

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 20/07/2019

תיק מס': 1633

מס מינוי: 922-2019

לכבוד
המבקשים:

ע"י השמאית: גיה רול כהן
E-mail- gaya231@gmail.com

המשיבים:
הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב"
ע"י השמאי: ברוך דוד
E-mail – bar_dav@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
חלקה 526 בגוש 6214
שדרות עמנואל הרומי 28, תל אביב

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

1 מטרת ההכרעה:

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

2 הצדדים

2.1 המבקש:

שמאית המבקש: גיה רול כהן

2.2 המשיבה:

שמאי המשיבה: ברוך דוד

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "תל אביב".

3 מועדים

ביקור בנכס: בתאריך 13/06/2019 ע"י הח"מ.

דיון: בתאריך 25/06/2019 במשרדו של הח"מ בנוכחות שמאי הצדדים.

פרוטוקל: נשלח פרוטוקול לצדדים בתאריך 25/06/2019

4 תאריך קובע

א. תאריך קובע בגין אישור תכנית:

סימוכין לסעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תחושב לכל תכנית שלא שולם בגינה היטל

השבחה ביום כניסתה לתוקף, שהינו 15 יום לאחר פרסום תוקף ברשומות.

- בגין אישור תכנית תא/ 3616 א' – 24/01/2018.

5 מסמכים:

5.1 מטעם שמאי המבקש:

- שומת נגדית מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאית "גיה רול כהן"
- שומת הועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי "ברוך דוד"
- הודעה על חיוב היטל השבחה מהועדה המקומית לתו"ב.
- נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט מלשכת רישום מקרקעין תל אביב- יפו בתאריך 20.09.18.
- הסכם רכישה מתאריך 07.04.1977.
- הסכם מכר
- היתר בניה מס' 426.
- דוח מרשות התאגידים מתאריך 11.06.18.
- הסכם תמ"א 38 משנת 2011.
- פס"ד ה"פ 38388-04-12 גוטקין נ' טירת בנימין בע"מ ואח'.
- שטר חכירה מתאריך 14.12.1950.

5.2 מטעם שמאי המשיבה:

- שומת הועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי "ברוך דוד"
- תגובת המשיבה.

6 זיהוי הנכס:

גוש: 6214
חלקה: 526 (חלק)
שטח חלקה רשום: 529 מ"ר (עפ"י נסח רישום).
נשוא השומה : דירת מגורים בקומה שלישית בשטח 65 מ"ר (דירה מס' 12), בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת עמודים .
הזכויות בנכס : זכויות חכירה.
כתובת: שדרות עמנואל הרומי 28, תל אביב .

7 תיאור הנכס והאזור:

הנכס נשוא השומה ממוקם בשדרות עמנואל הרומי 28, בתל אביב, אזור הידוע "הצפון הישן".
הנכס נשוא השומה ממוקם ממערב לרחוב אבן גבירול, ובין הרחובות ז'בוטינסקי מצפון ורחוב אלרזורוב מדרום.
על החלקה קיים מבנה ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת עמודים בחזית ומקלט במרתף.
הנכס הנדון מהווה דירה בקומה שלישית בשטח של כ - 65 מ"ר.
צורת החלקה רגולרית, דמויית מלבן, קרקע מישורית.
הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4-2 קומות, בסביבה קים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

8 הזכויות בנכס:

8.1 נסח רישום חלקה 526 בגוש 6214:

בהתאם למידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב מיום 20.09.2018 עולים לגבי חלקה 526 בגוש 6214 הפרטים הבאים:
שטח רשום – 529 מ"ר.
בעלויות — טירה בנימין בע"מ - בשלמות.
הזכויות בדירה 12 נשוא חוות הדעת רשומות בחכירה לתקופה של 99 שנים ע"ש המבקש.

8.2 הסכם רכישה:

עפ"י הסכם מיום 13.09.2018.
הממכר – דירת מגורים מס' 12 המצויה בקומה שלישית בשדרות עמנואל הרומי 28, תל אביב, והידועה גם כחלק מחלקה 526 בגוש 6214.
סך התמורה עבור הנכס – 2,720,000 ₪.

9 מצב תכנוני :

9.1 מצב קודם

9.1.1 תכנית בניין עיר "58" - תכנית "גדס", שהודעה על אישורה פורסמה ביום 04.01.1940.

החלקה הנדונה כלולה ב"אזור דירות 2".

זכויות הבניה באזור דירות 2 : 35% לקומה.

מס' קומות – 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים .

מבנה עזר - 15 מ"ר .

9.1.2 תכנית "76" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08/02/1951.

(תיקון מס' 1 לשנת 1950 של תכנית בנין עיר 1927 (תיקון) 1938 (גדס)).

- מותר יהיה להקים תוספת בניין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות, אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ', ועל הגג של כל בית בן שתי קומות, אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 16 מ', וכן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית הראשית, בתנאי:

א. תוספת בניין כזאת תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

ב. תוספת בניין כזאת על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ', ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 16 מ' - לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 מ"ר והקובע השטח הגדול יותר".

ג. תוספת בניין כזאת על גג של כל בית בן שלוש קומות, אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ- 24 מ' - לא תעלה על 54 מ"ר.

ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב ה- 33% ו- 54 מ"ר.

ה. שום מבנה לא יוקם על הגג של תוספת בנין כזאת.

9.2 מצב חדש

9.2.1 עפ"י תכנית מ', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2829 מיום 24.06.1982 ,

נקבע כי בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם 39% ו 40% תותר בבנינים חדשים תוספת 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.
לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ 500 מ"ר על 40%.

9.2.2 תכנית מס' 1680, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 10/12/1981, ילקוט פרסומים מספר 2770:

התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניה על גגות הבתים.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים אשר הרלבנטיים שבהם:
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזת ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
- שטח בנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
במידה וקיימת על גג קומה חלקית שהוקמה כדין רשאית הועדה המקומית להתיר להקים על הגג אותו מבנה רק מיתקנים טכניים.

9.2.3 עפ"י תכנית ע', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985 ,

נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.
השימושים המותרים במרתף מעליות, מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות – 50% משטח המרתף ואילו יתר השטח יכול לשמש לצרכי החסנה.

9.2.4 עפ"י תכנית ס', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3672 מיום 25.06.1989,

התכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת דירות גג, בבניינים קיימים.
בבניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת
עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:
- בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967 .
- הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאתו בנין או קבוצת
בניינים.
- הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.
בבניין מגורים בו קיימות יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר תוספת בנייה בהתאם
להוראות התכנית ללא שינוי במספר הדירות, אלא אם הבעלים יבקשו להפחית את
מספר הדירות.
הבנייה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית.
שטח הדירה לא יעלה על 150 מ"ר.

9.2.5 עפ"י תכנית ג', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994

תותר בניית חדרי יציאה לגג, היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות שאליהן הוצמדו
החדרים ולא ממגדל המדרגות. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, גובה חדר היציאה
לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים בתכנית, למעט מתקני תקשורת, וגובה
החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4 מ' מפני
רצפת הגג.
חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות
הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.
כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות
2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה
לפחות 1.2 מ'. שוכנעה הועדה שנסיונות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ 1.2 מ', תהא
הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.
בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש
הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום במתכונת של הקלה.
כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדרי היציאה לגג המבנה
הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.
לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ 90% משטח - הקומה
שמתחת. בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים
למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה (עץ או מתכת או דומיהם) המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ 1.2 מ'.

9.2.6 עפ"י תכנית ע'1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003.

נקבעו הוראות לבניית מרתפים ושימושם, בהתאם להוראת סעיף 3 (תחולת התכנית), תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל אביב יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור.

9.2.7 תכנית "3440" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10/05/2006.

מטרת התכנית:

- לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בנייה (עיקרי ושירות) בבנייה שנתבנה ו/או בבית עפ"י היתר בנייה תקף, כגון ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון מרפסות וכו'.
- לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה, כשטח עיקרי נוסף לדירה המאוחדת.

9.2.8 תכנית מתאר ארצית – תמ"א 38 על תיקוניה :

בהתאם לפירוט האתר משרד הפנים, להלן מועד אישור תוכניות תמ"א 38 על תיקוניה :

תכנית מספר/שינוי	מועד פרסום
תמ"א 38	18/05/2005
תמ"א 38, שינוי מספר 1	16/08/2007
תמ"א 38, שינוי מספר 2	10/03/2010
תמ"א 38, שינוי מספר 3	11/06/2012

תמ"א 38 :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005 .

מטרת התוכנית :

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה .
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידת אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סודי המבנים שיש לחזק .
- לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספת בנייה באמצעות :
- א. יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בנייה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו .

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבנייה שיתירו בגין חיזוק המבנים .

תחולת התוכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו .
מבנים בהיתר , שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגבים, יחולו עליהם הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 11-14.
התוכנית לא תחול על מבנין המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט .

בהתאם לפרק ב' סעיף 11, לתקנון התוכנית , רשאית הוועדה המקומית לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית , להתיר תוספת בנייה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לסעיף 21 , ובלבד שהמבנה יחזק :

בהתאם לתת סעיף 11.1 לתקנון התוכנית, תותר תוספת זכויות בנייה לצורך תוספת יחידות דיור במבנה בחלופות שונות כמפורט להלן :

- א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת (סעיף 11.1.1)
- ב. הקמת קומה אחת נוספת. (סעיף 11.1.2)
- ג. הקמת אגף נוסף. (סעיף 11.1.3).
- ד. הוועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות יחידות דיור, אם לא ניתן למצוא את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו לעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה (סעיף 11.1.4)

כמו כן תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים (סעיף 11.2) :

- א. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום, מאפשרים את התוספות המבוקשות, **אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת המבוקשת, תותר חריגה של קווי הבניין, ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מטר לחזית ולצד, ו- 3 מטר לאחור.**
- ב. **תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.**
- ג. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים .
- ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף .

בהתאם לסעיף 11.3 לתקנון התוכנית, ניתן לשלב בין האפשרויות של תוספת יחידות דיור במבנה , ביחד עם תוספת בנייה לשם הרחבת הדיור הקיימות , להלן ציטוט :

"ניתן יהיה לשלב את כל אחת מהאפשרויות של תוספות יחידות דיור במבנה (בהתאם לסעיף 11.1 לתקנון), עם תוספת בנייה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה (כמפורט בסעיף 11.2), קווי הבניין למבנה המורחב, יהיו כמפורט בסעיף 11.2 (א) לעיל, וסך כל הטח המותר יהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב."

תמ"א 38 – שינוי מספר 1 :

השינוי פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 16/08/2007.

מטרת השינוי :

לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים:

- הבהרת היחס בין זכויות הבנייה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפצו, וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבנייה.
- הבהרה בנושא המועד הקובע לתחולת התוכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן ההיתר.

השינוי שנה בין היתר;

1. הוראות סעיפים 11.1.1, והוסיף תת סעיף (ד) להלן ציטוט :
"(ד) סגירה ומלוי הקומה המפולשת על פי האמור בסעיפים קטנים (א)-(ג) יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין".

2. הוראות סעיף 13 שמהותו חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות :

במקום סעיפים 13.3, 13.4 יבוא :

"13.3 במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בנייה על פי האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1, ואולם לא תותר הרחבת יחידות קיימות, מעבר למה שנקבע בתוכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו.

13.4 במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בנייה על פי סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתוכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו."

3. להוראות סעיף 18.2 יתווסף:

"אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיפים 11 ו-13 לתוכנית זו."

תמ"א 38 – שינוי מספר 2 :

התוכנית קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוק שלו בפני רעידת אדמה עפ"י הוראות תמ"א 38 וניתן יהיה להקים במקומו בניין חדש בתוספת תמריצי הבנייה כאמור בתמ"א 38, בתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.

להלן עיקרי השינויים :

מטרת התוכנית :

- א. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש .**
- ב. תחולת התוכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתם קודם ל 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בנייה לאחר מכן .**
- ג. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתוכנית העיקרית**
- ד. הבהרת הוראות התוכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת בנייה המותרות על פי התוכנית העיקרית .**

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ה. הבהרת הוראות התוכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתרי בנייה בתחום הסביבה החופית .

שינוי לסעיף 4 לתמ"א 38/1 :

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבנייה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבנייה ניתן קודם כניסתה לתוקף של תוכנית זו.

שינוי לסעיף 6.4, 6.5, 11.1, 11.3 לתקנון התוכנית העיקרית :

סעיף 6.4 – ניתן יהיה לאשר תוספת בנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש , מכוח תוכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בנייה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות .

סעיף 6.5 – תוספת בנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכוח תוכנית זו, העומדות בסתירה להגבלות בנייה שנקבעו בתוכניות מתאר מחוזיות, תהינה טעונות אישור הוועדה המחוזית הנוגעת בדבר.

סעיף 11.1 – תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחד מהאפשרויות הבאות, ואולם לעניין סגירת ומילוי קומת עמודת מפולשת יחול גם האמור הסעיף 11.1.4.ב :

11.1.4 א. הוועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות יחידות דיור, אם לא ניתן למצוא את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו לעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה (סעיף 11.1.4)

ב. הוועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה רשאית לאשר בבניין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיף 11.1.1 ביחד עם תוספות זכויות בנייה לפי סעיפים 11.1.2, 11.1.3.

סעיף 11.3 תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנה מגורים :

ניתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספות יחידות דיור במבנה כמפורט בסעיף 11.1, ביחד עם תוספות בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה כמפורט בסעיף 11.2.

סעיף 11.3.1 – במקרה של שילוב כאמור בסעיף 11.3 :

א. קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו על פי אלה שנקבעו להרחבת דיור על פי סעיף 11.2 (א) .

ב. שטחה של הקומה המפולשת כאמור בסעיף 11.1.1 יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת,

בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2 .

ג. שטחה של הקומה הנוספת כאמור בסעיף 11.1.2 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים,

בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2 .

ד. שטחו של האגף הנוסף כאמור בסעיף 11.1.3 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה, בתוספת

השטח הנוסף המותר לשם הרחבת הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2 .

סעיף 14א' הריסת מבנה והקמתו מחדש

- הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ל-1/1/1980, ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידת אדמה כאמור בסעיפים 8,9 והקמתו מחדש בתוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 11-14 ובכפוף לאמור בסעיפים 13.3 ו-13.4 בהתקיים תנאים אלה:
- א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.
- ב. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חנייה תת קרקעית על לגבול המגרש. למען הסר ספק, הוראות סעיפים 11.1.3 (א), 11.2 (א) ו-11.3 לתוכנית העיקרית לעניין התרת חריגה של קווי הבניין לא יחולו על המגרש החדש.
- ג. הצגת פתרון חנייה לצביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. הגשת התוכנית והמסמכים הבאים:
- (1) תוכניות לעיצוב המבנה. תכנית כאמור תוכן בהתאם להוראות הבנייה הקבועות בתוכנית מפורטת שחלה במקום.
- (2) תוכנית פיתוח של המגרש, כולל שטחי חנייה, התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכו'.....
- ה. עמידה בדרישות סעיפים 26,27 בתוכנית זו, בשינויים מתחייבים.
- ו. הוראות סעיף זה, לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.

סעיף 21 להוראות התוכנית – שיקול דעת הוועדה המקומית למתן היתר בנייה:

- ועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה.
- 21.1. אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מס' 1.
- 21.2. הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 17-18 בהתאמה ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת
- 21.3. אם המבנה נמצא במרחק הקטן מ- 300 מטר מקו החוף, תבחן השפעת תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על הסביבה החופית (שינוי מספר 2)

תמ"א 38 – שינוי מספר 3:

- סעיף 6.4 – ניתן יהיה לאשר תוספת בנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בנייה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו, מכוח תוכנית זו ככל שאין עומדות בסתירה להגבלות בנייה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.**

מטרות התכנית:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
 - א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו
 - ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
 - ג. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש
 - ד. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20 א, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
 - ה. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להתיר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

יחס לתוכנית אחרות – סעיף 6 לתקנון התוכנית :

- 6.1 תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.
- 6.2 הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם ("פינוי- בינוי , ") עדיפות על הוראות תכנית זו.
- 6.3 תכניות המאפשרות הוספת בניה על בנין הבנוי בפועל, יכללו הוראה המתנה את מתן ההיתר לתוספות הבניה – בחיזוקם בהתאם לדרישות התקן .
- 6.4 ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר ארציות אחרות
- 6.5 תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכוח תכנית זו, העומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר מחוזיות, תהיינה טעונות אישור הועדה המחוזית הנוגעת בדבר
- 6.6 תוכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה או מגבלות שנקבעו לפי פרק 1 לחוק .

סעיף 11 להוראות התוכנית- תוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים :

11. על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 2' להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיפים 21-22, ועל פי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחזק
- 11.1 תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן :
 - א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
 - ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.(שתי קומות נוספות)
 - ג. הקמת קומה חלקית על הגג (עד למחצית שטח הקומה מתחת) .
 - ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין
 - ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה. (הקמת אגף נוסף).
 - ו. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

סעיף 14א' להוראות התוכנית- הריסת מבנה והקמתו מחדש :

- הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה' 1 - בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 9 - 8 , והקמתו מחדש בתוספת זכויות בנייה בהתאם לאמור בסעיפים 11, 12, 14 לפי העניין אם התקיימו תנאים אלה:
- א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו/.
 - א1. על אף האמור בסעיף 13 , חלה במקום תכנית מפורטת או תכנית מפורטות ונתרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11, 12, 14 לתמ"א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22
 - א2. בחנה הועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה
 - א3. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה
 - ב. הוראות סעיפים 11, 15, 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. יובהר כי תותר בנית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות
 - ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית
 - ד. הגשת התכנית והמסמכים הבאים:

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

- א. תכניות לעיצוב המבנה. תכנית כאמור תוכן בהתאם להוראות הבניה הקבועות בתכנית מפורטת שחלה במקום.
ב. תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה, התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכו

ה. עמידה בדרישות סעיפים 26, 27 בתכנית זו, בשינויים מתחייבים
ו. הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.

סעיף 21 להוראות התוכנית – שיקול דעת הוועדה המקומית למתן היתר בנייה :

- ועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה.
21.1. אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מס' 1.
21.2. הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 17-18 בהתאמה ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת
21.3. אם המבנה נמצא במרחק הקטן מ - 300 מטר מקו החוף, תבחן השפעת תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על הסביבה החופית (שינוי מספר 2)
21.4. אם המבנה נמצא באזור בעל אופי כפרי תבחן השפעת תוספת הבניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על המרקם הקיים ואופי הישוב (שינוי מספר 3).

סעיף 22 להוראות התוכנית – שמירת זכות הוועדה המקומית לסרס לתת היתר(שינוי מספר 3) :

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרס לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

9.2.9 תוכנית בניין עיר מס' "תא/5000" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 22/12/2016, י.פ. 7407.

תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר כוללת אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה (תכניות עם הוראות מפורטות, או להלן "תכניות עתידיות"). לפיכך, התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. במסגרת הקביעה שיקול הדעת כאמור, קובעת התכנית בפריקה השונים עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי תכנון.

מטרות התכנית בין היתר :

- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבניו לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ע"פ תקנון ותשריט התכנית, החלקה כלולה באזור תכנון 301 ברובע 3.
במקרה של סתירה להוראות תכנית תא/ 3616 /א יגברו הוראות תכנית תא/ 3616 /א עד
לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 (תא/ 3616 /א) לא תחשב תא/ 5000 כתכנית כוללנית לגבי
מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה

**9.2.10 תוכנית בניין עיר מס' "תא/3616 א" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 09/01/2018, י.פ.
7668.**

התוכנית הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטות לרובע 3.

מטרות התוכנית הן כדלקמן:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מקסימלית לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב- יפו .
- הטמעת עקרונות בניה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על ערכים אורבניים ואדריכליים ייחודיים במתחם זה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/ 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו, על פי סעיף - 23 לתמ"א/ 38.
- פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכנית מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

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

להלן עיקרי הוראות התכנית בתוספת לבניין קיים:
כללי:

- חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ:
- כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413- עמידת מבנים ברעידות אדמה .
- תוספת קומות על פי תכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
- שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות):
- יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה.
- שטחי בניה :
- בתוספת הבנייה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו כמפורט בסעיף 4.1.3 ט'.
- שטחי בנייה קיימות על הגג:
- בתחום אזור ההכרזה- שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בנייה על גגות כגון ג', ס', 74, 76 או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.

- מחוץ לאזור ההכרזה- במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג(דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בנייה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל למעט תמ"א 38 , ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.06.2011) יחולו ההוראות הבאות:
תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.
- במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.
- הוראה זו לא תחול התחום מגרשים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בנייה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.
- גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג):
- יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- נסיגות קומת הגג- 3 מטר מקו החזית הקדמי, במגרש פינתי 3 מטר חזית אחת ו-1.2 מטר חזית שניה .
- הוראות לקומת הגג:
- תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(8) .
- במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1. ד.
- צפיפות בקומות החדשות :
- לפי הקיים בקומה טיפוסית . בקומת הגג תעלה לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל. במרפסת גג תותר ברכת שחיה .
- הרחבת בניינים שהוצא היתר לבניינים קודם ה-1.1.1980:
- הרחבת דירה קיימת, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי בניין מותרים (למעט ממ"ד כמפורט בהוראות התכנית), בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד , כולל ממ"ד.
- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת /קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין .
- תוספת מרפסות בבניין קיים :
- הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ'. בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בולטות בשטח עד 14 מ"ר ליח' כולל הקיים ובשטח ממוצע לבניין עד 12 מ"ר. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות דוגמת הקיימות. בבניין בו המרפסות הקיימות סגורות תותר הקמת מרפסות סגורות .

9.3 רישוי:

- 9.3.1 רישוי מס' 426:** בתאריך 07.12.1949 ניתן היתר לבניין בן 3 קומות וקומת עמודים, מרתף חלקי המכיל מקלט, וגדר מסביב למגרש. בקומת העמודים 3 חדרים וח"ש ושטח פתוח, בקומות א' – ג' 6 חדרים וח"ש בכל קומה, בקומה ד' חדר כביסה.

10 עמדות הצדדים:

10.1 תכנית ע' 1, ג', 1680, ותא 5000:

10.1.1 שמאי המבקש :

השבחה בגין אישור תכנית 1680 חדרי יציאה לגג:

הבאתי בחשבון כי הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר הינו בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבנין.

הובא בחשבון כי ככל ובעלת הנכס הנדון היתה רוכשת את זכויות הבניה על הגג מכלל בעלי הזכויות בגג ומקבלת את הסכמתם לבניה, הרי ששטח הדירה הכולל היה קטן מ- 140 מ"ר הפטורים מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (כמוסכם עם שמאי הועדה).

השבחה בגין אישור תכנית ג' חדרי יציאה לגג:

הבאתי בחשבון כי זכויות הבניה שהוקנו בתכנית זו חופפות את זכויות הבניה שהוקנו בתכנית 1680 ועל כן אינה משביחה (כמוסכם עם שמאי הועדה).

השבחה בגין אישור תכנית ע' ו- 1 מרתפים:

המועד הקובע לתכנית ע' הינו 13.12.1985 והמועד הקובע לתכנית ע' 1 הינו 2.4.2003 - 15 יום לאחר אישור התכנית למתן תוקף. הבאתי בחשבון, כי לאור הבניין הקיים ובהתחשב בדחיה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס, אין באישור התכנית משום השבחת הנכס נכון למועדים הקובעים (כמוסכם עם שמאי הועדה).

השבחה בגין אישור תכנית תא/ 5000

הובא בחשבון כי התכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים ובהתאם להוראות תיקון 126 לחוק, לא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה (כמוסכם עם שמאי הועדה).

10.1.2 שמאי המשיבה :

תכנית 1680 משביחה ומאפשרת בנית חדר יציאה על הגג מעל דירה בקומה עליונה. הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 ג' בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בהתחשב כי שטח הדירה הרבות הרחבה קטן מ- 140 מ"ר.

תכנית ג' - הוראות התכנית חופפות את הוראות תכנית 1680

תכנית ע' ו- 1 אינן משביחות.

תכנית מתאר תא 5000 : תכנית כוללת. אינה רלבנטית עפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה והוראות תכנית 3616 א'.

10.2 תמ"א 38 א' :

שמאי המבקש :

במועד אישור התכנית לא חלה השבחה בנכס הנדון מהטעמים הבאים:
תכנית תא/ 3616 א' לא הוסיפה זכויות מאחר והזכויות נקבעו כבר בתמ"א 38 על שינוייה.
תמ"א 38 על שינוייה נתנה לועדה המקומית הסמכות לאשר הקמת עד 2 קומות נוספות + קומת גג חלקית עד 50% משטח הקומה שמתחת, בבניה מעל מבנה קיים.
תכנית 3616 א' מטמיעה את המדיניות העירונית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 ומאפשרת תוספת עד קומה וקומת גג חלקית) עד 65% משטח הגג, בתוספת לבניין קיים.
מדיניות זו של הועדה המקומית, המצמצמת את היקף הזכויות המקסימלי שניתן היה לצפות לו בהתאם לתמ"א 38, נקבעה כבר בשנת 2008 עת נתנה תיק מידע להיתר לנכס הנדון ובו נקבע כי הועדה המקומית מוסמכת להתיר תוספת בניה לדירות הקיימות עד לשטח של 25 מ"ר לדירה וכן קומה נוספת ומעליה חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית ג'.
בהתאם לערר צ.ו.ר מעוף, הרי שאין לגבות היטל השבחה בגין תמ"א 38 לא במכר ולא בעת ההיתר (כמפורט בפרק הגורמים ושיקולים לעיל).
הזכויות שנקבעו בתמ"א 38 אמנם אינן זכויות מוקנות ונתונות לשיקול הועדה המקומית, אך מסמך המדיניות מס' 12 0028 מיום 7.11.2012 ודף המידע להיתר שניתן לנכס הנדון כבר ב- 2008 מצביע על מדיניות העיריה לעניין היקף הזכויות שניתן יהיה לקבל, כפי שאכן אושר לבסוף בתא/ 3616 א'.

10.2.1 שמאי המשיבה :

שומת הועדה לתכנית 3616 א' (רובע 3) נערכה במימוש במכר. לא בהיתר בניה.
בחוק נקבע כי תמריצי תמ"א 38 פטורים מהיטל השבחה במימוש בהיתר בניה, בלבד.
מטרתה של תמ"א 38 לעודד ביצוע של חיזוק מבנים. לכן ניתן בחוק פטור מפורש במצב של היתר בניה בלבד. הפטור בתיקון / 1 הינו ספציפי למצב של היתר בלבד. מכלל הן נשמע גם הלאו. החוק לא נתן "זכויות במתנה" מתמ"א 38, במכר דירה בבניין עם היתכנות לחיזוק.

10.3 חלק יחסי נשום :

10.3.1 שמאי המבקש :

היקף הזכויות ברכוש המשותף המיוחס לנכס הנדון $= 75/100$
בהתאם לנסח החברה טירת בנימין בע"מ לנכס הנדון מהווה $75/1000$ יחידות בחברה ואין לייחס לנכס את החלק ברכוש המשותף לפי שטח הדירה היחסי מכלל שטחי הבניין.
היקף הזכויות המיוחסות לכלל בעלי הדירות בבנין $= 3/4$ מכלל הזכויות על הגג
לאור האמור בפסק דין גוטקין, זכות החכירה של גוטקין הינה על כרבע משטח הגג ובעלי הדירות אינם יכולים להעניק לקבלן זכויות בניה אשר כלל אינן שלהם.

10.3.2 שמאי המשיבה :

זכות החכירה של גוטקין בשטח הגג הפנוי הקיים, לא חלה על כלל זכויות הבניה והקומות הנוספות. לפי הסכם החכירה, הגג מעל מה שיבנה בשטח החכירה יהיה משותף. על כן יש להפחית זכויות בחלק של $1/4$ משטח קומה נוספת בלבד ולא מסה"כ זכויות בניה נוספות הכוללות שטח קומת גג חלקית נוספת. אין לכפול במקדם 0.76 את כל הזכויות הנוספות.
התייחסות לפס"ד גוטקין שהוצג בענין זכות חכירה בחלק מהגג:
פס"ד לא נרשם כדין ברשם המקרקעין. לכן גם לא ידוע לנו.
שטח יחסי של הדירות בבנין: שטח בפועל בהתאם לתכנית מאושרת להיתר, משקף את היקף הדירות הבנויות בפועל. במקרה של הריסת הבנין לדוגמא, יטען כ"א מהבעלים כי הרישום של מניות החברה לא משקף את המצב החוקי של הדירות ו/או יחס השווי.
פס"ד גוטקין לא משקף את חלקי הדירות בבנין בפועל אלא מתייחס לשטח מוכר על הגג בלבד.
שטח החכירה בגג הבנין של גוטקין (לפי המבקשת) $204 \text{ מ"ר} * 0.25 = 51 \text{ מ"ר}$
סה"כ שטח בנוי של הבנין: 864 (מדידה מתכנית להיתר) $+ 51 = 715 \text{ מ"ר}$
יחס השטח לדירה שבנדון: $0.092 = 65.5/715$
כלומר הרישום של מניות החברה $75/1000$ חלקים $= 0.075$ לא משקף את מצב היחס החוקי של הדירות + החכירה.
יש להביא בחשבון יחס שטחים בהיתר הבניה המשקף את חלקי הדירות בפועל.
אם מביאים בחשבון את פס"ד גוטקין שקבע את שטח החכירה שבמחלוקת, נפתרה המחלוקת ואין מקום למקדם מושע גבוה כנטען.

10.4 זהות החייב :

10.4.1 שמאי המבקש :

במועד אישור התכנית הזכויות הנוספות כבר נמכרו בהתאם להסכם התמ"א משנת 2011 במועד אישור תא/ 3616 א' כבר נמכרו ליזם מלוא הזכויות הקיימות בבניין, המאפשרות לבנות 4 דירות חדשות באמצעות בניית קומה נוספת על הגג הקיים, בתוספת חדרי יציאה לגג, בתמורה לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה ושיפוצו בהתאם להוראות ולתקנים המפורטים בתכנית תמ"א 38. ככל ותא/ 3616 א' משביחה את שווי הנכס הנדון, הרי שיש לפנות לבעל הזכויות הנוספות, דהינו ליזם.

10.4.2 שמאי המשיבה :

הסכם זה לא דווח לעיריה , ההסכם לא חתום ע"י היזם .

10.5 תחשיב :

10.5.1 שמאי המבקש :

מצב חדש :

תוספת קומה רביעית : $204 \text{ מ"ר} * 1 = 204 \text{ מ"ר אק'}$
תוספת קומת גג חלקית : $160 \text{ מ"ר} * 1.2 = 192 \text{ מ"ר אק'}$
מרפסת גג : $39 \text{ מ"ר} * 0.3 = 11.7 \text{ מ"ר אק'}$
סה"כ מ"ר אק' = 407.7 מ"ר אק'
מקדם דחיה למימוש ומושע = 6% , 9.5 שנים , מקדם = 0.57
סה"כ שטח אק' מצב חדש = 232.39 מ"ר
החלק המיוחס לבעלי הדירות מתוך הגג (פס"ד גוטקין) = 0.75
חלק יחסי ברכוש המשותף בהתאם למניות בחברה = 0.075
החלק המיוחס לדירה שבנדון במצב חדש = 13.07 מר אקו

מצב קודם : תמ"א 38 :

תוספת 2 קומות : $408 \text{ מ"ר} * 1 = 408 \text{ מ"ר אק'}$
4 חדרי יציאה לגג עד 50% : $92 \text{ מ"ר} * 1.2 = 110.4 \text{ מ"ר אק'}$
מרפסת גג : $112 \text{ מ"ר} * 0.3 = 33.6 \text{ מ"ר אק'}$
סה"כ מ"ר אק' מצב קודם = 518.4 מ"ר אק'
מקדם דחיה למימוש ולמושע : 7% - 10 שנים , מקדם = 0.51
סה"כ שטח אק' מצב קודם = 264.384 מ"ר אק'
החלק המיוחס לבעלי הדירות מתוך הגג : - 0.75
חלק יחסי ברכוש המשותף בהתאם למניות בחברה = 0.075
החלק המיוחס לדירה הנדונה במצב חדש = 14.87
לאור האמור לעיל , לא חלה השבחה בגין אשור תכנית תא 3161 א'

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

10.5.2 שמאי המשיבה :

תכנית תא/ 3616 א' תוספת על בנין קיים

מצב חדש :

תוספת זכויות קומה רביעית: (5 + 199) : 204 מ"ר * 1 = 204 מ"ר אק'

תוספת זכויות קומת גג חלקית : 160 מ"ר * 1.2 = 192 מ"ר אק'

זכויות מרפסות גג קומת גג חלקית : 39 מ"ר * 0.3 = 11.7 מ"ר אק'

סה"כ מצב חדש = 407.7 מ"ר אק'

מקדם דחיה למימוש ומושע = 0.7 = 285.39 מ"ר אק'

מבצ קודם :

היתכנות חדר יציאה על הגג לדירה בק. עליונה : 23 מ"ר * 1.5 = 34.5 מ"ר אק'

מקדם דחיה למימוש ומושע : 0.7 = 24.15 מ"ר אק'

שטח להשבחה חלקה בשלמות = 261.24 מ"ר אק'

חלק יחסי ברכוש המשותף הנכס בנדון = 0.099 = 25.86 מ"ר אק'

שווי מ"ר מבונה קרקע = 25,000 ₪

השבחה לנכס שבנדון = 646,500 ₪

שווי מ"ר מבונה קרקע = 646,500 ₪

השבחה בהתאמה לתוספת בניה חדשה מעל בנין קיים = 0.9 = 581,850 ₪

היטל השבחה = 290,925 ₪

11 עקרונות:

- א. עפ"י סעיף 5-4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שווים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה.
ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.
- ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה.
גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון, רע"א 161/79, שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין, פ"ד (3) 225 ו-ע"א 323/85, מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185.
- ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם. אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד, באם חלה השבחה. בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים.
- ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה.
- ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98.
- ה. המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס כמתואר לעיל.
- ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות.
- ז. דחיה עד לתם החיים הכלכליים של המבנה

12 הכרעה ושיקולים:

12.1 זהות הנשום:

ההסכם משנת 2011 הינו הסכם מתלה.
אחד התנאים שהוראות תמ"א 38 חלות על הבנין ומאפשרות ביצוע הפרויקט מכח תמ"א 38.
הזכויות מתממשות בפועל בתכנית 3616.
ההסכם לא דווח למשיבה, לא חתום על ידי היזם. ולכן לא רלוונטי.

12.2 תמ"א 38:

הזכויות לפי תמ"א 38 מותנות באישור הועדה המקומית ואינן מוקנות באופן אוטמטי
"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב בלתי היתר לבניה הכרוך
בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או
אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש כי יש לסרב לבקשה להיתר ..."
בסעיף 11 צוין שהבניה מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הועדה המקומית.
בערר תא/ 85064/10 צ.ו.ר מעוף מהשקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א
(פורסם בנבו 17.1.13) באותו המקרה טענה המשיבה כי בהתאם להוראות החוק יש לחייב נישומים בגין
תמ"א 38 בעת מימוש בדרך של מכר.
ועדת הערר דחתה פרשנות זו קובע, מפורשות, כי אין לחייב מכח תמ"א 38 היות והזכויות מכוחה הינן
זכויות מותנות כאשר ההשבחה מכוחה מתגבשת רק בעת הוצאת היתר בניה:
"כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתרי בניה, על מנת שלא יהיה ספק כי אין חבות בהיטל השבחה,
קבע המחוקק במפורט את הפטור.
קביעה זו בחוק, מלמדת לדעתנו גם על כך כי כוונת המחוקק היתה שההשבחה מכח התכנית (תמא 38
א.א) נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר הבניה. עד אז, מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי
הארץ אשר תלויה גם בשיקול דעת הועדה המקומית....".

תכנית 3616 א' מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם
לסעיף 23 לתמ"א 38.

בהחלטת ועדת ערר 85143/13 רון צין נ. הועדה המקומית רמת גן מיום 24.2.2016 ובהחלטת ועדת
ערר 85151/16 דניאל טולדנו נ. הועדה המקומית תל אביב מיום 7.3.2018 הונחו השמאים המייעצים
להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
 שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

השוואה בין שתי התכניות :

תמ"א 38 – הוראת	3616 א' הוראות
תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	מטרת התכנית בין היתר: מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 3
התכנית הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ומטרתה בין היתר קביעת הנחיות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	כללי – חיזוק רעידות אדמה ושיפוץ סעיף 4.1.3 ב: כל תוספת מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ המבנה וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 41
סמכות הוועדה סעיף 11 רשאית ועדה מקומית לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס, הועדה המקומית על בסיס הבחינה (שבוצעה כמפורט בנספח 2) חיזוק המבנה להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיפים 21-22, ועל פי המפורט להלן) סעיפים שמציינים כיצד יש לבצע את התוספת) ובלבד שהמבנה יחזק	הרחבות בניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980 סעיף 4.1.3 ו' הועדה המקומית רשאית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידתו בהתאם לתקן ישראלי,,,
סעיף 22 שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר: אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים א 11-14 אם מצאה משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נפיים, כושר נשיאה של תשתיות כי יש לסרב לבקשה להיתר אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת הוועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור, ועדה מקומית רשאית לשקול בין השאר הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו	סעיף 6.3 - הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו: עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו: •שמירה על גובה הבנייה והמרווחים ע"י קביעת הוראות לגובה, מספר קומות מקסימלי, וקווי בניין אשר חריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית. •קביעת הנחיות עיצוב לשמירת המאפיינים האדריכליים של האזור כאמור בסעיף 6.3 ב' •קביעת תנאים לאיחוד חלקות כאמור בסעיף 6.4 להלן. הוראות והנחיות עצוב (סעיף 6.3 ב) •עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום ההכרזה, יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים והיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, עפ"י הנחיות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים. •תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד מהנדס העיר בדבר עמידה בהנחיות כאמור לעיל. •בנוסף לאמור בסעיף 6.2.3, בקשה להיתר בנייה תכלול תכניות וחזיתות של הבניין הקיים לצד המצב המוצע. מהנדס העיר רשאי לדרוש את שילובם ושמירתם של אלמנטים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספת.

בפס"ד עת"מ 2905/08 (באור השקעות) 1995) בע"מ נ. ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ת"א א):
פרק ג' לתמ"א 38 שכותרתו שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו " קובע באופן מפורש כי לועדה המקומית יש זכות לסרב לבקשה לתוספת בניה על פי המנגון הקבוע בסעיף 11 לתמ"א . סעיף 22 לתמ"א המופיע במסגרת פרק ד' נושא את הכותרת : "שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר וזוהי לשונו :

"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים , או אדריכליים או נופיים , כושר נשיאה של תשתיות במגרש , כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספות בניה . הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור " .

מכל אלו עולה כי תמ"א 38 סייגה באופן ברור את הפריבילגיה הניתנת למבקש היתר מכוח סעיף 11 לתמ"א , בקובעה מפורשות כי הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר על אף הקבוע ביתר חלקיה של התמ"א .

יתרה על כן , הוראות התמ"א קובעות בבירור מהם הטעמים בגינם תהא רשאית הועדה המקומית לסרב למתן היתר .

עינינו הרואות – כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה אינן זכויות מקוננות כנטען על ידי העותרת אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה על הועדה המקומית .

החלטת ועדת ערר מחוז חיפה בערר 2900/17 , דנה בין היתר באופן מפורט בפוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 .

להלן ציטוטים מתוך ההחלטה, המדברת בעד עצמה בנושא זה:

על יסוד התשתית הנורמטיבית אותה פרשנו לעיל , לטעמנו המסקנה העיונית המתבקשת היא שתמ"א 38 , כשלעצמה , אינה יוצרת "תכונה" בת פיצוי במקרקעין , אלא ציפייה עקרונית בלבד , אפשרות תיאורטית ברמת וודאות שאינה גבוהה למתן היתרי בניה כוללים תוספת זכויות ותמריצים שונים¹

¹ ההדגשה שלי

אפשרות זו כפופה לשיקול דעת "רחב למדי" של מוסדות התכנון הדנים בבקשה בהליך הרישוי. משכך במנעד ההסתברויות כפי שהוגדר בפסק דין בירנברך, בין סיכוי שאיננו קלוש ורחוק אלא ודאי "לבין צפיה סבירה בנסיבות הענין" דעתה של ועדת הערר היא כי הוכחת הפוטנציאל מכוחה של התמ"א נוטה במובהק לכיוון המכביד יותר, כלומר כזה המחייב הצגת ראיות קונקרטיות לכך שהמרחק לקבלתו של היתר, הכולל תמריצים, באותם מקרקעין מושא התביעה, הוא כפסע בלבד או קרוב לכך.

עפ"י ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (פורסם בנבו, 11.11.2018), שם נקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן תאורטיות לחלוטין אשר במועד אישור תמ"א 38 טרם האו לעולם:

"..... ההליך הרישויי מכוח תמ"א 38 אינו הליך רישוי רגיל, ואין לראות בהיתרי הבניה הניתנים מכוח התמ"א כזכויות מוקנות כפי שנהוג לראות בהיתרי בניה מכוח תכנית מפורטת. בקשות להיתר בניה מכוח תמ"א 38 כפופות להליכי פרסום, שמיעת התנגדויות, הפעלת שיקול דעת רחב על-ידי הוועדה המקומית, וכן כפופות לערר בידי מתנגדים. הכל כמפורט בהוראות סעיפים 21, 22 ו- 27 לתמ"א 38. לעניין זה נפנה לדברים שנאמרו בערר גב/5154/17 בעניין עצמון נ' סוירי מהנדסים בע"מ [פורסם בנבו 29.1.2018]:

"10. ...הוראות סעיף 149 לחוק התכנון מתנות מתן הקלה בפרסום. הוראות סעיף 27 לתמ"א 38, מפנות להוראות סעיף 149 וקובעות שהחלטה מותנית בפרסום, שמיעה והחלטה בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון... הטעם לדבר נעוץ בייחודיות של תמ"א 38, שהינה תכנית מתאר ארצית המאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה, למרות שהיא חסרה את הפירוט שנדרש ככלל בתכניות מכוחן ניתן להוציא היתר בניה. מנגנון זה נועד לצורך השלמת ההליך התכנוני, במסגרת שמיעת מתנגדים והפעלת שיקול דעת רחב על-ידי הוועדה המקומית בטרם מתן היתר בניה מכוחה.....".

מסקנה:

לאור הנ"ל, זכויות לפי תמ"א 38 אכן מותנות אך יש להן ערך הכפוף ומושפע מהוראות שצוינו לעיל.

מקדם שווי סביר לפי תכנית תמ"א 38 = 50%².

² המתייחס רק לזכויות שאושרו בפועל בתכנית 3616 א'

זכויות לפי תמ"א 38 מסויגות בשיקול דעת הוועדה המקומית ולכן אין להתייחס לפוטנציאל של יתרת הזכויות לפי תמ"א 38.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
 שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12.3 מחירים :

עסקאות של דירות באזור :

תאריך	רח'	מספר	שנת בניה	חדרים	קומה	קומות	מחיר ש"ח	שטח נטו	מחיר מ"ר ש"ח
7.1.018	עמוס	33	1960	2	2	3	2,650,000	47	56,383
7.11.017	שד נורדאו	57	1950	3	0	3	4,000,000	63	63,492
6.10.017	ישעיהו	56	1960	2	0	4	2,150,000	36	59,722
3.10.017	שד נורדאו	66	1950	3	1	4	5,050,000	84	60,125
24.9.017	ישהיהו	5	1950	2.5	1	3	2,500,000	43	58,140
4.7.017	זנגביל	3	1960	3	1	3	3,080,000	59	52,203
12.6.017	סוקולוב	49	1950	2	1	4	3,070,000	47	65,319

תאריך	רח'	מספר	שנת בניה	חדרים	קומה	קומות	מחיר ש"ח	שטח נטו	מחיר מ"ר ש"ח
21.5.018	מנדלשטם	15	1950	3	1	3	2,700,000	51	52,941
16.5.018	שד נורדאו	72	1970	3	0	3	3,599,999	75	48,000
10.5.018	שד נורדאו	93	1950	3	3	4	3,232,324	80	40,404
4.5.018	השל"ה	6	1960	3	2	4	3,080,000	72	42,778
25.4.018	שד נורדאו	64	1950	3	1	3	2,950,000	53	55,660
8.4.018	שד נורדאו	73	1960	3	3	4	2,861,615	63	45,422
26.3.18	מלאכי	4	1960	4	1	5	4,300,000	84	51,190
25.3.018	שד' נורדאו	42	1960	2.5	1	3	2,660,000	49	54,286
22.3.018	שד' נורדאו	72	1950	2.5	3	3	3,200,000	71	45,070

תאריך	גו"ח	כתובת	תאור	שטח מ"ר	תמורה ש"ח	שווי ש"ח/מ"ר	בנוי
23.1.018	6214/557	אשתורי הפרחי 8	2 ח'נ'	125	2,620,000	49,434	
3.1.018	6217/294	אמסטרדם 4	2.5 ח'נ'	110	3,200,000	53,333	
25.2.018	6215/202	שלמה המלך 93	3 ח'נ'	78	4,150,000	53,205	
7.1.018	6957/80/4	עמוס 33	2 ח'נ'	53	2,650,000	50,000	
16.1.018	6957/147/7	עמדין יעקב 6	3 ח'נ'	85	2,160,000	50,824	
26.7.017	6215/199/2	שלמה המלך 87	6 ח'נ'	148	7,403,000	50,000	
6.4.017	6957/198/14	אתשורי הפרחי 9	3 ח'נ'	69	4,520,000	65,000	
5.4.017	6963/63/15	אוישיסקין 44	2 ח'נ'	55	2,700,000	49,100	
22.11.017	6956/26	מנדלשטם 8	4 ח'נ'	153	8,570,000	56,000	

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עסקה בנכס הנדון מיום 13.9.2018 = 2,720,000 ₪ = 41,846 ₪/מ"ר

מסקנה :

שווי מ"ר בנוי חדש , סביר = כ- 51,000 ₪

לפי שיטת החילוף :

20% - יזמות

17% מע"מ

עלות בניה כ- 10,000 ₪/מ"ר פלדלת .

מסקנה : שווי מ"ר מבונה שנקבע על ידי המשיבה סביר = 25,000 ₪

12.4 תכניות 5000 , עו , ע , ג , 1680 :

אני מסכים עם שני השמאים , תכניות אלו במקרה הנדון לא משביחות ו/או לא חלה חובת תשלום היטל השבחה .

12.5 חלק נשום :

בפסק דין ה"פ 04-12-38388 גוטקין נ. טירת בנימין בע"מ צוין שחלקו של גוטקין = כ- 1/4 מהגג ובעל זכויות הבניה על חלק זה וכי אין לבנות על חלקו של גוטקין ללא הסכמתו כאמור פסק הדין מתייחס לשטח על הגג , ולכן יש להפחית 1/4 מהזכויות על הגג. סה"כ שטח הבנין 664 מ"ר

לפי צילום נסח רישום מיום 20.9.2018 , החלקה רשומה בשלמות ע"ש טירה בנימין בע"מ . חלקה של המבקשת = חלק במקרקעין לפי מידע על פרטי חברה מרשות התאגידים חלק המבקשת = 75 מניות מתוך 1000 מניות .

לאור זאת חלק המבקשת בחלקה הינו = כחלקה בחברה = 75/1000

ז"א חלק נשום = $0.75 * 75/1000 = 0.05625$

12.6 מצב חדש :

$$\begin{aligned} \text{שטח קומה נוספת : } 5^3 \text{ מ"ר} + 199 \text{ מ"ר} &= 204 \text{ מ"ר}^4 \\ + \text{קומות גג חלקית : } 160 \text{ מ"ר} * 1.1 &= 176 \text{ מ"ר} \\ + \text{מרפסת גג : } 39 \text{ מ"ר} * 0.3 &= 11.7 \text{ מ"ר} \\ \text{סה"כ} &= 391.7 \text{ מ"ר אקו'} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} - \text{חדרי גג : } 23 \text{ מ"ר} * 4 * 1.1 &= 101.2 \text{ מ"ר} \\ - \text{מרפסת גג : } 97.8^5 * 0.3 &= 29.34 \text{ מ"ר} \end{aligned}$$

$$\text{ז"א תוספת שטח אקו'} = 261.16 \text{ מ"ר אק'}$$

12.7 מקדם דחיה בגין מושע והסדרת זכויות ומצב המבנה

דחיה סבירה – 7 שנים

בשער היוון – 6%

המבטא סיכון בהתמשכות הליכים מושע וכו'

$$\text{מקדם} = 0.665$$

12.8 תחשיב השבחה :

$$261.16 \text{ מ"ר} * 0.665 * 0.5^6 = 86.83 \text{ מ"ר אקו'}$$

השבחה :

$$86.83 \text{ מ"ר אקו'} * 25000 \text{ ₪} = 2,170,750 \text{ ₪}$$

$$\text{חלק יחסי נשום} = 0.05625$$

$$\text{₪ } 2,170,750 * 0.05625 = \text{₪ } 122,104$$

³ מרפסת

⁴ ללא מדרגות

⁵ 199 מ"ר – 101.2 מ"ר = 97.8 מ"ר

⁶ מקדם שווי מיוחס לזכויות לפי תמ"א 38

13 השומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא בנכס הנדון נאמד על ידי כדלקמן:

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616 א'	24.1.2018	122,104 ₪	61,052 ₪

חל הצמדה וריבית כחוק.

במקרה ויוחלט שאין לקחת בחשבון את הפוטנציאל מתמ"א 38, אז היטל ההשבחה = 122,104 ₪⁷

יתר התכניות:

אני מסכים עם שני השמאים שיתר התכניות אינן משביחות במקרה הנדון.

14 שכ"ט

שכ"ט יחול על שני הצדדים בחלקים שווים.

ולראיה באתי על החתום,
עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

⁷ הסוגיה משפטית לכן ניתן תחשיב במקרה ויוחלט שאין לקחת בחשבון פוטנציאל תכנית תמ"א 38.