

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

06 באפריל 2025
מספרנו: 30/1107
מספר בקשה: 2492-2022

לכבוד

המבקש:

מר רועי לוטרניק
ע"י אסף שאול, שמאי מקרקעין
Assaf.shaul@gmail.com

המשיבה:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב - יפו
ע"י מלכה דור, שמאית מקרקעין
Malka.dor@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב בודנהיימר 20, תל אביב - יפו

גוש 6212 חלקה 377

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית תא/3729/א' ומאישורה של הבקשה להיתר בניה.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 14/08/2024 אשר נערכה ע"י השמאית גב' מלכה דור ובתגובתה לשומה האחרת מיום 12/01/2025.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 05/01/2025 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר אסף שאול.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית תא/3729/א' הינו 16/06/2018.

2. סיוור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 30/03/2025.

3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 10/02/2025 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

1 בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סעי' 7.2.1) עפ"י סעי' 119 (א) לחוק התו"ב.

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

- 2 -

4. פרטי הנכס:

גוש : 6212
חלקה : 377
שטח חלקה (רשום) : 314 מ"ר
כתובת הנכס : רחוב בודנהיימר 20, תל אביב-יפו.
תיאור הנכס : מגרש עליו בנוי בניין מגורים המיועד להריסה.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו מיום 30/12/2024 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו"ח : 6212/377
שטח החלקה (רשום) : 314 מ"ר
המספרים הישנים של החלקה : 6212/127.
בעלויות : לוסטרניק אורון הרץ, החלק בזכויות 1/2. לוסטרניק רועי, החלק בזכויות 1/2.
הערות : הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אמפא קפיטל בע"מ.
משכנתא : על הנכס קיימת משכנתא מדרגה ראשונה.

6. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס הנדון ידוע כחלקה 377 בגוש 6212 ומהווה מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות מעל מרתף המצוי ברחוב בודנהיימר 20 בעיר תל אביב – יפו.

הנכס הנדון ממוקם ברובע 4 מחוץ לתחום אזור 'הכרזת אונסקו' בשכונת 'הצפון החדש' - החלק הצפוני בעיר תל אביב. שכונת ה"צפון החדש" הינה שכונה מבוקשת למגורים המשתרעת בין רחוב אבן גבירול ממערב, לנתיבי איילון ממזרח, ובין נחל הירקון מצפון לשדרות שאול המלך מדרום.

רחוב בודנהיימר הינו רח' חד סטרי, המשתרע בין רחוב פנקס מדרום לרח' יהודה המכבי מצפון.

החלקה הנדונה ממוקמת בגדה המזרחית של רחוב בודנהיימר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, ולה חזית באורך של כ- 9.5 מ' לרח' בודנהיימר ועומקה הממוצע כ- 33 מ'. שטחה הרשום של החלקה הנדונה הינו 314 מ"ר.

על החלקה היה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת מרתף במצב תחזוקתי התואם לגילו. סה"כ יחידת דיור אחת. המבנה בנוי בקיר משותף עם המבנה הסמוך מדרום.

הבניין אינו כולל מעלית נוסעים.

המבנה מיועד להריסה ובמקומו מתוכננת הקמת בניין מגורים הכולל 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף. סה"כ 4 יח"ד.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תוכנית מנדטורית 50:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1064 בתאריך 19/12/1940.

מטרות התוכנית בין היתר: לקבוע ייעודים שונים, זכויות בנייה, גודל מגרש מינימלי, דרכים ושטחים לצורכי ציבור.

עפ"י התוכנית סווג הנכס הנדון בייעוד 'אזור דירות 3'.

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

צפיפות: עד 2 דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.

אחוזי בניה לקומה: 30%

מס' קומות: 3 קומות

קווי בניין: קדמי - 4 מ', אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ'.

שימושים מותרים: כל השימושים המוזכרים באזור דירות 3.

7.1.2. תוכנית מס' 117:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 19/06/1941.

עפ"י התוכנית סווג הנכס הנדון בייעוד 'אזור דירות 3'.

בהתאם להוראות התוכנית, שטח כל חלקה אינו פחות מ- 250 מ"ר. קו בניין קדמי- 4 מ', צדדי- 2.5 מ'. אחוזי בנייה- 30%. גובה 2 קומות כנגד 3 הקומות המותרות עפ"י התב"ע המאושרת.

7.1.3. תוכנית מס' "B":

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 01/02/1945.

התוכנית מהווה תוכנית שינויים לחלק מהשטח הכלול בתוכנית מס' 50 – אדמות מזרח תל אביב. התיקון כולל, בין היתר, הטוויט דרכים חדשות, הקצאת קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים וחלוקת הקרקעות לאזורים בהתאמה כללית לתקנות תוכנית בנין עיר מאושרת הידועה בתור תוכנית מס' 50.

התוכנית אינה משנה את סיווג הנכס.

7.1.4. תוכנית מס' 763:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 995 בתאריך 14/02/1963.
התוכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה.

7.1.5. תוכנית מס' 1738:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2129 בתאריך 06/08/1975.
התוכנית מתירה בניה קומת עמודים מפולשת באזורי המגורים שגובהה לא יעלה על 2.2 מ'. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת במקרים שהבניין צריך להיבנות בקיר משותף עם בניין בן 2 קומות ללא קומת עמודים מפולשת, אולם כן תותר במקרה במקרים בהן הבניין הקיים כולל קומה אחת בלבד.
בקומת העמודים המפולשת לא תורשה בניה פרט לחדרי מדרגות, פחי אשפה, חניה פתוחה, גינה ומקלט (לא משרדים או מסחר).

7.1.6. תוכנית מס' 1680:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981.
מטרת התוכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
התוכנית מתירה, בין היתר, הקמת חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה בתנאים כלהלן:
א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
ב. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות.
ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי ובמידה ולא קיים תהינה מרוכזות יציאות לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
ד. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ"ר.
לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תוכנית בניין עיר הכוללת בנוי מיוחד. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.1.7. תוכנית "ע":

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.
מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
התוכנית קובעת בין היתר, הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בתוכנית.
להלן חלק מהוראות התוכנית באזור מגורים - בתי דירות:
שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

- 6 -

השימושים המותרים באזור לדירות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

ביתרת השטח יותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף/ים. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בגלל הטופוגרפיה של השטח בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צורכי החנייה.

7.1.8. תוכנית מתאר ס':

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3672 בתאריך 25/06/1989.

מטרת התוכנית, בין היתר, הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג.

הוראות התוכנית חלות על בנייני מגורים קיימים שנבנו עפ"י התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

(1) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאינן בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת בניינים.

(2) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאינן בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת בניינים.

(3) בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת בניינים או קומת עמודים בנויה

חלקית בתנאים הבאים:

(א) הוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.

(ב) הבניין אינו כלול במסגרת תוכנית מפורטת ספציפית לאותו בניין או קבוצת בניינים.

(ג) הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

בכל בניין מגורים שסעיף (3) חל עליו, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות הגג קיימות בלבד. כ"כ, שטח הדירה לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף להוראות התוכנית.

7.1.9. תוכנית "ג":

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התוכנית, בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תוכנית מתאר 1680.

להלן חלק מהוראות התוכנית לעניין חדרי יציאה לגג:

חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה תותר, בין היתר, בתנאים הבאים:

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) לדירה, ובגובה מקסי' של 2.50 מ'.

- 7 -

שטח זה הינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכנון החלות על הנכס. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ"י תוכנית השימור.

7.1.10. תוכנית "ע1":

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

התוכנית מחליפה את תוכנית המתאר "ע", קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הוועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ'. קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, למסחר, תעסוקה, בנייני ציבור ולמבני נופש וספורט וכן, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

7.1.11. תמ"א 38 על תיקוניה (תוכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש

של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תוכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
 - א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תוכנית זו.

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

- 8 -

- ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיתרו בגין חיזוק המבנים.
4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.1.12. תוכנית מס' 3440:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

מטרת התוכנית בין היתר:

- א. לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בנייה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.
- ב. לקבוע הוראות ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה מאוחדת. תוכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה. תוכנית זו כוללת הוראות תוכנית מפורטת.

7.1.13. תוכנית תא/5000:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

- תוכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים ועוד.
- בהתאם לתוכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוון ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה. הנכס הנדון מסווג בייעוד של **אזור מגורים בבניה עירונית**. עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **401 - הצפון החדש**.

היחס בין תוכנית רובע 4 מס' תא/3729/א לתוכנית תא/5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית תא/5000 להוראות תוכנית תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729/א.
2. תוכנית רובע 4 (תא/3729/א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תוכנית רובע 4 (או תוכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/5000 כתוכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתוכנית כפי שהופקדה.

שומה זו אינה דנה בהשלכות תא/5000.

7.2. מצב חדש:

7.2.1. תוכנית תא/3729/א':

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7818 בתאריך 30/05/2018 ובעיתונות מיום 1/6/2018. התוכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן את עקרונות הכרזת אונסקו הרלוונטיים.

התוכנית חלה על בנייני מגורים כולל בנייני מגורים עם חזית מסחרית בתחום שבין הרחובות בני דן בצפון, אבן גבירול ממערב (לא כולל החלקות לאורך רח' אבן גבירול), נתיבי איילון ודרך נמיר במזרח ורחוב שאול המלך בדרום (לא כולל מתחם המע"ר הצפוני, מתחם 2000 ושכונת צמרת).

להלן מטרות התוכנית:

- 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 עפ"י 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 אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתוכנית זו – מבוטלות.
1. ברחובות שהוגדרו ראשיים – דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים / מסחרית).
2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כוללים בתכניות לבנייה נמוכה, כהגדרתן בתוכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע / עמודים).
3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו- 478:
 - א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע), בהתאם למיקום המגרש.
 - ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.

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

- 10 -

4. בתחום אזור הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים). חרגיה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

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. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 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 בתוכנית 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 אונסקו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

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

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

2. בקוטגיים כהגדרתם בתוכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתוכנית זו.

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.

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

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

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

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

ז. ביטול תוכנית מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייה בתחום תוכנית זו בלבד.

ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ותוכנית G על שינוייה.

ט. התוכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

להלן פירוט מזערי לתנאים למתן היתר בנייה :

• חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

• עיצוב והתאמה לסביבה.

- התחייבות לשיפוץ.
- התחייבות לבנייה בעת ובעונה אחת.
- מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3.
- שימור עצים.
- בנייה ירוקה.
- תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזורוב.
- תנאים להיתר בנייה בתחום רדיוסי המגן של באר ארלוזורוב.
- אישור תאגיד המים העירוני.

לסיכום:

הנכס הנדון ממוקם מחוץ לתחום אזור ההכרזה והבניין נבנה לפני 01/01/1980. כ"כ, הנכס הנדון מצוי בתחום תוכנית 117 לבנייה נמוכה.

