדה זו.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של השמאי המכריע בועז קוט בשומה מכרעת מיום 25.9.19 בעניין מקרקעין הידועים כגוש 6213 חלקה 965 ברח' רמז דוד 26 בת"א (עמ' 22 לשומה מכרעת זו) (להלן: "שומת רמז 26"):

על מנת לקבל את מירב זכויות הבניה מתוקף תכנית מ', יש ליזום פעולה והיא הריסת הבניין הקיים או הריסת קומת הקרקע.

ככל שמבקשים לממש זכויות לפי תכנית מ', אופציית ההריסה בין אם את הבניין כולו ובין אם רק את קומת העמודים הדבר אפשרי. ברם, ככל שמבקשים לנצל את מירב הזכויות הן מתוקף התכנית הסטטוטוריות הקיימות (במקרה זה תכנית מ') והן מתוקף תמ"א 38 הרי שיש לראות ו"לשקף" את מצבו של הבניין באותה עת.

זה בדיוק המינוח שמכוון בדברי ההסבר לתיקון 3 א': "בזיקה ברורה אליו". כלומר, אמנם ניתן לממש גם את מכלול הזכויות הסטטוטוריות וגם את הזכויות שמתוקף תמ"א 38, אך רק לאחר שראינו בדקנו ושיקפנו את הבניין במצבו הקיים (AS-IS).

בבניין הנדון עפ"י רישיון/היתר בניה, קומת הקרקע בבניין הייתה מבונה, ולאור כך, הרי שלא ניתן לנצל את הזכויות הסטטוטוריות מתוקף תכנית מ' ובנוסף גם את זכויות התמ"א. לטעמי, לא ניתן לטעון כי יש אפשרות תיאורטית להרוס את קומת הקרקע בלבד ולמעשה "לפלש" את קומת העמודים על מנת "לזכות" בזכויות הבניה מתוקף תכנית מ' ולצרפם לסל זכויות יחד עם זכויות התמ"א.

לאור העובדה כי נדרשת פעולה אקטיבית של "הריסה" של הבינוי הקיים בקומת העמודים, ע"מ לממש בניה של 5 קומות בהתאם לתכנית מ', לא ניתן לקבל את הזכויות הללו, וזאת בניגוד לטענת שמאי המבקשת.

עוד קובעת התכנית תוספת של 7% לזכויות בניה בתכניות בהן אחוזי הבניה הינם עד 38%, כלומר כי מותר 32% זכויות בניה ב-3 קומות המהווים כ-715 מ"ר שטח עיקרי, ללא שטח של עד 12 מ"ר חדרי מדרגות.

לסיכום, זכויות הבניה אותן יש להביא בחשבון במצב תכנוני קודם מכוחה של תכנית מ' הינם בהתאם לזכויות הממומשות במבנה הקיים שבגינן ניתן היתר בניה כחוק (ולא זכויות הבניה בחלופת הריסה ובניה מחדש). בשל כך, יש להתייחס לתצורת הבינוי הקיימת בפועל במבנה כבסיס לחישוב השטחים לתוספות הבניה ומספר הקומות במבנה.

השמאי המכריע עומר סרחאן בשדרות סמאטס 13:

זכויות בניה תב"עיות בזיקה לבניין הקיים:

הבניין הנדון כולל בניה בהיתר בקומת העמודים. בתכנית מ' נקבע כי בבניין חדש הבניה תהיה מעל קומת עמודים. כאמור בדברי ההסבר כפל זכויות אפשרי במסלול הריסה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. לפיכך במקרה הנדון, לאור הצורך בהריסת הבינוי בקומת העמודים, לא אביא בחשבון זכויות בניה לבניין חדש מכוח תכנית מ'.

השמאי המכריע איל יצחקי לנכס ברחוב בארי 9:

המסקנה הברורה העולה מדברי ההסבר היא, כי הגם שהמחוקק ביקש לעודד את מסלול הריסה ובניה ביחס למסלול תוספת בניה על הקיים באמצעות "כפל זכויות", הרי שאפשרות זו הוגבלה אך ורק לזכויות, שלא מומשו מכוח תכניות תקפות החלות על המגרש, הניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים.

לאור פרשנותי המילולית לנוסח סעיף 14 ולנוכח הכתוב בדברי ההסבר לתמ"א 38, אני מקבל את עמדת שמאי הוועדה וסבור שאין להכיר במצב הקודם בזכויות בניה, שאינן ניתנות לניצול על המבנה הקיים.

השמאי המכריע שלומי יפה לנכס ברחוב ארלוזורוב 117 :

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

מחדש, אין אפשרות לאשר את כפל הזכויות.

תכנית "ג"

אין להביא בחשבון בתחשיב סל הזכויות את תכנית "ג" שכן הקומה החלקית עפ"י התמ"א הינה במקום תכנית הגגות ולכן הבאה בחשבון של חדרי יציאה לגג משמועתה כפל פטור.

על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.

כך קבעו גם השמאים המכריעים דוד טיגרמן בשומה לנכס ברחוב ליפסקי לואי 9, משה נדם בשומה לנכס ברחוב ברנדיס 10, גיל הרצברג בשומה לנכס ברחוב ליפסקי לואי 12 ושושי שרביט שפירא לנכס ברחוב ויצמן 113-115. הערת שוליים 9 לדברי ההסבר לתיקון 3 א' מתייחסת לסל הזכויות ולא לזכויות הפטורות. כך קבעה גם השמאית המכריעה רינת וייסי רביב לנכס ברחוב מודליאני 10 :

קיבלתי את עמדת המשיבה שאין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תכנית ג' בחישוב סל הזכויות הפטור כפי שנעשה בשומת המבקשת שכן מדובר בכפל פטור. כטענתה, הערת שוליים מס' 9 לדברי ההסבר לתיקון 3א', לפיה ניתן לאשר את תוספת הבניה מכח התמ"א בנוסף על הזכויות שהותרו מכח התכניות המפורטות לרבות במסגרת תכנית גגות, מתייחסת לשטחי הבניה המותרים ולא לזכויות הפטורות מכח סעיף 19(ב)(10) של התוספת השלישית, 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

קביעות דומות נקבעו על ידי אלי כהן בשומות ברחובות בן סרוק 22, בן סרוק 24 ואפשטיין יצחק 5.

צביעת הזכויות

במידה והשמאי המכריע ייקבע כי יש להביא בחשבון את תכניות "מ" ו-"ג" בסל הזכויות, יש להביא בחשבון קודם את זכויות הבניה מכח התמ"א ורק לאחר מכן מכח תכניות בנין עיר.

עפ"י סעיף 14 א' לתמ"א 38 - הריסת מבנה והקמתו מחדש: "חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונתרתו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפים 12,14 או סעיף קטן א', לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור".

עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה סעיף 19, הפטור מהיטל השבחה ינתן רק ל-2.5 קומות. מעבר ל-2.5 קומות ישולם היטל השבחה. כלומר, כוונת המחוקק היתה להגביל את הפטור רק לשטח של עד 2.5 קומות. להלן הוראות החוק:

" (10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(תיקון מס' 115) תשע"ז-2017 (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 (ב);

מטרתו של תיקון 115 לחוק התכנון והבניה שקבע שמעל 2.5 קומות יש לגבות היטל השבחה היתה ליצור איזון בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי שכן היטלי ההשבחה מיועדים לפיתוח התשתיות.

בהתאם לסעיף זה הזכויות מכח התמ"א "נצבעות" קודם ורק אח"כ הזכויות מכח התכניות המפורטות.

כלומר, תוספת 2.5 קומות פטורה מהיטל השבחה וקומה נוספת תחוייב ב- 25% היטל השבחה. רק לאחר מכן יובאו בחשבון הזכויות מכח תכניות בנין עיר שבתוקף.

כך נפסק גם עתמ 16-12-46076 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית-מחוז תל אביב ואקו סיטי אס אל יזמות ובניה בע"מ:

"גם לשון סעיף 14א לתמ"א תומכת במסקנה אליה הגענו, שכן, זו קובעת במפורש כי אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות הבניה שטרם מומשו מכוח התכניות התקפות "בנוסף על" הזכויות מכוח התמ"א.

לטעמנו, משמעות הדבר הינה כי במצב בו מנצלים גם זכויות מכוח התכניות התקפות, הזכויות שטרם מומשו מכוח התכניות התקפות חלות "בנוסף על" זכויות התמ"א, קרי, מעבר לתמריצים אותם ניתן לקבל מכוח תמ"א 38. כלומר הזכויות מנוצלות ראשית נצבעות כזכויות תמ"א והזכויות מכוח התכניות התקפות הן בנוסף על הזכויות מכוח התמ"א".

"אנו סבורים כי במקום בו מבקשים לנצל זכויות בניה מכוח תכניות תקפות ומכוח תמריצי התמ"א וכאשר הועדה המקומית קובעת כי ניתן להתיר את תוספת הבניה המבוקשת (הכוללת) מבחינה תכנונית על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, ובהתאם לשיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, וכושר נשיאה של תשתיות, אזי בהתאם להוראת סעיף 14א יש לראות בתוספת שהותרה כאילו זו כוללת ניצול מלוא תמריצי התמ"א ורק מעבר להם/בנוסף עליהם ניצול זכויות בניה בלתי ממומשות בהתאם לתכניות התקפות".

כמו כן, פסק הדין מבצע הבחנה ברורה בין צביעת זכויות לבין ניצול זכויות. בכל הנוגע לניצול זכויות – לפי סדר התכניות התקפות, אולם בכל הנוגע לצביעת זכויות – ראשית יש לצבוע תמ"א על גבי התכניות התקפות ו"לרוקן אותן" (כלשון ועדת הערר):

"לפיכך הדרך הנכונה והצודקת לטעמנו הינה, כאמור, לראות את הזכויות שאושרו ככאלה שקודם כל מרוקנות את הזכויות המוקנות מכוח התכניות התקפות, ורק אח"כ עושים שימוש בזכויות מכוח תמ"א 38, אך לעניין צביעת הזכויות לראות את הזכויות שהותרו, קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38 זאת עד להיקף שניתן לאשר מכוח תמ"א 38. כך קבענו בהחלטתנו נשוא הדיון החוזר".

כך גם נקבע בערר 1068-07-18 ברונפלד נ' גבעתיים שאימץ את פס"ד אקו סיטי:

בהתאם לכך, לעניין התמריצים מכוח התמ"א, יש לייחס את הזכויות שאושרו במסגרת היתר הבניה מושא הערר, קודם כל לזכויות בניה מכוח תמ"א 38, וזאת עד להיקף שלא יעלה על היקף הזכויות שניתן להוסיף מכוח התמ"א בפרויקט 'הריסה ובניה מחדש'. יש לתקן את החלטת הוועדה המקומית בהתאם.

כך קבע גם השמאי המכריע משה נדם לנכס ברחוב ברנדיס 10:

16.2.4. "צביעת" הזכויות

במקרה בו לא נוצלו כל הזכויות מתמ"א 38 והתכניות המפורטות, קיימת מחלוקת בין הצדדים ל"צביעת" יתרת הזכויות, מכוח תמ"א או תכניות מפורטות.

בהתאם להחלטת ועדת ערר בערר "אקו סיטי" בגבעתיים ולפס"ד מנהלי באותו העניין², נקבע כדלקמן:

"לטעמנו, משמעות הדבר הינה כי במצב בו מנצלים גם זכויות מכוח התכניות התקפות, הזכויות שטרם מומשו מכוח התכניות התקפות חלות "בנוסף על" זכויות התמ"א, קרי, מעבר לתמריצים אותם ניתן לקבל מכוח תמ"א 38. כלומר הזכויות מנוצלות ראשית נצבעות כזכויות תמ"א והזכויות מכוח התכניות התקפות הן בנוסף על הזכויות מכוח התמ"א."

"עולה מן המקובץ כי סעיף 13 חל במקרה של הריסה ובניה מחדש וזאת לעניין כל הוראותיו, למעט ההוראה האוסרת על צבירת זכויות אשר סויגה במפורש בסעיף 14 במפורש. לפיכך, בבקשות במסלול הריסה ובניה כמו בבקשות במסלול עיבוי חלה ההוראה הקובעת כי יש לנצל את הזכויות מכוח התכניות התקפות לפני ניצול זכויות התמ"א כך שבסופו של יום לא תותרנה זכויות מוקנות לא מנוצלות (כך גם לשיטת הוועדה המקומית) וכן חלה ההוראה המייחסת את הזכויות שנוצלו, ושניתן היה להתירן כתמריץ מכוח התמ"א, לזכויות מכוח תמ"א 38.

באופן זה התוצאה תהיה כי הבניין החדש לא יוכל ליהנות מזכויות נוספות בעתיד – לא מהזכויות המוקנות לפי תב"עות תקפות שכן אלו כבר נוצלו במלואן, ולא מזכויות לפי תמ"א 38 שאמנם לא נוצלו במלואן, אך מאחר שהמבנה כבר חוזק, לא ניתן יהיה לנצלן עוד בבניין החדש.

אנו סבורים כי תוצאה זו היא שעמדה לנגד עיני מתקני סעיף 13 וסעיף 14, אשר מחד קבעו שקודם כל מנוצלות זכויות תב"עיות, ומאידך קבעו כי יש לראות בהיתר שניתן, כאילו נוצלו בו מלוא זכויות התמ"א, למרות שבפועל נוצלו מלוא זכויות התב"ע ורק חלק מזכויות התמ"א".

מקובלת עליי ההבנה, כי מבחינת הרישוי קודם כל מנוצלות זכויות הבניה מכוח תכניות תקפות ולאחר מכן זכויות מכוח תמ"א 38, לשם ריקון הזכויות, ואילו לצורך הבחנה בין הזכויות שנתרו - צביעת הזכויות, הדרך הינה הפוכה, קודם כל זכויות מכוח תמ"א 38 עד להיקף המותר לפיה ולאחר מכן היתרה משויכת לזכויות מכוח תכנית מפורטת.

כך קבע גם השמאי המכריע בועז קוט לנכס ברחוב דוד ילין 20:**צביעת זכויות:**

אני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי בבחינת ניצול שטחי הבניה, יש להביא בחשבון בשלב ראשון את כל זכויות הבניה המותרות מכוח תמ"א/38 תיקון 3 א' (בנוסף על זכויות בניה מכוחו תב"ע תקפה הניתנת לניצול על הקיים, ראה לעיל), ובמידה והתבקשו שטחי בניה שמעבר לסך הזכויות הנ"ל, יובאו בחשבון זכויות בניה מכוח תכניות בניין עיר המוסיפות זכויות בניה מעבר לאמור לעיל, ובמקרה הנדון, תכנית תא/3729/א'.

כל זאת להבטחה כי לא יישארו זכויות בניה מכוח תכניות קודמות לתמ"א/38 למגרש בו פרויקט הריסה ובניה מחדש.

לעניין זה אפנה להחלטת וועדת ערר מס' גב/15/5400 א' ו- גב/16/5159 א', אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ, נ' הועדה המקומית לתכנון ובנה גבעתיים:

יש לזכור שתוספת הקומה השלישית הותנתה בתשלום היטל השבחה, כדי ליצור איזון בין האינטרס הפרטי לאינטרס הציבורי שכן היטלי השבחה מיועדים לפיתוח תשתיות.

אילו היה מדובר בבניין קיים ניתן היה להוסיף 2.5 קומות בלבד ולא היתה אפשרות לנצל זכויות שלא מומשו. תיקון 3 א' מיטיב עם היזמים בפרוייקט הריסה ובניה ומוסיף זכויות בניה לקומה שלמה עליה יש לשלם היטל השבחה מופחת וזאת כדי לשמור על האינטרס הציבורי.

אם נביא בתחשיב היטל השבחה קודם את הזכויות שלא נוצלו נפספס את מטרתו של תיקון 115.

דרך הפחתת שטחי השירות

עפ"י הוראות תמ"א 38, שטחה של קומה טיפוסית מורחבת יכול שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות:

"קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבניה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

בדברי ההסבר לתיקון 3 א' לתמ"א 38 נאמר:

שטחי שירות ושטחים לצורך מ"ד -

יובהר כי תוספת השטחים מעל הקרקע בשיעור כפי שפורט לעיל, הינה שטח כולל מותר לבניה הכולל בתוכו הן שטחי שירות (חוץ משטחים לצורך ממדי"ם שניתנו בנוסף) והן שטחים עיקריים¹⁹. החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים כאמור, תקבע על ידי הועדה המקומית לעת החלטתה בבקשה להיתר.

כפי שצוין, החריג לכך הוא שטחי בניה לצורך בניית ממדי"ם. תוספת השטחים במסלול הריסה כפי שפורטה לעיל, לא כוללת שטחים לצורך ממ"ד. שטחים לצורך בניית ממ"ד יאושרו בנוסף, לכל דירה חדשה שתבנה²⁰, בשיעור הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, כאמור בסעיף 14א(א)(4) לתמ"א.

