תאריך: 29/12/2020
מספר מינוי: 450-2020
מספרנו: 20-450-2020

לכבוד

המבקש יחזקאל קרטין
באמצעות השמאי אבי מנדלסון
בדו"אל avi@mendelson-ra.co.il

המשיבה, ועדה מקומית תל אביב-יפו
באמצעות השמאית מלכה דור
בדו"אל malka.dor@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 6108, חלקה 602, מחצית מתת חלקה 5
רחוב ארלוזרוב 157 , תל אביב-יפו

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 450-2020 מיום 6/2/2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מיום 12/12/2019, ערוכה על ידי הגב' מלכה דור, שמאית מקרקעין וכן תגובתה לשומת המבקש מיום 10/4/2020.

1.2. שומה מטעם המבקש, מר יחזקאל קרטין, מיום 15/3/2020, ערוכה על ידי מר אבי מנדלסון, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 5/5/2020 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 6/5/2020 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכנית 3729 א'.

גורם המימוש - מכר מחצית מהזכויות בתת החלקה.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת הועדה המקומית.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקש.

ג. חוות דעת משפטית בעניין התייחסות לכופר חניה שנשלחה במסגרת התגובות.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. נסח רישום.

ג. חוזה מכר.

ד. מסמכי רישום הבית המשותף.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 3729 א'	14/6/2018

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 19/3/2020.

בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

הנכס נסקר חיצונית היות שהחיוב הינו לגבי זכויות בגג בלבד ולא מתייחס ליחידה עצמה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה עליה בנוי מבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	6108.
חלקה	-	602.
תת חלקה (מחצית)	-	5.
שטח רשום של החלקה	-	666 מ״ר.
שטח רשום של הנכס	-	44 מ״ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב ארלוזרוב 157, תל אביב-יפו.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומה השניה מעל קומת עמודים מפולשת בבניין ברחוב ארלוזרוב 157, בתל אביב-יפו.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בת 4-5 קומות מעל קומת עמודים, לצד מס׳ מבנים מחודשים. סביבת הנכס כוללת את תחנת הרכבת סבידור מרכז ומרכז התחבורה הצמוד וכן את גן וולובסקי קרני. מדרום לנכס ממוקם מתחם בית החולים איכילוב.

בסביבת הנכס שירותים עירוניים מלאים.

רחוב ארלוזרוב:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ראשי, המהווה את אחד מצירי התנועה הראשיים בתל אביב ומקשר בין דרך נמיר (כביש מס׳ 2) ממזרח לרחוב הירקון ממערב ומהווה את המשך רחוב על פרשת דרכים. הנכס ממוקם בחלק הרחוב הסמוך לצומת הרחובות ארלוזרוב ודרך נמיר (כביש מס׳ 2) שהינו צומת רחובות סואן.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. תיאור הנכס

החלקה:

חלקה 602 בגוש 6108 בשטח רשום של 666 מ״ר.

החלקה בעלת צורה מעין מלבנית רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה הדרומית לרחוב ארלוזרוב.

פני השטח של החלקה מישוריים.

הבניין:

על החלקה בנוי, נכון למועד הביקור בנכס, מבנה מגורים מבניה רוויה ותיקה בן 4 קומות וקומת גג חלקית הכוללת 4 חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת חלקית המשמשת ברובה לחניה.

בבניין 16 יחידת דיור כאשר בכל קומה 4 יח"ד והיחידות בקומה העליונה מהוות דירות דופלקס גג.

בבניין מותקנת מעלית נוסעים.

הבניין מחופה בטיח מותז (שפריץ) ומקורה בגג שטוח.

היחידה:

תת חלקה 5 מהווה יחידת דיור הממוקמת השניה מעל קומת עמודים מפולשת של הבניין.

שטחה הרשום של היחידה הינו 44 מ"ר.

בהתאם לתשריט הבית המשותף היחידה מהווה דירת 2 חדרים.

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[1]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 11/3/2020 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

גוש	-	6108.
חלקה	-	602.
שטח החלקה	-	666 מ"ר.
מס' תתי חלקות	-	17.
תקנון	-	מוסכם.
זיקת הנאה	-	חלקה נהנית מזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות א' וצבוע בצבע ירוק. חלקה כפופה לזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות ב' וצבוע בצבע אדום.