הנכס מהווה מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע/מרתף. בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(3) נקבע, בין היתר, כי ברחובות בתחום תכניות לבניה נמוכה, במסלול של תוספת בניה:

"א. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית. תכסית הבניה הכוללת של קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הגג כהגדרתו בסעיף 4.1.3.ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(8).

ב. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת כאמור בס"ק א' לעיל, וכן סגירת קומת עמודים לפי הוראות סעיף 4.1.3.ח'."

ג. בקוטג'ים על פי הגדרתם בתוכנית זו:

1. תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות חדרי יציאה לגג בסעיף 4.1.4.

2. הוועדה המקומית רשאית להתיר עליות גג על פי הוראות סעיף 4.1.2 יא' על מנת להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הסמוכים הקיימים ברחוב, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר."

בהתאם לטבלת זכויות והוראות בנייה בסעיף 5 נקבע במסלול הריסה ובניה מחדש בניית בניין מגורים בן 4 קומות + קומת גג חלקית. כ"כ, נקבע כי התנאי למימוש הזכויות ונפח הבנייה יהיה בנייה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף.

7.3. רישוי:

מעיון בתיק הבניין נמצאו היתרי בניה כדלקמן:

7.3.1. רישיון מספר 461 מיום 08/03/1945:

רישיון לבנות בית בן קומה אחת המכיל 2 חדרי שינה.

הערת הח"מ: יצויין כי סריקת היתר בניה באיכות נמוכה וכי קיים קושי בקריאתו.

7.3.2. רישיון מספר 528 מיום 12/11/1959:

רישיון לבניין בן 2 קומות (קוטג') ומקלט ומוסך במרתף המכיל: בשתי הקומות דירה אחת 3.5 חדרים, ח"ש וגדר.

7.3.3. רישיון מספר 709 מיום 17/02/1961:

רישיון לשינויים פנימיים במחיצות ובסידור הפנימי בזמן הבניה בבניין בן 2 קומות ומרתף חלקי (קוטג').

להלן סיכום שטחי הבניה הקיימים עפ"י חישוב שטחים/מדידה גרפית מהיתרי הבניה:

קומה	שטח במ"ר	מרפסות פתוחות	סה"כ
מרתף - עפ"י היתר הבניה	44.56	0.00	44.56
קומה א' - מדידה	113.16	0.00	113.16
קומה ב' - מדידה	91.69	20.00	111.69
סה"כ	249.41	20.00	269.41

7.3.4. בקשה להיתר בניה מספר 22-1125:

מהות הבקשה:

1. הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ומרתף, שיחזקו נדרש כנגד רעידות אדמה, מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ומעל 2 קומות מרתף, עבור 4 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הסמוכה (בודנהיימר 18) הכולל:

בקומות המרתף: בקומת המרתף העליונה שטח נלווה ליחידה הדיור בקומת הקרקע הכולל חדר משחקים וחצרות אנגליות, 4 מחסנים דירתיים, חללים טכניים, מתקן חניה אוטומטי.

ב- 2 קומות המרתף התחתונות סה"כ 6 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה פרטי במתקן חניה אוטומטי וחדרים טכניים.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, פיר מעלית, גרעין מדרגות, חדר אשפה, נישת גז, יח"ד עם גינה מוצמדת וחצרות אנגליות במרווח אחורי וצדי ממ"ד. מדרגות פנימיות לגישה לשטח נלווה בתת הקרקע.

בקומה 2-1: 1 יח"ד עם גזוזטראות וממ"ד כל אחת.

בקומה 3: דופלקס הכולל במפלסו התחתון 2 גזוזטראות וממ"ד.

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

- 13 -

בקומה 4 (גג חלקית): מפלסה העליון של הדופלקס בקומה התחתונה עם מרפסת גג קדמית וגזוזטרה בעורף.

על הגג העליון: שטח פרטי מוצמד לדופלקס בקומה 3 הכולל בריכת שחייה ודק עם גישה דרך גרעין מדרגות משותף עם בנין אשר עבר זה עתה תוספת וחיזוקים בכתובת בודנהיימר 18.

בחצר: נטיעות עצים, ריצוף, מתקן אוטומטי (מעלית הטמנה) למרתפי חנייה מצד דרום מערב.

להלן פירוט השטחים המוצעים עפ"י הבקשה להיתר:

קומה	מגורים מבוקש	תעשייה מבוקש	ממ"ד	מתקנים טכניים	אחסנה	מעברים מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	לובי לשימוש מגורים	עובדי קירות 50 ס"מ ומעלה
מרתף 2-									49.5372
מרתף 1-	50.7161	1.0692	9.5121	15.91	27.78	38.40			24.4695
קרקע 0	60.03			9.51		15.80	17.16	28.48	
קומה 1	127.33		9.50	1.62		15.30			
קומה 2	127.28		9.50	1.62		15.34			
קומה 3	127.28		9.50	1.62		15.34			
קומה 4	103.81			1.09	3.36	12.23			
מתחת לקרקע	50.72	1.07	9.5121	15.91	27.78	38.40	0.00	0.00	74.0067
מעל לקרקע	545.73	0.00	28.50	15.47	3.36	74.01	17.16	28.48	0.00
סה"כ	596.44	1.07	38.01	31.38	31.14	112.41	17.16	28.48	74.01

עובי קירות ממ"ד/ממ"ק	חניה/חניון מקורה	מסתור כביסה	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שירות	סה"כ עיקרי+ש"ש	שטחים לא מקורים
	205.2609		0.00	254.80	254.80	
3.23			51.79	119.30	171.08	
		1.93	60.03	72.89	132.92	
3.2291		1.93	127.33	31.57	158.90	13.97
3.2291		1.93	127.28	31.62	158.90	13.97
3.2291		1.93	127.28	31.62	158.90	13.97
		2.04	103.81	18.72	122.53	30.45
3.2291	205.2609	0	51.79	374.09	425.88	0
9.69	0.00	9.76	545.73	186.42	732.15	72.37
12.92	205.26	9.76	597.51	560.52	1158.03	72.37

בהתאם לעמדת המשיבה- הבקשה אושרה בתנאים בישיבת רשות הרישוי מס' 0057-23-1 מיום 15/02/2023.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה נבחן בשלב הראשון האם קיימת תוספת שטחי בניה מעבר למותר מכוח תמ"א 38. בתחשיב נבחנו שטחי הבניה המותרים במסגרת תמ"א 38 במצב הקודם, לעומת שטחי הבניה המוצעים בבקשה להיתר במצב החדש, כדלקמן:

שטח במ"ר	שטחים פטורים עפ"י תמ"א 38
104.69	שטח קומה טיפוסית מורחבת ברוטו (91.69 מ"ר+13 מ"ר)
261.725	קומות טיפוסיות פטורות - 2.5
13	הרחבה של יחיד קיימות בהיתר - 1*13
275	סה"כ שטח מכח התמ"א
56.51	שטחי שירות בקומות התמ"א
218	שטח נטו מכח התמ"א בפטור מלא
193	שטח נטו בנוי בפועל בבנין
411	סה"כ שטחים קיימים + שטחים פטורים מכח התמ"א נטו
546	שטח מבוקש עיקרי
135	יתרת שטח לחיוב

בהתאם לתחשיב המפורט לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה, כי התוכנית מוסיפה מעבר לזכויות עפ"י תמ"א 38/א' שטח של 134.5 מ"ר מכח תא/3729/א'. שטח התוספת חושב על ידה לפי מקדם שווי 1.00.

בנוסף, הובא בחשבון כי התוכנית משביחה בגין מספר רכיבי השבחה כדלקמן:

הגבהת גובה קומת הגג – בסעיף 18.2 להוראות התמ"א נקבע, כי אם תוכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, הרי שיחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת. בתוכנית ג' נקבע גובה קומת גג של 2.5 מ' נטו והועדה אף נהגה לתת היתרים מכוח תמ"א 38 לקומת גג בגובה של 2.7 מ' ברוטו. בהתאם לתוכנית תא/3729/א' הגובה המרבי הינו 4.5 מ', כאשר עפ"י הבקשה להיתר גובה קומת הגג הינו 2.8 מ' נטו. מכאן שנוצרה השבחה לאור הגבהת קומת הגג העליונה, ששטחה 103.81 מ"ר, ב-0.3 מ'. ההשבחה חושבה על ידה לפי מקדם של 0.10.

השבחה בגין הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין – בהתאם לתוכנית המשביחה תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. הובא בחשבון קיזוז של חריגה עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי המותר עפ"י תקנות התו"ב. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון מרפסות החורגות מקו בנין אחורי בשטח של כ- 6.44 מ"ר בקומות 1-3.

שטח המרפסות חושב לפי מקדם שווי 0.40.

לעניין המרפסות הקדמיות – לאור העובדה כי ניתן לנצל חלק מהמרפסות הקדמיות במסגרת חריגה של עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי בהתאם לתקנות התו"ב, הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.15 ובסה"כ מקדם של 0.06 (0.15*0.4)

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

- 15 -

להלן תחשיב שטח המרפסות החורג מקווי הבניין:

הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין			
מהות	שטח חורג בקומה	מס' קומות	סה"כ
שטח חורג מקו בנין קדמי (1-3)	1.88	3	5.6
שטח חורג מקו בניין אחורי (1-3)	6.44	3	19.3
סה"כ שטח חורג במ"ר			24.96

לעניין ערכי השווי - לצורך הערכת ההשבחה הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 25,000 ש"ח/מ"ר מבונה בהתבסס בין היתר על נתוני השווי הבאים:

עסקאות בפרויקט בן 8 קומות, 25 יח"ד, ברח' דוד ילין 20:

תאריך	גו"ח	שטח דירה	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח
04/12/2016	6213/391	104	4	5	5,500,000	52,885
04/12/2016	6213/391	47	2	2	2,345,000	49,894
04/07/2017	6213/391	69	3	1	3,535,000	51,232
04/07/2017	6213/391	80	3	1	4,214,927	52,687
29/11/2017	6213/391	80	3	3	4,188,000	52,350
12/07/2018	6213/391	82	3	2	4,073,695	49,679

עסקאות בפרויקט תמ"א 38 (תוספת בניה) ברח' מוסינזון 3:

תאריך	גו"ח	שטח דירה	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח
15/06/2017	6213/72	125	5	4	7,059,235	56,474
26/04/2018	6213/72	59	2	4	2,900,000	49,153
17/09/2017	6213/72	74	3	4	4,150,000	56,081
18/01/2018	6213/72	52	2	1	4,030,000	77,500

עסקאות נוספות:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח דירה	מחיר מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח
12/12/2017	6214/681	ז'בוטינסקי 67	75	4,200,000	56,000
11/06/2018	6212/275	יהודה המכבי 61	61	3,450,000	56,557
27/05/2018	6213/854	שרת משה 16	92	4,700,000	51,087
09/01/2018	6213/260	בן שפרוט 2	140	7,700,000	55,000
26/12/2017	6212/147	בודנהיימר	98	5,517,030	56,296
22/11/2017	6212/275	יהודה המכבי 31	60	3,200,000	53,333
26/10/2017	6212/275	יהודה המכבי 31	75	3,230,000	43,067

העסקאות הנ"ל משקפות לגישת שמאית המשיבה שווי של 52,000 ש"ח/מ"ר בנוי. בניכוי מע"מ 17%, יזמות 25% ועלות בניה של 10,000 ש"ח/מ"ר, מתקבל על ידה שווי של 25,556 ש"ח/מ"ר מבונה.

לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 25,000 ש"ח/מ"ר מבונה.

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

- 16 -

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

שטח אקו/שווי	מקדם	שטח	מהות
134.51	1	135	תוספת זכויות בניה
10.381	0.1	103.81	הגבהת קומת הגג
7.7	0.4	19.32	קו בניין למרפסות אחוריות
0.4	0.06	6.44	קו בניין למרפסות קדמיות
153.0			סה"כ שטחים במ"ר לחיוב מלא
25,000			שווי למ"ר מבונה
3,825,581			סה"כ השבחה

8.2. עמדת המבקש:

בשומת המבקש הובא בחשבון כי לא חלה השבחה לאור תחולת תמ"א 38 במצב הקודם. בשומתו, נבחנה ההשבחה בשלוש חלופות כדלקמן:

- בחינת ההשבחה בהתחשב בבינוי הקיים.
- בחינת ההשבחה עפ"י סל הזכויות.
- בחינת ההשבחה באמצעות שווי המקרקעין לפני ואחרי המועד הקובע.

לעניין ערכי השווי: בחינת ההשבחה עפ"י החלופות המפורטות לעיל, הובא בחשבון שווי של 46,400 ₪/מ"ר בנוי טרם אישור התוכנית ושווי של 22,000 ₪/מ"ר מבונה וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריות.

לעניין זכויות הבנייה במצב הקודם: לטענת שמאי המבקש, בחשבון השווי במצב הקודם יש להביא זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38. לעניין זה מפנה לערר לויתן.

עוד נטען ע"י שמאי המבקש כי התוכנית הנדונה מהווה תוכנית אשר הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38. לכן, הטלת היטל השבחה מכוח התוכנית הנדונה בניגוד לערר צ.ו.ר מעוף.

בחינת ההשבחה באמצעות הבינוי הקיים:

בשומת המבקש נבחנה באם חלה השבחה באמצעות השוואת שווי המבנה הקיים במצב הקודם לעומת שווי זכויות הבנייה במצב החדש (בהתאם לשטחים המוצעים בבקשה להיתר).

להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקש:

מצב קודם	
224	שטח הבנוי בקומות העליונות
27.5	שטח הבנוי בקומה תחתונה (55 מ"ר*0.5)
251.5	סה"כ
1.3	מקדם שווי לפרטיות
326.95	שטח אקו'
46,400	שווי מ"ר בנוי
15,200,000	שווי מצב קודם
מצב חדש	
545.73	שטחי הבניה בניכוי שטחי התמ"א עפ"י בקשה להיתר
331	שטחי תמ"א 38 פטורים
214.73	יתרה
22,000	שווי מ"ר מבונה
4,724,060	שווי מצב חדש
לא חלה השבחה	השבחה

בהתאם לנוסחה המפורטת בפס"ד שניתן ע"י כב' השופט גלעד הס מיום 21/06/2023 לא חלה לשיטתו השבחה.

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

- 18 -

בחינת ההשבחה לפי סל זכויות:

בשומת המבקש נבחנה ההשבחה באמצעות בחינת סל הזכויות המותר בשני מצבי התכנון. בחישוב הזכויות במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38 בתוספת מלוא זכויות הבניה מכוח תכניות תקפות. במצב החדש הובאו בחשבון שטחי הבניה המוצעים בהתאם לבקשה להיתר בניה.

להלן תחשיב בחינת סל הזכויות משומת המבקש:

מצב קודם	
שטח במ"ר	מהות
349	זכויות הבנייה המותרות לפי תוכנית מ' (37%*3 קומות)
112	שטח קומה טיפוסית
13	הרחבה של יח"ד קיימת בהיתר
331	קומות טיפוסיות פטורות - 2.65
680	סה"כ שטח עיקרי מצב קודם
מצב חדש	
546	שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר

מסקנה: במצב הקודם הותרו שטחי בנייה הגבוהים מהמוצע בבקשה להיתר בניה ולכן, לא חלה השבחה.

בחינת ההשבחה לפי שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון:

לטענת שמאי המבקש, בבחינת ההשבחה בעקבות אישור תוכנית/שימוש חורג/הקלה כמוגדר בחוק, יש לבחון את עליית שווי המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתוכנית המשביחה. לכן, לשיטתו יש לבחון את השפעת התוכנית תוך התייחסות להשפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם.

בשומת הח"מ לנכס בגו"ח 6215/35, רחוב גוטליב 18 תל אביב יפו נערכה סקירה לערכי השווי טרם ולאחר אישור התוכנית וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה. בבחינת עסקאות השוואה נצפתה ירידת ערך מקרקעין בהיקף של כ- 10% ביחס למצב הקודם. לפיכך, שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה בגין התוכנית וכי התוכנית פוגעת בשווי המקרקעין.

סיכום:

בהתאם לכל האמור לעיל, שמאי המבקש סבור כי התוכנית הנדונה מהווה תוכנית פוגעת ולכן לא חלה השבחה.

8.3. תגובת המשיבה:

לעניין מתודולוגית ההשבחה: לטענת שמאית המשיבה, יש לחשב בנפרד שלושה סלי זכויות שונים כדלקמן:

- סל זכויות הפטור מכוח התמ"א ואופן הבינוי בו ניתן לממש את הזכויות.
- סל הזכויות החייב בהיטל השבחה בשיעור של 25% מכוח התמ"א ואופן הבינוי בו ניתן לממש את הזכויות.
- סל זכויות החייב בהיטל השבחה מכוח התוכנית הנדונה ואופן הבינוי בו ניתן לממש את הזכויות.

לטענת שמאית המשיבה, הפרש בין סל הזכויות הראשון לסל הזכויות השני, מהווה השבחה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' החייב בהיטל השבחה בשיעור של 25%. הפרש בין סל הזכויות השלישי לסל הזכויות השני מהווה השבחה בגין התוכנית הנדונה המחייב תשלום היטל השבחה בשיעור של 50%. לשיטתה, הנכס הנדון אינו זכאי לזכויות בנייה מכוח תיקון 3א' ולכן יש לחשב סל זכויות פטורות וסל זכויות חייב מכוח התוכנית הנדונה.

לאור האמור לעיל, הרי שאין לבחון את ההשבחה ע"י השוואה בין שני מצבי התכנון אלא בגישת הדלתא. לעניין זה מפנה להכרעת הח"מ לנכס בגו"ח 6213/405, בן סרוק 18, תל אביב יפו.

ככל ועמדתה לא תתקבל, להלן התייחסות לשומת המבקש:

מצב קודם:

לעניין שטח הבנוי: בשומת המבקש הובאו בחשבון שטחים אשר אינם תואמים להיתר הבניה. בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחים עפ"י היתר בניה מס' 528. בקומת הקרקע 101.256 מ"ר ובקומה א' 91.69 מ"ר. השימוש בקומת המרתף הינו לגראז' ומקלט ולכן, לשיטתה אינם תורמים לשווי.

לעניין מקדם התאמה לפרטיות: בשומת המבקש הובאו בחשבון מקדם התאמה של 1.3 ללא ביסוס.

לעניין שווי מ"ר בנוי: בשומת המבקש הובאו בחשבון שווי של 46,400 ₪/מ"ר בנוי בהתבסס על שומות מכריעות. לשיטת שמאית המשיבה, השווי הראוי הינו בגבולות 33,000 ₪- 40,000 ₪/מ"ר בנוי וזאת, בהתאם לשומות מכריעות.

לעניין זה הודגש על ידה כי שווי זה מגלם את זכויות הבנייה לתמ"א בעוד שבמקרה הנדון חלק מזכויות התמ"א מהוות חלק מהמצב החדש. לפיכך, סבורה שמאית המשיבה כי יש לנטרל את שווי זכויות התמ"א במצב קודם.

מצב חדש:

שמאית המשיבה חולקת על תחשיב ההשבחה אשר הוצג בשומת המבקש. לשיטתה, יש לכלול את זכויות הבנייה בהתאם להיתר בנייה. זאת ועוד, לא קיימת התייחסות לעניין הגבהת קומת הגג וחרירת מרפסות.

לעניין ערכי השווי: לשיטת שמאי המשיבה, השווי הראוי הינו 25,000 ₪/מ"ר מבונה וזאת בהתאם לשומות מכריעות רבות.

לעניין סל זכויות התמ"א:

לטענת שמאית המשיבה, תוכנית מ' אינה חלה על הנכס הנדון וזאת לאור סעיף 31 לתוכנית ולפיו נקבע כי התוכנית אינה חלה על מקום בו מוגבלת הבניה ל- 2 קומות.

בנוסף, בשומת המבקש הובאה בחשבון קומה טיפוסית בשטח של 112 מ"ר בעוד שהקומה הטיפוסית הינה בשטח של 91.686 מ"ר בלבד. כ"כ, הובאה בחשבון תוספת של 2.65 קומות בעוד שהתמ"א מתירה תוספת של עד 2.5 קומות בלבד. עוד נטען כל ידה כי אין להביא בחשבון תוספת בגין קומת המרתף וכי יש להפחית את שטחי השרות בקומות התמ"א (56.51 מ"ר).

לעניין עליית השווי: לטענת שמאית המשיבה, טענת המבקש רלוונטית למימוש בדרך של מכר ולא במימוש בדרך של היתר בניה. שומת הח"מ אליה מפנה שמאי המבקש דנה במימוש בדרך של מכר.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

תיאור	המשיבה	המבקשת
תוכנית תא/3729 א	ש" 3,825,581	לא חלה השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

- א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.
- ג. 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.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2א'.
4. מיקום הנכס ברחוב בודנהיימר 20, תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתוכנית 3729 א' הינו 16/06/2018.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. תיאור הנכס והסביבה.
2. המצב המשפטי של הנכס.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. לעניין אופן חישוב ההשבחה:

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגישת הדלתא כאשר המימוש המיטבי נקבע בהתאם למימוש המוצע בבקשה להיתר.

שמאי המבקש סבור כי יש לבחון את ההשבחה באמצעות בחינת השווי בין שני מצב התכנון.

