

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
130-1636-2021 מספרנו:

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בתת חלקה 8, חלקה 192, גוש 6957,

דירת מגורים ברח' יהושע בן נון 57

פינת עובדיה מברטנורה 21,

תל אביב - יפו

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

לכבוד:

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו
באמצעות מר עין דור מיכאל שמאי מקרקעין
דוא"ל: miki@eindorm.co.il

המבקשת: הגב' ליאת פלדמן
באמצעות מר עזרה ניר שמאי מקרקעין
דוא"ל: nir.shamaut@gmail.com

ג.א.ג.

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, גוש 6957, חלקה 192, תת חלקה 8, דירת מגורים ברח' יהושע בן נון 57 פינת עובדיה מברטנורה 21, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין השבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכנית, במימוש זכויות בנכס בדרך של מכר.

כללי:

1.1 הוצגו בפני שומות הצדדים ונספחיהם כדלקמן:

1.1.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 02/06/2021, שנערכה על ידי מר עין-דור מיכאל, שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת הבעלים (להלן המבקשת) מתאריך 13/09/2021.

1.1.2 שומה מטעם המבקשת מתאריך 21/08/2021, שנערכה על ידי מר עזרה ניר, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 26/10/2021, נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום 1 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 ביקור בנכס ללא נוכחות הצדדים נערך ע"י הח"מ בתאריך 24/10/2021.

2. המועד הקובע לשומה²:

תוכנית תא/3616 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7668 בתאריך 09/01/2018, לכן המועד הקובע הינו 15 יום לאחר מכן, 24/01/2018.

¹ עקב התפרצות מגפת הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות, הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב-ZOOM.
² המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או שימוש חורג, בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

3. פרטי המקרקעין³:

מאות הנכס	דירת מגורים בת 3 חד' בקומה השנייה במבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע מגורים וקומת מרתף (מקלט).
גוש מוסדר	6957.
חלקה	192.
תת חלקה	8.
שטח החלקה	668.00 מ"ר.
שטח רשום	56.00 מ"ר.
הצמדות רשומות	ללא.
חלק ברכוש המשותף	56/805.
זכויות קנייניות	בעלות.
כתובת	יהושע בן נון 57 פינת עובדיה מברטנורה 21, "הצפון הישן – החלק הצפוני", ת"א -יפו.

4. תיאור הנכס והסביבה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר הנתונים הפיזיים של המבנה ו/או הדירה. להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (להרחבה ניתן לעיין בשומות הצדדים):

הנכס הינו דירה הממוקמת בקומה השניה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע למגורים וקומת מרתף, הנמצא בשכונת "הצפון הישן - החלק הצפוני". השכונה מוגדרת כשטח שבין נחל הירקון בצפון ועד שד' בן גוריון בדרום, ומרח' אבן גבירול במזרח ועד הים התיכון במערב. החלוקה המינהלית של העירייה מגדירה את "רובע הצפון הישן" רק כחלק שמצפון לשדרות בן-גוריון ואת החלק שמדרומו כ"רובע מרכז תל אביב".

רח' יהושע בן נון הינו רחוב חד סיטרי המקשר בין רחוב יוחנן הורקנוס בצפון לרחוב ארלוזורוב בדרום, רח' עובדיה מברטנורה הינו רחוב קטן חד סיטרי גם כן המקשר בין הרחובות יהושע בן נון במזרח ורח' נחום סוקולוב במערב.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבנייה רוויה בני 3-4 קומות, בסביבה פיתוח עירוני מלא. השטח הרשום של החלקה עליה ניצב הבניין הוא 668.00 מ"ר, צורתה טרפזית, בעלת חזית מזרחית לרח' יהושע

³ בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מס' 395486 שהופק מהאינטרנט ביום 08/11/2020.

אליהו כהן

שמאי מקרקעין לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו:	

בן נון באורך של כ- 21 מ' וחזית דרומית לרחוב עובדיה מברטנורה שאורכה כ- 29 מ'.
על החלקה בנין מגורים שנבנה בסוף שנות ה - 50 של המאה הקודמת, הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע למגורים וקומת מרתף מצבו הפיזי של הבניין תואם לגילו. קומת המרתף משמשת כולה כמקלט, בקומת הקרקע 3 יח"ד, בקומות א' - ג' - 4 יח"ד בקומה, סה"כ 15 יח"ד.
בבנין קיימת מעלית נוסעים.
הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בת 3 חדרים, הממוקמת בחלק הצפון מזרחי של הקומה השניה בבניין. בגג המבנה בנוי חדר כביסה בהיתר וחלל פתוח המשמש כפטיו.

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (תחומה בקו אדום, הנכס מסומן בחץ):



אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו :	

5. מצב משפטי :

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות הקנייניות בנכס.

5.1. מרשם המקרקעין :

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 08/11/2020 שהועבר על ידי הצדדים :

- הנכס נמצא בגוש 6957, חלקה 192, תת חלקה 8, בתל אביב-יפו.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 668.00 מ"ר.
- הנכס בבעלות פלדמן ליאת בשלמות.
- שטח הדירה הינו 56.00 מ"ר.
- לתת החלקה אין הצמדות.
- לנכס 56/805 חלקים ברכוש המשותף.

5.2. חוזה המכר של הנכס :

הנכס נמכר בתאריך 24/03/2021 לטובה שפוטהיים בתמורה ל-4,275,500 ₪.

5.3. תקנון הבית המשותף :

מעיון בתיק הבית המשותף כפי שנשלח אלי ע"י הצדדים וממשרד המשפטים עולה כי לא קיים תקנון סרוק. קיימים צו בתים משותפים ותשריט חלקי של הבניין.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

6.1.1. תכניות מאושרות רלוונטיות

התכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
58	04/01/1940		הנכס מסווג כאזור דירות II, שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר, תותר בניה של עד 35% בניה X 3 קומות, לא כולל קומת ביניים ומרתף. קווי בניין: חזיתי – 4 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.
76	08/02/1961	140	מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קוי הבנין החוקיים אינו קטן מ-24 מ', ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קוי הבנין החוקיים אינו קטן מ-16 מ'. כן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית הראשית, בתנאים: א. תוספת בנין כזאת תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים. ב. תוספת בנין כזאת – על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קוי הבנין החוקיים אינו קטן מ-24 מ' ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קוי הבנין החוקיים אינו קטן מ-16 מ' – לא תעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר והקובע השטח הגדול ביותר ג. תוספת בנין כזאת על גג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קוי הבנין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ-24 מ' לא תעלה על 54 מ"ר. ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב ה-33% וה-54 מ"ר.

6.1.2. רישוי בניה:

היתר	תאריך	מהות
464	18/10/1957	בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת עמודים – דירה בת 2.5 חדרים, ח"ש, שטח פתוח וגדר, בקומות א'-ג' – 4 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה, חדר כביסה על הגג.
325	08/10/1958	הוספת דירה בת 2 חדרים וח"ש, ודירה בת 1.5 חדרים וח"ש בשטח הפתוח שבקומת העמודים.
448	16/12/1958	שינויים פנימיים במחיצות ובחדרי שירות בקומה ב'.

אליהו כהן

שמאי מקרקעין לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

סיכום שטחי הבניה עפ"י היתרים במצב הקודם:

קומה	שטח (מ"ר)	גזוזטראות (מ"ר)
מרתף	32.07	
קומת קרקע	69.99	21.78
קומה א'	233.98	69.89
קומה ב'	233.98	69.89
קומה ג'	233.98	69.89
גג	23.49	
סה"כ	827.49	231.45

6.2. מצב תכנוני חדש:

6.2.1. תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
637	08/11/1960	783	תוספת קומה חלקית לפי תכנית תא/76 הינה לבנייני מגורים בלבד.
887	23/02/1967	1341	תותר הקמת מבנים בגובה של 3 קומות מעל לקומה מפולשת לצרכי חניה במגרשים הפונים לרחובות פנימיים. במגרשים אשר שטחם עולה על 350 מ"ר היקף הבניה יהיה 120% משטח המגרש.
1680	10/12/1981	2770	תכנית מתירה חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה, כאשר היציאה לגג תהא במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו. השטח הבנוי של חדר היציאה על הגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות. חדרי היציאה לגג לא יעלו על גובה של 2.5 מ'.
מ'	24/06/1982	2829	התכנית קובעת שתכנית שבה אחוזי הבניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי תכנית.
ע'	28/11/1985	3275	בהתאם להוראות התכנית, מותרת הקמת קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה לחנייה ולאחסנה ושטחי שירות בתכנית קומת הקרקע. לא יותרו מגורים במרתף. שטח מחסן מותר לכל דירה לא יותר מ-6 מ"ר.
ס'	25/06/1989	3672	א. בניין מגורים שסעיפים 7א.1)2 חלים עליו מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד ובמקום שקיימת דירה כזו מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד. ב. בניין מגורים שסעיפים 7א.1)2 חלים עליו ובו קיימות יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד מותר יהיה להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות. ג. בניין מגורים שבו קיימות יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר תוספת בניה בהתאם להוראות תכנית זו ללא שינוי במספר הדירות, אלא אם הבעלים יבקשו להפחית את מספר הדירות בכפוף לנאמר בסעיף 5.ב.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
 חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
 מספרנו: 130-1636-2021

התכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
			ד. בכל בניין מגורים שסעיף 7.א.3) חל עליו, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד בבניין מגורים כמוגדר בסעיפים 7.א.1)2) מותר יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כל אחד אם יקוימים התנאים הבאים: 1) לא מוצו בבניין הזכויות ליחידות דיור המותרות על פי תוכניות ראשיות. לאחר מילוי הוראות התוכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יחידות דיור. שטח גג פנוי לא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.
ג'	21/04/1994	4208	תכנית מאפשרת בנית חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה, בשטח של 23 מ"ר לכל יחיד בקומה העליונה, כולל שטח היטל המדרגות. חדרי היציאה לגג לא יעלו על 50% משטח הגג. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת. פרגולות - תתאפשר הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר יציאה לגג או בנוסף אליו, ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, בתנאים המפורטים בתכנית, שטח הפרגולה לא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי.
2710	03/07/1997	4540	הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה
ח'	16/04/2001	4978	קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים והוראות להקמת קרן חניה.
ע'1	18/03/2003	5167	מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר "ע" - מרתפים ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בנייה לגביהם. התכנית מאפשרת, בניית מחסנים דירתיים בגודל שלא יעלה על 12 מ"ר לכל יחיד.
תמ"א 38	18/05/2005	5397	מטרת התוכנית היא לעודד ביצוע חיזוק מבנים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.
תא/5000	22/12/2016	7407	תוכנית כוללת למרחב התכנון תל אביב – יפו.
תא/616א'	24/01/2018	7668	תוכנית רובע 3.

תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

- התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.
 - תיקון 1א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.
 - תיקון 2 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.
 - תיקון 3 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/6/2012.
 - תיקון 3א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף ביום 13/12/2016.
- התוכנית חלה בכל שטח המדינה על מבנים קיימים, שהיתר בנייתם הוצא לפני 01/01/1980, למעט מבנים

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו :	

שתקן ישראלי 413 פוטר אותם מתחולתו⁴.

מטרת התוכנית היא לעודד ביצוע חיזוק מבנים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. במטרה לתמרץ כלכלית חיזוק מבנים. התוכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה בשני מסלולים; מסלול של חיזוק ותוספות בניה למבנה קיים ומסלול של הריסת מבנה קיים ובנייה של מבנה חדש. תוספת זכויות הבניה המותרת היא: בהיקף של 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשטח של מחצית משטח הקומה שתחתיה ובמקרים של הריסה ובניה מחדש תוספת של עד 3 קומות וקומה חלקית על הגג. קבלת היתר לבניה מכוח התמ"א מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה המקומית (סעיף 11 במסמך הוראות התמ"א). לועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתר בניה משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות (סעיף 22 במסמך הוראות התמ"א). במהלך השנים מאישור תמ"א 38 המקורית ועד היום, הוועדה המקומית ת"א ערכה מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים ובשכונות השונות בהתאם למאפייניהם.

תוספת זכויות בניה למבנה קיים:

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** – לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- **הקמת קומה או קומות נוספות למבנה** – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- **הקמת קומה חלקית על הגג** – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- **הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין** – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין בתכנית מאושרת. תותר חריגת קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה** – תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף ותכלול מרחב מוגן.
- **תותר מעלית לכל אגף במבנה**. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
- **חניה** – תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין במגרש, תהא הוועדה המקומית רשאית להיתר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

בהריסה ובניה מחדש:

- אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.
- תותר תוספת שטח בניה של 13 מ"ר ליח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בניה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים.

⁴ פרק א' סעיף 4 בהוראות תמ"א 38.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך: 31/10/2021
מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

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 של 2.5 קומות.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

תכנית מס' תא/5000 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6456 מיום 22.12.2016 ובעיתונות בתאריך 01/06/2016.
מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמד ת"א-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי בישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בנייה 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 הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה אל אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.
- עפ"י תשריט התוכנית הנכס מושא השומה נמצא באזור מגורים בבניה עירונית **במתחם תכנון מס' 301 (הצפון הישן ומרכז העיר)** לגביו נקבעו ההוראות כדלקמן:
באזור מגורים בבניה עירונית יקבעו בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, השימושים הבאים:
 - מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
 - מימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים/עומס יתר על תשתיות בשל היקף גדול של קבלת קהל.
 - בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
 - מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.
 - מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי

עמוד 10 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו:	

הסביבה כסביבת מגורים.

היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616 לתכנית זו:

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3616 החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616.
- תכנית רובע 3 (תא/3616) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
- עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/5000 כתוכנית כוללת לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

תכנית תא/3616 א' - תכנית רובע 3:

- התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018 ובעיתונות ביום 05/01/2018.
- התוכנית מהווה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת החלה על רובע 3.
- התוכנית קובעת הוראות לבניה חדשה או תוספת בניה ברובע 3, תוך הטמעת המדיניות העירונית בנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38.
- ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התוכנית. הנכס מושא השומה ממוקם במתחם תכנון 301 "הצפון הישן ומרכז העיר".

מתחם תכנון 301 "הצפון הישן ומרכז העיר":

מטרות התכנית:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.
- הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים 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 על ידי יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תוכניות נושאות קודמות כגון תוכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא נתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרת בתכנית זו - מבוטלות.
 1. מתוך לאזור הכרזת אונסקו – מצפון לרחוב ארלוזורוב:
 - א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).
 - ב. בשאר הרחובות: תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 2. בתחום אזור הכרזת אונסקו – מדרום לרחוב ארלוזורוב:
 - א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה – תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
 - ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים ביעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית, תותר בניה בגובה

עמוד 11 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/10/2021	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
מס' מינוי: 1636-2021	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
מספרנו: 130-1636-2021	

שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

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

1. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה במגרשים ביעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:

1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

2. בתחום אזור הכרזה אונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית, בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת עד שתי קומות וקומת גג חלקית.
2. בתחום הכרזה אונסקו, לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

2. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 01/01/1980: קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

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

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

ה. קביעת צפיפות יחיד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

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

ז. ביטול תוכניות מתאר מקומיות מ' ס' ו-ג' על שינוייהן בתחום תכנית זו בלבד.

ח. שינוי תכניות ראשיות 44 ותכנית 58 על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

להלן הוראות לתוספות בניה לבניינים קיימים:

פללי

יא. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

יב. תוספת קומות - עפ"י תכנית זו הינן בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

יג. שטח קומות התוספת - (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחיד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג על הכללת אגפי הרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב

עמוד 12 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/10/2021	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
מס' מינוי: 1636-2021	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
מספרנו: 130-1636-2021	

- החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
- יד. שטחי הבנייה - בתוספת זכויות הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלה.
- טו. שטחי בנייה קיימת על הגג - בתחום אזור ההכרזה - שטח בניה קיימת בהיתר בניה על הגג מתוקף תוכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 74 ו-76 או תוכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתוכנית זו.
- מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל למעט תמ"א 38, ושהיתר להקמתו ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו יחולו ההוראות הבאות:
1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9.
 2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בניה ב - 2 קומות, תותר השלמת כ"א מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9.
 3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת על פי תכנית זו.
 - טז. מס' קומות - במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.
 - יז. גובה קומת התוספת - (כולל גובה קומת גג) כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה למעט במקרים אם נדרשת רצפת מעבר.
 - יח. נסיגות בקומות התוספת יהיו כדלקמן:
 1. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובלטות. למעט מקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית.
 2. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' קו החזית הקדמית הנוותרת. הועדה רשאית להתיר שינויים במגרשים בהם קיימות 3 חזיתות.
 3. שאר החזיתות יבנו לפי קונטור קיים לא כולל מרפסות ובלטות או קונטור כולל הרחבה.
 4. מחוץ לתחום ההכרזה רשאית הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, המשך רציף של חדר מדרגות וכן מעלית.
 - יט. הוראות לקומת הגג - בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות. יותרו יח"ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי. הגובה המרבי של הבניה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת גג. יותרו בריכות שחיה במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג.
 - כ. רכיבי חיזוק הבניין - יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת.
 - כא. הוראות להקמת מרחבים ממוגנים - מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים שנקבעו.
 - כב. בבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר - במגרשים שאינם ביעוד מסחרי, ברחובות דזינגוף ובן יהודה, תותר השלמת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות עד קומה אחת בתכסית מלאה, בנוסף למס' קומות התוספת עפ"י תוכנית זו, בכפוף לתנאים: שטח הקומה יהא לפי קונטור הקומה הקיימת, מס' יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת, לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תוכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה עמוד 13 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו:	

קיימת.

כג. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית - מחוץ לאזור ההכרזה - הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710, למעט השינויים הבאים: קו הבניין המינימלי 2 מ', חריגה מקו בניין קדמי, במידה ותותר ע"י הועדה, תהיה בממדים המינימליים כנדרש עפ"י החוק. החלפה בין פיר מעלית חיצונית לחדר מדרגות הקיים תותר בתנאים שנקבעו.

כד. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים ממוצלים בהפרש של עד חצי קומה. מחוץ לאזור ההכרזה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין לצורך יצירת מפלס רציף.

כה. קווי בנין - תתאפשר חריגה מקווי בניין תהיה במקרה של תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעלית ומרפסות.

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד 1.1.1980

כו. ברחובות דזינגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי - מחוץ לאזור ההכרזה: מבנים קיימים שגובהם עד 2 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית.

למבנים קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

בתחום אזור ההכרזה: מבנים קיימים שגובהם עד 2 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית.

למבנים קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

כז. בשאר הרחובות - מחוץ לאזור ההכרזה: למבנים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

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

בתחום אזור ההכרזה: למבנים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

למבנים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980

כח. תותר בנייה או הרחבתם של חדרי יציאה לגג הקיימים בהיתר.

כט. תותר סגירת קומות עמודים.

ל. תותר תוספת מרפסות, למעט באזור ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית.

צפיפות (יח"ד לתוספת)

לא. מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ"י היתר. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70 מ"ר ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית.

לב. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד ששטחן לא יפחת מ- 35 מ"ר כולל ממ"ד ולא כולל שטחים בתת הקרקע עפ"י ע1.

לג. ברחובות המסחריים במגרשים בייעוד מסחרי:

○ מס' יח"ד המרבי בקומה / קומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ל-65 מ"ר.

עמוד 14 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/10/2021	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
מס' מינוי: 1636-2021	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
מספרנו: 130-1636-2021	

- בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בחלק מהבניין הקיים או בכולו, יחושב מס' יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי ושירות) מחולק ב-65.
- שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.
- שטחי יציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מס' יח"ד.

הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה - 1.1.1980

לד. 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 בהתאם לתקן ישראלי.

לה. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה וימוקמו כמפורט. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.

בניה בקיר משותף

הוועדה המקומית רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת. בבניינים קיימים שאינם עם קיר משותף, תותר בניה בקיר משותף במרחב הצדי בלבד ובכפוף לתנאים.

סגירת קומת עמודים מפולשת

תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/ קומה חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין. בשימוש למגורים, שטח רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה 1/3 מאורך החזית הקדמית. הבינוי בקומות העמודים יהיה בכפוף להוראות. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות חניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. במידה וקומות העמודים תשמש למגורים או משרד למקצועות חופשיים, ניתן יהיה להנמיך את רצפת הקומה לגובה הנדרש לקומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה. הדירות שיתווספו יכללו ממ"ד. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/ קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל ממ"ד ולא כולל שטחים נלווים במרתף במידה ויצורפו לדירה. יהיה ניתן לשייך שטחים בקומת הקרקע לדירה שמעל.

תוספת מרפסות במבנים קיימים

בתחום אזור ההכרזה – בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות, בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הוועדה המקומית.

מחוץ לאזור ההכרזה - הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור הבלטה כאמור ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבלטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד ושטחן הממוצע של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלו יכללו מרפסות חדשות וישנות.

סגירת מרפסות בבניינים קיימים

הוועדה המקומית רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה ניתן טרם כניסתה

עמוד 15 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקרקעין לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו :	

לתוקף של תכנית "מ" בכפוף להוראות בתכנית.

מרתפים

עפ"י תכנית ע-1.

להלן הוראות לבניינים בבניה חדשה:

זכויות בניה

שטח הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין והקומות, תכנית הבניה המותרת בקומת הגג והוראת בניה בקומת הקרקע. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבניה לא תעלה על 55% משטח המגרש. זכויות הבניה למרתפים לפי תכנית ע-1. זכויות הבניה שלא ניתן לנצלן - מבוטלות.