[1] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

תת חלקה 5:

תאור - דירה.

קומה - שניה.

שטח - 44 מ״ר.

חלק ברכוש המשותף - 44/872.

בעלויות - קרטין יחזקאל, ת.ז 4115846, החלק בנכס 1/2.

קרטין שמואל, ת.ז 4115847, החלק בנכס 1/2.

8.2. מסמכי הבית המשותף:

כעולה ממסכמי הרישום של הבית המשותף תתי חלקות 13-16 המהוות את היחידות העליונות בבניין הינן דירות דופלקס גג הכוללות חדר יציאה לגג ומוצמדת להן יתרת הגג כמרפסת פרטית.

8.3. הסכמים

בהתאם להעתק חוזה מכר מיום 24/6/2019 עולים הפרטים כדלקמן:

הנכס - מחצית דירה בת 2 חדרים וחדרי שירות הנמצאת בקומה ב׳ ברחוב ארלוזרוב 157 בתל אביב בשטח של 44 מ״ר והידועה כחלקה 602/5 בגוש 6108.

המוכר - יחזקאל קרטין.

הקונה - אילנית גרסייה.

התמורה - 925,000 ₪

הערות:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. יובהר, כי שטח הדירה נשוא ההחלטה הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

ג. החלק היחסי לחיוב בגין זכויות הנישום בהחלטה זו הינו בהתאם לשומת המשיבה ומכתב החיוב שצורף. הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על עצם החיוב ועל חלק החיוב בזכויות אלו, המהוות חלק מהרכוש המשותף של כלל דיירי הבניין, עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה בפניו גם טרם פנייתו להליך זה.

ד. יובהר, כי אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכו של המבקש ו/או בעל זכויות אחר בחלקה מהגשת ערר לגבי אופן חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בחלקה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[2]:

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים תערך בהתאם למועד הרכישה של הנכס שהינו בשנת 1979 (בהתאם לנסח הרישום).

מצב קודם[3]

9.1. תכנית 50:

התכנית פורסמה לתוקף בעיתון רשמי, גיליון 1064, מיום 19/12/1940.

יעוד - אזור מגורים 2.

שטח מגרש מינימלי - 750 מ״ר, פרט למקומות שהפרצלציה שלהם נרשמה לפני פרסום זמני של תכנית זו.

אחוזי בניה לקומה - 25%.

קומות - 3.

קווי בניין - קדמי - 6 מ׳, אחורי - 6 מ׳, צידי - 4 מ׳.

9.2. תכנית 136:

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מיום 11/6/1942.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים 2 וקובעת קו בניין של 6 מ׳ לרחוב ארלוזרוב.

9.3. תכנית D-C:

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מיום 1/2/1945.

9.4. תכנית 247:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 194 מיום 1/10/1951.

מטרת התכנית הינה הרחבת דרך חיפה ורחוב ארלוזרוב. קו הבניין לרחוב הינו 5 מ׳.

9.5. תכנית 763:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 9955 מיום 14/2/1963.

התכנית מתירה תוספת קומה בבניינים בהם קיימת קומת עמודים לחניה.

---

[2] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

[3] בפועל כל התכניות החלות על המקרקעין הינן חלק מהמצב התכנוני הקודם בהתאם להסכמת הצדדים והחיוב הינו רק בגין תכנית 3729 א׳.

9.6. <u>תכנית 856</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1655 מיום 27/8/1970.

התכנית קובעת לחלקה דרך גישה מרחוב זלוציסטי.

<u>מצב חדש</u>

9.7. <u>תכנית 1680</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10/12/1981.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

בהתאם לאמור בסעיף 2 לתקנון התכנית, ישנה רשימת מתקנים טכניים בסמכות הוועדה המקומית הניתנים לבניה על גג המבנה בשטח כולל של עד 40% משטח הגג, הבניה בהתאם לתנאים שונים, כאשר המבנים והמתקנים הללו יוקמו בסמוך ובצמידות למגדל חדר המדרגות הכללי, כאשר גובהו של כל אחד מהמבנים והמתקנים הללו לא יעלה על 2.5 מ'. למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ולרדיו, באם קיימת קומה חלקית שהוקמה כדין, רשאית הוועדה המקומית להתיר לאותו גג מתקנים שונים מוגדרים.

הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים כדלקמן:

יציאה במדרגות פנימיות מהדירות ששטח הגג מוצמד אליהן וזאת בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג המוצמד לדירתו, השטח הבנוי של היציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

9.8. <u>תכנית "מ"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24/6/1982.

התכנית קובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

9.9. <u>תכנית "ע"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים ואת השימושים בהם.

בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, שטח קומת המרתף לא ייחשב כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין, קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

שימושים מותרים - חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, לא יורשו מגורים במרתף.

גובה - 2.2 מ'.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מס' קומות מרתף - 1

שטח מחסנים דירתיים - 6 מ"ר/יח"ד.

9.10. <u>תכנית "מ1"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 1/11/1990.

התכנית קובעת תיקון להוראות תכנית מ', כך שההגבלה לעניין איסור מתן הקלות בתחום התכנית תבוטל.

9.11. <u>תכנית "ג"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21/4/1994.

התכנית קובעת זכויות בניה בגגות.

התכנית מחליפה את תכנית 1680 ומגדירה תנאים שונים עבור מתקנים טכניים בגג. כמו כן, קובעת התכנית הוראות בגין בניית חדרי יציאה לגג ופרגולות כתוספת לדירות בקומה העליונה, בקומה אחת בתנאים שונים.

השטח של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות).

9.12. <u>תכנית 2710</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 3/7/1997.

התכנית קובעת זכויות לתוספת מעליות במבנים קיימים.

בהתאם להוראות התכנית, הועדה רשאית להתיר בניית מעליות במבנים קיימים וכן לאשר חריגה מקווי בניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

9.13. <u>תכנית "ח"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4978 מיום 16/4/2001.

התכנית קובעת זכויות תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

9.14. <u>תכנית "ע1"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים.

השטחים הינם בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה במגרש.

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

מספר קומות מרתף	-	תותר בנית 2 קומות מרתף, בנוסף על 2 קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בתנאים שונים.
חישוב שטחי הבניה	-	שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית.
קווי בניין	-	תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0), בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.
גובה	-	3.5 מ' נטו לקומות תחתונות ו- 4 מ' נטו לקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
שטח מחסנים דירתיים	-	12 מ"ר/יח"ד.

9.15. <u>תמ"א 38</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית:

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

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

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

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

א. קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד, ו- 3 מ' לאחור.

ב. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ג. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף, תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

סעיף 23 לתכנית:

שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

9.16. <u>תכנית 3440</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5526 מיום 10/5/2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

9.17. <u>תמ"א 38 / 1 א'- "שינוי מס' 1 לתמ"א 38"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

מטרת התכנית - הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

9.18. <u>תמ"א 38 / 2- "שינוי מס' 2 לתמ"א 38"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ליום ה- 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1/1/1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

9.19. <u>תמ"א 38 / 3- "שינוי מס' 3 לתמ"א 38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, ביום 11/6/2012.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

הקמת קומה או קומות נוספות למבנה - הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.

הקמת קומה חלקית על הגג - בתנאים שונים.

הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) בתנאים שונים.

9.20. <u>תכנית תמ"א 38 / 3 / א</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

9.21. <u>תכנית תא/5000</u>[4]

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62 א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

תוכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

<u>היחס בין תכנית רובע 4 (תא/3729א') לתכנית תא/ 5000</u> :

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729א'.

תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה, עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 לא תחשב תוכנית תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

<u>מסמכי מדיניות</u>

החל משנת 2006 אושרו על ידי הוועדה המקומית מסמכים מנחים שונים למדיניות בחינת הבקשות המוגשות מכח תמ"א 38 ברחבי העיר.

[4] היטל השבחה, ככל שחל בגין תכנית זו, יקבע רק לאחר אישור תכנית מפורטת ומימושה וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

9.22. <u>תכנית תא/3729 א' - "תכנית רובע 4"</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7818 מיום 30/5/2018.

<u>מטרות התכנית הינן, ביו היתר, כדלקמן</u>:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים וזאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 4 בתל-אביב יפו.

ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה, אשר יחליף תכניות נשואיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירות גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

ד. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

<u>עיקרי הוראות התכנית הינן כדלקמן</u>:

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש המבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמס' הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.