הכרעה:

ככלל, דרך המלך לבחינת השבחה הינה אכן ע"י חישוב סך שווי המקרקעין במצב הקודם לעומת סך שווי המקרקעין במצב החדש כאשר ההשבחה הינה הפרש השווי בין שני מצבי התכנון. יחד עם זאת, קיימים מקרים בהם השווי הבסיסי נותר זהה בשני מצבי התכנון למעט תוספת הזכויות. במקרים אלו ניתן לחשב את גובה ההשבחה ע"פ שווי התוספת בלבד.

בערר הר/85092/16 מיום 12/02/2020 בעניין הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ, נקבע בין היתר כדלקמן:

"דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים. וראו לעניין זה גם דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נו(5) 49 (פורסם בנבו, 27.06.2002), כן ראו ערר (חי) 8001/12 פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון (פורסם בנבו, 07.05.2012), ע"א (ת"א) 2184/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ (פורסם בנבו, 17.10.2004), ערר (י-ם) 98/11 רון אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 17.05.2011).

אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים, ראו, למשל, ערר (י-ם) 210/11 בנדהיים יונתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 19.04.2012). וכן ערר (ת"א) 85249/11 אורנית ואריה בכר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.12.2011).

מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו...

אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התוכנית עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה.

- 22 -

השאלה האם לנקוט בדרך המלך דהיינו בשיטת השווי המלא או בשיטת הדלתא הינה בלב שיקול דעתו השמאי של השמאי המכריע ואיננו רואים מקום להתערב בשיקול דעת זה, ובוודאי שאיננו סבורים כי יש לקבוע כי היה על השמאי המכריע לנקוט בשיטת הדלתא דווקא. זאת, בהינתן השוני בין שני מצבי התכנון ולאור הריסת הבניין".

מהחלטת ועדת הערר עולה כי חישוב ההשבחה בדרך המלך נעשה ע"י בחינת השווי בשני מצבי התכנון נכון למועד הקובע. במקרים מיוחדים ובכפוף לנימוק ההחלטה ניתן לבחון את ההשבחה בשיטת ה'דלתא'.

ולענייננו,

בנכס הנדון הוצגה דרישת תשלום לאור ההשבחה הנובעת מאישורה של הבקשה להיתר הכוללת מימוש זכויות לפי תוכנית תא/3729/א' ותמ"א 38 ע"י הריסה ובניה מחדש. מעיון בשומת ההשבחה ניתן לראות כי רכיבי ההשבחה במימוש המוצע כוללים שינויים נקודתיים וספציפיים ובין היתר בגין רכיב הגבהת קומת גג, הבלטת מרפסות מקווי בניין ותוספת שטחי בניה.

במקרה הנדון מדובר בשינויים מאד מוגדרים ונקודתיים. במימוש כזה, אין מניעה לבחון את ההשבחה הנובעת מתועלת נוספת הנובעת מהרכיבים הספציפיים בלבד שכן, יתר הרכיבים נותרים לא שינוי. במקרה המיוחד כאן, חישוב ההשבחה ע"י בחינת החלק המחויב בלבד וזאת, כנקבע בעמ"נ (ת"א) 47521-12-22 אינו נדרש. לאור זאת, מתייטר הדיון בסוגיית רלוונטיות פסק הדין לתוכנית הנדונה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה ע"י בחינת שווי רכיבי ההשבחה הספציפיים כמפורט להלן.

² קבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ ורינובו בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 21/06/2023.

10.2. סל זכויות - מצב קודם:

בשומת המשיבה נבחנה תוספת שטחי הבניה ע"י הפרש בין סך שטחי הבניה המוצעים בבקשה להיתר לבין סך השטח הפטור מתשלום היטל השבחה לאור תמ"א 38. לשיטת שמאית המשיבה, תוכנית מ' אינה חלה על הנכס הנדון. לפיכך, הזכויות שיש להביא במצב הקודם הינן בהתאם לזכויות הממומשות בבניין הקיים בתוספת זכויות הניתנות למימוש כתוספת למבנה הקיים ובכפוף להוראות תמ"א 38.

לטענת שמאי המבקש, לצורך בחינת שטחי הבניה המוצעים הפטורים מתשלום השבחה יש להביא בחשבון במצב הקודם זכויות הבניה מכוח תכניות מ' + תמ"א 38 אשר על פיהן ניתן להקים בניין בן 5.65 קומות.

הכרעה:

10.2.1. כללי:

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לסל הזכויות אותו יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם. במקרה הנדון מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש. לצורך הכרעה בסוגיה זו, עיינתי בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה³ וכן בדברי ההסבר לתמ"א.

בטרם יפורטו הוראות התכניות יוער כי, בשומת המבקש הועלו טיעונים רבים הן ביחס לפרשנות הנכונה לשיטתו והן ביחס לשטחי הבניה אותם יש להביא בשני מצבי התכנון ובחלופות שונות.

בסעיף 14א' לתמ"א נקבעו הוראות לבינוי במסלול של הריסה ובניה מחדש ובין היתר כדלקמן:

"על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תוכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונתרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או לפי הקבוע בסעיף קטן (א) לפי העניין."

מעיון בדברי ההסבר לתמ"א נקבע ביחס לסעיף 14א' כדלקמן:

"סעיף 14א לתמ"א, קובע הוראות לעניין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (להלן "מסלול הריסה"). על מנת לעודד יותר 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 נתרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות על המגרש. כך במסלול הריסה, רשאית הועדה המקומית להיתר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש ובנוסף את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (להלן "כפל זכויות"), זאת לעומת מסלול חיזוק שבו בהתאם לקבוע בסעיף 13 אין כפל זכויות.

מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

³ כולל תיקון 3א.

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

- 24 -

סעיף 14(א), קובע בנפרד את 'סל הזכויות' המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14(א) נקבעו הוראות נוספות לעניין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש".

לעניין זה יוער כי בהערת שוליים מס' 1 לדברי ההסבר נקבע ביחס ל"כפל זכויות" כדלקמן:

"האפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה כאמור בסעיף 14א, חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכנון המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. אך ככל שהזכויות שלא מומשו מכוח התכנון המפורטות החלות במגרש, הותנו בהריסת המבנה ובנייתו מחדש, אין אפשרות לאשר כפל זכויות כאמור (ד.ש.א.כ). במקרים אלה, אין מדובר במצב שבו 'נותרו זכויות שלא מומשו' כהוראת הסעיף, שכן האפשרות לממשן מתקיימת רק אם וכאשר ייהרס המבנה הטעון חיזוק".

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.

במקרה הנדון, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש אשר בחר לבחון את סך שטחי הבניה במצב הקודם ע"י חיבור תיאורטי של כלל זכויות הבניה הן מכח תוכניות תקפות (ובמקרה הנדון תוכנית מ') והן מתמריצי התמ"א. בחישוב כזה, אכן מתאינת כל השבחה.

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה, לשטח הבניה הקומתי הקיים במבנה קיימת השפעה ישירה על תוספות הבניה שיוענקו מכח תמ"א 38 שכן, בחישוב תוספת 2.5 קומות בהתאם לשטחה של קומה טיפוסית מורחבת בבניין הקיים מתקבלת תוספת בניה בהיקף של 315.4 מ"ר⁴ לעומת תוספת בשטח של 268 מ"ר⁵ בלבד לאור המותר בתוכנית 117⁶. לפיכך, בשומה זו חושבה תוספת הזכויות מכח תמ"א 38 בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת בבניין הקיים וזאת בהתאם להוראות התמ"א בהן נקבע בין היתר כי: "קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבניה בה כד"ן".

לעניין התוכניות החלות על הנכס במצב הקודם יצויין כי תוכנית מ' אינה חלה על הנכס הנדון. בהתאם להוראות סעיף 31 לתוכנית מ' נקבע כי: "תוכנית זאת לא תחול על אזור אשר עפ"י תוכנית החלה על המקום, הבניה מוגבלת ל- 2 קומות או על אזור המוגדר כאזור מגורים מיוחד". כ"כ, בהתאם לתוכנית 117 החלה על הנכס במצב הקודם הותר מבנה למגורים בבינוי של עד 2 קומות בשיעור של 30% לקומה. דהיינו, תוכנית 117 מגבילה ל- 2 קומות בלבד ולכן תוכנית מ' אינה חלה על הנכס הנדון.

לעניין מספר הקומות – במקרה הנדון בנויות 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית. לפיכך, לאור תמ"א 38 על שינוייה, תותר בניית תוספת של 2.5 קומות כך שבסה"כ מתקבל בניין בן 4.5 קומות (5 קומות). תוספת זו כוללת 2.5 קומות מתוקף תמ"א 38.

יצויין, כי עפ"י תוכנית 3729/א הותרה בנכס הנדון הקמת בניין הכולל 5 קומות כולל קומת קרקע, קרי 4 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית. לאור זאת, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש ולפיה חישוב

⁴ 2.5 קומות * 126.16 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת (113.6 מ"ר + 13*1 מ"ר) = 315.4 מ"ר.

⁵ 30% * 314 מ"ר + יחיד אחת * 13 מ"ר = 107.2 מ"ר * 2.5 ק' = 268 מ"ר תוספת.

⁶ בניה של 2 קומות בהיקף של 30% לקומה.

- 25 -

מס' הקומות עפ"י תוכניות מאושרות, לשיטתו עפ"י תוכנית מ', יהא במנותק מהבניין הקיים.

מס' הקומות עפ"י תוכניות מאושרות מהווה חלק בלתי נפרד מזכויות הבניה ובמקרה הנדון חושבו מס' הקומות בהתאם לניצול בבניין הקיים.

10.2.2. לעניין יתרת זכויות במצב הקודם:

תוכנית 117 התירה בנייה של 2 קומות בשיעור של 30% לכל קומה ובסה"כ 60%. משקף במקרה הנדון בניה בשטח מכסימלי של 188.4 מ"ר.

עפ"י מדידה גרפית מהיתר בנייה מס' 528 וטבלת השטחים המפורטת בהיתר בנייה עולה כי במבנה הנדון בנויים 249.41 מ"ר נטו כולל קומת מרתף חלקית בשטח של 44.56 מ"ר. סה"כ 204.41 מ"ר נטו עילי ו- 44.56 מ"ר נטו תת"ק, משקף ניצול זכויות בשיעור גבוה מהמותר על פי תוכנית 117. דהיינו, במקרה הנדון לא קיימת יתרת זכויות מכוח תוכנית 117. בהתאם לכך, מתייתר הצורך לדון בסוגיית 'כפל זכויות'.

10.2.3. לעניין תוכנית ג':

לטענת שמאי המבקשת, יש להחיל את הפטור עבור 2.65 קומות נוספות ככל ויש תוכנית גגות המאפשרת בינוי מעל מחצית קומה.