שטחי שירות ושטחים לצורך מ"ד -

כלומר, עפ"י הוראות תמ"א 38 ודברי ההסבר להם, סל הזכויות המבוסס על הבנין הקיים הינו סל זכויות ברוטו. זהו סל הזכויות העומד לזכות הנישום בגין תמ"א 38 (עיקרי+שירות).

עפ"י החלטת הועדה, פרוטוקול שטחי השירות לתכנית 50 חל רק על קומות התב"ע. שטחי השירות לקומות התמ"א יהיו חלק מסל הזכויות. מילוי קומת העמודים נחשבת גם היא לקומת תמ"א.

דוגמא להפחתת יחס ברוטו נטו בשומת אלי כהן ברחוב אפשטיין יצחק 5

	ולענייננו,
	להלן סך שטחי הבניה המותרים מתוקף תמ"א 38 לאור הבינוי הקיים:
שטח קומה טיפוסית ברוטו ¹¹ בבנין הקיים:	179.31 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת (2 יח"ד*13 מ"ר) + 179.31	205.31 מ"ר
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות (פטורות):	513.27 מ"ר ¹²
הרחבה של 8 יח"ד קיימות בהיתר (8 יח"ד * 13 מ"ר):	104 מ"ר
סגירת קומות עמודים מפולשת (205.31 מ"ר – 109.42 מ"ר ¹³):	95.89 מ"ר
סה"כ תוספת מכח תמ"א 38:	713 מ"ר
יחס ברוטו נטו עפ"י הבקשה להיתר:	140.825
שטח נטו יחסי מכח התמ"א בפטור מלא:	588.4 מ"ר

¹¹ בהתאם לסי' 14א(א)2) שטח קומה טיפוסית יחושב עפ"י שטח ברוטו בהתחשב בשטחי שירות קיימים (134.13 מ"ר כולל מדרגות + 30.52 מ"ר מרפסות + 14.66 מ"ר בלקונים = 179.31 מ"ר ברוטו).

¹² 2.5 קומות * 205.31 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת.

¹³ קומת קרקע קיימת עפ"י היתר 669 מיום 16/12/1955.

¹⁴ 1,203 מ"ר עיקרי מוצע / 1,458 מ"ר ברוטו מוצע (כולל עיקרי + ק.ע.מ + ש"ש ח"מ עילי).

שמאי המבקשים טוען כי הוועדה עצמה איננה נוהגת להפחית את שטחי הבניה כך.

מצ"ב דוגמאות עדכניות המראות כי הוועדה המקומית צובעת באזורים מחוץ לתכנית הרובעים את שטחי השירות בקומות התמ"א כשטחים עיקריים וכך הם יורדים מסל הזכויות:

1. היתר בניה ברחוב רידינג 22,24 – ניתן לראות כי שטחי המבואות וחדרי המדרגות בקומות התמ"א נספרים כחלק מהשטחים העיקריים.

מבנה	הקומה	מפלס	מגורים מבוקש	ממ"ק/ממ"ק/ממ"ק/שטח עיקרי מבוקש	מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	ממ"ד/ממ"ק/ממ"ק/שטח שירות	מתקנים וחדרים ומערכות טכניות	אחסנה לשמוש מגורים מבוקש	מבואות מדרגות וחדרי מדרגות לשמוש מגורים מבוקש
		±0.00 = +9.50							
22	קרקע 0	0.00	559.5588	3.0783		63.0000	1.4243	35.5967	
22	קומה 1	3.30	621.4092	3.0783		63.0000		90.9950	
22	קומה 2	6.60	619.3091	3.0783		63.0000		93.0951	
22	קומה 3	9.90	635.2643	3.0783	89.2765	63.0000			
22	קומה 4	13.20	624.4123	3.0783	87.9920	63.0000			
22	קומה 5	16.50	400.1496	6.5600		36.0000		65.5329	
22	מעל הקרקע		3460.10	21.95	177.27	351.00	1.42	285.22	
22	סה"כ		3460.10	21.95	177.27	351.00	1.42	285.22	
		±0.00 = +9.50							

2. היתר בניה ברחוב יהודה הנשיא 10 – ניתן לראות כי שטחי העמודה "אחר" הינה שטחי שירות בקומות התמ"א שנצבעים כשטח עיקרי.

מבנה	הקומה	מפלס	מגורים מבוקש	מגורים מבוקש אחר	ממ"ד/ממ"ק/ממ"ק/שטח שירות	מתקנים וחדרים ומערכות טכניות	אחסנה לשמוש מגורים מבוקש	מבואות מדרגות וחדרי מדרגות לשמוש מגורים מבוקש	קומת עמודית מפולגת מבוקש	חדר עגלות לשימוש מגורים מבוקש	קירות מסי/ממ"ק/ממ"ק/שטח	חניה/מקורה לשמוש מגורים מבוקש	סה"כ עיקרי: % משטח המגרש
		±0.00 = +17.75											
1	מרתף 3	-11.02					141.0188	43.2515				1173.0601	
1	מרתף 2	-7.87					145.1618	42.8776				1171.2611	
1	מרתף 1	-4.72					75.1929	42.8775				1158.7220	
1	קרקע 0	0.00	395.7793		36.0189	63.1884	91.4805	144.3226	81.8735	33.1976	12.7659	78.7026	395.7793
1	קומה 1	3.50	715.0509	73.9506	72.0584						24.6170		789.0015
1	קומה 2	6.75	709.3728		72.0586	7.4728		69.0785			24.6150		709.3728
1	קומה 3	9.96	709.3728		72.0586	7.4728		69.0785			24.6150		709.3728
1	קומה 4	13.19	709.3728		72.0586	7.4728		69.0785			24.6150		709.3728
1	קומה 5	16.42	709.3728		72.0586	7.4728		69.0785			24.6150		709.3728
1	קומה 6	19.65	715.0509	73.9506	72.0584						24.6170		789.0015
1	קומה 7	22.88	715.0509	73.9506	72.0584						24.6170		789.0015
1	קומה 8	26.11	445.0541		36.0274	4.9362		55.8468			12.1011		445.0541
1	קומה 9	29.11											
1	קומה 10	31.11											
	מתחת לקרקע				110.57		361.37	129.01			3503.04		
	מעל הקרקע		5823.48	221.85	576.46	98.02	91.48	476.48	81.87	33.20	78.70		6045.33
	סה"כ		5823.48	221.85	576.46	208.59	452.85	605.49	81.87	33.20	3581.75		6045.33

לסיכום – ניתן לראות כי מחוץ לשטח תכנית הרובעים, מקור שטחי השירות הינו מתמ"א 38 ולפיכך יש להפחית שטחים אלה מסל הזכויות הפטור.

הגבהת קומת הגג:

בסעיף 11.1.3 לתמ"א 38 נקבע במפורש כי ככל שחלה על מבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות הרי שתוספת הזכויות שתותר מכח התמ"א תהיה בהתאם להיקף הזכויות באותה תכנית:

"הקמת קומה חלקית על הגג בתנאים הבאים:

א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

...

ה. על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.

ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח פסקה ה' בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א."

בסעיף 18.2 נקבע במפורש כי "אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת". תכנית "ג" אשר קובעת מגבלת גובה של 2.5 מ' לקומה העליונה. תכנית הרובע הסירה את המגבלה ולכן היא משביחה.

בערר תא/85045/17 עופרים ענת ו-4 אח' נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, בו מקבלת ועדת הערר את עמדת הועדה כי גובה דירת הגג עפ"י תמ"א 38 הינו בהתאם לתכנית ג'.

22. סעיף 11.1.3 (ח) לתמ"א/38 מפנה לכך, שככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, כבענייננו בו חלה תכנית ג', תהיה תוספת זכויות הבנייה שתותר מכוח הוראות הסעיף האמור בתמ"א, ב"התאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות...".

23. לטעמנו את המונח "היקף הזכויות בהתאם לתכנית הגגות", יש לפרש באופן המתייחס לכלל החוראות הרלוונטיות של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג.

השמאי המכריע מרדכי דרון קבע בהחלטתו ברחוב בילטמור 14 גו"ח 6213/706 כדלקמן:

בעניין ערר ענת עופרים ואח'י²¹, בשונה מהמקרה הנדון, שם נסיבות הערר הינן בגין הקלה בשינוי גובה חדר יציאה לגג, עיקרה של טענת העוררים כי בהוראות תמ"א 38 אין הגבלה לגובה החלל הפנימי במפלס קומת הגג.

וועדת הערר דחתה את טענת העוררים, ראשית מכיוון שהעוררים לא נקטו בהליכים משפטיים העומדים לרשותם כנגד ההחלטה התכנונית ליתן הקלה – הם לא פנו בערר לוועדת הערר הפועלת על פי סעיף 12א לחוק ולא עתרו לבית המשפט לעניינים מנהליים בנושא זה העוררים לא עמדו בנטל להוכיח כי לא היה מקום ליתן את ההקלה, כמו כן בהמשכם של דברים בהתאם לפרשנותה של וועדת הערר לעניין סעיף 11.1.3 (ה) לתמ"א 38 בעניין "בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות..." הינה כי מונח זה יש לפרש באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטיות של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג.

במקרה הנדון, הבניה המבוקשת הינה תואמת להוראות תכנית מס' תא/3729א, לא מבוקשת הקלה והבניה הינה זירות גג נפרדות חלקית, והשאלה העומדת במקרה דנן הינה, מה הגובה המותר לבניה בהתאם להוראות תמ"א 38 לדירת גג נפרדת בקומה חלקית?

לטעמי, כפי שפורט, הוראות התמ"א הכפיפו הלכה למעשה את תוכנית הגגות על תוספת זכויות זו בעניין פרשנות "היקף הזכויות", בהתאם לערר ענת עופרים ואח'י יש לפרש מונח זה באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטיות של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג. במילים אחרות רלוונטיות הערר למקרה הנדון הינה רק לעניין הפרשנות "להיקף הזכויות" האמור בסעי' 11.1.3(ה).

השמאי המכריע בועז קוט קבע בשומות ברחוב דוד ילין 20, דובנוב 19, יעקב 8 ורמז 26 קבע כי הגבהת גובה הגג

מהווה השבחה, בהתבסס על החלטת ועדת ערר זאת. להלן חלק רלוונטי מהשומה ברחוב דובנוב 19:

הגבהת קומת הגג

כאמור לעיל, איני מקבל את טענות שמאי המבקשים לשטחי בניה פטורים שלא נוצלו.

במצב קודם תכנית ג' התירה הקמת קומת גג בגובה של 2.5 מ', תכנית תא/3729א' במצב חדש התירה קומת גג בגובה של עד 4.5 מ' (ללא צורך בבקשה להקלה).

בהחלטת וועדת ערר מס' תא/85046/17, עופרים ענת ו-4 אח'י נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 10.09.2019, נקבע לעניין אישור הקלה להגבהת גובה הגג עד 4.5 ברוטו, בהתאם לתכנית מופקדת ומאשרת, תכנית תא/3729א', בפרויקט תמ"א/38 (הריסה ובניה מחדש), כדלקמן:

"הנה כי כן, בהתאם להוראת סעיף 11.1.3 (ו) לתמ"א/38, אם כוללת בקשה להיתר תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית הגגות, הרי שיש לראות בהיתר כאילו ניתן מכוח הוראות תמ"א/38.

אלא שבמקרה הנוכחי הבקשה להיתר נדרשה הקלה, שכן בהתאם לתכנית ג' קבועה מגבלת גובה עד 2.5 מטרים לקומה העליונה. מכאן, שהבקשה נשוא הערר שבכותרת, אשר עניינה בהגבהת הגובה לכדי 4.5 מ', חורגת ממגבלות הגובה על פי תכנית ג', ועל כן טעונה אישור הקלה.

הפועל היוצא מכך, הוא כי הבקשה להיתר הכוללת תוספת בניה, אינה בהתאם לתכנית הגגות, אלא בהקלה, שהינה בבחינת אירוע משביח שיש לחייב בגינו בהיטל השבחה.

סעיף 11.1.3 (ה) לתמ"א/38 מפנה לכך, שכל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, כבענייננו בו חלה תכנית ג', תהיה תוספת זכויות הבנייה שתותר מכוח הוראות הסעיף האמור בתמ"א, ב"התאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות..."

לטעמנו את המונח "היקף הזכויות בהתאם לתכנית הגגות", יש לפרש באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטיות של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג"

בחנתי את תכנית ההיתר, ממנה עולה כי גובה קומת הגג במקרה הנדון הינו 2.9 מ' נטו (3.3 מ' ברוטו), היינו תוספת גובה של כ-40 ס"מ, המהווה שיפור תכנוני לשטח הקומה הנדונה בהתאם לתכנית הגגות (שהינה, כאמור, במצב הקודם).

במקרה הנדון, אביא בחשבון השבחה בשיעור של 10% לשטח הקומה, יודגש כי שיעור זה הינו להגבהת המבוקשת המהווה שיפור משמעותי לגובה נטו במצב קודם, דהיינו גובה של 2.5 מ', לו הייתה מתבקשת הגבהת קומה מעבר לגובה קומה טיפוסית, שיעור השבחה היה במדורג.

שטח להשבחה: **20.92 מ"ר אקו' = 10% * 209.2 מ"ר שטח קומת הגג כולל שטח הממ"ד**

בשומה לנכס ברחוב דיזינגוף 176 קובע השמאי המכריע תמיר שדה השבחה בשיעור 10% להגבהת קומת הגג מ- 2.5 מ' ל- 2.8 מ' בהקלה .

אבישי זיו בשומה לנכס ברחוב ויתקין 20, קובע כי תכנית רובע 3 משביחה בכך שמאפשרת הגבהת גובה קומת הגג מ- 2.5 מ' ל- 3 מ' - קובע מקדם השבחה- 0.1.

הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין:

סעיף 4.1.3 ט' לתקנון תכנית רובע 4 מתיר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי בעומק של 1.6 מ'. במצב תכנוני קודם הותרה חריגה מקו בנין למרפסות בעומק של 1.2 מ' לחזית בלבד.

לא ניתן לטעון שהחריגה מותרת במצב קודם עפ"י תמ"א 38. המרפסות אינן מהוות תמריץ מכח תמ"א 38 .

ערר מס' תא/8790/1019 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מייק בניין והנדסה בע"מ מיום 5.7.2022

ביחס לשומת הוועדה המקומית מונה השמאי המכריע אמנון נזרי אשר קבע בשומה המכרעת כי לא חלה השבחה כלל ביחס לנכס.

השמאי המכריע קבע בשומה המכרעת כי סל הזכויות הפטור מתשלום היטל השבחה בענייננו גבוה יותר מסל הזכויות הממומש בפועל ומשכך קבע כי 3 רכיבי ההשבחה ייכללו למעשה במסגרת סל הזכויות הפטור.

בגין קביעה זו של השמאי המכריע הוגש כתב הערר, בטענה מרכזית כי מקור רכיבי ההשבחה הנ"ל אינו מכוחה של תמ"א 38 אלא מכוחה של תכנית 4070 ומשכך יש לקבוע השבחה בגינם כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית.

ביחס להבלטת המרפסות, נטען על ידי הועדה המקומית כי בהתאם לתקנות, לא ניתן היה להקים מרפסות בעורף כלל במצב התכנוני הקודם ואילו במצב החדש, מכוחה של תכנית 4070, התאפשרה הבלטתן ב-3 מטרים. בנוסף נטען על ידי הועדה המקומית כי סל הזכויות הפטור העודף מכוחה של תמ"א 38 אינו רלוונטי לענייננו וכך גם ביחס לקווי הבניין המוקטנים מכוחה של תמ"א 38, הואיל ומקור הזכויות להקמת המרפסות אינו מכוחה של תמ"א 38 אלא מכוח התקנות.

ההחלטה:

"לאחר ששקלנו את טענות הצדדים בקשר עם סוגיית הקו בניין האחורי למרפסות בתכנית, אנו בדעה כי גם בעניין זה נפלה שגגה בשומה המכרעת המחייבת את התערבותנו."

"התכנית, כוללת מרכיב משביח בהיבט זה. שכן אלמלא אושר קו בניין אחורי למרפסת של 3 מ', לא היה ניתן להקים את מרפסות העורף אלא בהליך של הקלה."

"סוגיית קביעת ההשבחה ביחס למרפסות כתוצאה מאישור הקלה בקווי בניין, בין היתר אגב פרויקט תמ"א 38 העסיקה ועדה זו במסגרת שורה של החלטות. בענייננו אירוע המס הוא התכנית ולא ההקלה ואולם הגיונם של הדברים שנקבעו יפה גם לענייננו."

"ההפניה במסגרת סעיף הפטור הינה להוראות התמ"א, כפי שהן עומדות בתוקפן מעת לעת. דהיינו הפטור מהיטל השבחה חל על היתר שניתן מכוח התמ"א על בסיס הוראותיה הרלבנטיות למתן ההיתר. על כן, נקודת המוצא בבחינת תחולת הפטור היא בבחינת השאלה האם הזכות בה מדובר נתונה מכוח תמ"א 38 שאז היא חוסה תחת כנפי הפטור – אם לאו."