גובה

גובה קומה לא יעלה 3.3 מ' ברוטו, גובה קומה מסחרית לא יעלה על 5 מ'. במגרשים המסחריים ובמגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר.

צפיפות

סה"כ השטחים המותרים מעל הקרקע חלקי מקדם צפיפות 80. השארית תעוגל כלפי מעלה/מטה. ניתן לחשב את מספר יח"ד עפ"י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבניה הקיימת.

שטחי שירות

מסך השטחים העל קרקעיים המותרים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון 20% שטח עיקרי. שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י תכנית ע-1.

קווי בניין

קדמי - לפי תכנית מאושרת, צידי - 2.5, אחורי - 4.5.

מרפסות

בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ"ר. חריגה מהוראה זו בתחום אזור ההכרזה תהווה סטיה ניכרת.

מרתפים

זכויות הבניה למרתפים עפ"י ע-1. במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בניה בקומת המרתף שימוש עיקרי עצמאי - יתר שחזורו בקומת המרתף החדשה בנוסף לשטחים העל קרקעיים המותרים וצפיפות המותרת, לחילופין יותר ניווד השטח העיקרי אל מעל הקרקע בתנאי שהמרתף העליון ישמש לחניון.

קומת קרקע

יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתשמר חזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים: א. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך החזית. ב. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. ג. בקומת קרקע יוקצו שטחים הנדרשים עמוד 16 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקרקעין לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/10/2021	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
מס' מינוי: 1636-2021	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
מספרנו: 130-1636-2021	

לשרות כל דיירי הבניינים. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים. תותר הצמדת שטח החצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים צידיים ואחוריים. ביח"ד אלו יותרו פתחי יציאה אל הגינה שתוצמד.

בנייה בקיר משותף

במקרה של בניה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים: קו בניין צידי בחלק שאינו משותף לא יפחת מ-2.5 מ'. הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת. במקרה של בניה חדשה של בניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. בבניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בין 2 חלקות שאחת מהן פונה לרחוב דיזינגוף או בן יהודה, יחולו הוראות הבניה החלות ברחובות אלה. בתחום אזור ההכרזה, במקר של בניה בקיר משותף בשתי חלקות בעת ובעונה אחת, אשר גודלן המשותף 500 מ"ר ומעלה, תהא רשאית הועדה המקומית, בכפוף לפרסום הקלה, לאשר זכויות בניה של מגרש גדול.

בניה על הגג

שטחי הבניה המירביים על הגג יקבעו עפ"י הנסיגות הנדרשות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקידמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית הנמוכה מ-50% משטח הגג או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ' יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.

במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג התחתון או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא יפחת מ-3 מ' ומקו החזית השנייה לא תפחת מ-1.2 מ'.

בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג עד 65% משטח קומה טיפוסית בבניין ללא מרפסות. יותרו יח"ד נפרדות שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי. הגובה המירבי של הבניה על הגג לא יעלה על 4.5 מ', הועדה רשאית להתיר 5 מ'.

הוראות כלליות:

מסתורי כביסה

כל יח"ד תחוייב במסתור כביסה. בבנייה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי הכביסה ממישור חזית הבניין. בתוספת לבנין קיים תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין למעט חזית קדמית.

מצללות

בנוסף לשטחים המותרים בנסיגה של 1.2 מ' מהמעקה.

איחוד חלקות

הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד 2 חלקות הפונות לאותו רחוב עבור בניה חדשה בלבד.

תנאים למתן היתר בנייה

- ל. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - חו"ד מהנדס בדבר עמידות הבניין בתקן 413 והגשת תכנית חיזוק.
- לז. עיצוב והתאמה לסביבה - חו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית.
- לח. התחייבות לבניה בעת ובעונה אחת.
- לט. שימור עצים - אישור פקיד היערות והטמעת הנחיותיו לשימור/העתקת עצים / הנחיה אחרת במגרש.
- מ. בניה ירוקה - בבניה חדשה תידרש עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.

עמוד 17 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו:	

חניה

עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה. בבניה חדשה תהיה חניה תת קרקעית. נגישות חניה תהא אחת לכל מגרש. במגרש קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידדיים של הבנין, המרווח השני יגונן. תותר כניסה משותפת, מרתפים משותפים ומתקני חניה משותפים למגרשים גובלים.

6.2.2. מסמכי מדיניות של עיריית ת"א בנושא ישום תמ"א 38:

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם כדלקמן:

המסמך הרלוונטי לתאריך הקובע - פרוטוקול מספר 0028-12 מיום 07/11/2012:

- ברובעים 3,4,5,6 קווי הבניין לבניין חדש יהיו על פי הבניין הקיים (לאחר הגשת התנגדות מה"ע).
- כל בניין קיים יקבל תוספת של קומה ו-65% משטח הגג, נסיגה מהחזית בלבד. אם קיימת קומה חלקית הוא יקבל השלמת הקומה, פלוס קומה ו-65% משטח הגג, למעט באזור ההכרזה.

תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' מ- 22/11/2017:

מדיניות קיימת: מדיניות לתמ"א 38 תיקון 3 כפי שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 07/11/2012.

מדיניות חדשה: אופן חישוב סל הזכויות לפי תיקון 3א':

עדכון המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 עקב תיקון 3א' לתמ"א בתוקף מדצמבר 2016. מטרתו העיקרית של תיקון 3א', הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש.

למען הסר ספק, יובהר כי מסמך זה מתייחס גם לסל התמריצים במסלול של תוספת לבנין קיים. יודגש כי מסמך המדיניות נועד אך ורק לצורך הוצאת היתרי בניה.

תוספת לבניין קיים:

- תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 בהתאם לטבלה ובהיקף עד 2 קומות וקומת גג חלקית. הבנייה במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות) והמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים חריגים לשיקול דעת הועדה המקומית. חריגה בקו בניין קדמי לאלמנטי חיזוק בלבד.
- מספר יח"ד בכל קומה נוספת יהיה תואם את מספר יח"ד בקומה טיפוסית בבניין הקיים בהיתר.
- בקומת גג חלקית תתאפשרנה יח"ד נפרדות אלא אם צוין אחרת בטבלה 5. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.
- בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ- 35% מתכסית קומת הקרקע. שטחו קטן מ- 35% יחייב אישור מ"ע. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יקטן מ- 50 מ"ר כולל ממ"ד.
- תוספת קומת גג חלקית או חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית הגגות החלה.
- הבניה ברובעים 3 ו- 4 על פי תכניות רובע 3 ו- 4.

תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' מיום 22/04/2020:

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 22/04/2020 לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לענייננו, בהתאם לתכנית תא/3616א'.

לגבי תוספת בניה על הקיים ההנחיות זהות להנחיות מ- 2017.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

6.2.3. רישוי:

מהות	תאריך	היתר מס'
שימוש חורג מעורב ממרפאה + מגורים (מרפאה בשטח 61.72 מ"ר) לתקופה של 7 שנים, באחת מהדירות הקיימות בקומת הקרקע באגף המערבי של הבניין. פתרון חניה עבור 2 מקומות חניה חסרים ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.	22/05/2008	07-1015
שינויים בחדר מדרגות כללי של הבניין הכוללים: הקמת פיר עבור מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות (למעט מפלס הקרקע וקומת המרתף), הקטנת רוחב מהלך המדרגות הכללי של הבניין והקטנת רוחב פרוזדור מול דלת תא המעלית.	13/03/2018	18-0168
שימוש חורג מדירת המגורים בקומת הקרקע למרפאה לתקופה של 10 שנים. פתרון חלופי להסדר 0.5 ממקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות.	12/03/2019	19/0057

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו :	

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

- 7.1. מיקום הנכס ברח' עובדיה מברטנורה פינת יהושע בן נון בצפון הישן – חלק צפוני בתל אביב-יפו.
- 7.2. הנכס ממוקם מחוץ לאזור ההכרזה ולא כלול ברחוב ראשי (לפי הגדרת תא/3616א').
- 7.3. ההיתר לבניית הנכס ניתן בתאריך 18/10/1957.
- 7.4. רמת הפיתוח הסביבתי.
- 7.5. המאפיינים הסוציאוקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.
- 7.6. מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.
- 7.7. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה, 1966:
 - 7.7.1. **השבחה** - עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;
 - 7.7.2. **"מימוש זכויות" במקרקעין** - אחת מאלה:
 - 7.7.2.1. **קבלת היתר** לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.
 - 7.7.2.2. **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, אולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות.
 - 7.7.2.3. **העברתם או העברת החכירה לדורות בהם**, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961;
- 7.8. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב השבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. כלומר, חישוב השבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משיבחה, בנפרד.
- 7.9. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח אָבָן בְּתוֹן המצ"ב לחוו"ד.
- 7.10. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.
- 7.11. מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, בהתאמה לנכס מושא השומה.

עמוד 20 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה הינו דירה למגורים בקומה השנייה במבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע למגורים וקומת מרתף אשר מותקנת בו מעלית שהוכנה עבורו שומה בגין מימוש במכר לעניין היטל השבחה.

מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי טעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת יוצגו להלן.

ערכתי בבניין הנדון בתת חלקה 6 שומה מיום 30/12/2020 כששמאי הצדדים זהים בשני המינויים. שמאי המבקש אימץ את קביעותיי במלואם.

8.1 מהות ההשבחה:

8.1.1. אישור תב"ע 3616 א'. המועד הקובע 24/01/2018, מימוש בדרך של מכר.

8.2 ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל השבחה בשומת המבקש
24/01/2018	258,010 ₪.	אין השבחה.

8.3 הנקודות שבהסכמה:

8.3.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.3.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.3.3. תוכניות קודמות אינן משביחות.

8.3.4. תב"ע תא\5000 – אינה משביחה את הנכס.

8.3.5. השווי המיטבי של הבניין הינו תוספת בניה על הקיים בהתאם לאילוצי הבינוי הקיים.

8.3.6. ערכי השווי.

אליהו כהן

שמאי מקרקעין לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו:	

להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:

כללי:

המחלוקות העיקריות בין הצדדים נסובה, כברוב השומות שנערכו מאז כניסת התוכנית תא/3616/א' לתוקף, לגבי מעמד תמ"א 38 על תיקוניה במכלול התכנוני החל על הנכס מושא השומה בעת מימוש באמצעות מכר. שמאי המשיבה מתייחס לתמ"א 38 כתוכנית "שקופה", שהזכויות הנובעות ממנה הינן זכויות מותנות, שאינה משפיעה על שווי הנכס במצבו הקודם. בעוד ששמאי המבקשת מניח שבמצב קודם, הזכויות הנובעות מתמ"א 38 הן עודפות בהיקפן ולכן מאיינות את השווי הנובע מהזכויות בתב"ע תא/3616/א'.