לגופו של עניין,

מעיון בהערת שוליים מס' 9 בדברי ההסבר נקבע כי: "יובהר, כי תוספת הזכויות בשיעור של חצאי קומות שהתמ"א מאפשרת (במקרה זה או במקרים שמדובר במבנה בין שתי קומות או ארבע קומות יותר), מתייחסת גם למצבים בהם בהתאם לתכניות המפורטות הותרה הקמתה של קומה חלקית על הגג (בין אם במסגרת התוכנית המפורטת שחלה במגרש, ובין אם במסגרת תוכנית גגות). גם במקרים אלה, ניתן לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ"א בנוסף על הזכויות שהותרו מכוח התכניות המפורטות לרבות במסגרת תוכנית גגות. (זאת בשונה ממסלול חיזוק, שם התוספת של הקומה החלקית מכוח התמ"א, איננה בנוסף למה שהותר במסגרת תוכנית גגות – ראו סעיף 11.1.3(ה). גם שוני זה מקורו בכך, שבמסלול הריסה יש כפל זכויות, לעומת מסלול חיזוק שבו אין כפל זכויות)." (ד.ש.א.כ.).

בסעיף 11.1.3(ה) לתמ"א נקבע כי: "על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תוכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.".

תוכנית ג' התירה חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה. ככלל, לא הייתה כל מניעה לממש זכויות מכוח תוכנית זו במבנה הקיים כבר במצב הקודם.

יחד עם זאת, מימוש הזכויות מכוח תוכנית ג' במבנה הקיים אפשרי אך ורק בקומת הגג שמעל הקומה ה-4. קומת גג זו מהווה הלכה למעשה את הקומה ה-5 עפ"י תמריצי התמ"א הפטורה בין כה וכה מכוח סעיף 19(10) להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה. יודגש, כי בהתאם להחלטת ביהמ"ש המחוזי תל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים עמ"נ 20-09-47352 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית

- 26 -

לתכנון ובנייה הרצליה כמפורט בסעיף 10.1.2 לעיל, הרי שאין מקום לטעון כי מימוש הזכויות מכוח תוכנית ג' יתאפשר על גבי הקומות החדשות (מעבר לקומה 5), שלא היו בנויות במצב הקודם.

בנוסף ומעבר לנדרש, מפנה לערר תא/8862/1219 יד המעביר 1 בע"מ נגד הוועדה המקומית ת"א ולפיו מימוש זכויות בניה מתוקף תוכנית ג1 (לא חלה במקרה הנדון) כמוה כמימוש תמ"א 38 לעניין קומת הגג. בערר נקבע כי: "לאחר שעיינו בתמ"א 38 שוכנענו, שגם אם מקורה של הזכות לבנות בקומת הגג 65% היא מכוח תוכנית הגגות החלה בת"א, הרי שהתמ"א אימצה זכות זו וקבעה כי יש לראות בה זכות מכוחה, אשר ניתן לממשה לצורך הקמת דירות עצמאיות. התמ"א אינה מתייחסת אך ורק לשטח עד מחצית הקומה שמתחת, אלא קובעת כי על אף האמור, מקום בו חלה תוכנית גגות, הבניה מכוח תמ"א 38 תהא על פיה".

עוד נקבע בסעיף 43 לערר כי: "בנסיבות אלו אנו סבורים כי שטח הקומה החלקית, בהיקף של 65% אשר אישורה מכוח סעיף 11.1.3 (ה) לתמ"א, פטורה מהיטל השבחה, בהתאם לפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10)(א) הנ"ל, הפטור מתן היתר בניה בהתאם לתמ"א 38 מהיטל השבחה".

לענייננו, בשונה מהמקרה הנ"ל, הנכס הנדון אינו כלול בתחום תוכנית ג1 ולכן, אין מקום למתן פטור בגין 65% זכויות בניה בקומת הגג. אולם, וזה העיקר, בהתאם לערר הנ"ל, זכויות הבניה מכוח תוכנית הגגות חוסות תחת הפטור הניתן מתוקף תמ"א 38. במקרה שהפטור אכן חל, הרי שדרישה לקבלת זיכוי בגין שטח שמעולם לא נתקבל בגינו תשלום ולא חוייב בהיטל השבחה, אינו סביר ואינו מתקבל על הדעת. עצם מתן הפטור אינו יכול לאפשר בנוסף גם זיכוי עבור אותו השטח במצב הקודם.

הקופה הציבורית אינה צריכה לשאת בנטל ע"י הכרה בכפל זיכוי הנוצר עקב מתן פטור מתשלום היטל השבחה במצב החדש מחד גיסא, וקיזוזו של אותו שטח במצב הקודם מאידך.

לאור האמור לעיל, הרי שאין להביא בחשבון יתרת זכויות מעבר ל-2.5 הקומות הנוספות.

10.3. שטחי בניה – תיקון 3/א':

10.3.1. כללי:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב הקודם זכויות בניה בהתאם לשטח הבנוי בפועל בתוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 על תמריציה. בשומתה, הובאו בחשבון השטחים הבאים: 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות בשטח של כ- 261.725 מ"ר (2.5 ק' * 104.69 מ"ר קומה מורחבת) + 13 מ"ר הרחבת הדירה הקיימת כך שבסה"כ מתקבלת מכוח התמ"א תוספת בשטח של 275 מ"ר. בניכוי 56.51 מ"ר שטחי שירות בקומות התמ"א (קומות 3-5) ובתוספת השטח הבנוי בפועל כ- 193 מ"ר נטו, מתקבל על ידה במצב הקודם שטח כולל של 411 מ"ר.

עפ"י הבקשה להיתר מוצעים במצב החדש כ- 545.73 מ"ר עיקרי, דהיינו שטח הגדול בכ – 135 מ"ר מהמותר במצב הקודם. לשיטתה, עפ"י הבקשה הנדונה לא נתבקשה תוספת שטחים מעבר ל- 2.5 קומות ולפיכך, לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות מכח תיקון 3א' לתמ"א 38. בשומתה הובא בחשבון כי תוספת שטח של 135 מ"ר נובעת מכח תוכנית 3729א'.

שמאי המבקשת סבור כי תמריצי התמ"א יתווספו לזכויות הבניה מכח תכניות תקפות גם אם אלו טרם מומשו. בשומת המבקשת הובאה בחשבון קומה טיפוסית בשטח ברוטו של 112 מ"ר ובתוספת 13 מ"ר עבור יח"ד אחת, מתקבלת קומה טיפוסית מורחבת בשטח של 125 מ"ר.

לשיטתו על הנכס חלה תוכנית מ', בחישוב זכויות הבניה המותרות, 37% * 3 קומות מתקבל 349 מ"ר מכח תכניות תקפות. בנוסף, הובאה בחשבון בתוספת זכויות בניה לפי תמ"א 38 קרי 331 מ"ר מכוח תמריצי התמ"א (2.65 קומות * 125 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת) מתקבלת בניה בשטח כולל של 680 מ"ר. עפ"י הבקשה להיתר מוצעים במצב החדש כ- 545.73 מ"ר עיקרי, דהיינו לא חלה תוספת שטחים מעבר למותר במצב הקודם.

10.3.2. שטחי בניה/מצב קודם:

במקרה הנדון, הבקשה להיתר אושרה מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה ומכוחה של תא/3729א'.

מטרתו העיקרית של תיקון 3א' לתמ"א 38 הינה לקבוע באופן ברור מהו היקף הזכויות המירבי שניתן לאשר מכח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שהן בנוסף לזכויות מכוח תכניות מפורטות החלות בנכס.

סעיף 14א(א) לתיקון קובע בנפרד את סל הזכויות המירבי שהועדה המקומית רשאית להתיר מכח התמ"א במסלול הריסה.

במקרה הנדון, מדובר בבניין הכולל 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית המוצעות להריסה. עפ"י הוראות התמ"א, בחלופת הריסה ובניה מחדש ניתן להוסיף לבניין תוספת של 2.5 קומות ובסה"כ מתקבל בניין הכולל 4.5 קומות כולל קומת קרקע. בנוסף, מאפשר תיקון 3א' תוספת קומה טיפוסית בכפוף לתשלום היטל השבחה מופחת בשיעור של (25%).

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

- 28 -

בחישוב הזכויות מכח התמ"א במסלול הריסה מתקבל כי סל הזכויות הכולל מבוסס בעיקרו על 3 הרכיבים הבאים:

- א. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (לפי ס' 14א(א)(1)).
- ב. תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות בבניין הכולל 2 קומות. לעניין זה, שטח הקומה הטיפוסית המורחבת הינו השטח הקיים בקומה טיפוסית בבניין הקיים לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות ובלקונים ובתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד (לפי ס' 14א(א)(2)).
- ג. השלמת השטח הפנוי בקומה המפולשת עד לשטח של קומה טיפוסית מורחבת.
- תוספת השטחים הנ"ל כוללת הן את שטחי השירות והן את השטחים העיקריים. החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים תקבע ע"י הומ"ק בעת ההחלטה בבקשה להיתר.
- ולענייננו,

להלן סך שטחי הבניה המותרים מתוקף תמ"א 38 לאור הבינוי הקיים:

שטח קומה טיפוסית ברוטו ⁷ בבניין הקיים:	113.16 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת (113.16 + 13 מ"ר)	126.15 מ"ר
תוספת 2 קומות טיפוסיות מורחבות (פטורות):	252.32 מ"ר⁸
הרחבה של יח"ד קיימת בהיתר (13 מ"ר):	13 מ"ר
סה"כ תוספת מכח תמ"א 38:	265.32 מ"ר
הפחתת שטחי שירות (בקומות התמ"א 3-5 ללא ממ"דים):	56.51 -
שטח נטו יחסי מכוח התמ"א בפטור מלא:	208.8 מ"ר
שטח בנוי עילי (נטו) בפועל (ללא המרתף):	<u>204.85 מ"ר</u>
סה"כ שטח קיים + תוספת שטח עפ"י התמ"א:	413.66 מ"ר

בהתאם לתחשיב הנ"ל מתקבל במצב הקודם 413.66 מ"ר. יצויין, קומת הגג תחושב בנפרד לאור השינוי בתכליות שבה ובהוראותיה.

חישוב שטחי השירות - בשומת המשיבה הובאו בחשבון ש"ש בקומות התמ"א בהתאם למפורט בבקשה להיתר (ללא שטחי ממ"דים). לעניין זה יצויין כי בדברי ההסבר לתיקון 3א' באשר לאופן חישוב הזכויות מכח התמ"א במסלול של הריסה מצויין במפורש כי: "החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים תקבע על ידי הועדה המקומית לעת ההחלטה בבקשה להיתר". במקרה הנדון, קיבלתי את גישת שמאית המשיבה ואת הסברה בדבר הצורך בהבאת שטחי שירות של הקומות העליונות בלבד.

⁷ בהתאם לס' 14א(א)2 שטח קומה טיפוסית יחושב עפ"י שטח ברוטו בהתחשב בשטחי שירות קיימים.
⁸ 2 קומות * 126.15 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת. קומת הגג תחושב בנפרד.