"מקור זכות להקמת הגזוזטראות הינו מכח התקנות, ואילו היו הגזוזטראות מוקמות בתחום קווי הבניין בהתאם למצב התכנוני עובר לאישור התכנית לא הדבר משביח. אלא, שבענייננו אושרה הוראה המאפשרת חריגה לצרכי מרפסות. הוראה זו שבתכנית היא בבחינת אירוע השבחה כמשמעותו בתוספת השלישית, החייב בהיטל השבחה."

"השמאי המכריע אשר ימונה יבחן מה היקף השטחים במרפסות האחוריות שהם תולדה של אישור התכנית ויקבע את ההשבחה בהתאם לכך."

"ויוודגש, שטחים שלא ניתן היה להתיר במצב הקודם יש לחשב את ההשבחה בגינם באופן מלא."
 "במסגרת עניין מגשימים עמדנו על כך שבמקרים בהם הוועדה המקומית מכירה בשטחי מרפסות בגדר השטחים הנמנים על פי תמ"א 38, לפני משורת הדין, נדרש כי קווי הבניין יאושרו בהליך הרישוי כקווי הבניין המוקטנים מכוח סעיף 11.1.4(א) לתמ"א 38 ולא כהקלה המחויבת בהיטל השבחה. המקרה שבפנינו אינו רלבנטי להליך זה, שכן המדובר בתכנית שקבעה קו בניין מוקטן לצרכי המרפסת ואין מדובר בהליך של הקלה. על כן אנו סבורים כי אין רלבנטיות להחלטת ועדת הערר בעניין נועם עליה תלוי ועומד ערעור לבית המשפט המחוזי, אשר טרם הוכרע."

בערר 85186/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' צוות 38 חברה לבנין בע"מ נקבע :

80. צודקת העוררת בטענתה כי המקור לזכות להקים גוזזטראות אינו בתמ"א 38 אלא בתקנות חישוב שטחים ועל כן קווי הבניין הנותרים מכוח סעיף מכוח סעיף 11.1.4 לתמ"א 38 אינם רלבנטיים. אין המדובר ב"תוספת בניה" בגדר הסעיף הנ"ל.

כלומר, קווי הבניין מכח התמ"א אינם רלוונטים למרפסות.

להלן ציטוט מערר גינזבורג 85002/14 :

עמדת הועדה המקומית לפיה תמ"א/ 38 מאפשרת חריגה מקווי הבניין לצורך חיזוק (סעיף 10) או לצורך התוספת המתאפשרת מכוחה של התמ"א (סעיף 11.1.4), ולא לעניין גוזזטראות – היא למצער סבירה. אישור הקטנת קווי הבניין בדרך של הקלה היא איפוא ההליך הנכון, ולא שוכנענו כי העוררת היתה זכאית להקטנה זו מכח התמ"א. כלומר, לפני אישור תכנית רובע 4 חריגה מקו בנין למרפסות היתה מתקבלת בהקלה.

להלן מתוך הכרעתו של איל יצחקי לנכס ברחוב בארי 9 לאחר שהועלו בפניו אותן הטענות :

סעיף 1.4.1.2 להוראות תכנית תא/3729 א' קובע, כי: "תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.

אינני סבור כי טרם אישורה של תא/3729 א', ניתן היה לאשר, מכוחה של תמ"א 38, קווי בניין מקלים יותר מאלו הקבועים בתכניות המקומיות. זאת מן הטעמים הבאים:

1. סמכותה של הוועדה המקומית לאשר קווי בניין מוקטנים בהתאם לתמ"א 38, הינה סמכות שבשיקול דעת. אין המדובר בזכויות מוקנות. שיקול הדעת של הוועדה בהקשר זה מצא ביטוי באופן ברור במסמך המדיניות של הוועדה מיום 22/11/2017⁷⁸, המבהיר כי לאחר תיקון א' לתמ"א החליטה הוועדה על שינוי מדיניות בכל הקשור לקווי בניין במסלול הריסה ובניה מחדש. וכלשונו של סעיף 4.3.2 להוראות מסמך המדיניות:

"במסלול הריסה ובניה – בהתאם לתכניות תקפות ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יפחת מ-6 מ', וכן ישמרו מרחקים בין בניינים בכפוף למפורט בטבלה בסעיף 4.9."

2. בערר בי/1018/0218 יעקב שליבה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - בת ים⁷⁹, נדונו עררים כנגד החלטת הוועדה המקומית להעניק היתר להריסה ובניה בהתאם להוראות תמ"א 38, הכולל, בין היתר, חריגה מקווי הבניין. כך קבעה הוועדה (בסעיף 25 להחלטתה):

"בהתאם לתכנית בי/2 א' קו הבניין הקדמי והאחורי הוא 5 מ' וקו הבניין הצדי הוא 4 מ'. בבקשה מוצע קו בניין קדמי וצדי של 2 מ' וקו בניין אחורי של 3 מ'. ככלל, ישנה עדיפות לפרויקט של הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38, על-פני פרויקט של חיזוק באמצעות עיבוי מכוח התמ"א. ראשית, בשל ההיבט הקונסטרוקטיבי. שנית, מכיוון שבהריסה ובניה מחדש האופציות התכנוניות רבות יותר ופחות מאולצות, הרי שניתן לקבל תוצר תכנוני ראוי יותר. במקרה של חיזוק באמצעות עיבוי, הצורך בחריגה מקווי הבניין, לצורך בניית תוספות הבניה, לרבות ממ"דים, הינו הכרחי ומתבקש. לפיכך, אפשרה תמ"א 38 חריגה מקווי הבניין הקבועים בתכניות (ר' סעיף 11.1.4 – שכותרתו 'הרחבת קומות קיימות בבניין', שם נקבעה האפשרות לחריגה מקווי הבניין). לעומת זאת, בפרויקט של הריסה ובניה מחדש צמצום של קווי הבניין הקבועים בתכניות ככלל אינו מוצדק ואינו ראוי."

להלן מתוך הכרעתו של עומר סרחאן לנכס ברחוב ליליאן 8:

הכרעה - תכנית תא/3729 א' מתירה בסעיף 1.4.1.2. הקמת מרפסות בנוסף לשטחי הבניה המרביים המותרים בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות (שטח ממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר). הבלטת המרפסות מותרת בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי ואחורי.

קודם לתכנית תא/3729 א', הותרה בליטת מרפסות (גזוטרסה) עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי המותר ללא הקלה, ולאחור הותרה הבלטת מרפסת בהקלה בלבד.

אציין כי בהוראות תמ"א/38 לא קיימת הוראה לעניין הבלטת מרפסות.

מעיון בתכנית ההיתר עולה כי הבניה המבוקשת לשטח עיקרי ושירות בקומות הינה במלוא תכנית הבנייה המותרת בקווי הבניין בתכנית תא/3729 א', ושטח המרפסות בקומות הנ"ל הינו מחוץ לקווי הבניין ובהבלטה של עד 1.6 מ', כפי שהותר בהוראות תכנית תא/3729 א' כמפורט לעיל.

כאמור לעיל עפ"י סעיף 4.1.2.א(5) בהוראות תכנית תא/3729 א', זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבניה המותרת בתכנית מבוטלות. לפיכך, איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי לא חלה השבחה לשטח המרפסות לאור כך כי לא מנוצל כל סל זכויות הבניה.

טענה נוספת של שמאי המבקש כי מימוש המרפסות אינו חורג מקווי הבניין בהוראות תמ"א/38. לעניין זה אציין כי כבר במסמך המדיניות של עיריית תל אביב לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א/38 משנת 2012 נקבע, כי במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש קווי הבניין של המבנה יהיו בהתאם לתכנית התקפה במקום וברובעים 3-6 עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים.

אפנה שוב להוראות תכנית תא/3729 א' בהם נקבעו קווי הבניין המותרים להקמת שטח הבניין (עיקרי ושירות) שלפיהם תוכנן הבניין בפרויקט הנדון, וכאמור לעיל התכנית התירה להבליט את שטח המרפסות עד 1.6 מ' לחזית ולעורף.

עוד אציין כי גם הבניין הבנוי קודם לפרויקט הנדון, בנוי בתכנית הבניה המותרת בקווי הבניין, ולא ניתן היה להוסיף מרפסות מעבר לאלו הפונות לחזית ובבליטה של עד 1.2 מ'. לאור כל האמור, אני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי במקרה הנדון הקמת המרפסות בהבלטה לחזית ולעורף הותרו בתכנית תא/3729 א' וכי קודם לכך מותרת הייתה הבלטה של המרפסות ב-1.2 מ' מקו הבניין לחזית בלבד.

השמאי המכריע אלי כהן בשומות שונות ברחובות בן סרוק 22, בן סרוק 24 ואפשטיין יצחק 5:

- 42 -

לעניין המרפסות האחוריות:

אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ולפיה יש לבחון את שטחי המרפסות החורגים ביחס לקווי הבניין כפי שנקבעו בתמ"א 38, דהיינו 3 מ' לאחור.

בהתאם לסעיף 11.1.4 להוראות תמ"א 38 נקבע, כי הרחבת קומות קיימות בבניין תבוצע בהתאם לקווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה במקום. אולם, במקרה וקווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת הרי שתותר חריגה בקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

זאת ועוד, בהמשך הסעיף נקבע כי: **"בהרחבת קומות לצורך יחידות דיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים"**. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמועדת להרחבה. על אף האמור, היה שטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיוגן חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951".

לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר 8084/14 יעקב גלבע בניה ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות, בה נקבע בין היתר כי: **"בסעיף 11.1.4(א) לתמ"א נקבע כי הוועדה המקומית רשאית לאשר אגף נוסף לבניין או הרחבת יחיד קיימת ע"י תוספת 25 מ"ר לכל דירה בתוך קווי הבניין המאושרים – אם הם מאפשרים זאת ואם לא ניתן לקבל התוספת בתחום קווי הבניין, אזי תותר חריגה מהם ובתנאי שקווי הבניין לא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.**

סעיף זה גובר על הוראות התכניות החלות.

להלן הכרעתו של עומר סרחאן ברחוב דובנוב 30:

אפנה שוב להוראות תכנית תא/3729 בהם נקבעו קווי הבניין המותרים להקמת שטח הבניין (עיקרי ושירות) שלפיהם תוכנן הבניין בפרויקט הנדון, וכאמור לעיל התכנית התירה להבליט את שטח המרפסות עד 1.6 מ' לחזית ולעורף.

עוד אציין כי גם הבניין הבנוי קודם לפרויקט הנדון, בנוי בתכנית הבניה המותרת בקווי הבניין, ולא ניתן היה להוסיף מרפסות מעבר לאלו הפונות לחזית ובבליטה של עד 1.2 מ'. לאור כל האמור, אני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי במקרה הנדון הקמת המרפסות בהבלטה לחזית ולעורף הותרו בתכנית תא/3729 וכי קודם לכך מותרת הייתה הבלטה של המרפסות ב-1.2 מ' מקו הבניין לחזית בלבד.

להלן שטח המרפסות החורגות מקו בניין בתכנית הבקשה להיתר:

מהות	סה"כ שטח חורג במ"ר
שטח חורג מקו בנין אחורי (1-6)	149.84
שטח חורג מקו בנין קדמי (1-5)	31.62
סה"כ שטח חורג במ"ר	181.46

אביא בחשבון מקדם שווי 0.4 למרפסת.

שטח להשבחה: **72.58 מ"ר אקו' = 181.46 X 0.4 מ"ר**

השמאי המכריע עומר סרחאן בשדרות סמאטס 13:

מעיון בתכנית ההיתר עולה כי הבניה המבוקשת לשטח עיקרי ושירות בקומות א-ו' הינה במלוא תכנית הבנייה המותרת בקווי הבניין, ואילו שטח המרפסות בקומות הנ"ל הינו מחוץ לקווי הבניין ובהבלטה של עד 1.6 מ', כפי שהותר בהוראות תכנית תא/3729 א' כמפורט לעיל.

לפיכך אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון הקמת המרפסות המבוקשות הינן מכוח הוראות תכנית תא/3729 א'.

שטח מרפסות הבולטות מעבר ל-1.2 מ' לחזית: 18 מ"ר = (0.4 מ' X 7.5 מ') X 6 קומות
 שטח מרפסות הבולטות מעבר לקו בניין אחורי: 72 מ"ר = 12 מ"ר X 6 קומות
 אביא בחשבון מקדם שווי 0.4 למרפסת.

שטח להשבחה: 36 מ"ר אקו' = 90 X 0.4 מ"ר

להלן הכרעתו של משה נדס לנדס ברחוב הרב מימון 8 בהרצליה:

הקלה לגוזזטרות בחריגה מקו בניין

סעי' 11.1.4 (א) לתמ"א 38 המוזכר לעיל, דן ב"תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים" – כלומר, בשטחים הנוספים הנדרשים לחיזוק המבנה ואותם ניתן לבנות בחריגה מקווי הבניין "על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה". מכאן שרק את השטחים הנוספים לצורך חיזוק המבנה, ניתן להחריג מקווי הבניין בתכניות המאושרות החלות ואילו שטחים הנבנים מכוח תכניות אחרות ולא מכוח תמ"א 38, אשר אינם משמשים לחיזוק המבנה, בנייתם תהא במסגרת קווי הבניין. על כן, בעת אישור הקלה לחריגה מקווי בנין אלה, אין פטור מהיטל השבחה.

בהתאם לכך, נבחנה ההשבחה כתוצאה ממלוא חריגת המרפסות מקו הבניין האחורי (דרומי), ובהתחשב כי במצב הקודם עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) - תוספת שניה - בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב נקבע (בסעי' 4.02), כי: "ייראו כל תכנית כאילו היא מתירה את הקמתם של בנינים, על חלקיהם, כמפורט בחלק זה" ובנוגע למרפסות, מותרת בליטה מקו בנין קדמי של 1.2 מטר. קרי, כבר במצב הקודם התאפשרה חריגת מרפסות מקו בנין קדמי (צפוני) עד ל-1.2 מ', כאשר במצב החדש חריגה זו נכונת למרפסת הגג בקומה השביעית בלבד, הממוקמת מעל שטחי הממ"ד (כ- 5 מ"ר).

שטחי המרפסות במצב הקודם נקבעו בכפוף למגבלות קווי הבנין של תכניות תקפות, בתוספת 1.2 מ' לקו הבנין הקדמי, כלומר מסך שטחי המרפסות במצב החדש הופחתו השטחים החורגים מקווי בנין אלה.

השמאי ארז כהן בשומה לנכס ברחוב הרוגי מלכות 10-12 קבע:

הכרעה

בבקשה להיתר הנדונה התבקשו מרפסות בחזית ובעורף הבניין מעבר לקווי הבניין המותרים לפי תכניות מאושרות. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, מותרת הבלטת מרפסות בחזית עד ל- 1.2 מ' מקו הבניין. שטח המרפסות בחזית יחושב לפי השטח החורג מהוראות התקנות ושטח המרפסות בעורף הבניין יחושב במלואו.

שמאי המבקשים סבורים כי שטחי המרפסות אינם חורגים מקווי הבניין המותרים בתמ"א 38. בהחלטת ועדת ערר 8084/14 יעקב גלבוט בניה ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב קריות, אליה הפנו שמאי המבקשים, נקבע:

אנו סבורים שלאור הוראת סעיף זה, הרי שכל תוספת בנייה מכ סעיף 11 (גם כזו שאינה מהווה אלמנט חיוקי) ניתן לבנות בחריגה מקווי הבניין, בהתאם להוראות תמ"א 38.

איננו רואים לנכון לאבחן בין תוספת בנייה המהווה בנייה "סגורה" ובין מרפסת פתוחה, לעניין זה.

אשר על כן, אין ולא היה צורך בפרסום הקלה לקו בניין עבור המרפסות בענייננו, אשר כאמור כלולות בתוך 25 מ"ר המותרים ע"פ התמ"א. (נשארה בדרך עניו השאלה האם למרפסות המתווספות מכח התקנות בנוסף ל-25 מ"ר דרושה הקלה בקווי בניין).

(ההדגשה אינה במקור)

במקרה הנדון, שטחי המרפסות הינם מעבר ל- 25 מ"ר המותרים להרחבה מכוח תמ"א 38.

בהחלטת ועדת ערר תא/85002/14 גינבורג משה ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נדונה סוגיה דומה ונקבע:

ההקלה דגן התבקשה לצורך הבלטת גזוזטראות מקו הבניין הקדמי והאחורי. המקור החוקי לבניית הגזוזטראות דגן הינו בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992, בהן נקבעה האפשרות לבניית גזוזטראות בהיקף של 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

אין המדובר בזכויות הנובעות מתמ"א/38. עמדת הועדה המקומית לפיה תמ"א/38 מאפשרת חריגה מקווי הבניין לצורך חיוק (סעיף 10) או לצורך התוספת המתאפשרת מכוחה של התמ"א (סעיף 11.4), ולא לעניין גזוזטראות - היא למצער סבירה. אישור הקטנת קווי הבניין בדרך של הקלה היא איפוא ההליך הנכון, ולא שוכנענו כי העוררת היתה זכאית להקטנה זו מכח התמ"א.