1) ברחובות שהוגדרו ראשיים דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי ויצמן תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. ברחוב ארלוזרוב תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרית).

2) ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבנייה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע/עמודים).

3) בתחום תכניות 117,122,196,398 ו - 478:

א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע) בהתאם למיקום המגרש.

ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או לעליית גג.

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

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

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

1. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 1/1/1980:

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

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

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

ד. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

1) בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים תותר תוספת – 1655 משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.

2) בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י האמור בתכנית זו.

2. בניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 1/1/1980:

קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

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

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

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

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

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

ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ותכנית G על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות התכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה לתוספות בבניה קיימת.

להלן תמצית ההוראות הרלבנטיות לנכס הנדון (מחוץ להכרזת אונסקו):

א. <u>בניינים חדשים</u>:

התכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות). מימוש זכויות אלה מותנה בעמידה בקווי בניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת זו מבוטלות.

בחלקה הנדונה (מחוץ לתחום הכרזת אונסקו וברחוב ארלוזרוב) תותר בניה שלא תעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית 2.

ב. <u>בניינים קיימים</u>:

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לתוספת בבניינים קיימים בהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה תוספות על גגות, הרחבות, סגירת קומת עמודים ושטח למרפסות. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות צבע וטיח וכד', לפי הנחיות הועדה המקומית ולאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.

<u>תוספת קומות</u>:

בבניינים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1/1/1980 והקיימים ברח' ארלוזורוב תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. במניין הקומות נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.

במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בניה מכוח תכניות מפורטות ושההיתר להקמתה ניתן לפני 27/6/2011 (הפקדת תכנית זו) תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.

<u>שטח קומות התוספת</u>:

למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות, שטח הגג יחושב עם הכללת ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטח המרפסות הללו.

<u>שטחי הבניה</u>:

בשטחי הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים.

שטחי המרפסות בנוסף לשטחים אלה עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

בבניינים קיימים בהיתר לפני 1/1/1980 תותר הרחבת דירות קיימות במלוא הרצף האנכי בקווי הבניין המותרים בהיקף של 25 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד.

שטח בניה קיימת על הגג:

במקרה של בניה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) בהיתר שניתן לפני החלטת הפקדת התכנית (27/6/2011) תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. הוראה זו לא תחול ברחובות הראשיים.

גובה קומת התוספת:

כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ׳ מרצפה לרצפה.

נסיגות:

קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ׳ לפחות מהחזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים נסיגה של - 1.2 מ׳ מהחזית הנותרת. שאר החזיתות בהתאם לקונטור הקיים כולל ההרחבה בצידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות אחרות.

הוראות לקומת הגג:

תכסית הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגה הנ״ל.

יותרו יח״ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת.

גובה מירבי של הבניה כולל מעקה עליון - 4.5 מ׳ (ומתקנים עד 5 מ׳).

במרפסת הגג יותרו בריכות שחיה.

ממ״דים:

בקווי בניין ובמקרה שלא ניתן תותר חריגה עד - 2 מ׳ מגבול מגרש צידי ו- 3 מ׳ מגבול מגרש אחורי.

צפיפות:

מספר יחידות דיור בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס׳ יח״ד הקיים בקומה טיפוסית בהיתר. בקומת הגג תקבע הצפיפות על פי חלוקת סה״כ שטח קומת הגג ב - 70 ולא יעלה על מס׳ יח״ד בקומה טיפוסית. בחישוב מס׳ יח״ד, שארית השווה /העולה על 0.5 יח״ד תעוגל ליח״ד נוספת.

תוספת מרפסות:

מותרת הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי ואחורי של עד 1.6 מ׳. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ״ר והשטח הממוצע על 12 מ״ר ליח״ד.

בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.

המרפסות יבנו בחפיפה מלאה.

<u>חניה</u>:

ע"פ התקן התקף. תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים.

הרחבות בבניינים בעלי היתר הקודם ל- 1/1/1980:

הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה. ההרחבה תבוצע תחת מגבלות ותנאים ושטחה עד 25 מ"ר הכולל פתרון מיגון. ההרחבות יבנו בתחום קווי הבניין וברצף אנכי במלוא גובה הבניין.

<u>המקרה הנדון</u>:

הנכס ממוקם מחוץ לאזור ההכרזה.