- 29 -

לאור הבקשה המוצעת הובאו בחשבון שטחי שירות בהתאם למוצע בקומות החדשות (קומות 3-5) בלבד ובסה"כ 56.51 מ"ר (ללא ממ"דים).

10.3.3. שטחי בניה/מצב חדש:

בבקשה להיתר מוצעת הקמת בנין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף הכולל 545.73 מ"ר עיקרי עילי בלבד. מהבקשה להיתר עולה כי השטח המוצע עולה על השטח המותר במצב קיים.

במצב הקודם הותרו כאמור 2 קומות עפ"י הבינוי הקיים + 2.5 קומות מכוח תמ"א 38. בנוסף הותרה קומה שלישית עפ"י תיקון 3א לתמ"א 38 בתשלום מופחת בשיעור 25% מההשבחה.

כפי שבמצב הקודם הובאו בחשבון שטחי בניה ללא קומת הגג, כך הובאו בחשבון שטחי הבניה המוצעים ללא קומת הגג החלקית אשר כאמור, תחושב בנפרד.

מהבקשה להיתר עולה כי מספר הקומות המוצעות זהה למספר הקומות המותר במצב הקודם. לפיכך, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה תוספת שטחי הבנייה הינם מכוח תוכנית תא/3729/א'.

10.3.4. תוספת שטח לחיוב:

לאור האמור לעיל, מתקבלת תוספת שטח כדלקמן:

השבחה	
441.91	סה"כ שטח עיקרי - מצב חדש ללא קומת הגג
413.66	סה"כ שטח עיקרי - מצב קודם
28.26	תוספת שטח במ"ר

בהתאם לתחשיב הנ"ל, חושבה ההשבחה בגין תוספת בשטח של 28.26 מ"ר מכוח תוכנית תא/3729/א'.

10.4. השבחה מכוח תוכנית תא/3729/א':

כאמור בסעיף 7.2.1 דלעיל, תוכנית תא/3729/א, ערכה מספר שינויים ובכך יצרה השבחה במספר רכיבים כדלקמן:

10.4.1. הגדלת תכסית קומת גג עליונה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי תוכנית 3729/א' מוסיפה זכויות בניה מעבר לסל זכויות עפ"י תמ"א 38 בשטח של 134.58 מ"ר נטו.

לטענת שמאי המבקשת, לא חלה תוספת שטחי בנייה מכח תוכנית 3729/א'. לפיכך, מתקבל על ידו כי לא חלה כל השבחה ואין כל שיפור התכנון.

הכרעה:

אקדים ואומר לא קיבלתי את עמדות הצדדים.

במצב החדש, בהתאם לסעיף 4.1.2.י להוראות תוכנית 3729/א' נקבע כי תותר הקמת קומת גג חלקית בכפוף לנסיגות. בהתאם לבקשה להיתר, השטח העיקרי המוצע בקומת הגג העליונה הינו 103.85 מ"ר. בנוסף, עפ"י הבקשה להיתר קיימת מרפסת גג בשטח של 30.45 מ"ר אשר הוערכה על ידי במקדם שווי 0.30. יודגש כי מקדם דומה נקבע בשומות מכריעות לנכסים באזור⁹. לפיכך, בהתאם לבקשה להיתר מתקבלת קומת גג בשטח של 134.26 מ"ר אקוי.

במצב הקודם, הותרה בהתאם להוראות תמ"א 38 הקמת קומת גג חלקית בשיעור של 50% משטח קומה טיפוסית מורחבת. כאמור, שטח קומה טיפוסית הינו 126.16 מ"ר ברוטו.

לאור הוראות התמ"א במצב הקודם, מתקבלת קומת גג חלקית בשטח של 63.08 מ"ר אשר הוערך על ידי במקדם שווי 1.00, וכן מרפסת גג בשטח זהה של 63.08 מ"ר אשר הוערכה לפי מקדם שווי 0.30.

באשר למקדם ההשבחה בקומת הגג – לאור העובדה כי מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, ולאור גובה הקומה המוצעת (2.8 מ') הובא בחשבון מקדם השבחה של 5% לשטח קומת הגג במצב החדש עבור כל שטח הקומה. יודגש, כי המשיבה התירה בניית קומה בגובה של 2.7 מ' במספר היתרים גדול ללא הקלה. כאמור מקדם שווי זה מגלם הן את הגדלת התכסית והן את הגבהת הקומה בכל שטח הקומה.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בגין רכיב קומת הגג כך שבמצב החדש הובאו בחשבון 103.81 מ"ר בקומת הגג (עפ"י היתר הבניה) לפי מקדם 1.05 וכן מרפסת גג בשטח של 30.45 מ"ר (עפ"י היתר הבניה) במקדם 0.3.

במצב הקודם הובאה בחשבון מחצית קומה בשטח של 63.08 מ"ר במקדם 1.00 ומרפסת גג בשטח זהה במקדם 0.30. במקרה הנדון מתקבלת תוספת בשטח של 36.13 מ"ר אקוי.

⁹ ובין היתר: שומת בועז קוט לנכס בגו"ח 6213/827 ושומת ארז כהן בגו"ח 6213/311.

10.4.2. הגבת קומת הגג:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בגין הגבת קומת הגג בשטח של 103.81 מ"ר לפי מקדם השבחה של 0.10.

בשומת המבקש נקבע כי לא חלה השבחה. בשומתו לא קיימת התייחסות לעניין הגבת קומת הגג.

הכרעה:

מצב חדש – עפ"י תוכנית א/3729 נקבע כי גובה קומת הגג לא יעלה על 3.30 מ', אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בהתאם לבקשה להיתר עולה כי גובה קומה הגג הינו 2.8 מ' נטו.

מצב קודם – תוכנית ג' כלולה במסד נתוני התכנון במצב הקודם, ולפיה גובה הקומה לא יעלה על 2.50 מ' נטו. יחד עם זאת, הוועדה התירה כדבר שבשגרה קומה בגובה של 2.7-2.9 מ' נטו.

בהחלטת ועדת הערר 85046/17 ענת עופרים ו-4 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, נקבע בין היתר כדלקמן:

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

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

ולענייננו,

הואיל ובגין תוספת השטח בקומת הגג החלקית שמעבר למותר בתמ"א חושבה ההשבחה במלואה, הרי שבגין הגבת הקומה הובאה בחשבון השבחה לפי מקדם של 5% כאמור לעיל.

כאמור בסעיף 10.3.1 דלעיל – מקדם השווי של 1.05 לקומת הגג החלקית מגלם גם את גובה הקומה. לפיכך, לא הובאה בחשבון תוספת השבחה. כל תוספת כזו מהווה כפל השבחה.

10.4.3. הבלטת מרפסות מקווי בניין:

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי תוך קיזוז חריגה של עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי המותר עפ"י התקנות. לשיטת שמאית המשיבה שטח המרפסות החורג מקו בניין האחורי הינו 19.32 מ"ר בקומות 1-3 אשר הוערך על ידה לפי מקדם 0.4. לשיטתה, שטח המרפסות החורגות מקו בניין קדמי הינו כ- 5.64 מ"ר בקומות 1-3. שטח המרפסות החורגות מקו קדמי הוערך על ידה במקדם שווי 0.06.

בשומת המבקש נקבע כי לא חלה השבחה. לא קיימת התייחסות לעניין הבלטת המרפסות.

הכרעה:

תוכנית א/3729 התירה הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי ואחורי של עד 1.6 מ'. במצב התכנוני הקודם הותרה עפ"י תקנות התכנון והבניה¹⁰ חריגה מקו בנין למרפסת בעומק של 1.2 מ' לחזית קדמית בלבד. כ"כ הותרה הקמתן של מרפסות בשטח מקסימלי של 14 מ"ר ובממוצע 12 מ"ר/יח"ד.

בניה בקו בנין קדמי של 1.6 מ' מכוח התוכנית המשביחה מאפשרת מרפסות מרווחות ופונקציונליות יותר המקנות שיפור ורווחה תכנונית.

לעניין המרפסות הקדמיות:

מעיון בבקשה להיתר עולה כי בקומות 1-3 קיימות מרפסות קדמיות בחזית לרח' בודנהיימר. שטחי המרפסות הקדמיות מנוצלות כמעט במלואן עם הקיר הגובל בהן למעט אורך של כ- 2.36 מ' בקצה הדרום מערבי בקומה בו לא מנוצלת מרפסת קדמית.

יוצא מכך, שאת חלק משטח החריגה במרפסות הקדמיות ניתן היה למעשה לנצל במסגרת קווי הבנין המותרים בקצה הדרום מערבי של המרפסות כך שתתקבלנה מרפסות ארוכות יותר.

לצורך בחינת ההשבחה בגין המרפסות, עיינתי במספר פסקי דין כדלקמן:

בעת"מ 188063-05-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח' נקבע בין היתר כדלקמן:

" אשר למצב השורר ברחוב מונטפיורי 9, בו סל הזכויות לפי תמ"א 38 לא הספיק לשם הקמת כל המרפסות בבנין חדש זה, ממשיכות המשיבות וגורסות:

"גם בנסיבות בהן לא קיימות זכויות עודפות מכוח תמ"א 38, אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין הבלטת המרפסות. כאמור, בנסיבות כאלה, הקמת המרפסות נעשית מכוח תקנות המרפסות [כפי שיפורטו בהמשך – ה"ק], אשר כשלעצמן אינן חייבות בהיטל השבחה (שכן מדובר בתקנות).

בפרויקט הריסה ובניה מכוח תמ"א 38, אין מניעה לנצל את הזכויות מכוח תקנות המרפסות בתוך קווי הבניין שמתירה התמ"א, וזאת מאחר שקווי בניין אלה מיועדים לשם הקמת 'המבנה החדש'..."

¹⁰ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות).

...

אמת, תקנות חישוב השטחים (ובפרט תקנה 2(ב)1) לתיקון התקנות) חוסכות את שטח המרפסות במניין השטחים המנוצלים, אולם במקרה של הריסה והקמה מחדש לפי תמ"א 38 בו סל הזכויות המוגדר בסעיף 14א איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, אין נזקקים לתקנות חישוב השטחים וכל השטחים הנבנים נמנים עם הסל.

בהינתן תפיסה זו, אין כל סיבה – כפי שמדגישות המשיבות – שלא להתיר גם את בניית המרפסות במסגרת קווי הבניין המיוחדים הקבועים בתמ"א 38. דומה כי הגיונם של סעיפים 14א(1א)(ב) ו-14א(ב) לתמ"א 38 נעוץ בכך שאם ניתן לקבל במסלול ההריסה סל זכויות מוגדל כתמריץ לחידוש מלאי הבניינים, מן הראוי לאפשר מראש קווי בניין נוחים יותר ללא צורך במתן הקלה נקודתית.