שטחי המרפסות, במקרה זה הינם מעבר ל- 25 מ"ר המותרים להרחבה מכוח תמ"א 38 ולפיכך אינם נובעים מתמ"א 38 אלא מתקנות התכנון והבניה ובהתאם לכך נדרשה ההקלה.

שמאי המשביה חישב השבחה לכלל שטחי המרפסות מעבר לקווי הבניין וכן לשטח עיקרי כיוון ששטח מרפסת ליחידה גדול מ- 12 מ"ר המותרים. בבחינת הבקשה להיתר נמצא כי מבוקשות 229.3 מ"ר מרפסות (לא כולל מרפסות הגג) שהן כ- 12 מ"ר ליחידה בלבד.

בהתאם לעמ"נ 19341-04-19 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' ב. דייניש בע"מ ואח', יש לחייב בעת מתן הקלה לקווי בניין עבור מלוא השווי של השטחים כיוון שההקלה היא זו שאיפשרה את עצם בנייתם. לולא ההקלה לא ניתן היה להקים. לפיכך, יובאו במקדם מלא למרפסות בשיעור 0.50.

כמו כן, יש להביא בחשבון כי עפ"י מסמך המדיניות מה- 2.11.2017 קווי הבניין במסלול של הריסה ובניה הינם בהתאם לתכניות תקפות:

4.2.4 קווי בניין

בכל אזור קווי הבניין מוגדרים כך שישמר מרווח סביר בין בניינים בהתאם לנפחי הבניה הצפויים, גודל החלקות ומאפייני המרקם הרצויים. המדיניות קובעת את קווי הבניין בהריסה ובניה בהתאם לתנאים הייחודיים בכל אזור ועפ"י העקרונות הבאים:

- **בהתאם לתכניות תקפות**, כולל תכנית הרחבות ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יפחת מ-6 מ' ובכפוף למפורט בטבלה בסעיף 4.9.

בנוסף, מצורפת חוות דעת הוועדה המקומית בנושא המרפסות.

מקדם שווי מרפסת במצב קודם

בהתאם לפסיקת ביה"מ העליון ובית המשפט המחוזי, כאשר נדרשת הקלה לצורך ניצול זכויות יש ליחס להקלה את מלוא ההשבחה בגין הזכויות שהיא אפשרה את ניצולן ולכן אין לתת שווי לזכויות במצב הקודם. הריני להפנות למס' פסקי דין:

- ברם 2866/14 גוזלן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.
- ע"א 7664/08 עו"ד אסף ניב כונס נכסים על זכויות נ' נכסי נירד בע"מ.
- עמ"נ 14-06-23304 יצחק כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.
- עמ"נ 15-12-65422 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' קוזניץ.

בפס"ד עמ"נ 19-04-19341 ועדה מקומית נ' ב. דייניש ואח' (מחוזי) שניתן ביום 27.10.2019 נקבע כי אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם את שוויין של הזכויות הכלולות בתכנית וכפופות לאישור הקלה- כך שמלוא שוויין ימוסה במצב החדש ובמסגרת אישור ההקלה, ואולם החרג היחיד לכך הוא מקרה בו זכויות נשוא ההקלה מקורן בתכנית שהתוספת השלישית לחוק לא חלה עליהן. בית המשפט קבע כי בעניין הספציפי הנדון (תכנית שאושרה לפני 1975) החלטת ועדת הערר תשאר בתוקפה. אשר לשאר הקביעות – הערר מתקבל. בית המשפט קבע למעשה כי יש לאמץ את ההלכה שנקבעה בעניין כהן, לפיה בטרם אושרה ההקלה יוענק לזכויות שמותנות שווי "0".

יובהר כי לולא ההוראה בתכנית שניתן לחרוג מקווי הבנין, לא ניתן היה לנצל את הזכויות כלל במסגרת קווי הבנין ולכן לא מדובר בשיפור תכנוני בלבד.

בערר תא/8102/0319 הילי כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נדונה סוגיה דומה ונקבע:

64. אמנם אלמלא המגבלה שנקבעה בתכנית 1722 ובתכניות העיצוב 1722(4) ו-1722(4/ב), ניתן היה להקים מרפסות בהתאם לתקנות המרפסות ללא שאלו היו מחויבות בהיטל השבחה. שכן, התקנות אינן בבחינת אירוע מס כהגדרתו בתוספת השלישית. סעיף 1(א) לתוספת השלישית מגדיר השבחה כ"עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג", והגדרה זו אינה כוללת תקנות. ואולם, במקרה הנוכחי האירוע שחולל את ההשבחה הוא אישורה של התכנית המהווה אירוע מס כהגדרתו בתוספת השלישית וההשבחה הינת עצם האפשרות להקים את המרפסות, מקום שערב אישור התכנית לא ניתן היה לעשות כן כפי שהובהר לעיל.

להלן החלטות שמאים מכריעים בנדון:

- השמאי בועז קוט בשומות בקשה להיתר הריסה ובניה מחדש ברח' דוד ילין 20, ברחוב דובנוב 19, ברחוב יעקב 8 וברחוב רמז 26 קובע כי הבלטת מרפסות מהווה השבחה.
- השמאי דוד טיגרמן בשומת בקשה להיתר הריסה ובניה מחדש בגו"ח 6213/845, רח' ליפסקי לואי 9, קובע כי הבלטת מרפסות מהווה השבחה.
- השמאי אריה אריאל בשומת בקשה להיתר לתוספת בניה בגו"ח 6212/131, רח' דוד פנקס 43, קובע כי הבלטת מרפסות מהווה השבחה.
- השמאי ארז כהן בשומת בקשה להיתר לתוספת בניה ברחוב הרוגי מלכות 10-12 קובע כי הבלטת מרפסות מהווה השבחה.

ביטול מרפסות שירות:

מרפסת שירות מהווה אילוץ תכנוני, ולכן בתכנית רובע 4 הסרתה מהווה השבחה. הדרישה להקמת מסתורי כביסה אינה מחליפה את הדרישה למרפסת שירות ולכן, אין לקשור בין השתיים. כמו כן, מסתורי הכביסה אינם על חשבון שטח עיקרי.

להלן החלטות שמאים מכריעים בנדון:

1. השמאית המכריעה נורית גירבי קבעה בגו"ח 6954/18, רח' חולדה 1: "ההוראה להצמדת מרפסת שירות למטבח מהווה הוראה תכנונית. הקלה מדרישה זו מאפשרת ניצול השטח האמור בהתאם לתכנון המיטבי, התואם את הרצון הסובייקטיבי של המבקשת, לכן ביטול חובה זו מאפשר תכנון משופר. מאחר שהגדרת השטח במצב הקודם היא למטרת שירות ובמצב חדש למטרה עיקרית, יש בשינוי סיווג משום השבחה. בתחשיבי הבאתי בחשבון מקדם 0.2 להשבחה בעניין זה."
2. השמאי המכריע מוטי דיאמנט קבע בגו"ח 6915/49, רח' הרב קוק 27: "ביטול החובה למרפסת שירות מאפשרת גמישות תכנונית לשימושי מגורים אחרים בעיקר כאשר מדובר ביחידות דיור בעלות שטח עיקרי קטן יחסית. מקדם תוספת השווי הראוי הינו בשיעור 20%."
3. השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא קבעה בגו"ח 6936/172, רח' רוטשילד 84: "הפטור ממרפסת שירות כהגדרתה בתכנית מ' מאפשרת גמישות לגבי המיקום והשימוש בשטח. מקובל מקדם התרומה 0.2."
5. השמאי המכריע ניקי פרימו קבע בגו"ח 6916/83, רח' עזרא הסופר 11: "אני סבור שביטול מרפסות השירות בהקלה תורם לשווי המקרקעין.. ביטולן של מרפסות השירות מאפשר גמישות תכנונית רבה יותר, ואם התאמה לשינויים בטעמי התכנון מושגת באמצעות אישור הקלה, הרי שיש בכך תרומה לשווי." לוקח בחשבון מקדם 0.15.
6. השמאי המכריע יעקב פז קבע בגו"ח 6920/30, רח' מונטיפיורי 7: "הנני סבור כי ביטולן של מרפסות השירות מאפשר גמישות תכנונית לעניין מיקום מרפסת השירות והשימוש בשטחה. לפיכך יש להקלה זו השפעה על שווי המקרקעין. הבאתי בחשבון מקדם של 0.15 לשיפור התכנון בגין אלמנט זה."
7. השמאי המכריע בועז קוט קבע בגו"ח 6963/20, רח' ירמיהו 29: "אני סבור במקרה הנדון ובהתחשב בשטח הקטן של הדירות, אישור ההקלה לביטול מרפסות השירות מאפשר גמישות רבה יותר והרי יש בכך תרומה לשווי.. מקדם השווי 0.15."

עמדות שמאי העדדים בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון"**מר אסף שאול שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:**

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:**הנישומים:**

ישנם 2 תאריכים קובעים, ישנם 2 מימושים, אני סבור יש לבחון את תכנית רובע 4 כאילו אין בקשה להיתר ואז לבחון את הבקשה להיתר תמ"א 38 תיקון 3א', אם יש משהו מעבר.

מפנה לפסיקה של כבוד השמאי מכריע הרשומה למטה גוש 6212 חלקה 10309 תת חלקה 4 [מכר] – לא מדובר על בנין שלם עם בעלים אחד, יש לנו אנשים נפרדים ויש לבחון כל אחד בפני עצמו, אם במימושים שלו [אין מחלוקת עם המשיבה] אולם ישנה הלכת ציון פימני, צריך לבחון כל תת חלקה לפני ואחרי אישור התכנית.

ראה פירוט נרחב בחוות דעתי. ישנם 14 תתי חלקות בנכס ברחוב יונתן, בוחן כל תת חלקה לפני ואחרי לפי חוק התכנון והבניה, עליית שווי המקרקעין, הוכחתי בחוות דעתי שלא חלה השבחה, וזה נובע בין היתר בכך שרובע 4 העמיסה מגבלות, צמצמה את קווי הבניין לעומת תמא 38 תיקון 3 וסרבלה את החליך.

בחלופה שניה – אנו בוחנים כמו בפסק דין אשדר מהו שווי הקרקע כפנויה ללא שטחי הממדים וללא זכויות תמא 38 כאשר הקרקע של 14 בעלים שונים, כמובן יש לבצע הפחתה של סיכון, דחיה, ומושאע.

בשתי החלופות כפי שהוכח על ידי אין השבחה, אלא להפך ישנה פגיעה [לא מדובר כאן על פגיעה בשווי].

סיכום – יש לקבוע על פי פסק דין ציון פימני שווי לפני ושווי אחרי ויש לבחון את כל הישויות המשפטיות כאלו ביצענו מימוש לכל תת חלקה ותת חלקה נכון לתאריך הקובע.

הנישומים מהווים 14 יחידות דיור ו-11 יחידות דיור.

יש לבחון כל ישות משפטית בנפרד.

מפנה לפסיקה של כבוד השמאי המכריע דכאן בגו"ח 6212/1309/4 – אין השבחה בגין תוכנית רובע 4 – תא/3729/א'.

גם בבקשה להיתר לעניין החבות לגבי תב"ע/3729/א' יש לבחון כל תת חלקה / דירה המהווה יחידת משפטית עצמאית ויש לקבוע באופן חד וברור כי לא חלה השבחה במקרקעין בגין התכנית הנ"ל.

שומת הוועדה מתעלמת מהבינוי הקיים ועורכת את ההשבחה בשיטה הנוגדת לפס"ד פמיני ולהוראות החוק והפסיקה "שווי לפני" "שווי אחרי".

אין כדאיות כלכלית לבניית פרויקט בתאריך הקובע. הניצול היעיל והטוב בתאריך הקובע הוא בנייה על הקיים.

אין כדאיות כלכלית בהתחשב במס' הדירות הבנוי וחפירת המרתפים בתאריכים הקובעים.

קווי בניין תמ"א 38 – הבקשה אושרה לפי תיקון 3 לתמ"א 38.

ההשבחה בגין קווי הבניין למרפסות, המצאה שלא במקום ובניגוד לחוק, לפסיקה ולתמ"א 38.

הכרעה של כבוד השמאי המכריע בגו"ח 6212/1036 - באותו רחוב שלומציון המלכה 1 קובעת שאין השבחה בגין המרפסות מאחר וקווי הבניין הינם קידמי 2 מ', צדדי 2 מ' ואחורי 3 מ' ולכן אין חריגה בגין הנ"ל.

ההסברים המפורטים מופיעים בע"מ 99-96 להכרעה – מצ"ב מטה.

להמחשת העניין שומת הוועדה מופחתת בגין ב- 73.5% בהיטל ההשבחה בגין תא/3729 א' בנכס ברחוב יונתן הופסי – חלקה 510 ושומת הוועדה מופחתת ב- 62% בגין תא/3729 א' בנכס בשלומציון המלכה 6 – חלקה 505.

התמורות לדיירים – הפחתה במטרים הבנויים, תוספת של מרפסת וחניה.

בבחינת ה"התעשרות" האם קיימת יש לבחון את התמורה לדיירים שהינה הפחתה בשטחים ולא תוספת.

התוספת לכל דירה פחותה מ-25 מ"ר ולכן גם אם באופן תיאורטי אם שמאי הוועדה סבור שיש חריגות בניה בין 50-60% (תלוי בבניין בשלומציון / ווספי) השטח של המרפסות שכאילו חורגות מקו בניין חוסות תחת הפטור של 25 מ"ר תוספת לכל יח"ד.

לחילופין הנישומים זכאים לפטור מותנה של עד 140 מ"ר.

הניצול היעיל והטוב של הנכס

הניצול היעיל והטוב של הנכסים בכל אחד מהמצבים התכנוניים:

מצב תכנוני קודם

דירה בנויה כל אחת בנפרד * שווי למ"ר – ללא אלמנט שיתוף במקרקעין.

מצב תכנוני חדש

שווי זכויות הבנייה (לא כולל שטחי תמ"א 38 פטורים ולא כולל ממ"דים עפ"י פס"ד חשדר) עם הפחתה בגין דחייה וסיכון בשל אלמנט השיתוף במקרקעין ("מושע").

יש מ"ר רבים לא מנוצלים, ניתן לנצלם בתוך קווי הבניין. הסיבה לבנייה בחלק מקומה עליונה נוספת מקורה באילוץ של התמורות של הדיירים. הטענה של שמאי הוועדה בתגובה אינה מובנת. השטחים בנויים בפועל בהיתר ועל כך אין חולק.

לעניין גובה קומת הגג הינה 2.8 מ', ולא 3 מ', כפי שהמשיבה כתב, זה עניין עובדתי לבדיקת החת"מ.

ערכי שווי מפורט בשומתי והמחלוקת ברורה – להחלטת החת"מ.

נקודות לעניין בניית המרתפים שלא קיבלו ביטוי בתגובת הוועדה המקומית:

לגבי החיוב בהיטל השבחה לרמפה במרתף, נציין כדלקמן:

מבחינת תכנונית ניתן היה לבנות את הרמפה במסגרת תוספת שטחי שירות לתכנית מאושרת

– תכנית מתאר מס' 50: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 156 ב' – 5, מיום 06/12/1995,

לפיה הותרה "תוספת של כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הוועדה המקומית למטרת חניה תקנית".

לפיכך, החיוב בגין הרמפה בתכנית הינו 3729/א' שגוי ויש לבטלו.

ניתן לייחס את תוספת השטח במרתף ליתרת השטחים עפ"י תמ"א 38 הפטורים מהיטל השבחה.

עפ"י הוראות תמ"א 38 כל פתרון חניה חוסה במסגרת הפטור מהיטל השבחה.

לחילופין, הבנייה המבוקשת הנ"ל אפשרית במסגרת של "איחוד וחלוקת", אשר פטורה מבחינת היטל השבחה בהתאם ל"פס"ד אקר".

לגבי הגבהת הגובה של קומת הגג בתכנית תא/3729 / א' הוכח כי אין עליית שווי, אין השבחה בראייה של יחידות תכנוניות ואין כדאיות כלכלית לבניית הפרויקט בתאריך הקובע ועל כן לא חלה השבחה במקרקעין – כנ"ל להכרעה בגו"ח 6212/1309/4 של כבוד השמאי המכריע דכאן.

מימושים קודמים שנערכו בחלקה – אין מחלוקת.

ביטול מרפסות שירות :

הכרעת כבוד השמאי המכריע דכאן בגו"ח 6212/1036 – ע"מ 95 :

על אף זאת נשאלת השאלה – האם ביטול מרפסות שירות, אשר נוצרה הלכה למעשה על-ידי אישורה של תכנית תא/3729/א', והמרת שטחן לשימוש אחר בדירה, בהכרח מהווה גורם ישיר אשר כפועל יוצא ממנו מתקיימת עלייה בשוים של המקרקעין ?

ייתכן, כי לא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית. האומנם, במקרה דנן, הנני סבור כי התשובה לכך שלילית, ואסביר.

"מרפסות שירות" כהגדרתן בהוראות התכנית, מהוות חלק אינטגרלי הכרחי התורם לפונקציונאליות של כל דירת מגורים ממוצעת, שלרוב, בלאו הכי נעשית בעת כל תכנון רגיל ואופטימאלי, ובשל כך, ההנחיה להצבתה של "מרפסת השירות" במיקום ספציפי בדירה ולא בכל מקום אחר, איננה מהווה מגבלה תכנונית משמעותית.

יתרה מזאת, הנני סבור כי ביטול מרפסות השירות אשר נוצר הלכה למעשה על-ידי אישורה של תכנית תא/3729/א' הינו סמנטי, הואיל ושטח זה אינו הולך לאיבוד, ועדיין משמש את דירת המגורים, ולכן, גם אם מתעוררת השבחה ככל וישנה בגין הסרת החסם התכנוני הזה, הרי שהינה זניחה ומזערית ולכל הפחות תתאזן עם הטענה כי ביטול "מרפסות השירות" עלול ליצור פגיעה ברווחת הדירה וערכה הכלכלי, שגם כאן טענה זו מתייתרת מאליה שהרי ברור שבדירת מגורים ניתן להקצות שטח לחדר שירות המהווה חלק אינטגרלי בדירה.

אני מסכים עם כבוד השמאי המכריע.

ערכי שווי / מקדמים – מפורטים בשומות הנגדיות.

להלן ההכרעה של כבוד השמאי המכריע דכאן, בגו"ח 6212/1036 – ע"מ 99-96 להכרעה:**האם ישנה חבות בגין השבחה ומה גובה ההשבחה לבניית מרפסות מוחץ לקווי בניין – הבלטת****מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי ?**

עפ"י שיטתה של המשיבה, הבלטת המרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי בניין מתאפשרת מכוח תכנית רובע 4 [תא/3729/א'], כאשר למעשה "במצב הקודם" בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התאפשרה הבלטה של עד 1.2 מ' מעבר לקווי בניין קדמי, כל זאת בעוד המשיבה מתעלמת מסעיף 11.1.4.11.4 [א] להוראות התמ"א הנוגע לקווי בניין מקלים.

ראשית, אנו עסקינן בתכנית בקשה להיתר בניה מכוח תכנית תא/3729/א' שהינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, ולכן, יש לראות את הבקשה דגא כאילו ניתנה מכוח תמ"א 38, זאת בהסתמך על האמור בסעיף 19 [ב][10] [ב] לתוספת השלישית.

שנית, בהסתמך על הוראות סעיף 19 [ב][10] [ב] לתוספת השלישית, הפטור מהיטל השבחה יחול רק לגבי החלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תמ"א 38.

רוצה לומר, כעולה מפרשנות דווקנית של הוראות סעיף החוק לעניין הפטור דלעיל, מתעוררת השאלה, אילו לא תכנית תא/3729/א' לא הייתה קיימת, מהו "סל הזכויות" המקסימלי שהיה ניתן לפטור מחבות בתשלום היטל השבחה בהתאם להוראות תמ"א 38 ?

כמפורט דלעיל, ישנו "סל זכויות" מבוקש בתכנית הבקשה להיתר אשר נובע הלכה למעשה מכוח תמ"א 38, לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, יש להכיר, בין היתר, בסעיף 11.1.4.11.4 [א] להוראות התמ"א הנוגע לקווי בניין מקלים כאחד האלמנטים אשר מגדירים, בין השאר, את "סל הזכויות" המקסימלי שניתן לפטור מחבות בתשלום היטל השבחה.

משכך, לאחר שעיינתי ובחנתי את תשריט תכנית הבקשה להיתר, והצבתי על גביה את קווי הבניין בהתאם לאמור בהוראות התמ"א [סעיף 11.1.4.11.4.א]: קדמי - 2 מ'; צדדי - 2 מ'; אחורי 3 מ', הגעתי למסקנה שכלל המרפסות המיוחסות לבניין הנתון אשר עתיד להיבנות בתחום החלקה, הן בחזית והן בעורף, אינן חורגות מעבר לקווי הבניין המפורטים דלעיל.

שלישית, הנני סבור כי התעלמותה של המשיבה מקווי הבניין בהתאם לאמור בהוראות התמ"א יוצרת הלכה למעשה חוסר עקביות באופן אומדן ההשבחה שנעשה על-ידה, ואפרט.

מחד, המשיבה מביאה בחשבון כי תכנית רובע 4 [תא/3729/א'] מאפשרת להקים גזוזטראות בהבלטה של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, כאשר "במצב הקודם", טרם אישורה של תכנית רובע 4 [תא/3729/א'] לא היה ניתן לממש את בנייתם של הגזוזטראות הללו עפ"י תכניות בניין עיר תקפות.

מאידך, בחוות דעתה מפרטת כי עבור תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות [כמוגדר בהוראות התמ"א] הנובעות מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א' קיים פטור, בעוד שעבור תוספת הקומה שמעבר לכך יש לחשב היטל השבחה בשיעור מופחת של 25%, וזאת בהתאם לאמור בסעיף 19 [ב][10] [א] לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

דא עקא, מעיון בהוראות התמ"א עולה כי סעיפים 21-22 מכפיפים את כלל זכויות הבנייה הנובעות מכוח התמ"א לשיקול דעת הוועדה המקומית, היות וכך, נשאלת השאלה, מדוע המשיבה פטרה בשומתה את הנישום מחבות בתשלום היטל השבחה עבור חלק מזכויות הבניה למגורים על אף היותן "מותנות" בשיקול דעת הוועדה המקומית, בעוד היא לא מביאה בחשבון את קווי הבניין בהתאם להוראות התמ"א !

עמוד 96 מתוך 105

רוצה לומר, עצם היותה מכירה בחלק מזכויות הבנייה למגורים כ- "פטורות" מחבות בתשלום היטל השבחה על אף היותן מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית, רק מחזק את הרציונל כי יש להביא בחשבון גם את קווי הבניין בהתאם להוראות התמ"א.

לפיכך, חוששני כי המשיבה נוהגת ביחס של איפה ואיפה במקרה דנן, ולכן אדחה את טענתה שכפועל יוצא מהבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי מתעוררת חבות בהיטל השבחה.

ערר מס' תא/85053/17, מיום 22.09.2019, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' חברת יובלים שימור מבנים, הערר הוגש כנגד החלטת השמאי המכריע אשר קבע, בין היתר, כדלהלן - " לאור האמור ובהמשך להחלטת ועדת הערר הר"מ ["אחדות יזמות ופרויקטים בע"מ"] ניתן לכלול את שטח המרפסות לרבות שטח המרפסות החורג מקו הבנין כשטח מבוקש לפי תמ"א 38 במסגרת הרחבת הדירות מכח התמ"א...".

וועדת הערר קבעה כי חזקה ומקובלת עליה קביעותיו של השמאי המכריע. יתר על כן קבעה, כדלהלן - "יישום המבחן העובדתי האם שטחי המרפסות נכללים בגדר 25 מ"ר המותרים מכוח התמ"א נערך על ידי השמאי המכריע ואיננו סבורים כי יש מקום להתערבות בקביעותיו העובדתיות הללו, בפרט כאשר הערר אינו כולל כל טענה בחקשר זה ולו כטענה חלופית".

עריים מס' תא/1218/8336, תא/1218/8337, תא/1218/8338, מיום 03.06.2020, ה. נועם ושות' חברה לנאמנויות בע"מ, ד"ר ניסן פרמינגר, בנייני מ. מטלון בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, העררים הוגשו בגין שומת השבחה שנערכה לעת מימוש זכויות בדרך של היתר בניה לפרויקט הריסה ובניה מכוח תמ"א 38 והתכניות החלות.

בעניין שטחי מרפסות נקבע, כדלהלן - "ולגוף העניין מקובלת עלינו טענתם של העוררים לפיה אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי מרפסות שניתן היה לקבל כשטחים מכח תמ"א".

עוד נאמר, כדלהלן - "הרי שיש לחייב בהיטל השבחה שטחי המרפסות שאושרו בעניינו, רק ככל שחורגים הם מקווי הבניין אותם ניתן לאשר לפי התמ"א. כפי שנאמר בהחלטת ועדת הערר רישוי בערר (ת"א) 5153/17 מיכאל אוליביה רואש, אריה פרנסואה רואש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב".

ערר מס' תא/85002/14, מיום 30.12.2015, גינזבורג משה ו-7 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, הערר הוגש עבור היטל השבחה מאישור הקלה - בקשה להיתר בניה מתמ"א 38, תמ"א 38/3. וועדת הערר דנה, בין היתר, במחלוקת אודות היטל השבחה שהוטל על ההקלה להבלטת הגזוזטרה מקו הבניין הקדמי והאחורי.

בעניין שטחי המרפסות נקבע, בין היתר, כדלהלן - "ההקלה דגן התבקשה לצורך הבלטת גזוזטראות מקו הבניין הקדמי והאחורי. אין המדובר בזכויות הנובעות מתמ"א/38. עמדת הוועדה המקומית לפיה תמ"א/38 מאפשרת חריגה מקווי הבניין לצורך חיזוק (סעיף 10) או לצורך התוספת המתאפשרת מכוחה של התמ"א (סעיף 11.1.4), ולא לעניין גזוזטראות - היא למצער סבירה. אישור הקטנת קווי הבניין בדרך של הקלה היא איפוא החליך הנכון, ולא שוכנענו כי העוררת הייתה זכאית להקטנה זו מכח התמ"א".

מאידך, עוד נאמר בערר, כדלהלן - "אלא שלו סברה העוררת כי הליך ההקלה אינו נחוץ, היה עליה להימנע מלהגישו ככזה, ולו הייתה הוועדה המקומית מסרבת לבקשת העוררת על רקע עמדתה בדבר הצורך בהקלה - הייתה הדרך פתוחה בפני העוררת להגיש ערר על סירוב זה בפני ועדת הערר לרישוי הפועלת מכוח סעיף 12 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. שאלת הצורך בהקלה היא שאלת בראש ובראשונה בתחום הרישוי ודרך המלך להכרעה בה היא בוועדת הערר המיועדת לכך".

עמוד 97 מתוך 105

לסיכומו של עניין, וועדת הערר תמכה בעמדת הוועדה המקומית לאור העובדה כי במידה והעררים סברו שהליך ההקלה איננו נחוץ, היה עליהם להימנע מהגשת הבקשה להקלה ולפעול בדרך של הגשת ערר בפני וועדת הערר לרישוי.

לאור זאת, כפי הנראה, מהערר דלעיל לא ניתן להקיש במקרה דנן, זאת מאחר ואנו עסקינן בבקשה להיתר בניה אשר לא כוללת הליך של הקלה במסגרת קווי הבניין.

לסיכומו של עניין, הנני סבור כי חובת תשלום היטל ההשבחה תקום בעת קיומן של "זכויות עודפות" מעבר ל - "סל הזכויות" שניתן לתיתו מכוח תמ"א 38 בבקשה להיתר.

במקרה דנן לא קיימות "זכויות עודפות" ומשכך לא קמה חבות בתשלום היטל השבחה.

עמ"נ 55083-05-19, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' יצחק לב ואח', מיום 11.04.2020, ערעור מנהלי שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו (להלן: המערער), על החלטת ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה של מחוז תל אביב (להלן: ועדת הערר) מיום 02.04.2019 במסגרת ערר תא/85078/17 (להלן: ההחלטה בערר), אשר דחתה את ערר הוועדה המקומית ומצאה שלא להתערב בשומה המכרעת מיום 14.02.2017 שניתנה על ידי השמאי המכריע מר בצלאל קציר.

"[...] במוקד המחלוקת בין הצדדים עומדת השאלה - האם יש להתייחס לזכויות הבלטת גוזזטרה מעבר לקו בניין אחורי מכוח תקנות חישוב שטחים, אשר לצורך מימושן נדרשת הקלה, כזכויות מוקטנת שיש להן שווי שוק ואזי ההשבחה תחול רק על השיפור התכנוני תוך התחשבות בשווי שוק במצב הקודם, או שמא עצם הצורך בחליך של הקלה מהווה אירוע מס אשר משביח את הנכס במלא שווי תוספת שטחי הגוזזטראות האחוריות. במילים אחרות במלא שווי שוק מבלי שקיים שווי שוק במצב הקודם, ואזי ההשבחה תחול על כל שטח המרפסת..."

בעניין שטחי מרפסות נקבע, כדלהלן - "מכאן, דומני שההבחנה הנכונה היא כדלקמן: ככל שניתן היה לבנות את הגוזזטראות מכוח תקנות חישוב שטחים בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי (בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה), שלא נוצלו עד למועד אישור ההקלה, וניתן היה לנצלן ללא הקלה, אין ספק שיש לכך שווי במצב קודם, אותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גוזזטרה תוך חריגה מקו בניין אחורי - מה שכונה על ידי השמאי המכריע "שיפור תכנוני". בהעדר נתונים אינני קובעת שהדבר אפשרי, אולם, ככל וקיימת היתכנות כזאת, יש לה שווי שוק במצב קודם. ככל ולא קיימת היתכנות כזאת הרי על בסיס הרציונל שבחלכת גוזלן יש לחשב את ההשבחה שנוצרה עקב ההקלה על מלוא שטח הגוזזטרה. ברי כי אם לא ניתן היה במצב הקודם לבנות את שטחי הגוזזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי, ללא אישור הקלה, אזי מרגע שאושרה ההקלה הושבחו המקרקעין במלא שטח הגוזזטראות האחוריות."

בסיכומו של עניין, הערעור המנהלי המפורט דלעיל עוסק בעניין הבלטת גוזזטראות מעבר לקווי בניין בדרך של הקלה, זאת בשונה מהמקרה בו אנו עסקינן, אשר לטענת שמאית המשיבה הבלטת המרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי בניין מתאפשרת מכוח תכנית רובע 4 [תא/3729/א], כאשר למעשה "במצב הקודם" בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התאפשרה הבלטה של עד 1.2 מ' מעבר לקווי בניין קדמי.

עמ"נ 18063-05-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח', ניתן 11.12.2022,

ע"י כבוד השופט ה' קריש, כדלהלן:

במקרה של הריסה והקמה מחדש של בניין לפי תמ"א 38, בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת. כאשר חלק משטחי המרפסות הוא מעבר לסל זכויות התמ"א, נדרשה הקלה בקווי הבניין ואותו חלק יחסי איננו יכול ליהנות מהפטור מהיטל הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. במסגרת פרויקט תמ"א 38, נהרסו שלושה בניינים ישנים וסמוכים, ונבנו תחתם שלושה בנייני מגורים חדשים. ההליך נוגע להיטל השבחה בשל הקלה שניתנה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בהתאם לתבי"ע בצד האחורי של כל אחד משלושת הבניינים.

בסיכומו של דבר, במקרה הנתון אין חבות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4.

אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:**מתודולוגיית חישוב השבחה**

שמאי המבקשים עורך תחשיב שווי למצב הקודם ולמצב החדש ומגיעה למסקנה אין עליית שווי כתוצאה מאישור תכנית 3729 א' ומתבסס על פסק הדין בעניין קבוצת הירדן.

נבהיר, כי פסק הדין במחוזי בעניין קבוצת ירדן עוסק בסוגיה אחת ויחידה והיא אופן חישוב השבחה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש בגין הקומה הנוספת אשר אושרה מכוח תכנית הר/2213 מעבר לקומות שהותרו בתמ"א 38 תיקון 3.

תכנית הר/2213 הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2014 (י.פ. 6729) טרם אישור תיקון 3 א' לתמ"א 38.

בגין פסק הדין בעניין קבוצת הירדן הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון במסגרת בר"מ 7601/23, אשר נדחה על ידי בית המשפט העליון בהחלטתה של כב' השופטת ד' ברק ארז מיום 4.12.2023, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי "התרשמתי כי המחלוקת בין הצדדים נטועה בנסיבות הקונקרטיים של המקרה, ועל כן אינה מצדיקה הענקת רשות ערעור".

כלומר, בית המשפט העליון הביע את דעתו וקבע כי מדובר בפס"ד נקודתי ולא רוחבי.

בסמיכות לתאריך הקובע אושרו מאות היתרי בניה לאותה תכנית. ככה שלהגיד שאין כדאיות כלכלית במועד הקובע זה לא מציאותי.

אנו מדברים על חוות דעת שמאי מבקשת מציג מחירים של כ- 42,000 ₪ מ"ר בנוי, ומבונה של 22,000 ₪ מבונה, זה לא ריאלי. בתאריך הקובע נמכרו דירות חדשות לפי 50,000 ₪. ועלה עם הזמן ל 70,000 ₪, וכיום ירד היום ל 58,000 ₪ מ"ר בנוי.

בתאריך הקובע של 42,000 ₪ מ"ר בנוי, אין חניה, אין חיזוק, הם מספרים שאינם הגיוניים לטעמי. פסק דין קבוצת הירדן – צריך לקחת ללא מ.ע.מ. צריך להוריד גם פוטנציאל וגם את המע"מ. צירפתי מאמר שאומר שרק המאמר פוטנציאל 17 אחוזים. הם מורידים מע"מ + פוטנציאל 17 אחוזים, נגיע לשווי של 30,000 ₪ מ"ר. מדובר על ממוצע של דירה 42,000 ₪ !!!

ישנם דירות שלטעמו המגיעות ל – 50,000 ₪ ו – 60,000 ₪ כדירות חדשות [עם חניות].

השמאים המכריעים מר דוד טיגרמן אינו קובע לפי פסק הדין קבוצת הירדן. והשמאי המכריע מר אלדד חיימי עושה את התחשיב אך מסתייג מכך וקובע שזה לא נכון.

דבר נוסף ששומת מכר אינה דומה לשומת היתר – לדוגמא נושא ממדים, לכן לא נכון לקשור בין מכר לבין מתן היתר.

לעניין המרפסות – יש חוות דעת.

יש פסק דין פרמינגר יש רשות עירור שאינו סופי.

התמורות לדיירים לא רלוונטיות – יש שטחים נוספים שאושרו וקומות נוספות שאושרו ליום. גם היזם מפסיד וגם הדיירים מפסידים !!! לכן זה לא הגיוני. ישנם תמורות ליום, כל יום לא יוצא אם אין רווח צפוי.

ההשבחה למרתפים – חושבה בעקבות איחוד המרתפים. דבר שאושר אך ורק מתכנית 3729א'. מדובר בהשבחה נפוצה ששמאים מכריעים קבעו עליה בשומות רבות שחלקן רשומות בתגובה. ישנם פסיקות רבות.

ללא תכנית רובע לא היה כלל ניתן לקבל זאת את איחוד המרתפים. חיסכון בעלויות רבות והשבחה לדירות למעלה, מרתף יותר נוח המשביח את הדירות למעלה. ישנם 2 חזיתות, לרחוב הופסי ולרחוב שלומציון. הלכתי בהשבחה לקולא ולא לחומרא. תרומה למרתף ותרומה לדירות. ראה חוות דעתי ומכתב תגובתי המפורטת לעניין כל הסוגיות שהועלו על ידי שמאי המבקשת.

מר ערן מוגור מנכ"ל [נציג מטעם המבקשת], עיקרי טיעונים, בדלהלן:

מרתף משותף – אנו עושים ל – 2 הבניינים, חניון רובטי נפרד לכל בנין, שטח חלקות קטן, איחוד של מרתפים לא עושה הבדל אם יש פרויקט או לא. לסיכום אין חיסכון כלכלי.

מר שי כהן מהנדס החברה סמנכ"ל ביצוע [נציג מטעם המבקשת], עיקרי טיעונים, בדלהלן:

לגבי איחוד החלקות, תכנית רובע 4 נפחית, היזם מחויב להכניס הכל בתוך הנפח. אם היינו בונים בניין אחד הנפח היה גדול יותר. השטחי העיקריים היו גדלים, כל יתר הדברים נמצא בפנים, פירים וכו'. חניון – אין פה שום דבר שנותן יתרון לבניין הזה אם זה 2 חניונים או אחד, החניונים הם נפרדים. ישנו עניין תכנוני ואין עניין של חיסכון.

מר אסף שאול שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטענות, בדלהלן:

שווי הדירות במצב תכנוני קודם כבנויות – ישנם עסקאות. הדירות הם בשטח מאוד מצומצם לכן השווי למ"ר במצב הקודם הינו על הרף הגבוהה. חברי לא אמר את דעתו המרפסות שניתנות במסגרת 25 מ"ר אם אפשר חלופה ש 25 מ"ר פטור. עניינים משפטיים – הכל ברור. אני סבור שלפני שהשמאים הולכים לעניינים משפטיים יש לבחון השבחה טהורה ולאחר מכאן לבצע חלופות משפטיות. למרות מה שטענתי במשפט קודם לעניין מרתפים אני סבור שפתרון החניה המכפילים הוא חלק מפתרון חניה אפשרי במסגרת תמא 38 ופטור מהיטל השבחה ולחילופין יש פרוטוקול שטחי שירות ופסק הדין אקרו [דהיינו, איחוד באמצעות תשריט לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה ולא לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה].

אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי [מטעם המשיבה], עיקרי הטענות, בדלהלן:

מרתפים – בעצם המהנדס טוען שיש תכנון טוב יותר, אם זה לשפר את המצב של המים, אחרת לא היה עושה זאת. מה שמאשר זאת תכנית רובע 4. ברור שאם היה מאחד באמצעות תכנית היה השבחה, אבל צריך תכנון. ככל שמגרש גדול יותר זה יתרון.

הכרעה:

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

בחינת ההשבחה לתמ"א 38 תיקון א'3

הכיצד יש לחשב את "סל הזכויות" הנובע מכוח תמ"א 38 "במצב הקודם" אשר פטור מחבות

בתשלום היטל השבחה עפ"י הוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה ?

שמאי הצדדים תמימי כי "סל" זכויות הבנייה המבוקש עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה [להלן: "מצב חדש"] נמוך מ"סל" זכויות הבנייה הפטורות מהשבחה [להלן: "מצב קודם"], לפיכך, לא מתעוררת חבות השבחה במקרה דנן. כמו כן, בבחינת את הסכמתם הגעתי לכלל מסקנה כי היא נעשתה בצורה שמרנית וזהירה.

השבחה / אי השבחה אודות הגדלת תכנית קומת הגג העליונה [להלן: "ניוד זכויות בניה"]

להלן, ציטוט האמור בסעיף 14א[א] להוראות התמ"א:

" על בנינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין... "

[ההדגשות אינן במקור].

להלן, ציטוט האמור בסעיף 14א[1א] להוראות התמ"א:

" לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א), רשאית ועדה מקומית:

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

1. [...]

2. [...]

3. [...]

4. 3.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר ... "

[ההדגשות אינן במקור].

מסקנה

ראשית, מעיון הן באמור בסעיף 14א[א] והן באמור בסעיף 14א[א], ניתן להבחין כי ישנו בידול מוחלט בין אופן חישוב "סל הזכויות" הנובע מכוח תמ"א 38 לבין תוספת מס' הקומות בהן ניתן לממש את "סל הזכויות".

חישוב "סל הזכויות" נעשה בהתאם למס' הקומות הבנויות כדון, קרי, בהתאם למס' הקומות הקיימות בפועל אשר נבנו עפ"י היתר בניה המאושר בידי הועדה המקומית, בעוד שחישוב מס' הקומות בהן ניתן לממש את "סל הזכויות" נעשה מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.

רוצה לומר, סעיף 14א[א] מגדיר את אופן תחשיב מס' הקומות המקסימלי אשר יכול להינתן במגרש, ללא כל תלות בשיעור שטחי הבניה אשר מחושב בהתאם למס' הקומות הבנויות כדון כאמור בסעיף 14א[א].

כמו כן, בבחינתי את הוראות התמ"א לא מצאתי הוראה סטטוטורית המחייבת לממש את שטחי הבניה כאמור בסעיף 14א[א] עפ"י מלוא מס' הקומות כאמור בסעיף 14א[א].

במילים אחרות, להבנתי, אין כל מניעה לממש את שטחי הבניה הללו עפ"י מס' קומות הנמוך ממס' הקומות המתאפשר עפ"י האמור בסעיף 14א[א], בין אם מדובר בקומות שלמות ו/או חלקיות, כל עוד מס' הקומות איננו עובר את מסגרת הקומות המקסימלית כאמור בסעיף 14א[א].

שנית, להבנתי, בהתאם לתכנית המופרטות החלות על הנכס נשוא ההחלטה [להלן: "תכנית מ"], לצד האמור בסעיף 14א[א] להוראות התמ"א, הבניין הנתון יכול להכיל 8 קומות טיפוסיות מורחבות וקומות גג חלקית [עפ"י שיעור של 50% ביחס לקומה טיפוסית מורחבת] מעל קומת קרקע עמודים, זאת עפ"י החלוקה הפונקציונאלית הבאה, כדלהלן:

- 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע/עמודים בהתאם לאמור בהוראות תכנית "מ".

- 3 קומות טיפוסיות מורחבות + קומת גג חלקית [עפ"י שיעור של 50% ביחס לקומה טיפוסית מורחבת] בהתאם לאמור בסעיף 14א[א] להוראות התמ"א.

מהכלל אל הפרט, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, אשר ניתנה במסגרת תמ"א 38, לצד תוכנית בניין עיר תקפות, ביניהן תכנית תא/3729/א, הבניין הנתון מיועד להריסה בעוד שבמקומו עתיד לקום בניין מגורים בן 7 קומות ו- קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף.

רוצה לומר, "סל הזכויות" המבוקש בתכנית הבקשה להיתר כמפורט לעיל איננו "גולש" הן מעבר ל"סל הזכויות" המתאפשר בהתאם לאמור בסעיף 14א[א] להוראות התמ"א והן מעבר למס' הקומות המתאפשר בהתאם לאמור בסעיף 14א[א] להוראות התמ"א, אזיי, נפקא מינה מכך כי במקרה דנן תכנית תא/3729/א' איננה זו אשר מכוחה בלבד ניתן לממש את "סל הזכויות" באופן בו הוא מבוקש בתכנית הבקשה להיתר הבניה, קרי, עפ"י בניוי של 5 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף.

היות וכך, הנני סבור כי במקרה דנן לא מתקיימת הגדלה של תכנית קומת הגג העליונה ו/או "ניוד זכויות" בהתאם לגישת המשיבה.

שלישית, בהסתמך על הוראות סעיף 19[ב][10] לתוספת השלישית, הפטור מהיטל השבחה יחול רק לגבי החלק מהשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תמ"א 38.

רוצה לומר, כעולה מפרשנות דווקנית של הוראות סעיף החוק לענין הפטור דלעיל, מתעוררת השאלה, אילו לא תכנית תא/3729/א' לא הייתה קיימת, מהי תכנית הבינוי המקסימלית אותה היה ניתן לבנות בקומת הגג העליונה של הבניין הנתון אותה היה ניתן לפטור מחבות בתשלום היטל השבחה בהתאם להוראות תמ"א 38 ? כמענה לשאלה זו, תחילה, אפנה אל האמור בדברי ההסבר לתמ"א 38 תיקון 3 א', כדלהלן:

" [...] אפשרות להוסיף קומות נוספות על הקבוע בתכניות המפורטות –

כפי שנקבע בסעיף 14א(1)א(1), הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתן של קומות נוספות על הקבוע בתכניות מפורטות שחלות במגרש, וזאת בהתאמה למדרג שנקבע בסעיף 14א(2)א לענין תוספת הזכויות, וכמפורט להלן:

1. 1.5 קומות נוספות - לענין בנין שבניה בו קומה אחת.
2. 2.5 קומות נוספות - לענין בנין שבניות בו שתי קומות.
3. 3 קומות נוספות - לענין בנין שבניות בו שלוש קומות.
4. 3.5 קומות נוספות - לענין בנין שבניות בו ארבע קומות או יותר.

כך לדוגמה, מבנה קיים בן שלוש קומות שבהתאם למדרג שנקבע בסעיף 14א(2)א ניתן להוסיף זכויות בשיעור של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, הרי שגם לענין תוספת הקומות לגובה המבנה החדש, ניתן להתיר תוספת של עד שלוש קומות נוספות על הקבוע בתכניות המפורטות. [...]

[...] יובהר כי הוראה זו כפי שנקבעה בסעיף 14א(1)א(1), מכוונת אך לאפשרות לתוספת קומות על מספר הקומות שהותר בתכניות שחלות במגרש, ולא לענין זכויות הבניה שנקבעו בנפרד בסעיף 14א(א).

עוד יובהר, כי תוספת הקומות הנוספות שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח התמ"א כפי שנקבעה בסעיף 14א(1)א, לא מכוונת לקומה טיפוסית קיימת, אלא לקומות נוספות שניתן להתיר בהתאם לתכניות החלות במגרש, או לקומה רחבה יותר ככל שתותר חריגה מקווי הבנין כאמור. [...]

[...] במסגרת שיקול הדעת הרחב שניתן לוועדה מקומית בבקשות להיתרים לפי התמ"א, היא רשאית בין השאר לקבוע, כיצד תוספת שטחי הבניה שראתה לנכון לאשר מכוח התמ"א, תשתלב במבנה החדש, והאם היא תמומש בעיקר לגובה בדרך של תוספת קומות על הקבוע בתכניות המפורטות, או בדרך של בניה לרוחב עד לקווי הבנין שנקבעו בתכניות המפורטות ואף בחריגה מהם כפי שהתמ"א מאפשרת, או בשילוב בין הדרכים, הכל כפי שתמצא לנכון. "

[ההדגשות אינן במקור].

רוצה לומר, ניתן להבחין שכותבי / עורכי דברי ההסבר נקטו וציינו מפורשות כי תוספת "סל הזכויות" תהיה בשיעור של קומות טיפוסיות מורחבות, בעוד שלענין זה נקבע כי תוספת הקומות הנוספות שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח התמ"א כפי שנקבעה בסעיף 14א(1)א, לא מכוונת לקומה טיפוסית קיימת, אלא לקומות נוספות שניתן להתיר בהתאם לתכניות החלות במגרש, או לקומה רחבה יותר ככל שתותר חריגה מקווי הבנין כאמור.

יתרה מזאת, בהמשכם של דברי ההסבר מצוין כי במסגרת שיקול הדעת הרחב שניתן לוועדה מקומית בבקשות להיתרים לפי התמ"א, היא רשאית בין השאר לקבוע, כיצד תוספת שטחי הבניה שראתה לנכון לאשר מכוח התמ"א, תשתלב במבנה החדש, והאם היא תמומש בעיקר לגובה בדרך של תוספת קומות על הקבוע בתכניות המפורטות, או בדרך של בניה לרוחב עד לקווי הבנין שנקבעו בתכניות המפורטות ואף בחריגה מהם כפי שהתמ"א מאפשרת, או בשילוב בין הדרכים, הכל כפי שתמצא לנכון.

משכך ומאחר וישנו "סל זכויות" מבוקש בתכנית הבקשה להיתר אשר נובע הלכה למעשה מכוח תמ"א 38, הנני סבור שניתן להסיק כי הוראות תמ"א 38 במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" אינן מגבילות את תכנית קומת הגג העליונה בהתאם לטענת המשיבה.

רביעית, הנני סבור כי התעלמותה של המשיבה מכך שבהתאם להוראות התמ"א לא קיימת מגבלה אודות תכנית קומת הגג יוצרת הלכה למעשה חוסר עקביות באופן אומדן ההשבחה שנעשה על-ידה, ואפרט.

מחד, המשיבה מביאה בחשבון כי תכנית רובע 4 [תא/3729/א'] מגדילה את תכנית קומת הגג העליונה, דהיינו, שטח קומת הגג העליונה המבוקש בתכנית הבקשה להיתר עולה על שטח קומת הגג העליונה המתאפשר בהתאם להוראות תמ"א 38.

מאידך, בעת עריכת שומתה הביאה בחשבון כי עבור תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות [כמוגדר בהוראות התמ"א] הנובעות מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א' קיים פטור, בעוד שעבור תוספת הקומה שמעבר לכך יש לחשב השבחה בשיעור מופחת של 25%, וזאת בהתאם לאמור בסעיף 19 [ב][10]א] לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

מעיון בהוראות התמ"א עולה כי סעיפים 21-22 מכפיפים את כלל זכויות הבנייה הנובעות מכוח התמ"א לשיקול דעת הוועדה המקומית, היות וכך, נשאלת השאלה, מדוע המשיבה פטרה בשומתה את הנישום מחבות בתשלום היטל השבחה עבור חלק מזכויות הבניה למגורים על אף היותן "מותנות" בשיקול דעת הוועדה המקומית, בעוד היא לא מביאה בחשבון כי בהתאם להוראות התמ"א לא קיימת מגבלה אודות תכנית קומת הגג העליונה ?

עצם היותה מכירה בחלק מזכויות הבנייה למגורים כ- "פטורות" מחבות בתשלום היטל השבחה על אף היותן מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית, רק מחזק את הרציונל שיש להביא בחשבון כי בהתאם להוראות התמ"א לא קיימת מגבלה אודות תכנית קומת הגג העליונה.

לפיכך, חוששני כי המשיבה נוהגת ביחס של אִיפָּה וְאִיפָּה במקרה דנן ולכן הנני דוחה את טענתה שעם אישורה של תכנית תא/3729/א' ניתן להגדיל את תכנית קומת הגג העליונה ביחס ל"מצב הקודם" [להלן: "קומת גג עליונה בשיעור של 50% ביחס לקומה טיפוסית מורחבת"] וכפועל יוצא מזאת מתעוררת חבות השבחה.

תחשיב חלופי בהתאם לגישת המשיבה לעניין הגדלת תכסית קומת הגג העליונה [להלן: "ניוד

זכויות בניה"

מצב קודם"⁸

מרכיב	שטח בנוי	מקדם אקוויולנטי	תוצאה
קומת הגג החלקית	126.55 מ"ר	1.2	151.86 מ"ר
מרפסת גג בקומת הגג החלקית	126.55 מ"ר	0.3	37.97 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי "במצב הקודם"			190 מ"ר

"מצב חדש"⁹

מרכיב	שטח בנוי	מקדם אקוויולנטי	תוצאה
קומת גג חלקית, קומה 6 ע"י הבקשה להיתר מעל קומת קרקע	158.78 מ"ר	1	158.78 מ"ר
מרפסת גג בקומת הגג החלקית, קומה 6 מעל קומת הקרקע	88.31 מ"ר	0.3	26.49 מ"ר
קומת הגג החלקית, קומה 7 מעל קומת קרקע	126.55 מ"ר	1.2	151.86 מ"ר
מרפסת גג בקומת הגג החלקית, קומה 7 מעל קומת קרקע	126.55 מ"ר	0.3	37.97 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי "במצב החדש"			375 מ"ר

תחשיב

מרכיב	תוצאה
הפרש "סל הזכויות" בין שני מצבי התכנון	185 מ"ר
מקדם שיפור תכנוני [בהתאם לחוות דעת המשיבה] ¹⁰	0.1
שווי מ"ר קרקע מבונה ¹¹	24,500 ₪
סה"כ אומדן השבחה, במעוגל	453,920 ₪
סה"כ אומדן היטל השבחה [עפ"י שיעור של 25%], במעוגל	113,480 ₪

⁸ השטחים המופיעים דלעיל ב"מצב הקודם" הינם בהתאם לחוות דעת המשיבה.

⁹ השטחים המופיעים דלעיל ב"מצב החדש" הינם בהתאם לחוות דעת המשיבה.

¹⁰ בעת עריכת תחשיבי אימצתי את מקדם השיפור התכנוני בשיעור של 10% בו נקטה שמאית המשיבה היות ומדובר במקדם סביר אשר הובא בחשבון על הצד הזהיר.

¹¹ בהתאם להחלטות רבות שערך הח"מ בסביבת הנכס נשוא ההחלטה.

בחינת השבחה לתכנית תא/3729/א' – תכנית רובע 4

האם ישנה חבות בגין השבחה כתוצאה מפטור להקמת מרפסות שירות ומה גובה השבחה ?

מבוא

להלן, ציטוט רלוונטי של האמור בסעיף 18 להוראות תכנית "מ":

"לא תתיר הוועדה המקומית הקמת יחידות דיור אלא אם כן נקבעה בה **מרפסת שירות** בשטח כדלקמן:

[1] ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר.

[2] ביחידת שירות ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר – מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

[ההדגשה אינה במקור]

להלן, ציטוט הגדרת מרפסת שירות כפי שמופיע בסעיף 6 להוראות תכנית "מ" – "הגדרות ופירוש מונחים":
"מרפסת שירות – מרפסת צמודה למטבח, שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניכוי, דוד לחימום מים, להצבת מכונת כיבוס, לתליית כביסה וכיוצא בזה."

מסקנה

בסיכומי של דבר, ישנה חבות בגין השבחה.

לעניין גובה השבחה, במקרה דנן מדובר בהסרת חסם תכנוני אודות ביטול החובה בהקמת מרפסות שירות.

על אף זאת נשאלת השאלה – האם ביטול מרפסות שירות, אשר נוצרה הלכה למעשה על-ידי אישורה של תכנית תא/3729/א', והמרת שטחן לשימוש אחר בדירה, בהכרח מהווה גורם ישיר אשר כפועל יוצא ממנו מתקיימת עלייה בשוויים של המקרקעין ?

ייתכן, כי לא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית. האומנם, במקרה דנן, הנני סבור כי התשובה לכך שלילית, ואסביר.

"מרפסות שירות" כהגדרתן בהוראות התכנית, מהוות חלק אינטגרלי הכרחי התורם לפונקציונאליות של כל דירת מגורים ממוצעת, שלרוב, בלאו הכי נעשית בעת כל תכנון רגיל ואופטימאלי, ובשל כך, ההנחיה להצבתה של "מרפסת השירות" במיקום ספציפי בדירה ולא בכל מקום אחר, איננה מהווה מגבלה תכנונית משמעותית.

יתרה מזאת, הנני סבור כי ביטול מרפסות השירות אשר נוצר הלכה למעשה על-ידי אישורה של תכנית תא/3729/א' הינו סמנטי, הואיל ושטח זה אינו הולך לאיבוד, ועדיין משמש את דירת המגורים, ולכן, גם אם מתעוררת השבחה ככל וישנה בגין הסרת החסם התכנוני הזה, הרי שהינה זניחה ומזערית ולכל הפחות תתאזן עם הטענה כי ביטול "מרפסות השירות" עלול ליצור פגיעה ברווחת הדירה וערכה הכלכלי, שגם כאן טענה זו מתייתרת מאליה שהרי ברור שבדירת מגורים ניתן להקצות שטח לחדר שירות המהווה חלק אינטגרלי בדירה.

האם ישנה חבות בגין השבחה ומה גובה ההשבה לבניית מרפסות מחוץ לקווי בניין – הבלטת**מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי ?**

עפ"י שיטתה של המשיבה, הבלטת המרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי בניין מתאפשרת מכוח תכנית רובע 4 [תא/3729/א'], כאשר למעשה "במצב הקודם" בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התאפשרה הבלטה של עד 1.2 מ' מעבר לקווי בניין קדמי, כל זאת בעוד המשיבה מתעלמת מסעיף 11.1.4.א] להוראות התמ"א הנוגע לקווי בניין מקלים.

ראשית, אנו עסקינן בתכנית בקשה להיתר בניה מכוח תכנית תא/3729/א' שהינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, ולכן, יש לראות את הבקשה דנא כאילו ניתנה מכוח תמ"א 38, זאת בהסתמך על האמור בסעיף 19[ב][10]א], לתוספת השלישית.

שנית, בהסתמך על הוראות סעיף 19[ב][10]א] לתוספת השלישית, הפטור מהיטל השבחה יחול רק לגבי החלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תמ"א 38.

רוצה לומר, כעולה מפרשנות דווקנית של הוראות סעיף החוק לעניין הפטור דלעיל, מתעוררת השאלה, אילו לא תכנית תא/3729/א' לא הייתה קיימת, מהו "סל הזכויות" המקסימלי שהיה ניתן לפטור מחבות בתשלום היטל השבחה בהתאם להוראות תמ"א 38 ?

כמפורט דלעיל, ישנו "סל זכויות" מבוקש בתכנית הבקשה להיתר אשר נובע הלכה למעשה מכוח תמ"א 38, לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, יש להכיר, בין היתר, בסעיף 11.1.4.א] להוראות התמ"א הנוגע לקווי בניין מקלים כאחד האלמנטים אשר מגדירים, בין השאר, את "סל הזכויות" המקסימלי שניתן לפטור מחבות בתשלום היטל השבחה.

משכך, לאחר שעיינתי ובחנתי את תשריט תכנית הבקשה להיתר, והצבתי על גביה את קווי הבניין בהתאם לאמור בהוראות התמ"א [סעיף 11.1.4.א]: קדמי - 2 מ'; צדדי - 2 מ'; אחורי 3 מ', הגעתי למסקנה שכלל המרפסות המיוחסות לבניין הנתון אשר עתיד להיבנות בתחום החלקה, הן בחזית והן בעורף, אינן חורגות מעבר לקווי הבניין המפורטים דלעיל.

שלישית, הנני סבור כי התעלמותה של המשיבה מקווי הבניין בהתאם לאמור בהוראות התמ"א יוצרת הלכה למעשה חוסר עקביות באופן אומדן ההשבחה שנעשה על-ידיה, ואפרט.

מחד, המשיבה מביאה בחשבון כי תכנית רובע 4 [תא/3729/א'] מאפשרת להקים גזוזטראות בהבלטה של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, כאשר "במצב הקודם", טרם אישורה של תכנית רובע 4 [תא/3729/א'] לא היה ניתן לממש את בנייתם של הגזוזטראות הללו עפ"י תכניות בניין עיר תקפות.

מאידך, בחוות דעתה מפרטת כי עבור תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות [כמוגדר בהוראות התמ"א] הנובעות מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א' קיים פטור, בעוד שעבור תוספת הקומה שמעבר לכך יש לחשב היטל השבחה בשיעור מופחת של 25%, וזאת בהתאם לאמור בסעיף 19 [ב][10]א] לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

דא עקא, מעיון בהוראות התמ"א עולה כי סעיפים 21-22 מכפיפים את כלל זכויות הבנייה הנובעות מכוח התמ"א לשיקול דעת הוועדה המקומית, היות וכך, נשאלת השאלה, מדוע המשיבה פטרה בשומתה את הנישום מחבות בתשלום היטל השבחה עבור חלק מזכויות הבניה למגורים על אף היותן "מותנות" בשיקול דעת הוועדה המקומית, בעוד היא לא מביאה בחשבון את קווי הבניין בהתאם להוראות התמ"א ?

רוצה לומר, עצם היותה מכירה בחלק מזכויות הבנייה למגורים כ- "פטורות" מחבות בתשלום היטל השבחה על אף היותן מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית, רק מחזק את הרציונל כי יש להביא בחשבון גם את קווי הבניין בהתאם להוראות התמ"א.

לפיכך, חוששני כי המשיבה נוהגת ביחס של אִיפָה ואִיפָה במקרה דנן, ולכן אדחה את טענתה שכפועל יוצא מהבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי מתעוררת חבות בהיטל השבחה.

ערר מס' תא/85053/17, מיום 22.09.2019, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' חברת יובלים שימור מבנים, הערר הוגש כנגד החלטת השמאי המכריע אשר קבע, בין היתר, כדלהלן - "לאור האמור ובהמשך להחלטת ועדת הערר הר"מ ["אחדות יזמות ופרויקטים בע"מ"] ניתן לכלול את שטח המרפסות לרבות שטח המרפסות החורג מקו הבנין כשטח מבוקש לפי תמ"א 38 במסגרת הרחבת הדירות מכח התמ"א..."

וועדת הערר קבעה כי חזקה ומקובלת עליה קביעותיו של השמאי המכריע. יתר על כן קבעה, כדלהלן - "יישום המבחן העובדתי האם שטחי המרפסות נכללים בגדר 25 מ"ר המותרים מכוח התמ"א נערך על ידי השמאי המכריע ואיננו סבורים כי יש מקום להתערבות בקביעותיו העובדתיות הללו, בפרט כאשר הערר אינו כולל כל טענה בהקשר זה ולו כטענה חלופית."

עררים מס' תא/1218/8336, תא/1218/8337, תא/1218/8338, מיום 03.06.2020, ח. נועם ושות' חברה לנאמנויות בע"מ, ד"ר ניסן פרמינגר, בנייני מ. מטלון בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, העררים הוגשו בגין שומת השבחה שנערכה לעת מימוש זכויות בדרך של היתר בניה לפרויקט הריסה ובניה מכוח תמ"א 38 והתכניות החלות.

בעניין שטחי מרפסות נקבע, כדלהלן - "ולגוף העניין מקובלת עלינו טענתם של העוררים לפיה אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי מרפסות שניתן היה לקבל כשטחים מכח תמ"א."

עוד נאמר, כדלהלן - "הרי שיש לחייב בהיטל השבחה שטחי המרפסות שאושרו בעניינו, רק ככל שחורגים הם מקווי הבניין אותם ניתן לאשר לפי התמ"א. כפי שנאמר בהחלטת ועדת הערר רישוי בערר (ת"א) 5153/17 מיכאל אוליביה רואש, אריה פרנסואה רואש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב."

ערר מס' תא/85002/14, מיום 30.12.2015, גינזבורג משה ו-7 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, הערר הוגש עבור היטל השבחה מאישור הקלה – בקשה להיתר בניה מתמ"א 38, תמ"א 38/3. וועדת הערר דנה, בין היתר, במחלוקת אודות היטל השבחה שהוטל על ההקלה להבלטת הגזוזטרה מקו הבניין הקדמי והאחורי.

בעניין שטחי המרפסות נקבע, בין היתר, כדלהלן - "ההקלה דנן התבקשה לצורך הבלטת גזוזטראות מקו הבניין הקדמי והאחורי. אין המדובר בזכויות הנובעות מתמ"א/38. עמדת הוועדה המקומית לפיה תמ"א/38 מאפשרת חריגה מקווי הבניין לצורך חיזוק (סעיף 10) או לצורך התוספת המתאפשרת מכוחה של התמ"א (סעיף 11.1.4), ולא לעניין גזוזטראות – היא למצער סבירה. אישור הקטנת קווי הבניין בדרך של הקלה היא איפוא ההליך הנכון, ולא שוכנענו כי העוררת הייתה זכאית להקטנה זו מכח התמ"א."

מאידך, עוד נאמר בערר, כדלהלן - "אלא שלו סברה העוררת כי הליך ההקלה אינו נחוץ, היה עליה להימנע מלהגישו ככזה, ולו הייתה הוועדה המקומית מסרבת לבקשת העוררת על רקע עמדתה בדבר הצורך בהקלה - הייתה הדרך פתוחה בפני העוררת להגיש ערר על סירוב זה בפני ועדת הערר לרישוי הפועלת מכוח סעיף 12 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. שאלת הצורך בהקלה היא שאלת בראש ובראשונה בתחום הרישוי ודרך המלך להכרעה בה היא בוועדת הערר המיועדת לכך."

לסיכומו של עניין, וועדת הערר תמכה בעמדת הוועדה המקומית לאור העובדה כי במידה והעוררים סברו שהליך ההקלה איננו נחוץ, היה עליהם להימנע מהגשת הבקשה להקלה ולפעול בדרך של הגשת ערר בפני וועדת הערר לרישוי.

לאור זאת, כפי הנראה, מהערר דלעיל לא ניתן להקיש במקרה דנן, זאת מאחר ואנו עסקינן בבקשה להיתר בניה אשר לא כוללת הליך של הקלה במסגרת קווי הבניין.

לסיכומו של עניין, הנני סבור כי חובת תשלום היטל ההשבחה תקום בעת קיומן של "זכויות עודפות" מעבר ל - "סל הזכויות" שניתן לתיתו מכוח תמ"א 38 בבקשה להיתר.

במקרה דנן לא קיימות "זכויות עודפות" ומשכך לא קמה חבות בתשלום היטל השבחה.

עמ"נ 55083-05-19-05, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' יצחק לב ואח', מיום 11.04.2020, ערעור מנהלי שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו (להלן: המערערת), על החלטת ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה של מחוז תל אביב (להלן: ועדת הערר) מיום 02.04.2019 במסגרת ערר תא/85078/17 (להלן: ההחלטה בערר), אשר דחתה את ערר הוועדה המקומית ומצאה שלא להתערב בשומה המכרעת מיום 14.02.2017 שניתנה על ידי השמאי המכריע מר בצלאל קציר.

" [...] במוקד המחלוקת בין הצדדים עומדת השאלה - האם יש להתייחס לזכויות הבלטת גוזזטרה מעבר לקו בניין אחורי מכוח תקנות חישוב שטחים, אשר לצורך מימושן נדרשת הקלה, זכויות מוקנות שיש להן שווי שוק ואזי ההשבחה תחול רק על השיפור התכנוני תוך התחשבות בשווי שוק במצב הקודם, או שמא עצם הצורך בהליך של הקלה מהווה אירוע מס אשר משביח את הנכס במלא שווי תוספת שטחי הגוזזטראות האחוריות. במילים אחרות במלא שווי שוק מבלי שקיים שווי שוק במצב הקודם, ואזי ההשבחה תחול על כל שטח המרפסת..."

בעניין שטחי מרפסות נקבע, כדלהלן - "מכאן, דומני שההבחנה הנכונה היא כדלקמן: ככל שניתן היה לבנות את הגוזזטראות מכוח תקנות חישוב שטחים בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי (בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה), שלא נוצלו עד למועד אישור ההקלה, וניתן היה לנצלן ללא הקלה, אין ספק שיש לכך שווי במצב קודם, אותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גוזזטרה תוך חריגה מקו בניין אחורי - מה שכונה על ידי השמאי המכריע "שיפור תכנוני". בהעדר נתונים אינני קובעת שהדבר אפשרי, אולם, ככל וקיימת היתכנות כזאת, יש לה שווי שוק במצב קודם. ככל ולא קיימת היתכנות כזאת הרי על בסיס הרציונל שבהלכת גוזלן יש לחשב את ההשבחה שנוצרה עקב ההקלה על מלוא שטח הגוזזטרה. ברי כי אם לא ניתן היה במצב הקודם לבנות את שטחי הגוזזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי, ללא אישור הקלה, אזי מרגע שאושרה ההקלה הושבחו המקרקעין במלא שטח הגוזזטראות האחוריות."