8.4. תוכניות קודמות:

הצדדים מסכימים בניהם התוכניות הבאות **אינן משביחות**: 1680, מ', 2710, ע', ג' ו-ע'1.

לאחר שבחנתי את התוכניות ועמדות הצדדים אני מסכים לדעתם וקובע **שהתוכניות הנ"ל אינן משביחות**.

8.5. תוכנית תא/5000:

קיימת הסכמה בין הצדדים שהתוכנית אינה משביחה.

הכרעה:

לאור תיקון 126 לחוק התו"ב המתייחס לתוכניות כוללניות וההוראות הקבועות בתוכנית לגבי היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א' לתכנית תא/5000 אני קובע כי תכנית תא/5000 אינה משביחה את הנכס הנדון.

8.6. השימוש המיטבי:

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה, ככל שקיימת, בהנחה שהשימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הבניין הקיים ללא תוספת בניה בקומת העמודים והרחבת הדירות הקיימות.

הכרעה:

לאחר שבחנתי את הבינוי הקיים אני מקבל את עמדת הצדדים ובשומה זו הובא בחשבון השימוש המיטבי הינו בניית תוספת על הקיים, ללא בניה בקומת הקרקע וללא הרחבת הדירות הקיימות עקב אילוצי קווי בניה.

8.7. שווי מ"ר מבונה:

שמאי המשיבה סקר עסקאות השוואה של נכסים בסביבה וקבע כי שווי מ"ר מבונה הינו **25,000 ₪**, שמאי המבקשת מקבל את השווי.

לאחר שבחנתי את עסקאות השוואה של הצדדים, הכרעות שמאים מכריעים באזור, עסקאות שאיתרתי והכרעות שלי ברובע, אני מאמץ את **שווי המ"ר המבונה של 25,000 ₪**.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/10/2021
מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – חזי בלישטיין

8.8. מקדמי התאמה:

עמדת שמאי המשיבה:

מקדם הדחיה - בהתחשב במספר הדירות בחלקה ובהתחשב בכך שגג המבנה מהווה רכוש משותף, אין הצמדות גג לחלקות משנה ולכן מקדם דחיה של 0.63.

מקדם בניה חדש על ישן – בוצעה הפחתה מירבית של 10% משקפת הפחתה של כ- 1,300,000 ₪ בגין עלויות התאמה, הגבוהות מעלות הבניה הצפויה.

עמדת שמאי המבקש:

מקדם הדחייה - יש להביא בחשבון מקדם המגלם דחיה לתקופה של 13 שנים, בריבית שנתית בשיעור של 6%, דהיינו, מקדם דחייה בשיעור של 0.47.

מקדם בניה חדש על ישן – סקר מספר הכרעות של שמאים מכריעים וקבע שבמאפייני הבניין עלות החיזוק הצפויה, המקדם צריך להיות בשיעור של 0.9.

מהות	עמדת המשיבה	עמדת המבקש
מקדם שווי זכויות בניה בגג	1.2	1.15
מרפסת גג	0.3	0.3
מקדם למושעא	לא צוין.	0.89

דיון והכרעה:

מקדם בינוי חדש על ישן – במקרה הנדון היקף הבניה הצפוי הינו תוספת קומה בשלמות ומעליה קומה חלקית. במסגרת ההתאמות לבינוי הקיים יש להתקין מעלית חדשה במקום הקיימת. השמאים המכריעים אבישי זיו, אריה אריאל ושלומי יפה קבעו מקדם של 0.9. יש לזכור ששווי מ"ר מבונה בת"א גבוה מאוד ומקדם בשיעור כזה משקף עלויות התאמה גבוהות. לאחר בחינת הנושא מבחינת היקף העלויות הכללי והיקף שווי תוספת הזכויות הכללי לנכס אני קובע **שמקדם התאמה של 0.9 מתאים למבנה הנדון.**

מקדם שווי זכויות בניה בגג – מדובר בזכויות בניה לדירת גג הנחשבת לדירה יוקרתית הנהנית מיתרון על פני הדירות אחרות בבניין, בין היתר, בגובה, נוף, פרטיות והעדר שכנים "מעל הראש". שמאים מכריעים בסביבה קבעו מקדם של 1.2. לאור מאפייני הסביבה וגודל יח"ד הצפוי בגג אני **סבור שמקדם 1.15** מתאים לנסיבות ומאפייני הנכס ומאחר והתנהגות השוק בסביבה תומכת בשווי עודף זה.

מקדם מרפסת גג – מרפסת הגג הינה אחד המאפיינים המרכזיים ביוקרתיות והשימושיות של דירת הגג, לרוב היא גדולה יחסית והתוכנית הנוכחית מאפשרת אף אפשרות של התקנת בריכת שחיה. **המקדם של 0.3** משקף את סך ההנאות והשימוש ממרפסת הגג כולל האפשרות לבנית בריכת שחיה. תרומת בריכת השחיה למקדם היא 5%.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

מקדם הדחיה – בסקירה של שומות מכריעות באזור נמצא שטוח שנות הדחיה נע בין 6 שנים ל- 15 שנה. אני סבור שמאפייני הנכס מבחינה פיזית, מספר הדיירים, רמת האוכלוסייה מבחינה סוציאקונומית, זמן שעבר מיום אישור תמ"א 38 ועד למועד הקובע ומשך הזמן הצפוי לדחיית תוכנית רובע 3 תורמים לכך שמשך הדחיה נכון למועד הקובע לגבי תמ"א 38 יהיה 13 שנים ואילו משך הדחיה לגבי תוכנית 3616 א' יהיה כ- 8 שנים. שיעור הדחיה בשניהם זהה 6%.

מקדם מושעא – בבניין יש 15 דיירים אני מניח שעובדה זו תתרום לדחייה של כשנתיים מעבר לדחייה הנ"ל ובשיעור היוון של 6%.

8.9. התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב הקודם וההשבה מכוח תוכנית 3616 א':

עמדת שמאי המשיבה:

אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם, זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאן בחשבון במימוש הנדון שהינו מכירה. זכויות תמ"א 38 מתגבשות בהיתר בניה בלבד ובעת מכירה אין להביאן בחשבון לצרכי השבחה.

בנוסף, לא הוכח כי הנכס דרוש חיזוק בהתאם לפרוצדורה הקבועה בתמ"א 38 ורק מבחינה זו אין להעניק זכויות מכוח תמ"א 38 במימוש הנדון.

לעניין זה יש לבחון את הפסיקות והעררים כדלקמן: ברע"א 3002/12 (הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נגד אליק רון) בה נקבע כי הזכויות מתמ"א 38 מרחפות מעל כל שטח המדינה וכי השבחה מתמ"א 38 תתגבש בעת הוצאת היתר בניה בלבד. נקבע כי לא תחושב השבחה מתמ"א 38 בשלב העברת זכויות אלא בבקשה להיתר בלבד, אז נוצר "אירוע המס" מתכנית זו:

"56. תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שונה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן, דומה כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעין תוכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסויים, כך גם התגבשות השבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה (ראו עניין באר טוביה בפסקה 114). לכן, מקובלת עליי עמדת המלומד נמדר כי לגבי תמ"א 38, המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבניה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה (נמדר, עמ' 601), ולא את מועד אישור התכנית. לפיכך, ומאחר שממילא לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה במועד המכירה נצרך המחוקק לקבוע פטור מפורש לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38."

ערר תא/85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נגדד עירית תל אביב יפו בו נקבע כי אירוע המס בגין תמ"א 38 הוא בעת בקשה להיתר בניה בלבד ולא בשלב העברת זכויות בנכס,

"דווקא מדיניותה של הוועדה המקומית לחייב בהיטל השבחה בעת המכר עומדת בניגוד למטרות תמ"א 38 ובניגוד לכוונת המחוקק, שכל מטרותם היתה לעודד חיזוק מבנים ולעודד את הציבור לעשות שימוש בתכנית זו. לכן גם הפטור המפורש, ולמען הסר ספק, מהיטל השבחה. מכאן, גם התיקונים

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/10/2021
מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – חזי בלישטיין

לתכנית, ובעיקר האחרון שבהם, שינוי מס' 3, שמטרתם עוד ועוד עידוד לציבור, למען שלומו ובטיחותו, ולעשות שימוש בתמ"א 38 ברחבי הארץ.

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

סופו של דבר שכל דרישות היטל השבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ"א 38, בטלות."

עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה מיום 12/07/2021 בה נקבע שאין לכלול פוטנציאל תמ"א 38 ב"מצב הקודם".

ו-החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה נת/8023/0620 מיום 25/03/2021 בה נקבע שיש לנטרל את השפעת תמ"א 38 ב"מצב הקודם".

עמדת שמאי המבקשת:

תמריצי תמ"א 38 נועדו בכדי לייצר כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים ולאפשר את עמידותם בפני רעידות אדמה ולא נועדו להשביח את המקרקעין.

כל זכויות הבניה החופפות בין תמ"א 38 (על שינוייה) לבין תכנית תא/3616 א' אינן מהוות זכויות בניה בגין יש לחייב בהיטל השבחה, מאחר וזכויות בניה אלה היו ניתנות למימוש עוד טרם אישור התוכנית המפורטת, התוכנית לא השביחה את המקרקעין שבנדון.

לא קיים בסיס חוקי לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה אלה, זאת מאחר והן קשורות בקשר ישיר ובלתי ניתן להפרדה לזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 ועל כן הן פטורות באופן מלא מתשלום היטל השבחה.

בבחינת החלטת ועדת ערר צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב אשר בה בוטלו היטלי השבחה שנדרשו בגין תמ"א 38 בעת מכר, זאת בטענה כי ההשבחה מתגבשת אך ורק לעת מתן היתר הבניה (ציון את הציטוט שמופיע לעיל בטענות המשיבה).

על בסיס קביעה זו טוענת המשיבה כי לאחר מועד אישור תכנית תא/3616 א' יש התגבשות של ההשבחה ושל זכויות הבניה גם בדרך של מכר, ומכאן כי יש לחייב בהיטל השבח. יודגש כי החלטת ועדת הערר האמורה ניתנה עוד טרם אישור תכנית תא/3616 א' ועל כן החלטתה זו איננה קשורה לחיוב בהשבחה בעת מכר במצב שבו אושרה תכנית מפורטת על בסיס סעיף 23 כאמור.

בעיון בערר (ת"א) 85143/13 רון צין ואח' נגד הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן עולה:

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

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

"נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הוועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה

עמוד 25 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/10/2021
מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – שמאי בליישטין

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."

עוד הוסיפה ועדת הערר וקבעה כך:

"ודוק: אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו. לנוכח טענת העוררים דלעיל, אותה קיבלנו, לפיה מן הראוי לבחון את שווי הנכס בכללותו ערב אישורה של התכנית ולאחריה, ממילא בחינת ערך הנכס במצב שלפני אישור התכנית צריכה לשקף את תרומת התמ"א לשווי ככל שהיתה כזו..."