כפי שמוסכם בין הצדדים, ברחוב מונטיפיורי 9 וברחוב מונטיפיורי 11 סל זכויות התמ"א היה מספיק כדי להקיף גם את כל שטחי המרפסות, ועל כן לטעמי ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת.

אוסף כי לדעתי אין רבותא בהקשר הנדון לאמור בסעיף 4.03 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

הוראה זו עוסקת בנושא "בליטות המותרות מבניין" ואכן נקבע שם כי בהעדר הקלה, ועדה מקומית איננה רשאית להתיר בהיתר בניה כל בליטה של מרפסת "מקו בנין צדי או אחורי" (פרט 3 באותו סעיף). אולם לענייננו, אם ייקבע כי קו הבניין הקובע הוא זה שמוסדר בתמ"א 38 (ולא בתוכנית המאושרת), אזי המרפסות הנדונות כלל אינן בולטות מקו בניין זה.

אם אלה הם פני הדברים, אזי לכאורה אין סיבה למנוע מן הבעלים בשני המגרשים הנ"ל את החלת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)10 לתוספת השלישית (ראו סעיף 6 לעיל).

כך סברה ועדת הערר ואינני מוצא עילה להתערב במסקנתה בעניין זה."

מהאמור לעיל עולה כי, בהינתן וקיימת יתרת זכויות בנייה שאינן מנוצלות מכוח תמ"א 38 הרי שניתן להתיר את המרפסות במסגרת קווי הבניין המיוחדים הקבועים בתמ"א 38.

בנוסף, עת"מ 19-05-55083 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' לב ואח' נקבע בין היתר כדלקמן:

"ככל שניתן היה לבנות את הגזוזטראות 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 הקודם, אותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גזוזטרה 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 הקודם. ככל ולא קיימת היתכנות כזאת הרי על בסיס הרציונל שבהלכת גוזלן יש לחשב את ההשבחה שנוצרה עקב ההקלה על מלוא שטח הגזוזטרה. ברי כי אם לא ניתן

- 34 -

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."

מהאמור לעיל עולה כי, יש לבחון מהו השטח שהותר במצב הקודם ללא ההקלה בתחום קווי הבניה המותרים לעומת השטח המוצע בבקשה להיתר. עוד עולה כי, ככל וניתן היה לבנות גוזזטראות בתחום קווי בנין המותרים עפ"י התקנות (1.2 מ' בקו בניין קידמי) הרי שיש לייחס להן שווי במצב הקודם. הואיל ובמקרה הנדון, השטחים החורגים ניתנים לניצול ללא הקלה מקווי הבנין במצב הקודם, הרי שבחישוב ההשבחה יובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני בלבד עבור אותו השטח.

לעניין שטח החריגה מקו בנין קידמי – בהתאם לתקנות התכנון והבניה הותרה הקמתן של מרפסות בשטח מקסימלי של 14 מ"ר ובממוצע 12 מ"ר/יח"ד. בחזית הבנין קיימות בקומות 1-3 מרפסות בשטח כולל של 22.5 מ"ר.

השטח החורג מקו הבניה של 1.2 מ' הינו כ- 1.88 מ"ר בכל קומה (4.72 אורך מרפסת * 0.4 חריגה) מתוכם ניתן היה לבנות את השטח החורג בתחום קו הבניה המותר של 1.2 מ' (2.36 מ' * 1.2 מ') לפיכך, בגין שטח של 1.88 מ"ר לקומה הובא בחשבון שיפור תכנון לפי מקדם השבחה 0.1. בסה"כ מתקבלת השבחה של 0.566 מ"ר אקו' עבור 3 קומות.

לעניין המרפסות האחוריות:

בהתאם לסעיף 11.1.4 להוראות תמ"א 38 נקבע, כי הרחבת קומות קיימות בבניין תבוצע בהתאם לקווי הבניין עפ"י תוכנית 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 הקיים¹¹. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה. על אף האמור, היה שטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951."

לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר 8084/14 יעקב גלבוט 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 יח"ד 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 התכנוניות החלות.

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

¹¹ הדגש אינו במקור – א.כ.

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 ענין השאלה האם למרפסות המתווספות מכח התקנות בנוסף ל-25 מ"ר דרושה הקלה בקווי בניין)¹².

מהחלטת ועדת הערר עולה, כי ככל ושטחי המרפסות כלולים בשטחים הניתנים לניצול מכוח תמ"א 38 הרי שחלים לגביהם קווי הבניין עפ"י האמור בסעיף 11.1.4 לתמ"א. אולם, ככל ומקור שטחי המרפסות הינו תקנות התכנון והבניה, ולא התמ"א, הרי שקווי הבניין של התמ"א אינם חלים במקרה זה ויש לבחון את החריגה ביחס לקווי הבניין המאושרים עפ"י תכניות תקפות.

לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר 85053/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' חברת יובלים שימור מבנים, בה נקבע בין היתר כדלקמן:

"משמעות הודעת העוררת על שינוי מדיניותה היא כי אין היא עומדת עוד על הערר ועל נימוקיו. שכן, אף לטעמה המבחן לשאלת החיוב בהיטל השבחה הוא האם הוכח כי שטחי המרפסות נכללים ב-25 מ"ר, המהווים תמריץ מכוח תמ"א 38, ובאם כך הדבר הרי שהיא מכירה בפטור מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38¹³.

... יישום המבחן העובדתי האם שטחי המרפסות נכללים בגדר 25 מ"ר המותרים מכוח התמ"א נערך על ידי השמאי המכריע ואינו סבורים כי יש מקום להתערבות בקביעותו העובדתית הללו, בפרט כאשר הערר אינו כולל כל טענה בהקשר זה ולו כטענה חלופית."

במקרה הנדון, הבקשה להיתר הינה להריסה ובניה מחדש תוך ניצול תמריצים מכוח תמ"א 38. סעיף 14א(א)(1) מאפשר תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת. תוספת שטחי בניה אלה באה במקום תוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת במסלול חיזוק. יובהר כי שוני זה מקורו בעובדה שבמסלול של חיזוק, התוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד כוללת בתוכה גם 12 מ"ר לצורך בנית ממ"ד הן לגבי הדירות הקיימות והן לגבי הדירות החדשות. לעומת זאת במסלול של הריסה, שטחים לצורך ממ"ד ניתנים בנוסף ובנפרד לכל יח"ד חדשה שתבנה.

מעיון בבקשה להיתר ועל סמך שטחי המרפסות המפורטים בבקשה להיתר, עולה כי שטח המרפסות בדירה העורפית בכל קומה הינו 6.4 מ"ר. לעניין זה יצויין כי לאור העובדה שהבניין בנוי בקו בנין אחורי של 4.5 מ' בהתאם להוראות התב"ע, הרי ששטח המרפסות ינוצלו במלואן בחריגה מלאה מקווי בנין. לפיכך שטח המרפסת החורג מקו בניין אחורי הינו כ- 6.4 מ"ר לקומה ובסה"כ 19.2 מ"ר עבור 3 קומות.

ביחס למקדם השווי וההשבחה – במקרה הנדון וכאמור לעיל, הרי שיש לבחון את ההשבחה לשטח החורג מקווי הבניה במקדם השבחה מלא על פי שווי מרפסות ולא על ידי מקדם שיפור תכנון בלבד.

בכל הנוגע למקדם השווי למרפסות - מקדם שווי בשיעור של 0.40 כפי שנקבע בשומת המשיבה נמצא כמקדם ראוי ולכן החלטתי לאמצו בשומה זו. מקדם זה אף נקבע בשומות מכריעות נוספות ובין היתר: בשומת

¹² הדגש אינו במקור – א.כ.
¹³ הדגש אינו במקור – א.כ.

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

- 36 -

השמאית נורית ג'רבי לנכס בגו"ח 6213/112, בשומת השמאית גלן בנכס בגו"ח 6213/1140 ובשומת השמאי קוט בגו"ח 6213/837.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו השבחה בגין הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי בשטח של 19.2 מ"ר לפי מקדם שווי 0.4 ובסה"כ כ- 7.7 מ"ר אקו'.

10.5. שווי מ"ר מבונה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה. בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 22,000 ₪/מ"ר מבונה.

הכרעה: לצורך קביעת השווי עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

עסקאות השוואה:

לצורך קביעת ערכי השווי נבחנו על ידי עסקאות מכר בסביבת הנכס הנדון בגוש 6212 כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח במ"ר	שטח ברטו במ"ר	שווי למ"ר בנוי
6212/985	26/02/2017	₪ 3,540,000	1950	80	88	₪ 40,227
6212/1049	21/12/2017	₪ 3,400,000	1950	76	84	₪ 40,670
6212/589	12/06/2017	₪ 2,600,000	1950	58	64	₪ 40,752
6212/143	27/12/2017	₪ 2,600,000	1960	58	64	₪ 40,752
6212/430	20/08/2018	₪ 2,700,000	1960	64	70	₪ 38,352
6212/456	24/07/2018	₪ 2,060,000	1950	51	56	₪ 36,720
6212/465	04/10/2018	₪ 2,775,001	1950	68	75	₪ 37,099
6212/925	13/07/2017	₪ 3,300,000	1950	78	86	₪ 38,462

בחישוב הנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 39 – 40 אלש"ח/מ"ר בנוי. בגישת החילוף ולאחר הפחתת מע"מ ויזמות שחוקים (15%) ועלות בניה (9,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי של כ- 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון בגוש 6212, כדלקמן:

שמאית/מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
עומר סרחאן	6212/498	שלומציון המלכה 9	₪ 25,000
חגית רבינסון	6212/155	שלומציון המלכה 69	₪ 25,000
בועז קוט	6212/646	שדרות סמאטס 5	₪ 25,000
דוד דדון	6212/158	שלומציון המלכה 40	₪ 25,000
רינת וויס רביב	6212/340	לואי מרשל 37	₪ 25,000
דוד טיגרמן	6212/1202	בירנבוים 10	₪ 25,000

בהתאם לשומות המכריעות הנ"ל מתקבל שווי אחיד של כ- 25,000 ₪/מ"ר מבונה. לאור כל הנתונים הנ"ל קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

10.6. לעניין הדחיה:

בשומות המשיבה חושבה ההשבחה ללא שימוש במקדם דחיה בגין המימוש המוצע.

בשומת המבקש נקבע כי לא חלה השבחה.

הכרעה:

בשומה זו נבחנה ההשבחה בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה. בהתאם לסעיף הרישוי 7.3.4 אושר היתר בנייה מס' 22-1125 ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 1-23-0057 מיום 15/02/2023. עפ"י הבקשה אושרה תוספת הזכויות המוצעת מכוח תוכניות תקפות וזאת, לאחר (כ - 5 שנים לאחר המועד הקובע).