בסיכומו של עניין, הערעור המנהלי המפורט דלעיל עוסק בעניין הבלטת גוזזטראות מעבר לקווי בניין בדרך של הקלה, זאת בשונה מהמקרה בו אנו עסקינן, אשר לטענת שמאית המשיבה הבלטת המרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי בניין מתאפשרת מכוח תכנית רובע 4 [תא/3729/א'], כאשר למעשה "במצב הקודם" בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התאפשרה הבלטה של עד 1.2 מ' מעבר לקווי בניין קדמי.

עמ"נ 18063-05-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח', ניתן 11.12.2022

ע"י כבוד השופט ה' קריש, כדלהלן:

במקרה של הריסה והקמה מחדש של בניין לפי תמ"א 38, בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת. כאשר חלק משטחי המרפסות הוא מעבר לסל זכויות התמ"א, נדרשה הקלה בקווי הבניין ואותו חלק יחסי איננו יכול ליהנות מהפטור מהיטל הקבוע בסעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. במסגרת פרויקט תמ"א 38, נהרסו שלושה בניינים ישנים וסמוכים, ונבנו תחתם שלושה בנייני מגורים חדשים. ההליך נוגע להיטל השבחה בשל הקלה שניתנה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בהתאם לתב"ע בצד האחורי של כל אחד משלושת הבניינים.

בסיכומו של דבר, במקרה הנתון אין חבות כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4.

תחשיב חלופי בהתאם לגישת המשיבה לעניין מרפסות מחוץ לקווי בניין – הבלטת מרפסות

מעבר לקו בניין קדמי ואחורי

סך השטח הגולש מעבר לקו בניין קדמי ואחורי

בבחינתי את תשריט תכנית הבקשה להיתר, הנני סבור כי אופן חישוב סך השטח הגולש מעבר לקו בניין קדמי ואחורי כמופיע בחוות דעת המשיבה נעשה בצורה זהירה ושמרנית, לפיכך אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

מקדם אקוויוולנטי לשטח המרפסות

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי לשטח המרפסות בשיעור של 40%. בהתאם להחלטות שערכתי, לצד החלטות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות הנכס נשוא ההחלטה, הנני סבור כי המקדם האקוויוולנטי לשטח המרפסות בשיעור של 40% אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה סביר בהחלט ולפיכך אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

שווי למ"ר קרקע מבונה

בהתאם להחלטות שערכתי לצד החלטות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות הנכס נשוא ההחלטה, הנני סבור כי השווי למ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 24,500 ₪ אותו הביאה בחשבון המבקשת סביר בהחלט, לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

תחשיב

תוצאה	מרכיב
30.00 מ"ר	סך השטח החורג מעבר לקווי הבניין קדמי המהווה שיפור תכנוני [בהתאם לחוות דעת המשיבה]
0.06	מקדם שיפור תכנוני [בהתאם לחוות דעת המשיבה]
72.00 מ"ר	סך השטח החורג מעבר לקווי הבניין אחורי [בהתאם לחוות דעת המשיבה]
0.4	מקדם אקוויוולנטי לשטח מרפסת
24,500 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה
749,700 ₪	סה"כ ההשבחה המיוחסת לנכס נשוא ההחלטה, במעוגל
374,850 ₪	סה"כ היטל ההשבחה המיוחס לנכס נשוא ההחלטה, במעוגל

האם ישנה חבות בהשבחה בגין הגבהת קומת הגג העליונה ומהו גובה השבחה ?

במקרה דנן, תכנית הבקשה להיתר ניתנה במסגרת תמ"א 38, לצד תוכנית בניין עיר תקפות, ביניהן תכנית רובע 4 [תא/3729/א'].⁴

סעיף 4.1.2 [ב]3] להוראות תכנית רובע 4 [תא/3729/א'] מגדיר גובה קומה, בזו הלשון:
 " גובה קומה [כולל קומת קרקע וקומת גג] לא יעלה על 3.30 מ', אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. "

בבחינתי את תשריט תכנית הבקשה להיתר עולה כי גובה קומת הגג החלקית [להלן: "קומה 7 מעל קומת הקרקע"] מרצפתה ועד לתקרה הפנימית הינו 3.05 מ' [גובה נטו].

ראשית, בהסתמך על הוראות התוספת השלישית סעיף 19 [ב]10] הפטור מהיטל השבחה יחול רק לגבי החלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תמ"א 38.

היות וכך, מאחר וישנו "סל זכויות" מבוקש בתכנית הבקשה להיתר אשר נובע הלכה למעשה מכוח תמ"א 38, לצד העולה מפרשנות דווקנית של הוראות סעיף החוק לעניין הפטור דלעיל, מתעוררת השאלה, אילו לא תכנית רובע 4 [תא/3729/א'] איננה הייתה קיימת, מהו גובה קומת הגג המקסימלי שהיה ניתן לפטור מחבות בתשלום היטל השבחה בהתאם להוראות תמ"א 38 ?

מעיון בסעיף 11.1.3. [ה] להוראות התמ"א נרשם, כדלהלן - " על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים [להלן: תכנית גגות], תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א)...".

כפועל יוצא מהאמור בסעיף 11.1.3. [ה] להוראות התמ"א, הנני סבור כי תמ"א 38 הכפיפה הלכה למעשה את תכנית הגגות, ככל שחלה, עבור כל תוספת של זכויות בניה המהווה כהרחבה ו/או תוספת יח"ד.

שנית, כחיזוק לטענתי, אפנה אל סעיף 18.2 להוראות התמ"א בו נרשם, כדלהלן - "אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג [כגון גג משופע] יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת...".

ניתן לראות שגם מסעיף 18.2 ניתן ללמוד כי תמ"א 38 הכפיפה הלכה למעשה את תכנית הגגות, ככל שחלה, בעניין עיצוב הגג.

שלישית, ובסיכומי של עניין, הנני סבור כי עבור כל תוספת של זכויות בניה המהווה כהרחבה ו/או תוספת יח"ד בקומת הגג מכוח תמ"א 38, גובה תקרת הגג המקסימלי הינו 2.5 מ', לפיכך, הנני מקבל את טענת המשיבה כי תכנית תא/3729/א' היוותה שיפור תכנוני במקרה דנן.

בעניין מקדם ההשבחה אשר יש להביא בחשבון, בבחינתי את תשריט תכנית הבקשה להיתר, גובה קומת גג החלקית [להלן: "קומה 7 מעל קומת הקרקע"] מרצפתה ועד לתקרה הפנימית הינו 2.8 מ' [גובה נטו], לפיכך, מתקבל אפוא, כי שיעור תוספת הגובה במקרה הנדון מהווה תוספת נפח פנים של 12% [1 - 2.5) / 2.8 מ'].

יתר על כן, ידוע כי קיימת תרומה שולית פוחתת להיקף הגבהים בקומה בה אנו עסקינן, ולכן, מאחר ובמקרה דנן מדובר בגובה תקרה של 2.8 מ' [גובה נטו], הנני סבור כי יש לחשב את התרומה השולית הפוחתת לכל הפחות כמחצית משיעור תוספת נפח הפנים המתקבלת, וזאת לאור אי שינוי במרכיב השטח [המחושב בעת החישוב הנפחי].

לפיכך, מתקבל אפוא, מקדם השבחה מתואם בשיעור של 6%.
 [50% (מקדם התרומה השולית הפוחתת) x 12% תוספת נפח פנים].

בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון מקדם השבחה בגין הגבהת קומת הגג החלקית [להלן: "מקדם השיפור התכנוני"] בשיעור של 6%.

בסיכומי של דבר, ישנה חבות בהשבחה בגין הגבהת הקומה העליונה.

אומדן השבחה בגין שיפור תכנוני [להלן: "הגבהת קומת הגג העליונה"] הנובע מכוח תכנית רובע 4

[תא/3729/א']

מרכיב	תוצאה
שטח קומת הגג החלקית [להלן: "קומה 7 מעל קומת הקרקע"] ¹²	97.46 מ"ר
מקדם השבחה בגין השיפור התכנוני [להלן: "הגבהת קומת הגג העליונה"]	6.0%
שווי מ"ר קרקע מבונה ¹³	24,500 ₪
סה"כ ההשבחה המיוחסת לשיפור התכנוני הנובע מכוח תכנית רובע 4 [תא/3729/א']	143,260 ₪
סה"כ היטל השבחה הנובע מכוח תכנית רובע 4 [תא/3729/א']	71,630 ₪

ערר מס' תא/17/85046, מיום 10.09.2019, ענת עופרים ו-4 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-

יפו, הערר הצטמצם לכדי סוגיה אחת בלבד, אשר עניינה בטענה לפטור מהיטל השבחה, בגין הגבהת קומת הגג. העוררים טענו, בין היתר, כדלהלן - "לא היה מקום לקבוע חיוב בהיטל השבחה בגין הגבהת גובה הגג. שכן הבנייה בגג הינה של תוספת קומת גג חלקית, בהתאם למותר בתמ"א 38 ולפיכך, פטורה מתשלום היטלי השבחה. בתמ"א 38 אין הגבלה לגובה החלל הפנימי במפלס קומת הגג".

וועדת הערר דחתה את טענת העוררים, כפי שנרשם, כדלהלן - "העוררים לא נקטו בהליכים המשפטיים העומדים לרשותם כנגד ההחלטה התכנונית ליתן הקלה - הם לא פנו בערר לוועדת הערר הפועלת על פי סעיף 12א לחוק ולא עתרו לבית משפט לעניינים מינהליים בנושא זה".

יתר על כן, וועדת הערר מפרשת את סעיף 11.1.3. [ה] להוראות התמ"א, כדלהלן - "טעמנו את המונח "היקף הזכויות בהתאם לתכנית הגגות", יש לפרש באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטיות של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג".

¹² 97.4572 מ"ר = 3.5422 מ"ר [עובי קירות ממ"ד/ממ"ק/מקלט לשימוש מגורים] + 0.8765 מ"ר [ממ"ד/ממ"ק כשטח עקרי] + 8.9854

מ"ר [ממ"ד/ממ"ק כשטחי שירות] + 84.0531 מ"ר [מגורים מבוקש]
 יוער כי שטח זה תואם את גישת המשיבה.

¹³ בהתאם להחלטות רבות שערך הח"מ בסביבת הנכס נשוא ההחלטה.

האם ישנה חבות בהשבחה בגין איחוד מרתפי חניה ומהו גובה השבחה ?

שמאי הצדדים חלוקים בדעתם לעניין המקור המאפשר את איחוד המרתפים במגרשים גובלים.

המשיבה טוענת כי סעיף 6.6[9] להוראות תכנית תא/3729/א' זו שמתירה הקמת מרתפי חניה משותפים למגרשים גובלים, ואילו המבקשת טוענת כי אין כל מניעה להקמת מרתף משותף בהתאם להחלטת הועדה המקומית 156 ב' – מיום 06.12.1995 לפיה הותרה "שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקינית". לא זאת ועוד כי, בהתאם לסעיף 14.א[ג'] בהוראות תמ"א 38 המרתף הינו חלק מהפתרון החניה הנדרש ואף חוסה תחת הפתור מהיטל השבחה.

להלן ממצאי בחינתי את טענות הצדדים :

ראשית, בהתאם לאמור בסעיף 6.6[9] להוראות תכנית תא/3729/א', נאמר כדלהלן: "תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית".

שנית, לא מצאתי כל הוראה בתכנית "ע-1" המתירה את איחודן של קומות המרתף לחניה במגרשים גובלים.

שלישית, הוראות סעיף 14א[א]5] לתמ"א 38 מתירות בין היתר הקמת שטחי בניה בתת הקרקע לצורך חניה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

רביעית, החלטת הועדה המקומית 156 ב' – מיום 06.12.1995 מתייחסת לתוספת שטח תת קרקעי למטרת חניה תקינית כלשון ההחלטה אך אינה מתייחסת לאיחוד מרתפים של שתי חלקות גובות. כמו כן, שימוש בשטחים התת קרקעיים לחניה הינה בכפוף לאישור הועדה המקומית הרי מדובר בזכויות שתלויות בשיקול דעת הועדה.

לעניין עלות הבנייה למ"ר של חניון תת-קרקעי נכון למועד הקובע: עפ"י מחירון דקל [חודש יולי בשנת 2018] עלות הבנייה של חניון תת-קרקעי הינה 2,400 ₪/מ"ר ללא מע"מ והוצאות עקיפות.

בהינתן הוצאות עקיפות בשיעור של כ- 15% מסך עלות הבנייה הישירה מתקבל אפוא עלות בנייה כוללת [ישירה + עקיפה] של כ- 2,760 ₪/מ"ר. היות וכך, בעת עריכת תחשיבי אאמץ את אומדן עלות הבנייה אותה הביאה בחשבון המשיבה.

מסקנה

לאור כל האמור, הנני דוחה את טענת המבקשת ומאמץ את עמדת המשיבה כי איחוד המרתפים במגרשים גובלים אפשרית מכח הוראות תכנית תא/3729/א'. כמו כן, בבחינתי את תכנית היתר הבניה הנני סבור כי השטח שנלקח ע"י המשיבה בעת עריכת התחשיבה הינו סביר ואף חושב על הצד הזעיר ולכן אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

אומדן השבחה בגין איחוד מרתפי חניה [להלן: "חסכון בעלויות בנייה תת-קרקעיות"] הנובע מכוח תכנית רובע

3 [תא/3616/א']

תוצאה	מרכיב
כ- 86 מ"ר	שטח תת-קרקעי נחסך בכלל קומות המרתף
2,760 ₪	עלות הבנייה למ"ר של חניון תת-קרקעי נכון למועד הקובע
237,360 ₪	סה"כ אומדן השבחה
118,680 ₪	שיעור ההשבחה המיוחס לחלקה הנדונה [50% עפ"י חוות דעת המשיבה]
59,340 ₪	סה"כ אומדן היטל השבחה

סיכום

חלופה לתשלום היטל השבחה [להלן: "עמדתי"]

אומדן גובה ההשבחה הנובעת מכוח תכנית בניין עיר תקפה [להלן: "תכנית תא/3729/א"] - היטל השבחה בשיעור של 50%:	
מרכיב	סה"כ
הגבהת קומת הגג	₪ 143,260
איחוד מרתפי חניה	₪ 118,680
סה"כ השבחה הנובע מכוח תכנית רובע 4 [תא/3729/א']	₪ 261,940
סה"כ היטל השבחה הנובע מכוח תכנית רובע 4 [תא/3729/א']	₪ 130,970

חלופה נוספת לתשלום היטל השבחה [להלן: "עמדת המשיבה"] - במימוש מלא של 100%:

אומדן גובה ההשבחה הנובעת מכוח תכנית תמ"א 38 תיקון 3 א' - היטל השבחה בשיעור של 25%:	
מרכיב	סה"כ
שיפור תכנוני בקומת הגג העליונה [להלן: "ניוד זכויות בניה"]	₪ 453,920
סה"כ היטל השבחה הנובע מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א'	₪ 113,480
אומדן גובה ההשבחה הנובעת מכוח תכנית בניין עיר תקפה [להלן: "תכנית תא/3729/א"] - היטל השבחה בשיעור של 50%:	
מרכיב	סה"כ
הגבהת קומת הגג	₪ 143,260
הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי	₪ 749,700
איחוד מרתפי חניה	₪ 118,680
סה"כ השבחה הנובע מכוח תכנית רובע 4 [תא/3729/א']	₪ 1,011,640
סה"כ היטל השבחה הנובע מכוח תכנית רובע 4 [תא/3729/א']	₪ 505,820
סה"כ היטל השבחה לנכס נשוא ההחלטה על פי עמדת המשיבה	₪ 619,300

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה: 505, בגוש: 6212, רחוב שלומציון המלכה 6, שכונת "הצפון החדש – החלק הצפוני" [רובע 4], תל אביב [המקרקעין, כמוגדר על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של תכנית בקשה להיתר בניה, עמדתי כדלהלן:

חלופה לתשלום [להלן: "עמדת"]

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תמ"א 38 תיקון 3 א'	17.06.2018	אין השבחה במקרה דנן	
תא/3729 א'	17.06.2018	₪ 261,940	₪ 130,970

חלופה נוספת [להלן: "עמדת המשיבה"]

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תמ"א 38 תיקון 3 א'	17.06.2018	₪ 453,920	₪ 113,480 ¹⁴
תא/3729 א'	17.06.2018	₪ 1,011,640 ¹⁵	₪ 505,820

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 11.01.2024.



דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

¹⁴ שיעור היטל השבחה 25% [זכויות מכח תמ"א 38].

¹⁵ 1,011,640 ₪ = 118,680 ₪ + 749,700 ₪ + 143,260 ₪