" הנחייתנו לשמאי המייעץ הינה כי ככל שיסיק כי התמ"א אכן תרמה לשווי במצב שקדם לתכנית רג/1331/א', הרי שיש להביא תרומה זו בחשבון בקביעת שווי הנכס במצבה קודם"

כפי שניתן לראות, חוות הדעת המשפטית שניתנה לוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, עומדת בסתירה מוחלטת להחלטת ועדת הערר תל אביב הקובעת כי יש לבחון את תרומתה של תמ"א 38 לשווי המקרקעין במסגרת המצב התכנוני הקודם ברמה השמאית, וככל שאכן היתה תרומה לשווי כאמור, יש להביאה בשווי.

לעניין עמ"נ 20-09-33949 המוזכר בתגובת שמאי המשיבה:

מדובר בפס"ד של המחוזי בו נקבע כי אין להביא בחשבון את התמ"א במסגרת המצב התכנוני הקודם. ישנם הבדלים מהותיים בין המצב התכנוני בפסק הדין לבין המצב במקרה הנדון:

המקרה בחיפה דיבר על בקשה להיתר מכח הקלות בניה. תחילה המבקשים ניסו להגיש בקשה להיתר מכח תמ"א 38 ולאחר מכן חזרו בהם והגישו את הבקשה במסגרת הקלה. זה הרקע העובדתי הבסיסי להחלטה זו.

אכן בית המשפט קבע כי במקרה ההוא אין להביא בחשבון פוטנציאל תמ"א 38 במסגרת המצב התכנוני הקודם. הגם שקיים קושי עם ההחלטה של בית המשפט, יש להבין את המסגרת התכנונית שהובילה אותו להחלטה זו, ולהבין כי לא ניתן לגזור מהחלטה זו לעניין תכניות הרבעים בעיר תל אביב. בית המשפט קבע 2 קביעות חשובות לצורך ביסוס החלטתו - שתיהן אינן מתקיימות במקרה שלנו:

- נימוק 1: בית המשפט הגיע למסקנה כי במקרה ההוא תמ"א 38 כלל לא חלה. ברור שכאשר תמ"א 38 לא חלה, הרי שאין מקום להביא בחשבון את הפוט" של התכנית, שכלל לא קיים כאמור.
 - נימוק 2: בית המשפט קבע קביעה לפיה מאחר והתכנית מרחפת על הרבה מאוד מבנים ישנים, למעשה היא לא מקנה זכויות בניה קונקרטיות ולכן אין להביא את הפוט" בחשבון. בעיר תל אביב, כידוע, הוכנו מספר מסמכי מדיניות לאחר אישור התמ"א ולפני אישור תכניות הרבעים. מסמכי מדיניות אלה יצרו וודאות ומסויימות לאופן מימוש זכויות הבניה מכח התכנית הארצית.
- לסיום, בפס"ד בחיפה מוזכר פס"ד דלי דליה וזאת לצורך ביסוס הקביעה לפיה אין להביא בחשבון פוטנציאל כללי במסגרת שווי המצב התכנוני הקודם.
- ראשית, ברור כי ההשוואה לדלי דליה אינה רלוונטית לעניין היטל השבחה. דלי דליה דן בפיצויי ירידת ערך (197) ולא בחישוב היטל השבחה. במקרה של דלי דליה היה ניסיון לתבוע פיצויי ירידת ערך מכח

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו :	

תכנית שכלל לא הופקדה זאת בניגוד מוחלט למצב הקיים במקרה של תמ"א 38 – תכנית מאושרת וברת תוקף. הקושי הכי גדול בפסק הדין של המחוזי בחיפה נעוץ בעובדה שבפסק דין דלי דליה נקבע מפורשות כי בהיטל השבחה יש להתחשב בציפייה כללית במצב הקודם זאת בשונה מתביעת ירידת ערך. נראה כי עניין זה נעלם מעינו של בית המשפט המחוזי חיפה ועל כן הקושי העולה מפסק דין זה.

לעניין החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה נת/8023/0620:

אנו רואים שבהחלטה, ועדת הערר קבעה כי אין מסויימות לאופן ניצול זכויות הבניה בנכסי המקרקעין לאחר אישור תכנית המתאר הארצית, מה שכמובן לא רלוונטי לעניין הנדון.

בנוסף בדומה לפסק הדין של המחוזי בחיפה שהוזכר לעיל, גם כאן מדובר בהיטל השבחה בגין הקלות בניה - בעוד שזכויות הבניה מכח התמ"א פטורות מהיטל השבחה. היזם בחר/ אולץ לבחור בחלופה של הריסה ובניה וחויב בתשלום היטל השבחה בגין הקלות בניה. השמאי מטעם היזם ביקש להראות כי החלופה של עיבוי וחיזוק המבנה הקיים כלכלית יותר מהחלופה שנבחרה, לרבות שטחי ההקלה ולפיכך ביקש למעשה לטעון כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי ההקלה.

ברור שבמצב שכזה בו מבקש היזם לממש את התמ"א במסלול של הריסה ובניה אין שום צדק בטענותיו לפיהן יש להביא בחשבון את שווי המבנה + זכויות הבניה מכח התמ"א במסלול העיבוי, שכלל לא נבחר בפועל על ידי היזם. ככל והיתה מתקבלת הטענה, הרי שלעולם לא יהיה חיוב בהיטל השבחה במסגרת של הריסה ובניה מחדש – לא בגין זכויות התמ"א שממילא פטורות מתשלום היטל השבחה ולא בגין הקלות הבניה.

במקרה הנדון (תכניות הרבעים) אנו מדברים על זכויות בניה הזהות / חופפות לזכויות הבניה מכח התמ"א. הטענה שלנו הינה כי זכויות בניה חופפות אלה אמורות להיות פטורות מתשלום היטל השבחה. אין כאן שום טענה לפיה יש לפטור מתשלום היטל השבחה בגין זכויות בניה עודפות (כפי שניסו לטעון הלכה למעשה במסגרת ועדת הערר דנן). ככל ויש זכויות בניה עודפות, מוסכם כי יש לשלם בגינן היטל השבחה מלא.

לבסוף, אנו רואים כי אף לאחר החלטת ועדת הערר, ממשיכים שמאים מקריעים להביא בחשבון את שווי התמ"א במסגרת המצב התכנוני הקודם, זאת על אף העובדה כי הוועדה המקומית מנסה להתבסס גם על ההחלטה הזו⁵.

דיון והכרעה:

סוגיה זו של פטור מהיטל השבחה בגין אישור תוכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38 נדונה והוכרעה בשומות מקריעות רבות ע"י שמאים מקריעים שונים ברחבי הרובעים 3 ו-4 בת"א. מדובר בסוגיה משפטית שתוכרע בסופו של דבר בוועדת ערר או בבית המשפט.

לפני שאכריע בסוגיה זו ברצוני להפנות מעט את הזרקור מהניתוח שמאי/משפטי/כלכלי לנסיבות שהובילו את

⁵ דוד דדון בגוש 6213 חלקה 91 תת חלקה 4, רחוב ילין דוד 2, מיום 16.06.2021.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/10/2021	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
מס' מינוי: 1636-2021	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
מספרנו: 130-1636-2021	

גורמי התכנון בארץ להכין תוכנית מתאר ארצית שחלה על כל המדינה ומכילה הוראות של תוכנית מפורטת המאפשרת את הוצאתה לפועל ללא צורך בהכנת תוכנית מפורטת ספציפית, בכפוף להנחיות התמ"א בפרק ג' – שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו.

המידע להלן נלקח מאתר ועדת ההיגוי הבין משרדית להיערכות לרעידות אדמה שכתובתו:

<https://www.mapi.gov.il/Earthquake/Pages/preparation.aspx>

"אזור ישראל והמדינות השכנות הוא אזור בו מתרחשות רעידות אדמה באופן קבוע לאורך כל שנות ההיסטוריה הידועה. מרביתן של רעידות אדמה אלו מתרחשות על העתק ים המלח (או בשמו העממי "השבר הסורי אפריקאי"), שהוא גבול מגע בין הלוח האפריקאי ללוח הערבי. מרבית רעידות האדמה המתרחשות בו הן רעידות אדמה חלשות, רבות מהן בלתי מורגשות ע"י בני אדם, אך מדי תקופה מתרחשת רעידת אדמה חזקה יותר והרסנית. רעידות אדמה חזקות ממש הכו באזורנו מספר רב של פעמים במהלך אלפיים השנים האחרונות, כשהן משאירות מאחוריהן ערים חרבות ונפגעים רבים. ניתן לציין רעידות אדמה קטלניות במיוחד, שהתרחשו בשנים 747 (הרסה את בית שאן), 1033 (הרסה את רמלה), 1546 (שפגעה קשה בירושלים, חברון, שכם ורמלה), 1837 (הרסה את צפת וטבריה) ו 1927 שפגעה במיוחד ביריחו, שכם, לוד וירושלים. אירועי רעידות אדמה אלו הן דוגמאות נבחרות מתוך מספר רב יותר של רעידות אדמה הרסניות שהתרחשו במהלך תקופה זאת ופגעו לפחות פעם אחת במרבית הערים בארץ ישראל.

למרות העובדה שישראל שוכנת באזור בעל פעילות סיסמית נמוכה יחסית, יש עדויות היסטוריות רבות על רעידות אדמה הרסניות וקטלניות. שגרמו לאסונות בהיקף של עשרות אלפי הרוגים והרס של בניינים בכל היישובים בישראל ובמדינות סביבה."

בפרק שדן בסיכוני רעידת אדמה במדינת ישראל, כותב ד"ר אבי שפירא; "מרבית המידע שברשותנו על התרחשות רעידות אדמה בארץ ישראל, ובמיוחד החזקות שבהן, מתייחס לקטע שבין בקעת הלבנון לדרום ים המלח. רעידות אדמה במגניטודה גבוהה מ-6.0 גרמו בארץ ישראל להרס רב ולאסונות רבים בנפש. התפלגות קצב התרחשותן של רעידות האדמה לאורך קטע זה של השבר הסורי - אפריקאי מראה שרעידות אדמה במגניטודה 6 ומעלה מתרחשות (בקטע הנבדק) בממוצע פעם אחת בכ- 80 שנים. על בסיס מידע זה, ובידיעה שרעידת האדמה האחרונה (מגניטודה 6.2) התרחשה ביולי 1927 (מוקד הרעש בצפון ים המלח) קיים סיכוי גבוה מאוד שבתוך 50 שנה תתרחש שוב רעידת אדמה חזקה במקום כלשהו בין דרום הלבנון לדרום ים המלח." (ההדגשות אינן במקור).

"את התנודות האנכיות יכולים לסבול מרבית הבניינים והמבנים ההנדסיים, אפילו אם לא תוכננו לכך במיוחד; אך לא כך הוא לגבי התנודות האופקיות. כדי לעמוד בתנודות האופקיות יש צורך בתכנון מיוחד של הבניין. במדינות מתוקנות כמו ישראל יש תקן מיוחד..... התקן הישראלי (ת"י 413) כמו תקנים אחרים בעולם, מאפשר סיכון של חשיפת הבניין לתנודת קרקע חזקה (ולא בהכרח לרעידת אדמה חזקה), שכמותה יכולה להתרחש לפחות פעם אחת ב- 50 שנים. אם נניח שבניין מתוכנן לשמש את יושביו במשך 50 שנה, יש סיכוי של 90% שלא ייחשף לתנודות קרקע חזקות יותר מאלה שנקבעו בתקן.... יש לזכור כי רעידות אדמה התרחשו בעבר; הן בוודאי תתרחשנה שוב, ותהיינה חזקות לפחות כמו אלה שהתרחשו בעבר. התרחשות רעידת אדמה חזקה בישראל היא שאלה של "מתי?" ולא של "אם", וצריך להיערך לקראתה בהקדם. היערכות פירושה בראש ובראשונה, לדאוג לכך שהבניינים שאנו חיים בהם יעמדו בתנודות הקרקע הצפויות. היערכות פירושה להכין שיטות ואמצעים כדי להתמודד עם תוצאותיה של רעידת אדמה חזקה. ללא היערכות מתאימה יש לצפות לאפשרות שרעידת אדמה חזקה תגרום לאסון לאומי בהיקף של אלפי הרוגים, עשרות אלפי פצועים ומאות אלפים נפגעים. אסון כזה אינו מחויב המציאות. אפשר וצריך להיערך לשעת מבחן, ויפה שעה אחת קודם." (ההדגשות אינן במקור).

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/10/2021
מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – חזי בלישטיין

אסכם בציטוט מדבר מנהל ועדת ההיגוי מר אמיר יהב:

"... על פי הידע הקיים בישראל ובעולם, רעידת אדמה חזקה תתרחש, אולם לא ניתן לדעת מתי ובאיזו עוצמה. הדבר מעמיד את תושבי ישראל בסכנה ממשית העלולה לאיים על אופן החיים במדינה, כפי שאנו מכירים היום ולהחזיר אותנו שנות דור לאחור.

סכנה כזו מחייבת היערכות מתאימה של תושבי המדינה ושל רשויות המדינה. הניסיון שנצבר בעולם מוכיח, כי נקיטת פעולות היערכות לקראת רעידת אדמה וצונאמי והתנהגות נכונה בעת ולאחר האירוע, הצילו נפשות רבות וצמצמו את הנזק למבנים ולתשתיות.

איננו יכולים למנוע את רעידת האדמה או את הצונאמי שעלול להגיע בעקבותיה, אולם בכוחנו לצמצם את הנזקים, באמצעות בניית מבנים העומדים בתקני הבניה ובאמצעות נקיטת פעולות מקדימות לאירוע, תוך כדי האירוע ומיד לאחר, אשר יסייעו לנו להתאושש במהירות המרבית, לשקם את חיינו ולהחזיר את המדינה לתפקוד מלא."

מספר ערים מרכזיות, בעיקר במרכז הארץ, הכינו תוכניות בניין עיר מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 על מנת להתאימן למאפיינים הייחודיים של הערים: העיר ת"א-יפו הכינה תוכניות שאחת מהן היא התוכנית תא/3616/א'. הקדשתי להצגת הרקע להכנת תמ"א 38 פרק נרחב מאחר ולעיתים לא ניתן המשקל הראוי לנסיבות אישורה של תמ"א 38 והחשיבות הדרמטית להוצאתה לפועל, מהר ככל האפשר, על חיי אזרחי המדינה והמדינה עצמה מהבחינות שצוטטו לעיל.

ממשלת ישראל ומוסדות התכנון היו ערים לעובדה שעל מנת לזרז את חיזוק ומיגון המבנים שאינם עומדים בת"י 413, יש להעניק לבעלי הנכסים סל זכויות בניה שיהווה תמריץ כלכלי להוצאה לפועל של הוראות חיזוק המבנים הכרוכה בהוצאה כספית גבוהה מאוד וסביר להניח שמעט מאוד מבנים, אם בכלל, היו מחוזקים ללא סל זכויות זה הכולל בתוכו גם את הפטור מהיטל השבחה. לצערי גם סל זכויות זה אינו מהווה תמריץ כלכלי מספק לחיזוק המבנים באזורי הפריפריה בהם מחירי הקרקע נמוכים יחסית.

הצגת הנסיבות להכנת תמ"א 38 חשובה לצורך הדיון מאחר והיא מהווה את המסגרת הכוללת שלאורה יש לבחון ולפרש את הוראות תמ"א 38 והתוכניות שהוכנו מתוקף סעיף 23 המופיע בה.

לא מכבר התרחשה בסביבתנו רעידת אדמה בתורכיה וביוון בעוצמה 7 בסולם ריכטר⁶ וגבתה עשרות קורבנות (כ- 41 קורבנות) ומאות נפגעים (כ- 800) ועשרות רבות של בניינים נהרסו ובאחרים התגלעו סדקים עמוקים. פגיעה קשה בתשתיות. בינואר השנה התרחשה רעידת אדמה נוספת בתורכיה שהורגשה גם בישראל.

בהתאם למידע שמקורו באתר העיריה בנושא רבעים ושכונות מתפרסמת סקירה מפורטת לגבי מרכיבים שונים של השכונה שערך המרכז למחקר כלכלי וחברתי והיחידה לתכנון אסטרטגי המתבסס גם על נתוני מפקד האוכלוסין של הלמ"ס ולכן מתעדכן רק עם קבלת נתוני המפקד (האחרון היה בשנת 2008)

בהתאם לנתונים התפלגות הבניינים בשכונה לפי שנת בניה מוצגת בטבלה הבאה ומציגה תמונה מדאיגה שכ- 86% מהבניינים בשכונה נבנו לפני 1980!!! מצב זה מציג את רמת הפגיעות הפוטנציאלית של השכונה

⁶ סולם ריכטר הוא סולם מדידה לגודלה ("מגניטודה" בלעז) של רעידת אדמה. כיום נהוג לתאר רעידות אדמה לפי סולם ריכטר כאשר פונים לציבור הרחב, אף שכבר אינו בשימוש על ידי סייסמולוגים. סולם זה מתאים למדידת גודל רעידת אדמה בהיקף מקומי, וכיום משתמשים סייסמולוגים בסולם מגניטודה לפי מומנט, הנחשב מדויק יותר ואינו מוגבל לנתונים מקומיים בלבד. (מויקיפדיה).

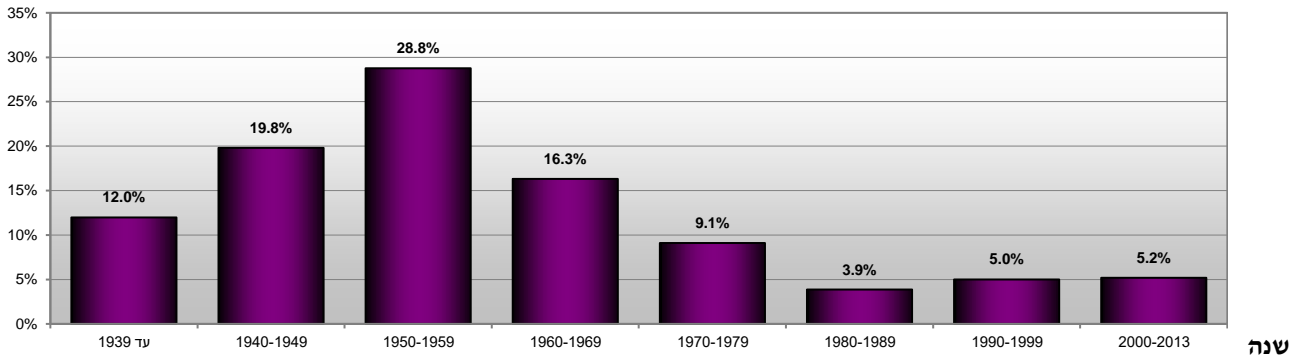
אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/10/2021
מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – חזי בלישטיין

בעת אירוע של רעידת אדמה מבחינת החשש לפגיעה בחיי אדם והיקף הנזק החומרי!!
התפלגות הבניינים בשכונה, לפי שנת הבנייה (אחוזים)



התחשבות בסל זכויות הבניה הנובע מתמ"א 38 במצב קודם:

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

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

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושכין 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); "...
מהאמור לעיל נובע שהוראות הפטור בתוספת השלישית לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 חלות גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראותיה.

הקשר בין תמ"א 38 לתוכנית 3616' מופיע בסעיף 23 לתמ"א:

" 23. שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו הדורש להתאים את הוראות תוכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תוכנית זו וכמפורט להלן:

בתוכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תוכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי

עמוד 30 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/10/2021	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
מס' מינוי: 1636-2021	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
מספרנו: 130-1636-2021	

ותקני חניה."

בתוכנית 3616'א' מצוינים הדברים הבאים:

- בדברי ההסבר לתוכנית מצוין " התוכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38....".
 - בסעיף 1.6 לתוכנית העוסק ביחס בין התוכנית לתוכניות מאושרות קודמות מצוין שהתוכנית כפופה לתמ"א 38 ובהערה ליחס מצוין " תוכנית זו היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תוכנית זו."
- כלומר תוכנית 3616'א' נובעת מתמ"א 38 ותואמת להנחיות מכוח סעיף 23. ניתן לומר שקיים רצף תכנוני של שתי תוכניות שהאחת מהווה את תוכנית האם (תמ"א 38) הקובעת את המסגרת הכוללת לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה והשנייה את תוכנית הבת (תא/3616'א') המותאמת בנושא החיזוק והתמריצים לדרישות הועדה לתכנון ובניה של ת"א-יפו וכל זאת על מנת שנושא חיזוק המבנים יקבל תנופה ויבוצע מהר ככל האפשר. בסיכומו של דבר מאחר ומדובר בתוכנית שהזכויות בה נובעות מהוראות תמ"א 38 (סעיף 23) שהמחוקק קבע בגינם פטור מהיטל השבחה, הרי שמימוש על פי התוכנית יהיה פטור מהיטל השבחה בהיקף הזכויות שתמ"א 38 מאפשרת. על מימוש זכויות מעבר לכך יחול היטל השבחה.
- קיימת פסיקה לגבי התחשבות בתרומת תמ"א 38 לשווי במצב קודם:
- בועדת ערר רג/85143/13 – רון צין ואח' נ' הועדה המקומית רמת גן נקבע:

"...סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלוקה של תמ"א 38/2, והוכח כי תמ"א 38/2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלוקה, והמבנה הקיים עליה

אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".

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

"... 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".

"... הנחייתנו לשמאי המייעץ הינה כי ככל שייסיק כי התמ"א תרמה אכן לשווי במצב שקדם לתכנית רג/

1331'א, הרי שיש להביא תרומה זו בחשבון בקביעת שווי הנכס במצב הקודם".

השפעת אישור תמ"א 38 על שווי נכסי הנדל"ן ישירה ואינה קשורה להליכי אישור תא/3616'א ולכן אין לנטרל את השפעתה על השווי במצב קודם. שוק הנדל"ן הגיב מהר לתוכנית ו-"מאכרים" וחברות רבים עטו על בניינים שעמדו בתנאי הסף של התב"ע להחתמת בעליהם לצורך קידום בניה לפי תמ"א 38. כל מי שעסק בתחום בתקופה הנדונה הרגיש את השפעתה על עלית שווי המקרקעין. השפעה זו המשיכה לאורך

עמוד 31 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מקרקעין לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

כל התקופה עד למועד אישור תא/3616א'.

- רע"א 147/14 - הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' סוניה אברמוביץ:

"את ההשבחה יש לחשב אפוא, בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג" (עניין רון, פסקה 20) שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית."

- בערר תא/ 85026/17 נקבע –

"אנו קובעים כי לצורך שומת היטל השבחה יש להביא בחשבון את שווי השוק האובייקטיבי של הנכס במצב הקודם, ואין לנטרל ממנו את השפעתן של זכויות הכלולות בתכניות תקפות, שלשם מימושן נדרשת הקלה."

בהחלטה מ- 24/12/2020 בערר מס': קא/85266/15 מחוז ת"א התקבלה החלטה כדלקמן:

"הוועדה סבורה שיש מקום ליתן פטור מהיטל השבחה לזכויות בהיתר הבנייה נשוא ערר זה, החופפות לזכויות שניתן לקבל בהתאם לתמ"א 38, כפי שזו מיושמת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אונו, וזאת בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 38.

ביחס לפרשנות סעיף 13 לתמ"א 38, עמדת הוועדה הינה שהיתר בנייה לתוספת זכויות בניה, שהוצא על מבנה הבנוי בפועל מכוח תכנית מפורטת המעניקה זכויות בנייה הזרות לזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38, והתוספות נדרשות לעמוד בנוהל ביצוע בקרה הנדסית לפי תמ"א 38, לרבות עמידה בתקן 413, יהיה פטור מהיטל השבחה.

בהתאם לאמור ממליצה הוועדה למשיבה לבחון את החיוב בשנית ולחייב את העוררת בהיטל השבחה, ככל שישנו, שיחושב ביחס לזכויות שאינן חופפות את תמ"א 38."

החלטה זו קובעת בצורה נחרצת שיש להכיר בזכויות תמ"א 38 במסגרת תוכנית חדשה שעוסקת בחיזוק בניה, אף אם לא מוזכר בה שהיא מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

החלטת פטור מהיטל השבחה גם בעת מכר - קיימת פסיקה בנושא. הפסיקות המרכזיות (הדגשה אינה במקור):

- בהחלטת ועדת ערר תא/85025/09 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל

אביב נקבע: "... סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בנין אישור תמ"א 38."

- בפס"ד רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון (סעיפים 55-57 לפסה"ד):

"מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלבכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה

במועד מכירת המקרקעין."

לאור האמור בפסיקה הנ"ל קיימת סבירות גבוהה שהפסיקה בעתיד תחיל את אותם עקרונות על תוכנית

רובע 3 מאחר והיא "ממשיכת דרכה התכנונית" המיישמת צורך לאומי בסיסי ודחוף ותפטור גם אותה

מהיטל השבחה בעת מכר.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו :	

סוגיית זכויות מותנות לעומת זכויות מוקנות:

השוואת התנאים והדרישות להוצאת היתר בניה המופיעים הן בתמ"א 38 והן בתא/3616א', מציגה תמונה של חפיפה מעט מלאה בניהן. הפסיקה⁷ מציגה את הזכויות הנובעות מתמ"א 38 כ"זכויות מותנות" לעומת הזכויות הנובעות מתא/3616א' כ"זכויות מוקנות". המקור לכך הוא סעיף 22 בהוראות תמ"א 38 הן בשמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה. עד לתיקון 3/א לתמ"א 38 סמכויות הועדה המקומית לביסוס החלטתה לדחות בקשה להיתר היו "מוגבלות לטעמים מיוחדים" ולאחר התיקון נמחקו הטעמים המיוחדים ונשארו השיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות. למעשה תיקון 3/א' תרם להשוואת התנאים לסירוב לבקשה, בין בקשה מכוח תוכנית רובע 3 לבין בקשה מכוח תמ"א 38.

לאור האמור לעיל ולדעתי הגדרת הזכויות בשתייהן צריכה להיות זהה, מותנות או מוקנות. למעשה ה-DNA⁸ של תמ"א 38, בנושא חיזוק מבנים והתמריצים לכך, הוטמע והותאם בתוכנית הרובע וימשיך "לחיות בתוכה" כל עוד היא תהיה בתוקף. עם זאת אי אפשר להתעלם מהפסיקה המגדירה את זכויות תמ"א 38 כמותנות.

במאמר מוסגר אציין שמשך חיי תוכנית בניין ערים מוגבל בזמן גם כשזה אינו מצוין בהוראות התוכנית. הניסיון מלמד שקיימת דינמיקה תכנונית בה תוכניות חדשות משנות/מבטלות תוכניות קיימות וקצב השינוי תלוי בגורמים שונים ובצרכים המשתנים עם הזמן. כמו כן חשוב לזכור שבמועד הקובע תמ"א 38 הייתה בתוקף.

סוגיית ההוגנות:

טענה זו נטענת ע"י היועמ"ש של המשיבה והיא שהכרה בתמ"א 38 במצב קודם אינה הוגנת כלפי הציבור ועשויה לגרום להפחתה מלאכותית של היטל ההשבחה ובכך מעשירה את המבקש. אני חולק על עמדתו מאחר ותמ"א 38 חלה על כל הארץ כולל על מרחב העיר תל אביב-יפו, כלומר "הזכות" להנות מתמריציה מוענקת לכלל בעלי הנכסים בעיר ללא אבחנה בניהם ובמיקום נכסיהם, הוגן מזה לא יכול להיות. נכון הוא שלא כולם ממשים בו זמנית את "הזכות" הזו, אך זה נתון לשיקולם בלבד. לכן אני דוחה טענה זו.

סוגיית ההתעשרות:

לא נטענה בשומה זו אך באחרות כן, ומהותה הצגת עסקאות השוואה לפני אישור תוכנית הרובע ולאחריה המראים שאין שינוי מובהק בשווי הנכסים. ולכן אין הוכחת התעשרות/עלית שווי הנכסים בגין אישור תוכנית תא/3616א'. סוגיה זו אינה פשוטה להערכה מאחר והיכולת לבודד את השפעת התוכנית מהשפעת גורמים אחרים המשפיעים על השווי (כמו מיקום, זכויות בניה) מקשה על קבלת תשובה חד משמעית. שני הצדדים בחנו את ההשבחה באמצעות מבחן התועלת ואני מאמץ גישה זו המתאימה לחישוב ההשבחה בנסיבות העניין.

⁷ רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.7.14) שם עמד בית המשפט על ההבחנה בין זכויות מותנות לזכויות מוקנות, ונקבע כי זכויות מותנות הכלולות בתכנית יהיו אלה אשר אישורן בפועל כפוף לנקיטת הליך של הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וכן להפעלת שיקול דעת רחב של הוועדה המקומית.

⁸ הכוונה למהות של תמ"א 38 בנושא חיזוק המבנים והתמריצים שהיא מעניקה.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

התייחסות לעמ"נ 20-09-33949 ולהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה נת/8023/0620:

לאחר שבדקתי וקראתי לעומק את שני ממצאים הללו שהציג שמאי הועדה, ולאחר ששמעתי את עמדתו של שמאי הבעלים לעניין זה בדיון שהתקיים בפניי, אני מוצא לנכון לאמץ את עמדת שמאי המבקש לכך שעמ"נ 20-02-33949 והחלטת ועדת ערר נת/8023/0620 שונות בתכלית מנסיבות המקרה שלנו. לפיכך, **לא איני רואה בהן כתורמות בעת קבלת ההכרעה בנושא זה.**

הכרעה:

לאור האמור בדיון לעיל, בחינת עמדתם בנושא של עמיתי השמאים המכריעים ומאחר והנושא משפטי ויוכרע בעתיד ע"י ועדת ערר או בית המשפט, הגעתי לכלל מסקנה שיש להכריע בנושא בשני שלבים; **הראשון** - בשלב המייד המסקף את עמדתי לגבי עצם הפטור מהיטל השבחה בגין תא/3616א'. **השני** – לפי החלופה הסבירה בעיני מבין החלופות האפשריות לחישוב ההשבחה עד להכרעה שיפוטית בנושא.

הכרעה בשלב זה – תוכנית תא/3616א' ביחס לזכויות הנובעות מתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה במצב הקיים במימוש במכר מאחר והיא יציר תכנוני הנובע מסעיף 23 לתמ"א 38 ובהתאם לפרשנות הפסיקה.

החלופה הסבירה להכרעה משפטית בעתיד - הכרה בזכויות תמ"א 38 במצב הקודם, תוך מתן שיקול דעת נרחב לוועדה לגבי הוצאת היתר בניה, בהתאם למסמכי המדיניות של הוועדה טרם אישור תוכנית תא/3616א', כלומר יש להכיר, לצורך פטור מהיטל השבחה, בהיקף הזכויות בתמ"א 38 שהועדה מצאה לנכון לאשר במסמכי המדיניות ערב אישור תוכנית תא/3616א'.
למען הסר ספק, תוספת זכויות בניה, מעבר להיקף הזכויות המצוינות בתמ"א 38, חייבת בהיטל השבחה.

יש לציין שרוב הוועדות המקומיות אינן גובות היטל השבחה בגין מימוש זכויות בגין אישורן של תוכניות מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38. לעניין זה התייחסו בערר צור מעוף: "... נעיר אגב, כי למיטב ידיעתנו באף אחת מהוועדות המקומיות – לא במחוז ת"א (11 ועדות מקומיות) ולא במחוז מרכז (33 ועדות מקומיות) – לא נעשתה עד כה גביה של היטל השבחה בגין מכר עקב אישור תמ"א 38".

בקשת שמאי המשיבה להצגת 2 חלופות; האחת מתחשבת בתמ"א 38 במצב קודם והשנייה לא. מאחר וישנן מספר חלופות נוספות אפשריות וכל עוד לא הוכרעה סוגיה משפטית זו במסגרת ועדת ערר או בית משפט איני רואה טעם להיענות לבקשה.

חישוב ההשבחה יהיה בהתאם להכרעתי לעיל לגבי החלופה הסבירה.

8.10 **חישוב ההשבחה בחלופה הסבירה בגין אישור תב"ע 3616/א':**

תחשיב שמאי המשיבה:

המבנה ממוקם מחוץ לאזור ההכרזה, תותר תוספת קומה ובנוסף קומת גג חלקית בנסיגות.

אליהו כהן

שמאי מקרקעין לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
 חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
 מספרנו: 130-1636-2021

תוספת קומה – שטח הגג ברוטו כ-304 מ"ר, בניכוי פטיו 18 מ"ר, בניכוי שטח חדר מדרגות ומבואה 15 מ"ר, דהיינו השטח לתוספת הינו כ-271 מ"ר סחיר.

שטח קומת גג חלקית – שטח הגג ברוטו כ-304 מ"ר בניכוי פטיו 18 מ"ר, בניכוי נסיגה בחזית דרומית 63 מ"ר (רוחב החזית כ-21 מ"ר X 3 מ' נסיגה), בניכוי נסיגה בחזית מזרחית 18 מ"ר (רוחב החזית כ-15 מ' X 1.2 מ' נסיגה), בניכוי שטח חדר מדרגות ומבואה 15 מ"ר, דהיינו כ-190 מ"ר סחיר ומרפסת גג בשטח של כ-81 מ"ר.

תחשיב ההשבחה של המשיבה:

מהות/מיקום	שטח במ"ר	מקדם בסיסי	שטח אקווי
קומות נוספות	271	1	271
קומת גג	190	1.2	228
מרפסת גג	81	0.3	24.3
סה"כ לבניין			
מקדם הפחתה יחסי שיתוף	0.63		
מקדם הפחתה בניה כתוספת לקיים	0.9		
חלק מיוחס לדירה	0.0696		
סה"כ תוספת שטח אקווי לסעיף ב'	20.64		
סיכום			
סה"כ תוספת שטח אקווי להשבחה	20.64		
אומדן שווי למ"ר מבונה	25,000 ₪		
סה"כ השבחה	516,019 ₪		
היטל השבחה	258,010 ₪		

תחשיב שמאי המבקשת:

נתוני יסוד	
מהות	יח' במ"ר או ב-ש
שטח קומת הגג ברוטו	304
שטח חדר מדרגות ופיר המעלית	15
שטח פטיו	18
שטח קומת גג (הקומה הנוספת) לשיווק ללא ח' מדרגות ופטיו	271
שטח נסיגה בקומת הגג / מרפסת הגג (נסיגה משתי חזיתות)	81
שטח לשיווק קומת גג חלקית ללא ח. מדרגות, פיר מעלית ופטיו	190
שטח מרפסת גג	81
חלק יחסי של הנכס מושא השומה ברכוש המשותף 56/805	0.0696
החלק הנישום בזכויות הנכס הנדון	100%
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪

עמוד 35 מתוך 42

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
 חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
 מספרנו: 130-1636-2021

להלן חישוב המצב הקודם:

מצב קודם - זכויות בניה מכוח תכנית מתאר ארצית - תמ"א 38 (על תיקוניה) + מסמכי מדיניות			
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ
שטח קומה נוספת לשיווק	271.00	1	271
שטח קומת הגג לשיווק	190.00	1.15	218.50
שטח מרפסת הגג	81.00	0.25	20.25
סה"כ מ"ר מבונה אקווי			
מקדם דחיה (13 שנים לפי 6%)			
0.47			
שטח אקווי לאחר דחיה			
238.99			

להלן חישוב המצב החדש:

מצב חדש – תכנית תא/3616א' - רובע 3			
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ
שטח קומה נוספת לשיווק	271.00	1	271.00
שטח קומת הגג לשיווק	190.00	1.2	228
שטח מרפסת הגג	81.00	0.3	24.30
סה"כ מ"ר מבונה אקווי			
מקדם דחיה (8 שנים לפי 6%)			
0.63			
שטח אקווי לאחר דחיה			
328.32			

תחשיב ההשבחה:

שטח מתואם	מקדם	מהות השטח
89.33		השבחה גולמית
80.40	0.9	מקדם בינוי חדש על ישן
71.56	0.89	מקדם מושעא
4.98	0.0696	חלק יחסי של הנכס ברכוש המשותף
4.98	100%	חלק נמכר בדירה
25,000 ₪		שווי מ"ר מבונה אקווי
124,000 ₪		השבחה
62,000 ₪		היטל השבחה

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

הכרעה:

כמצויין לעיל יש פטור מהיטל השבחה בגין אישור תא/3616' ולכן לא ניתן לחייב בהיטל השבחה.

תחשיב חלופי:

שמאי המבקש אימץ את הכרעתי בתת חלקה 6 ובהתאם ערך את תחשיב השומה החליפי.
תחשיב ההשבחה נערך במסגרת בחירת החלופה הסבירה להערכת שתבחר במידה ותתקבל החלטה השונה מהחלטתי בסוגיה המשפטית לגבי מעמדה של תמ"א 38 במצב קודם והפטור מהיטל השבחה לגבי תא/3616' בעת מימוש בדרך של מכר.

נתונים לצורך התחשיב:

נתוני יסוד	
מהות	יח' במ"ר או ב-ש
שטח קומת הגג ברוטו	304.00
שטח חדר מדרגות ופיר המעלית	15.00
שטח פטיו	18.00
שטח קומת גג (הקומה הנוספת) לשיווק ללא ח' מדרגות ופטיו	271.00
שטח נסיגה בקומת הגג / מרפסת הגג (נסיגה משתי חזיתות)	81.00
שטח לשיווק קומת גג חלקית ללא ח. מדרגות, פיר מעלית ופטיו	190.00
שטח מרפסת גג	81.00
חלק יחסי של הנכס מושא השומה ברכוש המשותף 805/65	0.0696
החלק הנישום בזכויות הנכס מושא השומה	100%
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪

חלופה סבירה לתחשיב ההשבחה בגין אישור תב"ע 3616' - רובע 3			
מצב קודם בהתאם למסמכי המדיניות למימוש תמ"א 38		שטח במ"ר	מקדם
שטח קומה נוספת לשיווק		271.00	1
שטח קומת הגג לשיווק		190.00	1.15
שטח מרפסת הגג		81.00	0.25
סה"כ שטח מבונה מתואם		509.75	
מקדם דחיה 13 שנים לפי 6%		238.99	0.47

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
130-1636-2021 מספרנו:

שטח מתואם	מקדם	שטח במ"ר	מצב חדש - תוכנית רובע 3
271.00	1	271.00	שטח קומה נוספת לשיווק
228	1.2	190.00	שטח קומת הגג לשיווק
24.30	0.3	81.00	שטח מרפסת הגג
523.30			סה"כ שטח מבונה מתואם
328.32	0.63		מקדם דחיה 8 שנים לפי 6%

חישוב השבחה			
שטח מתואם	מקדם		
89.33			הפרש תוספת השטח המתואם במצב חדש במר"א
80.40	0.9		מקדם בינוי חדש על ישן
71.56	0.89		מקדם מושעא
4.98	0.0696	56/805	חלק יחסי של הדירה ברכוש המשותף
4.98	100%		חלק נמכר בדירה
₪ 25,000			שווי מר"ב
₪ 124,446			השבחה
₪ 62,223			היטל השבחה

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

9. הכרעה

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תוכנית 3616/א', במימוש בדרך של מכר של נכס הנמצא בתת חלקה 8, חלקה 192, גוש 6957, רח' יהושע בן נון 57 פינת עובדיה מברטנורה 21, בתל אביב-יפו.

במידה ותקבל בעתיד החלטה בוועדת ערר או בבית משפט שתכריע שיש לחייב בהיטל השבחה, אזי ההשבחה של הנכס הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית 3616/א'	24/01/2018	₪ 124,446	₪ 62,223

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים עד מועד ההחלטה בוועדת ערר או בית משפט.

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 31/10/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 1636-2021
מספרנו: 130-1636-2021

נספח - אבן הבחן⁹

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא לעומק ולמצא מהם הגורמים המשפיעים על כ"א מהמקדמים ומהו המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור¹⁰ שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים¹¹ למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפיים, סוציאקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור היוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

⁹ מבחן להערכת דברים. - נלקח מויקימיליון - מהתנ"ך: "לכן, כה אָמַר אֲדֹנָי יְהוִה, הֲנִי יֹסֵד בְּצִיּוֹן, אֶבֶן וְאֶבֶן בַּחֹן פִּנֹּת יִקְרָת, מוֹסֵד מוֹסֵד הַמִּצְפֵּי, לֹא יִחַשׁ." (ישעיהו כח, פסוק טז)

¹⁰ הטיית אישור/אישוש – מתוך ויקיפדיה - באנגלית (Confirmation bias): היא הנטייה לחפש, לפרש, להעדיף, ולזכור מידע באופן שמאשר אמונות או השערות, תוך מתן תשומת לב פחותה במידה בלתי-פרופורציונלית למידע שתומך באפשרויות חלופיות. זהו סוג של הטיה קוגניטיבית ושגיאה שיטתית בחשיבה אינדוקטיבית. אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית. ההשפעה חזקה יותר בנושאים טעונים רגשית וכאשר מדובר באמונות שמושרשות עמוק. אנשים גם נוטים לפרש ראיות דו-משמעיות כאילו הן תומכות רק בעמדה שלהם. חיפוש, פרשנות וזיכרון מוטים הם גורמים התורמים לקיטוב גישה (כאשר מחלוקת הופכת להיות קיצונית יותר למרות שגורמים שונים נחשפים לאותם נתונים, היאחזות באמונות (כאשר אמונה נמשכת גם לאחר שמוצגות נגדה ראיות סותרות), השפעה אירציונלית של ההתחלה) הטיית העיגון והתיקון הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרה ראיות (מתאם מדומה) כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים.

¹¹ ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו :	

ישנם מספר מקורות¹² עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי :

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי¹³ של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של הישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים :

- מיקום הנכס והמאפיינים הסוציאקונומיים/דמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבה.
- המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל"ן הם ארוכי טווח וזה נכון באופן כללי. יחד עם זאת מתרחשים שינויים תקופתיים ולכן יש לבחון את המקדם נכון לתקופתו.
- המאפיינים התכנוניים והמשפטיים והמגבלות הנובעות מהם.
- המאפיינים הכלכליים של המצב במדינה כגון : מצב המשק, מצב שוק הנדל"ן, שיעורי הריבית הבסיסית ורמת הסיכון הכללית במשק והספציפית לנכס.
- פסקי דין והחלטות של ועדות ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.
- היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- מיעוט נתונים אמפיריים.

גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם :

- מאפיינים פיזיים של הנכס (למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת).

¹² לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

¹³ שיטת דלפי באנגלית (Delphi method) או טכניקת דלפי המכונה גם הערכה-שיחה-הערכה היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

31/10/2021	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
1636-2021	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
130-1636-2021	מספרנו :	

- מיקומו במרחב הפיזי (למשל קומה, טופוגרפיה).
- רמת אי הוודאות של התחזית אותה הוא נועד לבחון/לתאם (למשל בבחירת שיעור היוון, משך תקופת הדחיה).

אני מקווה שכלל השמאים והשמאים המכריעים במיוחד, יתרמו וישכללו נספח בוחן זה על מנת שישמש כלי יעיל יותר לבחירת מקדמים מתאימים וקביעת שיעורם לכלל סוגי המצבים והנכסים.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