מעיון בתיק הרישוי מעלה כי הוגשו בנכס הנדון מסמכים הנדסיים (תמ"א 38) כבר ביום 15/08/2021 לבחינת עמידותו של המבנה בפני רעידות אדמה וזאת כחלק מהליך הוצאת היתר הבניה. המשמעות היא, שהליך התארגנות הדיירים לביצוע הפרוייקט החל לכל היותר כ- 3 שנים לאחר אישורה של תוכנית 3729א'.

עוד יצויין כי, בהתאם לנסח הרישום בנכס הנדון מיום 30/12/2024 עולה כי כבר במהלך שנת 2021 נרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת 'אמפא קפיטל בע"מ'.

בהערת אגב יצויין כי, הזכויות בנכס הועברו ללא תמורה ללוסטרניק אורון הרץ ולוסטרניק רועי בחלקים שווים. בהתאם למפורט בשומת המבקש, ביום 26/02/2018 התקבלה החלטה לפרק מרצון את חברת 'רחוב בודנהיימר 20 בע"מ" ובה הוחלט: "להעביר לבעלי המניות של החברה אורון לוסטרניק ת.ז. 058380544 ורועי לוסטרניק ת.ז. 024945503 בחלקים שווי ביניהם, אגב פירוק ללא תמורה, את כל זכויות החברה במקרקעין".

בהתאם לאמור לעיל, הרי שנכון למועד הקובע הנכס הנדון בבעלות שני קרובי משפחה בלבד ולכן, הליך ההתארגנות אינו ארוך במיוחד. לאור האמור לעיל ולאור המימוש המוצע בדרך של בקשה להיתר, הובאה בחשבון בשומה זו על הצד הזהיר, דחיה של שנה אחת.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו דחיה של שנה אחת המשקפת מקדם דחייה של 0.94.

10.7. לעניין חלופות ההשבחה בשומת המבקש:

בשומת המבקש נבחנה ההשבחה ב- 3 חלופות כדלקמן:

חלופה מס' 1: בחינת הפרש השווי הבנוי לעומת שווי שטחי הבניה המוצעים בבקשה להיתר במצב החדש.

חלופה מס' 2: בחינת תוספת שטחי הבניה בין שני מצבי התכנון.

חלופה מס' 3: בחינת עליית שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון וזאת, בהתאם לסקירה שנערכה בשומת הח"מ לנכס בגו"ח 6215/35, רחוב גוטליב 18 תל אביב יפו.

בהתאם לכלל החלופות המפורטות לעיל, מתקבל על ידו כי לא חלה השבחה.

הכרעה:

במקרה הנדון, מוצעת הריסת מבנה המגורים הקיים והקמת מבנה מגורים חדש, הכולל 4 יח"ד וזאת, בהתאם לזכויות המותרות מכוח תמ"א 38 ותוכנית תא/3729/א'.

לאור העובדה כי במקרה הנדון מוצעים שינויים נקודתיים וספציפיים כגון תוספת זכויות בנייה, הגבהת קומת גג והבלטת מרפסות מקווי בניין נבחנה כאמור לעיל ההשבחה בשומה זו בגישת ה'דלתא' ע"י הפרש בין שווי סך שטחי הבניה המוצעים בבקשה להיתר במצב החדש, לעומת שווי סך שטחי הבניה הקיימים בפועל בבניין והמותרים מכוח תכנון תקף בתוספת תמריצי התמ"א הפטורים מהיטל השבחה במצב קודם.

להלן התייחסות לכל החלופות בשומת המבקש:

לעניין חלופה מס' 1: כאמור, בשומת המבקש נבחנה השבחה באמצעות הפרש שווי הבנוי במצב הקודם לעומת שווי זכויות הבנייה במצב החדש. בשומת המבקש הובאו בחשבון כלל השטחים הבנויים לרבות קומת המרתף (לפי מקדם שווי 0.5). לעומת זאת במצב חדש הובא בחשבון שווי השטחים העיקריים המוצעים בבקשה להיתר בנייה ללא השטחים העיקריים המוצעים בקומת המרתף ובניכוי השטח הפטור מכוח תמ"א.

לעניין שווי מ"ר בנוי, בשומת המבקש נקבע שווי של 46,400 ש"ח/מ"ר בנוי וזאת בהתבסס בין היתר על עסקאות השוואה. יצויין כי השווי הבנוי מגלם בין היתר פוטנציאל לתמ"א 38 וכי קיזוז זכויות הבנויות הפטורות מכוח התמ"א במצב החדש יוצר עיוות בתחשיב ההשבחה. עוד יודגש כי אחת עסקאות השוואה המפורטות בשומת המבקש הינה מיום 31/05/2018 בעוד שהתוכנית הנדונה פורסמה ביום 30/05/2018, דהיינו העסקה מגלמת פוטנציאל לתוכנית הנדונה.

לעניין קומת המרתף - בשומת המבקש הובא בחשבון במצב הקודם שטח בנוי לרבות קומת המרתף בעוד שבמצב החדש לא הובאו בחשבון השטחים העיקריים בקומת המרתף. ככל ושמאי המבקש סבור כי יש לכלול את שטחי המרתף במצב הקודם, הרי שיש להביאם בחשבון בשני מצבי התכנון.

לעניין מקדם השווי לקומת המרתף - בשומת המבקש חושבו שטחי המרתף לפי מקדם שווי 0.5. מעיון בשומת הוועדה המקומית בגין המימוש הקודם עולה כי זכויות הבנייה למחסנים בקומת המרתף הובאו לפי מקדם 0.4 וכי יתרת השטחים בקומת המרתף חושבה לפי מקדם 0.3.

יצויין כי, מקדמי השווי הנ"ל הינם לזכויות בנייה בקומת המרתף ולא לשטח בנוי בקומת המרתף. בהתייחס לשווי המחוברים הרי שמקדם שווי לשטח הבנוי נמוך יותר.

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

- 39 -

על הצד הזהיר ולשם ההמחשה בלבד, חושבו שטחי המרתף (כש"ש) לפי מקדם 0.4. שטחי הבניה העיקריים המוצעים בקומת המרתף במצב החדש חושבו לפי מקדם שווי 0.5.

לעניין שווי מ"ר מבונה - בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 22,000 ש"ח/מ"ר מבונה. בהתאם לנתוני השווי המפורטים בסעיף 10.5 בשומה זו הובא בחשבון שווי של 25,000 ש"ח/מ"ר מבונה. כ"כ, ולצורך ההמחשה בלבד, הובא בחשבון שווי של 46,400 ש"ח/מ"ר בנוי בהתאם לעמדת המבקש.

בהתאם לנ"ל ובהנחה כי אכן יתקבלו על הצד הזהיר נתוני שמאי המבקש (למעט השטחים, מקדם השווי ששווי מ"ר מבונה), הרי שמתקבלת השבחה כדלקמן:

מצב קודם		
מהות	שטח אקו'	הערות
שטח הבנוי בקומות העליונות (נטו)	204.85	כמפורט בסעיף 7
שטח הבנוי בקומת המרתף (45 מ"ר*0.4)	17.82	כמפורט בסעיף 7, ובהתאם למקדם השווי בשומת הוועדה הקודמת בנכס
סה"כ	222.67	
מקדם שווי לפרטיות	1.3	בהתאם לעמדת המבקש
שטח אקו'	289.5	
שווי מ"ר בנוי	46,400	בהתאם לעמדת המבקש
שווי מצב קודם	13,431,454	
מצב חדש		
שטח עיקרי	545.7	בהתאם לבקשה להיתר ועמדת המבקש
שטחי עיקרי תתי"ק (לפי מקדם 0.5)	25.4	בהתאם לבקשה להיתר, לפי מקדם שווי 0.5
מ"ר אקו'	571	
שווי מ"ר מבונה	25,000	כמפורט בסעיף 10.5
שווי מצב חדש	14,277,201	
השבחה	845,750	

למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי להביע את עמדתי ביחס להנחות היסוד שנקבעו בשומת המבקש. מטרת הצגת הנתונים בטבלה (שהינם כאמור לשיטת המבקש ברובם), נועדה להוכיח שגם אם נקבל את הנחות היסוד בשומת המבקש (למעט השטחים, מקדם השווי ושווי מ"ר מבונה), הרי שמתקבלת השבחה ולא כנטען על ידו. מעבר לכך, תחשיב ההשבחה הנ"ל אינו משקף את ההשבחה בגין הגדלת תכסית קומת הגג, הגבהת קומת הגג והבלטת המרפסות.

לעניין חלופה מס' 2: בהתאם לאמור בסעיפים 10.2-10.3 דלעיל, הרי שמתקבל סל זכויות במצב החדש העולה על המותר במצב קודם. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקש.

לעניין חלופה מס' 3: שומת הח"מ לנכס בגו"ח 6215/35, רחוב גוטליב 18 תל אביב יפו דנה במימוש בדרך של העברת זכויות. לפיכך, הסקירה שצויינה אינה רלוונטית למימוש הנדון.

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

- 40 -

11. תחשיב ההשבחה:

11.1 תוכנית 3729/א':

תוכנית תא/3729/א'			
שטח אקו'	מקדם	שטח	מהות
28.26	1.00	28.26	תוספת שטח במ"ר
28.26			סה"כ שטח נוסף
תוספת שטח הגדלת תכסית והגבהה בקומת הגג			
מצב חדש			
שטח אקו'	מקדם	שטח	מהות
109.00	1.05	103.81	שטח קומת גג עפ"י הבקשה להיתר
9.13	0.3	30.45	מרפסת גג עפ"י הבקשה להיתר
118.1			סה"כ
מצב קודם			
שטח אקו'	מקדם	שטח	מהות
63.1	1	63.08	שטח קומת גג עליונה עפ"י תמ"א 38
18.9	0.3	63.08	מרפסת גג
82.0			סה"כ
36.13			תוספת שטח אקו'
תוספת מרפסות חורגות בקו בניה			
שטח אקו'	מקדם	מ"ר	מהות
			חישוב חריגה בקו בניין קדמי
0.5664	0.1	5.66	שטח שניתן היה לניצול בקו בנין של עד 1.2 מ' לפי התקנות
			חריגה מקו בניין אחורי
7.7	0.4	19.20	שטח חורג לקומות 1-3 עפ"י המוצע בבקשה
8.25			סה"כ חריגת מרפסות מקווי בניין במ"ר אקו'
סיכום השבחה מכח תוכנית 3729/א			
28.26			תוספת שטח
36.13			תוספת שטח, הגדלת תכסית והגבהה בקומת גג
8.25			הבלטת מרפסות מקווי בניין
72.63			סה"כ
₪ 25,000			שווי מ"ר מבונה בש"ח
0.94			דחיה (I=6%, N=1)
₪ 1,713,080			ההשבחה בש"ח במעוגל

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה עקב המימוש המוצע ולאור אישורה של תוכנית תא/3729/א' הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תוכנית תא/3729/א'	16/06/2018	₪ 1,713,080	₪ 856,540

היטל ההשבחה ישא הצמדה בחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה