



04/05/2020

י"ג אייר, תש"פ

מספרנו: 03.2381.05.2020

מס' מינוי: 2221-2019

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות מר אברהם לוי ומר יונתן לוי
שמאי המשיבה
רח' הצפירה 2, קרית מטלון
בדוא"ל: yonatan.levi30@gmail.com

לכבוד: מר יהודה אקהאוס ע"י עו"ד ארנה חנקס
באמצעות מר שמואל כהן ומר קרני גטריידה
שמאי המבקש
רח' יגאל אלון 155, תל אביב
בדוא"ל: shmulik@sk-group.co.il

שומה מכרעת

גוש 6952 חלקה 76 תת חלקה 8

רחוב מאנה 7 פינת שד' ח"ן 46, תל אביב-יפו

1. כללי

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

- 1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר שמואל כהן ומר קרני גטריידה מיום 04.12.2019, בצירוף העתק רישום מפנקס בתים משותפים בנכס. ביום 20.01.2020 התקבל חוזה המכר מושא המימוש, חשבון ארנונה בנכס, ומסמכי הבית המשותף.
- 1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אברהם לוי ומר יונתן לוי מיום 13.08.2019. ביום 30.12.2019 התקבלה תגובתו לשומת המבקש, בצירוף חוות דעת משפטית, שנערכה ע"י משרד ההררי טויסטר ושות' שכותרתה "התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית תא/3616/א' ו-תא/3729/א'". ביום 20.01.2020 התקבלה שומה מכרעת שנערכה ע"י מר תמיר שדה בגו"ח 6960/88 בשד' נורדאו 28 בתל אביב.
- 1.3 ביום 20.01.2019 התקיים דיון בפני.
- 1.1 ביום 20.04.2020 ערכתי ביקור חיצוני בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה עקב מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש - 6952,
חלקה - 76,
שטח רשום - 642 מ"ר,



תת חלקה - 8,
שטח רשום - 67.90 מ"ר¹,
מהות הנכס - דירה בקומה השנייה,
כתובת - רח' מאנה 7 פינת שד' ח"ן 46 בשכונת הצפון הישן (חלק דרומי), תל אביב.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד כניסתה לתוקף של תכנית 3616 א' ביום 24.01.2018.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם במרכז העיר תל אביב, מדרום לכיכר רבין ומזרחית לכיכר מסריק, באזור התחום ברח' פרישמן בצפון, ברח' איבן גבירול במזרח, ברח' דיזנגוף בדרום וברח' המלך ג'ורג' במערב.
רח' מאנה, מהווה רחוב פנימי חד סטרי. בקטע הנדון הרחוב מחבר בין שד' מסריק במערב לרח' דובנוב במזרח. בשד' חן, שבמרכזן שטח מגוון, קיימת תנועה דו סיטרית המחברת בין רח' פרישמן וכיכר רבין בצפון לרח' דיזנגוף בדרום.
סביבת הנכס מאופיינת בשימושים למגורים במבנים ותיקים בגובה 2 – 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, שבחלקם קיימת בנייה על הגג ובניינים חדשים בגובה 5 קומות על עמודים + בנייה על הגג וכן בנייני ציבור הכוללים, בין היתר, את עיריית ת"א, בתי ספר, בתי כנסת, חנויות וקניונים לאורך הצירים הראשיים.
הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 76 בגוש 6952 מהווה מגרש פינתי בשטח 642 מ"ר עם חזית דרומית באורך 34.79 מ' לרח' מאנה וחזית מערבית באורך 17.00 מ' לשד' ח"ן. על החלקה קיים מבנה מגורים בגובה 3 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל בו מצפון. בבניין 12 יח"ד מהן 2 יח"ד בקומת הקרקע, 3 יח"ד בקומה טיפוסית ויח"ד אחת בקומת הגג.

החלקה גובלת:

מצפון - במבנה מגורים בגובה 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית הבנוי בקיר משותף עם הבניין הנדון,
ממזרח - מבנה מגורים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית,
מדרום - ברח' מאנה ומעברו במבנה מגורים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית,
ממערב - בשד' חן ומעברם במבנה מגורים בגובה 4 קומות + בנייה על הגג מעל קומת קרקע חלקית.

5.3 תיאור הנכס

הנכס מהווה דירת מגורים, ששטחה לפי חשבון הארנונה עומד על 83 מ"ר. הדירה ממוקמת בקומה השנייה מעל קומת קרקע חלקית עם חזית דרומית לרח' מאנה.

¹ 83 מ"ר לפי חשבון ארנונה



6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות בנכס, התאם למידע שנמסר²:

תכנית	שם התכנית	סטטוס	ע.ר./י.פ.	תאריך
מצב קודם				
58	גדס	תוקף	976	04.01.1940
164	קביעת אזור מגורים, דרכים, מסחר ובנייני ציבור	תוקף	1528	17.10.1946
251	בניה רצופה ועיצוב משד' ח"ן - כניסה לכיכר מלכי ישראל	תוקף	132	28.12.1950
76	תוספת קומה בשטח תכנית גדס	תוקף	140	08.02.1951
280	בתי מלון בתחום 58	תוקף	206	27.12.1951
286	תיקון לשטח מגרש בשטח תכנית גדס	תוקף	216	28.02.1952
637	הגבלת תוספת בניה על הגג בתחום 58	תוקף	783	11.08.1960
543	גדרות - תיקון תב"ע 58	תוקף	791	15.09.1960
678	איסור בתי קולנוע, תיאטראות וכו' - תיקון לתכנית 58	תוקף	922	05.04.1962
756	קומה נוספת במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה	תוקף	1189	03.06.1965
1187	איסור הקמת חדרי כביסה על הגג בתחום 756	תוקף	1579	20.11.1969
מצב חדש				
1658	טרנספורמטורים	תוקף	2163	06.11.1975
1680	בניה על גגות בתים בכל מרחב ת"א	תוקף	2770	10.12.1981
מ'	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	תוקף	2829	24.06.1982
ע'	מרתפים	תוקף	3275	28.11.1985
ס'	בניה על גגות בבניינים קיימים	תוקף	3672	25.06.1989
מ/1	ביטול סעיף 32	תוקף	3810	01.11.1990
ג'	בניה על גגות בתים	תוקף	4208	21.04.1994
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	תוקף	4540	03.07.1997
מק/2754	הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות	תוקף	4632	29.03.1998
ח'	חניונים	תוקף	4978	16.04.2001
ע/1	מרתפים	תוקף	5167	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה	תוקף	5268	27.01.2004
תמ"א 38	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	תוקף	5397	18.05.2005
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	תוקף	5495	16.02.2006
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד וש"ש אחרים	תוקף	5526	10.05.2006
תמ"א 38 תיקון 1 א'	שינוי מס' 1 לתמ"א/38	תוקף	5704	16.08.2007
2650 ב'	שימור מבנים ואתרים תל אביב	תוקף	5846	04.09.2008
תמ"א 38 תיקון 2	שינוי מס' 2 לתמ"א/38	תוקף	6069	10.03.2010
תמ"א 38 תיקון 3	שינוי מס' 3 לתמ"א/38	תוקף	6430	11.06.2012
3954	פרגודים כלל עירוני	תוקף	6813	05.06.2014
507-0177683	4053 - גני ילדים	תוקף	7234	27.03.2016
תמ"א 38 תיקון 3א'	שינוי מס' 4 לתמ"א/38	תוקף	7400	13.12.2016
5000	תכנית מתאר ת"א-יפו	תוקף	7407	22.12.2016
3616 א'	תכנית רובע 3	תוקף	7668	09.01.2018

² בנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו בשל העדר רלוונטיות



להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

מצב קודם

6.1 תכנית 58

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

- שטח מגרש מינימאלי 500 מ"ר³,
- אחוזי בניה לקומה 35%,
- גובה בנין 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים,
- מס' יח"ד לקומה 3 יח"ד,
- צפיפות בניה 9 יח"ד לשטח מינימאלי של 500 מ"ר,
- בנייני שרות 15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.5 מ',
- גרז' פרטי בחזית הבניין או בצידו,
- קווי בנין חזית: 4 מ', צד: 3 מ'⁴, אחורי: 5 מ',
- גזוזטראות תותרנה בתנאים,
- השימושים המותרים - בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים לאספות ציבוריות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרזיים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות, רשימת עסקים (חנויות מכולת, צורכי מזון, בתי מרקחת, בתי מלון, בנקים, פרחים וכיוצ"ב).

תוספת שטחי שירות

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

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין

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

מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין

- מחסן כחלק מהבניין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר וירשם כרכוש משותף,
- מדרגות ומבואה בשטח שלא עולה על 20 מ"ר לקומה,
- מרחבים מוגנים,
- בליטות כמוגדר בתקנות,
- מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר "ג",

³ תותר הקמת בניין משותף בתחום שני מגרשים סמוכים ששטח כל אחד מהם קטן מהשטח המינימאלי הנדרש, בתנאי ששטחם המשותף לא יפחת מ- 425 מ"ר

⁴ במגרש שאורך חזיתו קטנה מ- 15 מ', הועדה המחוזית מוסמכת להקטין את קו הבניין עד 2.5 מ'



- במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת קרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל השטח כקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השרות בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין של הקומה שמעליה.

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

6.2 תכנית 164

התכנית מבטלת דרכים ומשנה אזורי תכנון. התכנית קובעת באזור דירות 1 את ההוראות שלהלן:
שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר,
אחוזי בניה לקומה - בהתאם לתכנית הראשית,
גובה מבנה - בהתאם לתכנית הראשית,
קווי בנין - חזית: 4 מ', צדדי: 3 מ', אחורי: 5 מ'.

6.3 תכנית 251

התכנית קובעת בינוי רציף בחזית לשד' חן, לצורך יצירת כניסה לכיכר מלכי ישראל, וקובעת שקו הבניין הקדמי בנכס יעמוד על 4 מ'.

6.4 תכנית 76

התכנית קובעת שתתאפשר תוספת בנייה על גג מבנה מגורים בהיקף של 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגדול מבניהם⁵ בתנאים המפורטים להלן:
במבנה בן 3 קומות - המרחק בין קווי הבניין ברחוב עומד על 24 מ' לפחות,
במבנה בן 2 קומות - המרחק בין קווי הבניין ברחוב עומד על 16 מ' לפחות.
במבנים בני 3 קומות, שלא עומדים במרחק המינימאלי הנדרש, תותר תוספת בנייה על הגג בתנאי שלא קיימת קומת עמודים. ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין עומד על 16 מ' – 24 מ'⁶, תותר תוספת בנייה בשטח שלא יעלה על 54 מ"ר.

6.5 תכנית 286

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

6.6 תכנית 637

התכנית מגבילה את התוספת על הגג שהותרה בתכנית 76 רק לבנייני מגורים שאין בהם קומת עמודים או קומת ביניים ואוסרת תוספת זו בבנייני מסחר תעשייה ומשרדים.

6.7 תכנית 756

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת בתנאים, במקרה של שימוש לחניה בקומת העמודים.

⁵ שטח חדר המדרגות אינו נכלל בשטח התוספת
⁶ רוחב מאנה עומד על 10 מ' + 4 מ' קווי בניין בכל צד, סה"כ 18 מ' ורוחב שד' ח"ן 30 מ' + 4 מ' קווי בניין סה"כ 38 מ'



6.8 תכנית 1187

התכנית אוסרת הבלטת מבנים, בתחום תכנית 756, מעל קומת המגורים העליונה, למעט חדר מכוונת למעלית ואוסרת הקמת חדר כביסה על הגג.

6.9 תיק בניין

להלן היתרי הבנייה שניתנו בנכס למעט ההיתר להקמת הבניין, שלא נמצא בתיק הבניין המפורסם באתר הועדה:

6.9.1 היתר בניה מס' 85

בהיתר שניתן ביום 01.05.1950, אושרה תוספת אגף מערבי חדש לבניין קיים בשטח המפורסם להלן:

קומה	בניין ראשי	מרפסות	בליטות
מרתף (מקלט)	49.70		
קרקע	89.57	15.54	3.75
א'	149.36	23.98	12.28
ב'	149.36	23.98	12.28
ג'	149.36	23.98	12.28
גג (חדר כביסה ומדרגות)	31.45		
סה"כ	618.80	87.48	40.59

6.9.2 היתר בניה מס' 180

בהיתר שנמסר ביום 31.05.195, אושרה הקמת בניין בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף. באתר הועדה לא נמצא תשריט ההיתר.

6.9.3 היתר בניה מס' 1-210357

בהיתר שניתן ביום 27.05.2001 אושרה בבניין תוספת מעלית בשטח 1.83 מ"ר, הממוקמת בחלל המדרגות המשותף לשני אגפי הבניין.

מצב חדש

6.10 תכנית 1680

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

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

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



6.11 תכנית מ'

בניה צמודת קרקע

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות, ומוסיפה 7% בנייה במגרשים בהם מותרת בנייה של עד 38% לקומה⁷, אולם קובעת שבמגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, זכויות הבנייה לא יעלו על 40%.

בנייה על עמודים

במגרש ששטחו עולה על 500 מ"ר, שיעודו דירות 1 לפי תכנית 58 והוא גובל ברחוב שרוחבו 10 מ' או יותר, יחולו ההוראות שלהלן:

אחוז בניה מרבי לקומה - 42%,

סה"כ - 168%,

צפיפות - יחיד לכל 50 מ"ר,

מספר קומות - 5 + ע"ע,

קווי בנין - חזית: לפי תכנית החלה במקום, צדדי: 3.60 מ', אחורי: 6.20 מ'.

בהתאם להוראות סעיף 13 לתכנית, לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה למרפסות. בהתאם להוראות סעיף 22- תותר סגירת מרפסות קיימות.

בהתאם להוראות סעיף 14, הוועדה המקומית לא תמנע מלהתיר תוספת קומה מעל מספר הקומות המותר, אם התמלאו כל התנאים שלהלן:

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

6.12 תכנית ע'

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בבתי דירות, בין היתר, בתנאים המפורטים להלן:

שטח המרתף ייקבע לפי תכנית קומה טיפוסית בגובה 2.20 מ'. השימושים המותרים במרתף יכללו חניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות וחדרי שירותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט ומשחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף.

ביתרת השטח תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליחיד לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

6.13 תכנית ס'

התכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים בתנאים הבאים:

- בנין מגורים שגובהו המרבי על פי התכנית הראשית 2-3 קומות ושאינו בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.

⁷ התכנית לא תחול על אזור בו הבנייה מוגבלת ל-2 קומות או אזור מגורים מיוחד



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

מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר מדרגות הקיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר שלא תעלה על 150 מ"ר בתנאים.

פרגולה - מותרת בשטח הגג הפנוי.

בבניין העומד בהגדרות שלעיל, ולא מומשו בו מלוא זכויות הבנייה עפ"י התכניות הראשיות, תותר הקמת שתי יחיד בשטח של עד 100 מ"ר בתנאי שטח גג פנוי של 200 מ"ר ל-2 יחיד ושטח שלא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.

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

6.14 תכנית ג'

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

גגות שטחים

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.
היקף בניה בגגות שטחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

פרגולות

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

6.15 תכנית 2710

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



6.16 תכנית ע/1

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים הכוללים בניינים לשימור, כמפורט להלן:
מספר קומות - שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה
הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה
מעל התקן.

תכסית - 80% תכסית ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.
גובה מרתף - גובה המרתף בקומה עליונה (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ'
ובקומות תחתונות על 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם
שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה). במידה וגובה חלק
מהמרתף גדול מהנ"ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו לא יחשב גובה המרתף כחורג
מהוראה זו.

תכליות ושימושים

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

היטל השבחה (סעיף 12 לתכנית)

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2
קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת
הקרקע בבתי צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:
בבתים צמודי קרקע : לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.
ביתר הבניינים : לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש.
יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.17 תמ"א 38

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

6.18 תמ"א/38 תיקון 1 א'

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



6.19 תכנית 2650 ב'

- מתשריט והוראות התכנית עולה כי הנכס נכלל באזור תחום מיוחד למגרשים מקבלים הסמוך למבנים לשימור. מהוראות התכנית יחולו על מגרש המקבל, ההוראות שלהלן:
- השטח המנוי לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר בנכס על פי התכנית התקפות,
 - היקף שטח השירות המנוי לא יעלה על 1/3 מהשטח העיקרי שנוסף בניוד או על שטחי השירות שנקבעו בו בתכנית התקפה, הגדול מביניהם,
 - התוספת לא תעלה מעל המותר בתקנות התכנון והבנייה לסטייה ניכרת ותותנה בשיקול דעתו של מה"ע, בתנאי שתוספת הקומות לא תעלה על 2 קומות וגובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.70 מ' ובתנאי שגובה המבנה לא יחרוג מהגובה המתוכנן ברוב המבנים בקטע הרחוב שבו הוא ממוקם,
 - שטח יח"ד ממוצעת יהיה בהתאם לשטח שנקבע בנכס עפ"י תכנית תקפה, צפיפות
 - במגרש מקבל: הועדה רשאית לפטור, באופן חלקי או מלא, את המגרש חניה
- המקבל מחובת התקנת מקומות חניה עפ"י תקן.

6.20 תמ"א/38 תיקון 2

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

6.21 תמ"א 38 תיקון 3

- 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:
- תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבנין.
 - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבנין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
 - 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.
 - 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
- קומה מפולשת
- התוספת לבנייה תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
- קווי בניין
- באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

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

כמו כן נקבע בסעיף 15: "על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בניין, 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 הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.22 תמ"א 38 תיקון א'

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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



מדיניות תכנון

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

בהחלטות ועדה מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011, אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, בהחלטות אלו נקבע שבבניינים בגובה עד 4 קומות (כולל קומת קרקע / עמודים) תותר תוספת קומה ומעליה חדרי 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.
תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ'.

בהחלטת הוועדה⁸ מיום 07.11.2012, להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2), אושרה מדיניות לפיה בבניינים בגובה עד 5 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 65%, בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. שטח קומה חדשה יהיה לפי תכנית הרבעים.
תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. שטח קומה חדשה יהיה לפי תכנית הרבעים.
שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.23 תכנית 5000

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטת בסמכות ועדה מקומית, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה והיא מגדירה את מסגרת הזכויות לפי רח"ק.
בהתאם לתשריטת התכנית הנכס ממוקם באזור מגורים בבנייה עירונית, במרקם בנוי לשימור ומצוי באזור תכנון מס' 301 – "הצפון הישן ומרכז העיר".
בפרק 5 סעיף 5.4, לתכנית נקבע שתכנית 5000 לא תחשב תכנית כוללנית בתחום מרקם בנוי לשימור באזור תכנון 301, עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 (תא/3616/א'), למבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה. כמו כן נקבע כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית 5000 להוראות תכנית 3616 א', יגברו הוראות תכנית 3616 א' החל מכניסתה לתוקף. כמו כן נקבע שבמתחם זה נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה, בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

6.24 תכנית 3616 א'

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

⁸ החלטת ועדה מס' 0028-12ב-1



ממסמכי התכנית עולה שהנכס נכלל בתחום אזור הכרזת אונסק"ו, מדרום לרחוב ארלוזורוב במגרש גדול בשטח של 500 מ"ר ומעלה, ויחולו בו ההוראות שלהלן:

בניינים חדשים

- שטח בנייה עילי⁹ - השטח הכולל המותר לבנייה יקבע לפי שטח התכנית במגבלת קווי הבניין מוכפל במספר הקומות המותרות.
- שטחי שירות - עילי¹⁰ - לפחות 20% משטח הבנייה הכולל. ניתן להגדיל את שטחי השירות ללא חריגה מסך השטח המותר.
- תת קרקעי¹¹ - לפי תכנית ע/1. בהריסה ובנייה מחדש של מבנה קיים הכולל שימוש עיקרי בהיתר ביחידה עצמאית ללא חיבור ליחידה בקומת הקרקע, יותר שחזור שטח זה במפלס המרתף, בנוסף לשטחים העיליים לצפיפות ולשימושים שבתכנית זו.
- מרפסות - שטח בנייה - תותר הקמת מרפסות בולטות, בשטח שלא יעלה על 14 מ"ר למרפסת ושלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לכל המרפסות בבניין. שטח זה נוסף לשטח הבנייה העילי הכולל, וככל שיחרוג מהממוצע ייגזר מתוך סך השטחים המותרים.
- בינוי - תותר הבלטה מרפסות עד 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. כמו כן לא תותר סגירת מרפסות ולא תותר בנייה לסירוגין (מרפסות מדלגות).
- יציעים - במגרשי מסחר, תותר הקמת יציע בקומת הקרקע המסחרית, בשטח שלא יעלה על 30% משטח המסחר. שטחים אלו ייכללו במניין השטח הכולל המותר לבנייה. אולם לא במס' הקומות.
- מס' קומות¹² - מס' הקומות המותר בנכס עומד על 6 קומות + קומת גג.
- צפיפות - מס' היחידות יקבע ע"י חלוקת השטח הכולל המותר לבנייה מעל הכניסה הקובעת מחולק במקדם צפיפות 80 במגרשים ביעוד מגורים ומקדם צפיפות 65 במגרשים ביעוד מסחרי¹³. שארית השווה או עולה על 0.5, תעוגל כלפי מעלה. ניתן יהיה לחשב את מס' היחידות לפי המצב הקיים בהיתר ערב ההריסה בקומות המקבילות לבנייה הקיימת. הצפיפות בקומות החדשות תקבע לפי מקדם הצפיפות הרלוונטי לנכס¹⁴.
- תכסית - תכסית הבנייה מהווה את השטח המתקבל בין קווי הבניין לפי תכנית זו. במגרש בשטח 750 מ"ר ומעלה התכסית המותרת תהיה 55% משטח המגרש. בקומת הגג התכסית תהיה בין הנסיגות שנקבעו (ועד 65% משטח הגג באזור ההכרזה).

⁹ לא כולל מרפסות ויציעים במסחר

¹⁰ מעל הכניסה הקובעת

¹¹ מתחת לכניסה הקובעת

¹² כולל קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום ההכרזה, חריגה ממס' הקומות המרבי יהווה סטייה ניכרת

¹³ כולל ברחוב דיונגוף בקטע שבין הרחובות המלך גורגי ורח' אבן גבירול ובמגרשים הגובלים ברח' ארלוזורוב. בחישוב הצפיפות לא ייכללו שטחי המסחר

¹⁴ בכל מקרה הצפיפות לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת בניה



- בניה על הגג
שטח הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטח קומה טיפוסית, לא כולל מרפסות
ובליטות, בתנאי שלא יחרוג מהנסיגות הנדרשות, העומדות על 3 מ' מקו חזית
קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחורית. במקרה שבו מתקבלת תכנית קטנה מ- 50%,
יותר ביטול הנסיגה האחורית. השטחים בקומת הגג יותרו ליח"ד נפרדת או
לשטחים שיוצמדו ליחידות שמתחת.
- קומת קרקע
בקומת הקרקע יותר בינוי מלא או חלקי, בתנאי שתישמר נסיגה של 3 מ' מקו
הבניין לחזית הפונה לרחוב. תתאפשר סגירה חלקית של רצועה זו בתנאים.
בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים ושטח לחניית
אופניים. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווח צידי
ואחורי.
- קיר משותף
הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בקיר משותף. במידה ושטחן המשותף של
שתי החלקות הינו 500 מ"ר ומעלה, הועדה רשאית לאשר בהן זכויות בניה של
מגרש גדול, בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149. במקרה של בנייה בקיר משותף
עם חלקה הפונה לרחובות דיזנגוף או בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה שברחובות
אלה.
- גובה
3.3 מ' ברוטו לקומה, הגובה המירבי לבנייה על הגג כולל מעקה עליון יעמוד על
4.50 מ' מרצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5.00 מ',
חריגה מגובה זה בתחום ההכרזה תהווה סטייה ניכרת.
- קווי בניין
קווי הבניין בכל המגרשים יעמדו על 3.00 מ' לצד, 5.00 מ' לאחור וקו בניין קדמי
לפי תכנית תקפה.
לאורך רחובות מסחריים, כהגדרתם בתכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם
מסחריים באותו רחוב, השטח שבין החזית הקדמית לגבול המגרש יצורף למדרכה
ותירשם בו זיקת הנאה לציבור, לא תותר בו בנייה וניתן יהיה לבצע בו עבודות
ציבוריות.
ברחובות צרים תידרש הפרשה ללא תמורה בעומק 1 מ' בחזית הפונה לרחוב
וכתנאי למימוש הזכויות. ברחובות אלה יותר קו בניין קדמי של 3 מ' לאחור
הרחבת הרחוב.
במגרשים צרים הכוללים חזית קדמית קטנה מ- 12 מ', הפונה לרחוב, וקו בניין
גדול מ- 2.5 מ', הועדה רשאית להתיר הקטנת קו בניין צידי עד 2.5 מ' בתנאי
שהמרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 4 מ'. זכויות הבנייה במגרשים בהם הוקטן קו
הבניין הצידי, יחושבו מקווי הבניין לפני הקטנתם.
תתאפשר בנייה שתבלוט עד 0.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי ועד 50% מרוחב החזית
לכל גובהה, בתנאי נסיגה בשטח זהה מקו בניין קדמי ובתנאים נוספים.
חריגה מקווי הבניין בתחום ההכרזה, מעבר לאמור לעיל, תחשב סטייה ניכרת.
- חזית מסחרית
החזית המסחרית תהא שקופה, לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין ולא
יותר בה שימושים תפעוליים.



תוספת לבניינים קיימים¹⁵

- שטח הבנייה שטח הבנייה הקבוע בתכנית כולל שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטח המרפסות יתווסף לשטחים אלו.
- הרחבת יח"ד בבניינים שההיתר להקמתם הוצא לפני 01.01.1980 תותר הרחבת דירות קיימות בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד. במקרה שבו לא ניתן למקם את הממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה של עד 2 מ' בגבול צידי ועד 3 מ' בגבול אחורי.
- תוספת קומות במבנים שההיתר להקמתם ניתן לפני 01.01.1980, שגובהם 2-4 קומות¹⁶, תותר תוספת של עד קומה + קומת גג חלקית.
- בבניינים קיימים שבהם מספר הקומות נמוך ממספר הקומות המותר לפי התכניות הראשיות, תותר השלמת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות עד קומה אחת בתכנית מלאה בנוסף למספר הקומות הנוספות בתכנית זו.
- שטח הקומה הנוספת ייקבע לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובלטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. שטח ההרחבות יכלל בשטח קומה טיפוסית של הבניין המורחב.
- גובה הקומה יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'.
- שטח בנייה הקיים בהיתר על הגג מכח תכנית לתוספת בניה על גגות (כגון ג', ס', 76, 74 או תכנית נקודתית ובנייה מתוקף תמ"א 38), יכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.
- שטח הבניה על הגג יעמוד על השטח המותר לפי תכנית תקפה יכלל בתוספת המותרת לפי תכנית זו בתכנית שלא תעלה על 65%.
- בשטח זה תותרנה יח"ד נפרדות או תוספת ליחידות הקיימות בקומה העליונה. גובה הבנייה, כולל מעקה גג עליון לא יעלה על 4.50 מ'. בתחום ההכרזה, חריגה מגובה זה תחשב סטייה ניכרת. הנסיגות הנדרשות, עומדות על 3 מ' מהחזית הקדמית. במקרה שבו קיימות בהיתר מרפסות למלוא רוחב החזית, הנסיגה תימדד מחזית המרפסות הקיימות. במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג תותר בריכת שחייה.
- לא תותר השוואת גבהים בחזית הפונה לרחוב ובחזית האחורית היא תותרנה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית.
- במגרשים ביעוד מגורים מס' יח"ד המרבי יקבע לפי מס' יח"ד הקיימות בקומה טיפוסית. במקרה שבו לא ניתן לקבוע את מס' היחידות הקיימות לקומה יחולק מספר היחידות הכולל בהיתר במספר הקומות. מספר יחידות הדיור בקומת הגג ייקבע לפי חלוקת שטח הקומה ב- 70. במקרה של סגירת קומת עמודים תותר תוספת יח"ד אחת. ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי, מס' יח"ד בקומות החדשות ייקבע ע"י חלוקת שטחן ב-65 מ"ר. בבקשה לחלוקה מחדש של

¹⁵ ההוראות מתייחסות לבניין שהיתר לבנייתו הוצא עד ליום 01.01.1980 (סעיף 4.1.3) בתחום ההכרזה
¹⁶ כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת. בתחום ההכרזה, חריגה ממס' הקומות המרבי יהווה סטייה ניכרת



היחידות בחלק מהבניין או כולו, ייקבע מספר יח"ד ע"י חלוקת שטח הבנייה (עיקרי ושירות) ב-65.

שטח הבנייה על הגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מס' יח"ד.

שטח דירה לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.

מנה העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. לא יותרו תוספות (שטחים, קומות) או הקלות בקווי בניין וניוד זכויות לצורך מימוש מספרן המלא של יחידות הדיר.

קומת קרקע - תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/ חלקית למעט רצועה ברוחב 3 מ' בחזית

ובתנאי שיוקצו בה השטחים הנדרשים לחניית אופניים ולשירות כלל הדיירים. השימושים שיותרו בקומה זו כוללים מגורים, בתנאי ששטח הדירה שתתווסף לא יפחת מ-35 מ"ר¹⁷, שטחים המיועדים לרווחת דיירי הבניין, מחסנים או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. במקרה שבו קומת העמודים משמשת לחניה, סגירתה תותנה בהמצאת מקומות חניה אחרים במגרש. תותר הצמדת שטחי חוף מגוננים, במרווח צידי ואחורי, ליח"ד בקומת הקרקע.

קיר משותף - תותר הארכת קיר משותף קיים בחזית אחורית בלבד ובתנאים, ובבניינים שאין

בהם קיר משותף, הקמתו תותר במרווח צידי בלבד ושתוספת הבנייה תמוקם כך שלא תחשף לחזית ברחוב בתנאים לרבות פרסום לפי סעיף 149.

מרפסות - באזור ההכרזה לא תותר הרחבת מרפסות קיימות או תוספת מרפסות חדשות

בחזית קדמית. בקומות החדשות יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות הקיימות. אורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מאורך החזית ולא תותר סגירתן, אלא לפי שק"ד הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור. המרפסות יהיו פתוחות ולא תותר סגירתן, אלא במקרים מיוחדים¹⁸. המרפסות יבנו בחפיפה, זו מעל זו.

בבניינים בהם מספר הקומות הבנוי נמוך מהמותר לפי תכניות ראשיות, תותר תוספת עד 7% בנייה לקומה לצורך הסדרת שטח המרפסות הקיימות לפי תכנית מ' וכן לקומה הנוספת לפי התכנית הראשית.

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

כולל פתרון מיגון.

תנאים להיתר

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

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

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

¹⁷ כולל מרחב מוגן

¹⁸ היתר בנייה ניתן לפני 24.06.1982 ותנאים נוספים



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

הנחיות עיצוביות בתחום הכרזת אונסקו

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

חניה

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

7. המצב הקנייני

- 7.1** מנסח מס' 361158, המהווה העתק רישום מפנקס בתיים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 01.10.2019, עולה שבחלקה 76 בגוש 6952 ששטחה עומד על 642 מ"ר רשומות 13 תת חלקות. תת חלקה 8 מהווה דירה בקומה שנייה בשטח 67.90 מ"ר עם 34/453 חלקים ברכוש המשותף. הבעלות בתת חלקה 8 רשומה בגין צוואה על שם אקהאוס יהודה ואקהאוס אורי בחלקים שווים מיום 11.10.2015. על הנכס רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 23.05.2019.
- 7.2** ממסמכי הבית המשותף עולה תת חלקה 8 ממוקמת בחזית הדרומית מערבית של הנכס. בגג המבנה באגף המערבי קיימת דירת גג (תת חלקה 12) עם הצמדה של מרפסת גג בשטח 32.40 מ"ר.
- 7.3** ביום 21.05.2019 נמכרו זכויות הבעלות בנכס תמורת 4,300,000 ש"ח.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

- 8.1.1** תיאור הנכס וסביבתו, המצב התכנוני, המועד הקובע והמצב הקנייני,
- 8.1.2** הבנייה הקיימת ממצה את זכויות הבנייה והשימוש המיטבי הוא לתוספת בניה על הקיים,
- 8.1.3** עפ"י תיקון 126 אין לחשב השבחה בגין תכנית תא/5000.

8.2 הנקודות שבמחלוקת להשבחה בגין תכנית 3616 א'

8.2.1 שמאי המבקש

8.2.1.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המבקש, תכנית 3616 א' הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה להטמיע את העקרונות שנקבעו שם, לכן אין להתעלם מהקשר המובהק שבין התכניות, כפי שנקבע בהכרעת הח"מ ברח' דיזנגוף 193 (גוי"ח 6902/150). לפי תמ"א 38, החלה במצב קודם, ניתן להוסיף על המבנה הקיים 2.5 קומות. תוספת זו פטורה מהיטל השבחה לפי סעיף 19(10) לתוספת השלישית. בפס"ד צ.ו.ר מעוף נקבע, בין היתר, שיש לבחון את הוודאות למימוש הזכויות, משמע, יש להשוות בין הודאות למימוש בתמ"א



38 לתכנית 3616 א'. נושא זה נדון ע"י שמאית מכריעים ולאחרונה נקבע ע"י מר בועז קוט בהכרעתו בגו"ח 6952/98, בסמיכות לנכס, שלא נמצא הבדל בין הזכויות והמגבלות בשתי התכניות ולכן לא תחול השבחה. השמאית המכריעה הגבי נאווה סירקיס קבעה בגו"ח 6952/112 שיש להחיל את החלטת ועדת הערר בצ.ו.ר מעוף על המימוש במכר לאחר אישורה של תכנית 3616 א' ולקבוע פטור מהיטל השבחה. בהתאם לכך יש לקבוע שזכויות הבנייה פטורות מהיטל השבחה.

מצב קודם

בהכרעת הח"מ בגו"ח 6952/38 נקבע שבמצב קודם ניתן היה לקבל היתר בנייה לפי תמ"א 38, בכפוף למדיניות התכנון וקיימת ודאות לאישור הבקשה להיתר לפי הוראותיה, בכפוף לחיזוק הבניין.

סביבת הנכס מאופיינת בהתחדשות עירונית ובקטע שבין רח' בן גוריון בצפון דיזינגוף במערב, אבן גבירול במזרח ושד' בן ציון בדרום, הוגשו לפני שנת 2018, 63 בקשות להיתר לפי תמ"א 38, מתוכם הופקו 40 היתרי בנייה.

בהתאם להיתר משנת 2015 ברח' מאנה 6, הסמוך לנכס, אושרה תוספת קומה חדשה וקומת גג חלקית במסגרת חיזוק הבניין לפי תמ"א 38. גם ברח' השופטים 2, השופטים 4 ורייך 7, הופקו היתרי בנייה לחיזוק לפי תמ"א 38. ברח' רייך ההיתר ניתן להריסה ובנייה מחדש. ההיתרים שהופקו מוכיחים שהזכויות לפי תמ"א 38 אינן ערטילאיות וניתנות לניצול, שהרי כל מבנה שני בשכונה מצוי בהליך כזה או אחר של תמ"א 38.

ככל שעמדנו העקרונית לפטור מהיטל השבחה תדחה, הוצג ע"י שמאי המבקש תחשיב לזכויות לפי תמ"א 38, המפורט להלן:

סעיף	שטח לשיווק	מקדם	מ"ר אקוו'
השלמת קומת הגג הקיימת	113.00	1.0	113.00
תוספת קומת גג חלקית	¹⁹ 177.00	1.0	177.00
מרפסת גג	111.50	0.3	33.00
סה"כ			323.00
סה"כ מיוחס לנכס הנדון (34/453)			24.24

בהתבסס על מדידה גרפית מהיתר מס' 1-210357, שטח קומת הגג יעמוד על 113 מ"ר²⁰ לפי שטח קומה טיפוסית העומד על 318 מ"ר ברוטו כולל מרפסות, פירים ושטח גרעיני בשטח 29 מ"ר. מעל קומה זו תתאפשר קומת גג חלקית בשיעור 65%, שהם כ-176 מ"ר לשיווק + מרפסת גג בשטח 111 מ"ר.

¹⁹ 30 מ"ר - 318 מ"ר × 0.65

²⁰ 175 מ"ר שטח בנוי בפועל - 30 מ"ר גרעין המבנה - 318 מ"ר



בקביעת השווי במצב קודם יש לקבוע שווי מלא לזכויות לפי תמ"א 38. שמאי המבקש מפנים לשומה מכרעת שנערכה ע"י מר מוטי דיאמנט בגו"ח 6952/72 ברח' מאנה 11, ה קובע מקדם 0.8 בגין הפוטנציאל למימוש התמ"א במצב קודם, סה"כ 223,957 ₪²¹.

8.2.1.2 שווי

שמאי המבקש קובעים שווי בסך 23,000 ₪ למ"ר מבונה בהתאם לשווי שנקבע בשומה המכרעת שנערכה ע"י מר מוטי דיאמנט בגו"ח 6952/72.

8.2.1.3 מקדמים

קומת גג - 1 לדירת הגג ו-0.30 למרפסת הגג, על אף שקיימת אפשרות לקבוע מקדם משוקלל 1.3 לשטח הבנייה על הגג בגילום שווי מרפסת הגג,
דחיה - 0.627, לפי דחייה ל-8 שנים בהיוון בשיעור 6%, כפי שנקבע בשומה המכרעת שנערכה ע"י מר מוטי דיאמנט בגו"ח 6952/72.
חדש על ישן - 0.8

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המשיבה התכנית מוסיפה 459.75 מ"ר בחלקה, מתוכם בסך 34.51 מ"א לנכס, בנוסף להרחבת הבנייה בקומת הקרקע²², כמפורט להלן:

סעיף	שטח לשיווק	מקדם	מ"ר אקוויוולנטי
השלמת קומת הגג הקיימת	²³ 180.00	1.0	180.00
תוספת קומת גג חלקית ²⁴	²⁵ 202.50	1.2	243.00
מרפסת גג	122.50	0.3	36.75
סה"כ			459.75
סה"כ מיוחס לנכס הנדון (34/453)			34.51

לעמדתם, קיבולת הבניה האפשרית במצב קודם בחלקה נוצלה, למעט הזכויות בקומת הגג בה קיימת יתרת זכויות מתכנית ס' שעפ"י החלטות ועדת ערר, לא ניתן לקזזן.

8.2.2.2 תמ"א 38

הזכויות לפי תמ"א 38 אינן מוקנות ואין לכלול אותן בשווי במצב קודם. הפטור לפי סעיף 19 (ב) (10) א' פוטר מהיטל השבחה למימוש זכויות לפי תמ"א 38 רק בהיתר בנייה.

לטענת שמאי המשיבה, אין להסיק מהיתרי הבניה שניתנו בסביבת הנכס שיש ודאות למימוש הזכויות לפי תמ"א 38, שכן זכויות אלו כפופות לשיקול דעתה של הועדה, כפי שניתן לראות בהיתרי הבניה שניתנו בעיר ר"ג בין השנים 2018-2019.

²¹ 279,947 ₪ שווי הזכויות $\times 0.8$

²² השבחה בגין קומה זו תבחן בעת מכירת הדירות בקומה

²³ ללא מרפסת הגג הצמודה לתת חלקה 12

²⁴ שטח קומה עומד על כ-350 מ"ר לפי מדידה גרפית מהיתר מס' 1-210357

²⁵ 350 מ"ר X 65% בקיזוז 25 מ"ר שטחי שירות



שמאי המשיבה מפנים להחלטות וועדות ערר ולשומות מכריעות המפורטות להלן:

ועדות ערר

מקור	מהות
ערר ים/16/102 ²⁶	גישת העוררת פוגעת בוועדה המקומית בעניין חיוב היטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 מאחר שהזכויות מכוח ערטילאיות כשמנגד ידרשו להתחשב בזכויות אלה כחלק מהמצב הקודם
ערר 10/85064/27	התמ"א אינה נמנית על התכניות שבתוספת השלישית. כמו כן, ההשבחה בגינה מתגבשת רק בעת מתן היתר בניה ועד אז מדובר בהשבחה ערטילאית. כמו כן נקבע שלפי תכנית ג' במצב קודם, קיימת מגבלת גובה של 2.50 מ' לקומה העליונה.

שומות מכריעות

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מהות
גבע בלטר	7103/10	אוליפנט 2	ללא היתר אין להביא זכויות תמ"א במצב קודם
אייל יצחקי	7075/12	פיקוס 20	אין להביא זכויות תמ"א במצב קודם
תמיר שדה	6960/88/4	שד' נורדאו 28	אין להביא זכויות תמ"א במצב קודם

עקב הסוגיה המשפטית, מרבית השומות המכריעות ברובעים כוללות חלופות וחלק מהשמאים המכריעים קיבלו את עמדתה העקרונית של הוועדה.

כמו כן הפנו לחו"ד משפטית בנושא, שנערכה ע"י משרד הררי טויסטר ושות' מיום 01.01.2019, בה נטען שאין להתחשב בזכויות מותנות מכח תמ"א 38 בחישוב שווי הזכויות במצב הקודם, מהנימוקים שלהלן:

סעיף	מהות	הפניות לתמיכה
העדר קונקרטיזציה	התכנית חלה על כל מרחב התכנון במדינה ואינה מתייחסת למקרקעין מסוימים	בר"מ 505/15 אופל קרדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון סעיף 19(ב)(10) בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים
חוסר ודאות	הזכויות מתמ"א 38 אינן מוקנות מאחר שהן כפופות להליך דומה להקלה לפי סי' 149 ולשיקול דעת נרחב של הוועדה המקומית	סעיפים בתמ"א 38 : 14א', 21, 22, 23, 24, 27 ו-29 עתמ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' בוריס קוזניץ ואח'
הוגנות	אין זה הוגן כלפי הציבור, המיוצג ע"י הוועדה המקומית, לגרום להפחתה מלאכותית של היטלי השבחה בהתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם	ת"א 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ

²⁶ ערר (י-ם) 102/16 מיכאל איזנשטט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
²⁷ ערר 10/85064/27 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב



סעיף	מהות	הפניות לתמיכה
תיקון 126	הדמיון בין תכנית כוללנית לתמ"א 38 גדול ורלוונטי ולכן יש להחיל גם בה את הפרשנות לחישוב ההשבה ב"שיטת המקפצה המנטרלת", בדומה לתכנית כוללנית	חוות דעת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ, מיום 05.11.2018
גורמים מקצועיים	בחישוב השווי במצב קודם במיזמי פינוי בינוי, אין להביא את תמ"א 38 בחשבון	סיכום דיון אצל השמאי הממשלתי בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" מיום 08.07.2018 שומה מכרעת שנערכה ע"י גב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 6941/16 ברח' טיזומקין 10, ת"א שומה מכרעת שנערכה ע"י גב' גבע בלטר בגו"ח 30166/310 ברח' עוזיאל 38, ירושלים שומה מכרעת שנערכה ע"י מר אמנון ניזרי בגו"ח 7080/8 ברח' אבן שושן אברהם 8, ת"א שומה מכרעת שנערכה ע"י מר בצלאל קציר בגו"ח 6439/352 ברח' הרצל 35, כפ"ס
חישובים ספקולטיביים	התחשבות בתמ"א 38 במימוש במכר תוביל לשומה ספקולטיבית שתנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד ינתן היתר בניה מכוחה	בר"מ 505/15 אופל קרדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

מאחר שהסוגיה מהווה סוגיה משפטית עקרונית, להבדיל מסוגיה שמאית מקצועית, נקבע בחוות הדעת המשפטית שהסמכות בעניין זה נתונה לוועדת ערר ולא לשמאי מכריע.

8.2.2.3 שווי

שמאי המשיבה קובעים שווי בסך 25,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שווי בסך 52,000 ₪ למ"ר בנוי, כעולה מנתוני ההשוואה שלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה	שווי מ"ר בנוי
01.07.2018	6954/37	דיזנגוף 176	80	₪ 3,000,000	₪ 37,500
21.06.2018	6952/119	שד' מסריק 15	134	₪ 8,200,000	₪ 61,194
22.03.2017	6954/18	חולדה 1	75	₪ 3,700,000	₪ 49,333
17.07.2017	6952/119	רייד 15	70	₪ 3,642,000	₪ 52,029
17.07.2017	6952/119	רייד 15	120	₪ 6,787,887	₪ 56,566
13.07.2017	6951/30	זמנהוף 40	50	₪ 3,200,000	₪ 64,000
12.06.2017	6954/18	חולדה 1	62	₪ 3,600,000	₪ 58,065
12.06.2017	6954/18	חולדה 1	65	₪ 3,600,000	₪ 55,385
09.02.2017	6951/36	השופטים 4	85	₪ 3,000,000	₪ 35,294
					שווי מ"ר בנוי
					₪ 52,000

8.2.2.4 מקדמים

בנייה על הגג - 1.2 לדירת גג בגין מרכיב הגובה והיוקרה ומקדם 0.30 למרפסת הגג,
דחיה - 0.7473, המגלמת מושע וכוללת דחיה ל-5 שנים בשיעור 6%. בקביעת מקדם הדחייה לפי גישת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון שתום התקופה לא יחרוג ממגבלת התקופה שנקבעה לתמ"א 38.
חדש על ישן - 0.8



8.2.3 תחשיב

שמאי המשיבה		שמאי המבקש ²⁸	
שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪	שווי מ"ר מבונה 23,000 ₪	תוספת זכויות בניה לנכס (34/453) מ"א 24.24	תוספת זכויות בניה לנכס (34/453) מ"א 24.24
דחיה (5 שנים, 6%) 0.7473	דחיה (6 שנים, 6%) 0.627	חדש על ישן 0.8	חדש על ישן 0.8
פטונציאל תמ"א 0.8	פטונציאל תמ"א 0.8		
			223,957 ₪
מצב קודם			
		$323 \text{ מ"א} \times 23,000 \times 0.627 \times 34/453 \times 0.8 \times 0.8 =$	
		223,957 ₪	
מצב חדש			
		$323 \text{ מ"א} \times 23,000 \times 0.627 \times 34/453 \times 0.8 \times 0.8 =$	
		279,947 ₪	
השבחה			
$34.51 \text{ מ"א} \times 25,000 \times 0.8 \times 0.7473 =$		55,989 ₪	
515,707 ₪	היטל השבחה	27,995 ₪	היטל השבחה
257,854 ₪			

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן השבחה הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

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

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

9.1.2 "מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור

התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות

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

מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

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

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 בהכרעתי הבאתי בחשבון שעל פי תיקון מס' 126 לחוק התכנון והבנייה, לא חלה על המימוש המבוקש

חבות בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית 5000.

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



10. הכרעה

10.1 העדר השבחה בגין תכניות שקדמו לתכנית 3616 א'

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

בהתחשב במאפייני הנכס, קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

10.2 תכנית 3616 א'

שמאי המבקש קובעים שהתכנית אינה משביחה את הנכס, בהתחשב בהוראות תמ"א 38, החלה בנכס במצב קודם, ולחילופין הציג תחשיב בהתאם למצב הקנייני במפלס הגג.

לעמדת שמאי המשיבה, תכנית 3616 א' קובעת בחלקה תוספת זכויות בשטח 459.75 מ"א, בהשוואה לזכויות שאושרו בתכניות המקומיות התקפות במצב קודם, מתוכם עומד חלקו של הנכס על 34.51 מ"א. לעמדתם, אין להביא בחשבון השווי במצב קודם את תמ"א 38, משום שהזכויות מכוחה אינן מוקנות.

שמאי הצדדים מסכימים שהשווי המיטבי של הנכס למימוש לפי תכנית 3616 א' במועד הקובע ישקף תוספת בנייה על המבנה הקיים. קיבלתי את עמדתם לעניין זה.

10.3 הוראות הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38

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

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

(א) **תכנית המתאר הארצית** לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

(ב) **תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית** האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

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

10.4 רצף תכנוני

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

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



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

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

בהלכה זו נקבעו ע"י כב' השופטת בייניש²⁹ "...על אף שמבחינה פורמאלית התכנית המקפיאה הינה, כאמור לעיל, תכנית נפרדת העומדת בפני עצמה ושעשויה בדרך כלל להקים זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק, הרי במקרה דנן קיים קשר הדוק בין התכנית המקפיאה לתכנית המשחררת." ובסופו של דבר, נקבע ע"י רוב השופטים בהרכב: "מצאנו, אפוא, כי **במשקלם המצטבר של הזיקה ההדוקה הקיימת בין התכנית המקפיאה לתכנית המשחררת**, שהיו שתייהן חלק ממהלך תכנוני אחד שלם, ושל התנהלות המערערת ביחסיה עם המשיבים, באופן שהמערערת יצרה מצג לפיו המועד הנכון להגשת תביעת הפיצויים בגין נזקי התכנית המקפיאה הוא לאחר כניסתה לתוקף של התכנית המשחררת, יש כדי להביא לדחיית טענת ההתיישנות שהעלתה המערערת." בדיון בהתנגדויות לתכנית 3616 א'³⁰, בוועדה להשלמת תכניות מיום 07.04.2014, נקבע בהנחות המוצא של החוקרת, שהמקרה הנדון מהווה מקרה מובהק של הצורך בהכנת תכנית לפי סעיף 23, שבמקרים מסוימים קובע תמריצים מופחתים מאלו שבתמ"א 38. באותה מידה, לפי רציונל זה, יתכן גם שבתכנית מפורטת מכוחה של תמ"א 38 תהיה תוספת זכויות ו"לא יעלה על הדעת, שהזכויות המפורטות בתמ"א 38, יתאימו באופן גורף לכל הישובים בארץ. לצורך כך נוסח בתכנית סעיף 23.³¹

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

לחילופין, ניתן לקבוע שתכנית המתאר המקומית (3616 א') "נכנסת לנעליה" של תכנית המתאר הארצית (תמ"א 38), בתמונת מראה³² לקביעת בית המשפט המחוזי בנצרת בעא 262/98 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה נ' מועש בע"מ, כדלהלן:

"למעשה ניתן לומר כי הורחבו כאן היעודים והשימושים המורשים על פי התכנית המקומית - המפורטת עצמה, והורחבו זכויות הניצול המותרות על פיה, (בזיקה לסעיף 2א) לתוספת השלישית שבחוק הנ"ל)

²⁹ הדגשה שלי - נ.ג.

³⁰ <http://www.bld4u.co.il/wp-content/uploads/2016/07/%D7%AA%D7%95%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%95%D7%91%D7%A2%D7%99%D7%9D-%D7%AA%D7%9C-%D7%90%D7%91%D7%99%D7%91.pdf>

³¹ ראו דיון כללי - רקע- סעיף ג- תמ"א 38 וסעיף 23
³² שם תכנית המתאר הארצית "נכנסה לנעליה" של התכנית המפורטת ולכן נקבע שניתן לגבות בגינה היטל השבחה



וההיתר ניתן כאן לאחר ועקב השינוי שהוכנס כאמור בתכנית המפורטת ומכוחה. לפיכך הארוע הרלוונטי נכלל בהגדרת המונח השבחה כהגדרתו בתוספת השלישית, כנ"ל."

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

10.5 החבות בהיטל השבחה

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

- **מצב ראשון** - לפי עמדת הוועדה המקומית גביית מלוא ההשבחה בגין הזכויות מתמ"א 38 ומתכנית 3616 א' במקשה אחת במועד אישורה של תכנית 3616 א'.
- **מצב שני** - פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 ותכנית 3616 א' במקשה אחת, בהתבסס על החלטת הוועדה בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, כפי שנקבע בחלק מהשומות המכריעות שפורסמו להשבחה בגין תכנית זו.
- **מצב שלישי** - פטור מהיטל השבחה לפי תמ"א 38 וקביעת השבחה רק בגין הזכויות שנוספו בתכנית 3616 א', כפי שנקבע בחלק מהשומות המכריעות שפורסמו להשבחה בגין תכנית זו.

10.6 ערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א

לשם בחינת המצב הרלוונטי למימוש המבוקש בחנתי את החלטת הוועדה שניתנה ביום 17.01.2013, בה נקבע³³:

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

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

בהמשך נקבע:

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

במבחן ההתעשרות קבעה ועדת הערר:

³³ הדגשות שלי – נ.ג.



"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה. לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתיעשה, הינה למעשה שומה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38."

ובסופו של דבר נקבע:

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

התאמת החלטה בעניין צ.ו.ר. מעוף לתכנית 3616 א'

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

10.6.1 תוספת הזכויות מכוח התכנית מתגבשת רק בעת מתן היתר בניה

הצדדים מסכימים שלאחר אישורה של תמ"א 38 ובסמיכות למועד הקובע של תכנית 3616 א' ניתנו ע"י הוועדה המקומית היתרי בניה.

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

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

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

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

תמ"א 38		3616 א'	
סעיף	תנאי להיתר	סעיף	תנאי להיתר
22	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה לתוספת זכויות בניה לחיזוק מבנים אם מצאה זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או מפאת כושר נשיאה של התשתיות. הוועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו	4.1.3 ב'	כל תוספת בניה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה
		4.1.3 ו'	הוועדה המקומית רשאית לאשר לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו ... בפני רעידות אדמה
25	תנאי להיתר לתוספת בניה לפי תכנית זו יהיה גם הגשת תכניות עיצוב ופיתוח. לא ינתן היתר בניה לחיזוק מבנה עד להנחת דעתו של מהנדס הוועדה כי מולאו ההוראות לנוהל ביצוע בקרה	6.1 ו'	כל תוספת בניה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו
		6.2	בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, מותנית בהתאמה למרקם הקיים בסביבה, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה



תמ"א 38		3616 א'	
סעיף	תנאי להיתר	סעיף	תנאי להיתר
	הנדסית ובתנאי שפתרון המיגון אושר ע"י הרשות המוסמכת	6.5	הועדה רשאית להתנות מתן היתרי בנייה בחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ובהגשת חו"ד מהנדס מוסמך. תנאי להיתר בנייה במקרה זה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים, הנחיות מנהל תכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה

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

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

ההוראות בתמ"א 38 מאפשרות לוועדה המקומית לסרב לבקשה להיתר משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וגם מפאת כושר נשיאה של התשתיות³⁴ ומתנות קבלת היתר בנייה בהגשת תכניות עיצוב ופיתוח ואישור מהנדס הועדה למילוי התנאים הנדרשים לחיזוק המבנה. התכנית גם מאפשרת לוועדה המקומית לקבוע מסמך מדיניות, שיהווה חלק משיקוליה למתן היתר בנייה, כפי שאכן אושר בת"א, החל משנת 2006.

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

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

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

10.6.2 לאחר אישורה של תמ"א 38 הבעלים או החוכר לדורות לא התעשרו ולא נהנו מהוראותיה

בהחלטת הועדה בצ.ו.ר מעוף לא נמצא שהתקיים יסוד ההתעשרות, אולם בהחלטות מאוחרות יותר כגון בערר (ת"א) 85143/13 רון צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן, נקבע: "סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלוקתה של תמ"א/ 38 /2, והוכח כי תמ"א/ 38 /2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו...."

³⁴ לא נמצאה התניה בעניין זה בתכנית 3616 א'



ובהמשך קבעה:

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

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

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

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

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

נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי...ודוק: אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו³⁵."

בערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה, נקבע³⁶: "בהתאם לתכליותיו האמורות לעיל של הסדר הפיצוי המעוגן בסעיף 197 לחוק, אנו סבורים, כי יש להביא בחשבון גם פוטנציאל לפגיעה במקרקעי התובעים מתכניות מתאר ארציות מאושרות שהיו במצב הקודם ואף שטרם התממשו "ובלבד כך שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין" (כביטוי שנקט בית המשפט העליון בעניין בירנבך הנ"ל). לפיכך, יש לתת ביטוי לציפיה של השוק לאישור היתר בניה מכח תמ"א 38 (בנוסף ובחופף, לפי קביעתו, לתכניות המאושרות החלות בחלקה האמורה), וזאת ככל "שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין".

בהחלטת הוועדה בערר (תל אביב) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, נקבע⁴⁵:

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

³⁵ בתיק זה מונה עו"ד שלומי יפה כשמאי מייעץ שקבע שהאפשרות לניצול הזכויות מכוח תמ"א 38 בנכס אינה ישימה ולא ניתן לנצל את הזכויות מכוחה בנכס שם
³⁶ הדגשות שלי – נ.ג.



בשים לב לכך שבמועד תחילת התכנית כבר ניתן היה לבנות תוספת בניה מכוחה של תמ"א/38...

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

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

בפסיקה בעניין קוזניץ נקבע:

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

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

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

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

ראוי להבהיר בעניין זה, שללא הוראת הפטור שהוחלה על תמ"א 38 לפי הפסיקה בעניין צ.ו.ר. מעוף, גם לעמדת הוועדה המקומית, תמ"א 38 הוסיפה לשווי הנכס, והראייה שבדין שנערך בפני בגו"ח 7092/100 ברח' דיזנגוף 80-82, הופקה ביום 03.07.2012 שומת השבחה לזכויות לפי תמ"א



38 לתוספת קומה אחת מעל הקיים. עקב ההחלטה בצ.ו.ר מעוף, בוטלה ההשבחה שנקבעה בשומת הוועדה ולפי בדיקה שנערכה ע"י המשיבה, הסכום ששולם הוחזר למוכר.

10.6.3 הטלת היטל על השבחה מכוחה של תמ"א 38 מנוגדת לכוונת המחוקק³⁷

ועדת הערר בהחלטתה בעניין צ.ו.ר מעוף קובעת שהטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק, בין אם בעת המכר ובין אם בעת מתן היתר הבניה.

מנוסח הצעת החלטה למדיניות למתן היתרים לפי תמ"א 38, מיום 02.11.2011, עולה שהוועדה המקומית קבעה, בחלק ב' סעיף 17 שהמדיניות המוצעת היא: "בהתאם להוראות החוק – הפטור יחול רק על תוספת מכוח תמ"א 38 או מכוח תכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א (ועל חדר יציאה לגג הצמוד לתוספת כזו)."

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

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

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

בדו"ח השמאית שבחנה את הוראות תכנית 3616 א', הגב' לילך בן פורת, עליו התבססו המלצות החוקרת נקבע³⁸:

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

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

³⁷ ההדגשות בפרק זה בוצעו על ידי – נ.ג.
³⁸ ראו פרק 10 בדו"ח החוקרת



עקב התייחסות זו, תוקן נוסח סעיף היטל השבחה בתכנית, כפי שפורט בהמלצות החוקרת בסעיף 76.8.4 לעיל.

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

10.7 מצב ראשון - גביית מלוא השבחה בגין תמ"א 38 ותכנית 3616 א' במקשה אחת

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

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

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

ראוי לציין כי בדיונים שהתקיימו בפני בתכניות מפורטות שהוכנו לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38 בהרצליה³⁹, רמת גן⁴⁰ וירושלים⁴¹, לא עלתה טענה לחבות בהיטל השבחה בגין אישורה של התכנית.

10.8 מצב שני - פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 ותכנית 3616 א'

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

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

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

חלופה זו מתיישבת גם עם הפטור שניתן במכר לתוספת זכויות לפי תמ"א 38 במגבלות מדיניות התכנון של הוועדה המקומית ומשמרת "גזירה שווה" בין מי שמכר את זכויותיו טרם אישורה של תכנית 3616 א' לבין מי שמכר את זכויותיו אחריה.

³⁹ הר/2213

⁴⁰ רג/340/ג/30

⁴¹ 10038



בהתאם להחלטת הועדה בערר (ת"א) 85210/15 בית מב"מ 13 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב בו נקבע שהעוררת שהגישה בקשה להיתר לפי תכניות לב העיר, הכוללת חיזוק המבנה לכוחות אופקיים, פטורה מהיטל השבחה:

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

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

10.9 מצב שלישי - פטור מהיטל השבחה במכר בגין תמ"א 38 וחיוב בהיטל השבחה בגין זכויות שנוספו

בתכנית 3616 א'

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

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

10.10 סיכום

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

10.11 חוות דעת משפטית מטעם הועדה המקומית

לתגובת המשיבה לשומת ה צורפה חוות דעת משפטית מטעם הועדה המקומית, לפיה אין להביא בחשבון השווי במצב קודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. חוות דעת זו תבחן ע"י הגורמים המוסמכים ואין בהכרעתי כדי לקבוע מסמרות בעניין המשפטי. יחד עם זאת, מצאתי לנכון להעיר בקצרה על הסוגיות העקרוניות שנכללו בה, כמפורט להלן:

חוסר ודאות והעדר קונקרטיזציה - כפי שהובהר לעיל, לא מצאתי שקיים שוני משמעותי בעניין זה בין תמ"א 38 לתכנית 3616 א'. שתי התכניות מתנות את תוספת הזכויות בחיזוק המבנה. כמו כן מצאתי שהוראות תמ"א 38, יחד עם מדיניות הועדה למתן היתרים, טרם הכנתה של תכנית 3616 א', יצרה קונקרטיזציה של הזכויות ברובע הנדון.



הטענה להוגנות כלפי הציבור מהווה טענה שעניינה מדיניות ציבורית ואינה נתונה לשיקול דעת שמאי.

עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעניין תיקון 126 לחוק – עמדה זו מהווה עמדה משפטית והיא תיבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים. מאחר שתכנית 3616 א' ותמ"א 38 מהוות שתיהן תכניות מפורטות שניתן להוציא מכוחן היתר בנייה, יישום עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעניין זה תיבחן בפני הערכאות הרלוונטיות.

היטל השבחה במיזמי פינני בינוי – ב"כ המשיבה מפנים לסיכום ישיבה שנערכה ע"י השמאי הממשלתי ולשומות מכריעות שנערכו ע"י הגב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 6941/16, גב' גבע בלטר בגו"ח 30166/310, מר אמנון נזרי בגו"ח 7080/8 ומר בצלאל קציר בגו"ח 6439/352.

ראשית יש לומר שהמסמך אליו מפני באי כח המשיבה, מהווה סיכום ישיבה ולא תקן מקצועי והוא אינו מתייחס לחיזוק מבנים לפי תמ"א 38. מבלי להיכנס לגוף ההבדלים בין המקרים, לא מצאתי שיש בסיכום זה כדי לחייב את השמאי המכריע לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי שוק במצב קודם, ככל שהשפעה כזו קיימת.

חישוב ספקולטיבי – טענת ב"כ המשיבה שהתחשבות בזכויות לפי תמ"א 38 תוביל לשומה ספקולטיבית שתנסה לנבא את ההסתברות שיינתן מכוחה היתר בנייה בעתיד, תקפה באותה מידה לתכנית 3616 א' ולכל תכנית הקובעת תוספת זכויות בנייה, שכן כלל לא ברור אם בעתיד ימומשו זכויות אלו בהיתר.

סמכות שמאי מכריע- לעמדת ב"כ המשיבה, הסמכות לקביעת תחולת הזכויות מכוח תמ"א 38 אינה נתונה לשמאי מכריע אלא לוועדת ערר. כפי שפירטתי בסיכום החלופות האפשריות לתחשיב ההשבחה, קבעתי שסוגיה זו מהווה סוגיה משפטית ולכן אינני מכריעה בה.

10.12 מצב קודם

במקרה שלפנינו נקבעה לפי תמ"א 38 תוספת 2.5 קומות מעל המותר. מאחר שלפי תכניות תקפות החלות במצב קודם בנכס נקבע גובה של 3 קומות + קומת ביניים, הרי שלפי תמ"א 38 ניתן להקים בנכס 6.5 קומות סה"כ.

מדיניות התכנון הרלוונטית למועד הקובע

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



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

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

שטח קומה

שמאי המבקש קובע ששטח קומה עומד על 318 מ"ר לעומת 350 מ"ר שקבע שמאי המשיבה. שני הצדדים ביססו את השטח על מדידה גרפית מתשריט ההיתר האחרון.

מאחר שתשריט ההיתר המפורט לאגף המזרחי לא נמצא, קיבלתי את הסכמת הצדדים לקביעת שטח קומה לפי מדידה גרפית.

מבדיקתי עולה שהפער בין עמדות הצדדים נובע משטח המדרגות. מתשריט הקומה ניתן להתרשם בטעות שחדר המדרגות כולל במפלס הגג גם את חלל המדרגות המשמש לירידה למרתף ולא כך הוא, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לשטח קומה.

שטח הקומה ללא מדרגות יעמוד על כ-300 מ"ר והשטח הבנוי בקומה ג' כולל מרפסת (תת חלקה 12) יעמוד על כ-160 מ"ר. מכאן שיתרת השטח להשלמת קומת הגג הקיימת במפלס הגג שבבעלות משותפת יעמוד על כ-140 מ"ר. מעל שטח זה תותר הקמת 2 חדרי יציאה לגג בשטח 46 מ"ר, בהתחשב בחלוקה הקיימת בקומה שמתחת, ומרפסת גג בשטח 94 מ"ר.

10.13 מצב חדש

בתכנית 3616 א' נקבע שבתוספת בנייה בבניין קיים בגובה 2-4 קומות, תותר תוספת של עד קומה אחת + בנייה חלקית בתכסית שלא תעלה על 65% משטח הגג, עם קווי בניין לפי התכנית הראשית. במקרה שבו לא ניתן למקם ממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה בקו בניין עד 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור. כמו כן הותרה סגירה חלקית של קומת העמודים, למעט רצועה מפולשת בעומק 3 מ' בחזית הבניין.

לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון ששטח הבנייה בקומה עליונה יעמוד על 140 מ"ר, בהתאם למצב קודם ושטח הבנייה על הגג יעמוד על 195 מ"ר עם מרפסת גג בשטח 105 מ"ר.



ההשבה

מכאן, שתכנית 3616 א', שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, הרחיבה את שטח הבנייה על הגג, בהשוואה לבנייה שהתאפשרה לפי מדיניות התכנון של הועדה המקומית ותמ"א 38 במצב קודם.

10.14 שווי

שמאית ה קובע שווי בסך 23,000 ₪ למ"ר מבונה, לעומת 25,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

מעסקאות מכר לדירות חדשות בסביבה בגו"ח 6952/119, ברח' רייך 7 פינת מסריק 15 עולים הנתונים הבאים:

תאריך	מחיר מוערך	שטח נטו	שווי למ"ר
17/07/2017	₪ 3,642,000	70	₪ 52,029
17/07/2017	₪ 6,787,887	120	₪ 56,566
21/06/2018	₪ 8,200,000	134	₪ 61,194

ממכר דירת מגורים חדשה ברח' מאנה 6, הכוללת חניה, עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	מחיר מוערך	שטח נטו	שווי למ"ר
04/06/2019	₪ 7,020,000	125	₪ 56,160

מעיון בשומות מכריות בסביבה עולה שנקבע בהן השווי המפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"א
מוטי דיאמנט	6952/72, 6111/399	מאנה 11	₪ 23,000
עאלם עאטף	6952/99	מאנה 8 פינת שד' חן 51	₪ 25,000
ארז כהן	6903/164/9	רייך 4	₪ 25,000

לאור הנתונים שלעיל, קיבלתי את השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

10.15 דחייה למימוש הזכויות

שמאי המבקש קובע מקדם 0.627 לדחייה, לעומת 0.7473 שקבע שמאי המשיבה.

בנכס קיימות 12 יח"ד עם רישום בית משותף. בהתחשב בכך שבבניין קיימת מעלית, בהרכב הבעלות, הבינוי על הגג, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש בעניין זה.

10.16 עלויות התאמה

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.8 בגין עלויות התאמה.

על הצד הזהיר, קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין זה.

10.17 חניה

שמאי הצדדים אינם מתייחסים בשומתם לסוגיית החניה.

מאחר שהשווי למ"ר נגזר מבנייה חדשה הכוללת חניה, הבאתי בחשבון שיש לקזז משווי הזכויות עלות כופר חניה בסך 56,000 ₪ לכל מקום חניה. מאחר שזכויות הבנייה הנוספות מאפשרות תוספת 2 יח"ד



חדשות במפלס הגג, יש להביא בחשבון שההיתר להקמתן יהיה כרוך בתשלום כופר חניה בסך 112,000 ₪ ל-2 מקומות, בנוסף למקומות שנדרשו במצב קודם.

10.18 מקדמים

דירת גג

שמאי המבקש קובע מקדם 1.0 לדירת הגג, לעומת 1.2 שקבע שמאי המשיבה.

התכנית מאפשרת במצב חדש הקמת קומת מגורים בגובה עד 4.50 מ', כולל מעקה גג עליון. בהתחשב במאפייני הדירה קבעתי מקדם 1.2 לשוויה.

מרפסת גג

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.3 למרפסת הגג.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

10.19 תחשיב

מצב קודם

קומה	שטח בנייה	מקדם	מ"א
תוספת קומה	140.00	1.00	140.00
חדרי יציאה לגג	46.00	1.00	46.00
מרפסת גג	102.00	0.30	30.60
סה"כ			214.20

מצב חדש

קומה	שטח בנייה	מקדם	מ"א
תוספת קומה	148.00	1.00	148.00
קומת גג	200.20	1.20	234.00
מרפסת גג	107.80	0.30	32.34
סה"כ			405.50

ההשבחה

$191.30 \text{ מ"א} \times 25,000 \text{ ₪} = 4,782,500 \text{ ₪}$
 עלויות התאמה (0.8)
 בקיזוז כופר חניה (112,000 ₪)
 סה"כ ההשבחה בהתחשב בדחייה (0.627)
ההשבחה למבקש (34/453) 174,779 ₪

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

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

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה



11. חוות הדעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים שלעיל, קבעתי שההשבחה בגין תכנית 3616 א' תעמוד על 174,779 ש"ח והיטל ההשבחה על 87,390 ש"ח.

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדריכלית ושמאית
נורית ג'רבי