הבניין נבנה לפני 01/01/1980.

בהתאם לסעיף 4.1.3 ג' (1) ברחוב ארלוזורוב תותר השלמת בניה עד 7 קומות[5] **+ קומת גג חלקית.**

על הנכס קיימות מגבלות בניה בהתאם להוראות לבניה במגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזרוב.

9.23. <u>תכנית 4658 -תכנית משלימה לקווי מטע"ן בעיר תל אביב</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 8195 מיום 8/4/2019.

מטרת התכנית להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למטע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל שניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכנית למטע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

[5] כולל קומת קרקע/עמודים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

10. <u>רישוי</u>

<u>מצב קודם</u>

10.1. היתר בניה מס' 794 מיום 17/1/1973 ניתן לבניית בית בן 5 קומות ומקלט בקומה התחתונה. בקומה א' נול כניסה, תא מעלית, חדר הסקה, חדר אשפה, 8 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות ב'-ה' חדר מדרגות, תא מעלית, 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, 2 יציאות לגג מתוך 2 דירות עליונות.

10.2. היתר בניה מס' 899 מיום 26/2/1973 ניתן להוספת 2 יציאות לגג מתוך 2 דירות עליונות.

10.3. היתר בניה מס' 2/26 מיום 18/5/1982 ניתן להגדלת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר עם מדרגות פנימיות בבניין קיים.

10.4. היתר בניה מס' 3-940260 מיום 21/4/1994 לשינויים פנימיים ותוספת שטח לחדר יציאה לגג.

10.5. היתר בניה מס' 3-980817 מיום 30/6/1998 ניתן להקמת פרגולה צמודה לחדר יציאה לגג.

10.6. היתר בניה מס' 3-210122 מיום 15/2/2001 ניתן לשימוש חורג בקומה א' מדירה למשרד.

10.7. היתר בניה מס' 13-0735 מיום 23/7/2013 ניתן להריסת הבניה הקיימת על הגג ובניית חדר יציאה עם מדרגות פנימיות ופרגולה מחומרים קלים בצמוד לחדר היציאה לגג.

סה"כ שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח מרפסות	סה"כ שטח ברוטו
מקלט	74.54		75
קרקע	33[6]		33
א	187.71	56.15	244
ב	187.71	56.15	244
ג	187.71	56.15	244
ד	187.71	56.15	244
גג	89.7		89.7
סה"כ	948	225	1,173

[6] בנוסף שטח קומת עמודים מפולשת בהיקף של 210.8 מ"ר.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
3729 א'	₪ 160,390	₪ 80,195	₪ 0	₪ 0

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

הבהרה:

במקרה הנדון, בניגוד להשגות אחרות שהובאו בפני, טוען שמאי המבקש כי הוא לא מתמקד בנושא חישוב זכויות תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם אלא מציג נתונים וסקרי מחירים שונים, מהם עולה כי לא עלה שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית רובע 4.

היות ובניתוח סקרי מחירים אלו לא הודגם ולא בוצע נטרול של מרכיב השפעת תמ"א 38 על תיקוניה על מחירי נכסי ההשוואה, הרי שלמרות האמור, טענת ההתחשבות בשווי תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם למעשה מובנית בשיטת הבדיקה שהוצאה.

לאור האמור אתייחס לטענה זו בהחלטה כאילו נטענה באופן מפורש.

11.1 עמדת המשיבה

בהתאם לחוות דעת משפטית מאת הררי טויסטר ושות', משרד עורכי דין מיום 1/1/2019 ביחס ל"התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורן של תכנית תא/3616א ותא/3729א".

ראשיתה של חוות דעת זו הינה בקביעה כי "לא יכול להיות ספק לטעמנו כי סוגיה משפטית עקרונית זו אמורה להיות מוכרעת על ידי וועדת הערר, ולא על ידי שמאי מכריע". כמו כן, לאור גישה זו מתבקש השמאי המכריע לחשב את ההשבחה בשתי חלופות חלופה אחת בהתאם לעמדת הועדה המקומית, לפיה אין להתחשב כלל בהוראות תמ"א 38 בחישוב שווי הנכס במצב קודם וחלופה שניה בהתאם לעמדה האחרת.

בהמשך חוות הדעת מוסבר למה לגישתה של הועדה המקומית אין להתחשב, בכל צורה ושיעור, בזכויות מותנות מכח תמ"א 38 בחישוב שווי הזכויות במצב הקודם.

חוות הדעת אשר מתבססת על הלכות בית המשפט העליון, פס"ד של ביהמ"ש המחוזיים, החלטות ועדות הערר השונות, החלטות שמאים מכריעים וכן הנחיות משפטיות

ומקצועיות מטעם השמאי הממשלתי הראשי והמשנה ליועץ המשפטי לממשלה פרוסה על פני 12 עמודים ולהלן עיקריה בקליפת אגוז:

תמ"א 38 אינה תכנית קונקרטית וההשבחה שנובעת מאישורה תתגבש רק במועד הוצאת היתר בניה. לעניין זה מפנה המשיבה לבר"מ 505/15 **<u>אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון</u>** בו נקבע כי מדובר בנורמה כללית אשר יצרה מעין "עננת השבחה" שאינה קונקרטית למקרקעין מסויימים ונקבע כי שומת ההשבחה תדחה למועד בו זוכה תכנית המתאר הארצית למימוש קונקרטי במקרקעין ספציפיים על דרך אישור הבקשה להיתר בניית תחנת הדלק (נשוא ההחלטה היה לגבי תמ"א 18/4).

כמו כן, צויינה החלטה ברע"א 3002/12 **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון</u>** שם התייחס בית המשפט גם להשבחה הנובעת מתמ"א 38 ונקבע, בין היתר, כדלקמן:

"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"

התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם, משמעותה הרחבה למעשה של הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והניה התשכ"ה-1965 גם למכר וזאת בניגוד לקביעת המחוקק.

וכן להחלטה בערר (ת"א) 5184/17 **<u>קורונה יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים</u>**.

זכויות לפי תמ"א 38 הן תאורטיות לחלוטין אשר במועד אישור תמ"א 38 טרם באו לעולם והן הופכות לזכויות ממשיות רק לאחר שאושרו במסגרת החלטת ועדה מקומית בבקשה להיתר מסוימת וביחס למגרש מסויים.

משמעות ההחלטות השונות שהוצגו הינה כי תמ"א 38 היא "שקופה" כאשר בוחנים חבות בהיטל השבחה ובהתאם יש לנטרלן מבחינת שווי מקרקעין במצב קודם.

על רקע הלכות והחלטות ניתן לסכם ולומר כי תמ"א 38 אינה מהווה אירוע משביח, גם אם היה לאישור תכנית זו תרומה בעליית שווי המקרקעין. במועד אישור תמ"א 38 לא התגבשה ביחס למקרקעין מסויימים. לפיכך אין לחשב שווי המקרקעין במצב הקודם, ערב אישורה של תכנית רובע 4 בהתחשב בתמ"א 38.

זכויות מכח תמ"א 38 אינן ודאיות וגם מטעם זה יש להתעלם מאישור תמ"א 38 במצב קודם. אין ספק כי זכויות תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, שכן הן כפופות לנקיטת הליך כשל הקלה הכולל פרסום ויידוע הציבור, מתן אפשרויות להתנגד לבקשה וכדי וכן הן תלויות בשיקול דעתה הרחב של הועדה המקומית באם לאשרן או לא ובאיזה היקף.

לעניין זה מפנה המשיבה לסעיפים 29 ה', 27, 14, 21-23 א' לתמ"א 38 מהן עולה כי זכויות מכח תמ"א 38 אינן מוקנות ואינן יכולות להיתפס כזכות קניינית.

המשיבה מפנה לפסיקות שונות בהן נקבע כי עצם הכפפת הזכויות הכלולות בתכנית כלשהי לנקיטת הליכים של הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ולשיקול דעתה של הועדה המקומית הופכת את הזכויות לבלתי ודאיות וכי חוסר ודאות זה מחייב התעלמות מהכללת הזכויות בתכנית בעת זיהוי אירוע מחולל השבחה.

לעניין זה מפנה המשיבה בין היתר, לבר"מ 2866/14 **<u>הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה</u>** ולעמ"נ 65422-12-15 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' בוריס קוזניץ ואח'</u>**.

טענה נוספת המועלית במסמך הינה שיקולי הוגנות.

בהתאם לטענה לא יהיה זה הוגן כלפי הציבור לגרום להפחתה מלאכותית של היטל השבחה ע"י התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם, מקום בו אישור תמ"א 38 אינו מהווה בפני עצמו אירוע משביח אשר בגינו ניתן לגבות היטל השבחה. לעניין זה מפנה המשיבה לת"א 85064/10 **<u>צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב</u>** שם נקבע, כי לא ניתן לגבות היטל השבחה על תמ"א 38 בעת מימוש במכר.

המשיבה מפנה גם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה אשר יצר הסדר חקיקתי על פיו אין לראות באישור תכנית מתאר כוללנית כאירוע משביח המקים לבדו חבות בהיטל השבחה ומובטחת המנעות ממצב בו שווי מקרקעין במצב קודם יחושב על פי תכנית מתאר כוללנית, חישוב אשר יקטין את ההשבחה שיצרה התכנית הנוספת וכן לחוות דעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בעניין סעיף 4(5א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בה נקבע כי הפרשנות הנכונה יותר להוראות החוק הינה שימוש בשיטת "המקפצה המנטרלת". כותבי חוות הדעת מודעים לשוני שבין תמ"א 38 לתכנית מתאר כוללנית, אך בעיניהם הדמיון ביניהן גדול.

כמו כן, מפנה המשיבה לשומות מכריעות שונות שבהן נקבע כי אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 בחישוב המצב התכנוני הקודם ולסיכום דיון אצל השמאי הממשלתי בעניין "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" מיום 8/7/2018 שם סוכם, כי בעת הערכת גובה השבחה במיזמי פינוי בינוי בחישוב שווי במצב קודם אין להביא בחשבון זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38.

<u>פטור מהיטל השבחה:</u>

לעניין זה מציינת שמאי המשיבה כי טענת הפטור הספציפית שנטענה בגין "תכנית כוללנית", אינה רלוונטית לתכנית המשביחה היות ותכנית רובע 4 אינה תכנית כוללנית.
לעניין זה היא מציינת כי בגין התכנית הכוללנית תא/5000 לא בוצע חיוב.

<u>שאלת עצם ההשבחה שנוצרה בנכס:</u>

לעניין טענת העדר הוכחת עצם עליית השווי כפי שנטען ע"י שמאי המבקש היא משיבה כי עסקאות בתחום התכנית לפני אישור התכנית כוללות בהכרח חלק ניכר ממרכיב ההשבחה, שמקורו בתכנית, והמגלמות ציפיות ברמת סבירות גבוהה לאישורה. לפיכך, לא ניתן לבחון את ההשבחה בדרך של בחינת עסקאות לפני ואחרי אישור התכנית אלא רק עפ"י תורת התועלת.

לעניין זה היא מפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע, גד נתן, ברחוב המצביאים 58 אשר התייחס לנקודה זו כדלקמן:

> **"בכדי להוכיח טיעוני סקר השמאי באופן סטטיסטי מחירי נכסים בסביבה לפני מועד אישור התכנית ולאחר מועד אישור התכנית. אינני חולק על דעתו שיש להראות עליית שווי לאחר אישור תכנית. זוהי לשון החוק וכך גם נאמר בפסקי דין רבים. הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה, אם כן, היא להסתמך על עסקאות השוואה לשני מצבי התכנון, המצב הקודם לפני אישור התכנית המשביחה, והמצב החדש אחרי אישור התכנית המשביחה. בשומתו הוכיח, לכאורה, כי לא חלה השבחה הואיל והעסקאות בשני מצבי התכנון לא הראו עליית מחירים...השמאי מביא עסקאות שנכרתו קודם לאישור התכנית בחודשים ספורים. עסקאות שכאלה כוללות בהכרח חלק ניכר ממרכיב השבחה שמקורו בתכנית, ומגלמת ציפיות ברמת סבירות גבוהה לאישור התכנית. על כן נאמר בפס"ד 'לוסטרניק' לעניין זה: ...אישורה של התכנית הופך את הציפיה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפיה לאישורה של התכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים כך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל"**

וכן, היא מפנה לקביעה דומה של השמאי המכריע, אלי כהן בעניין דומה ברחוב בארי 7, בתחום תכנית רובע 4.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

"במקרה הנדון נראה כי בניתוח עסקאות ההשוואה קיים קושי בנטרול יתר הרכיבים שיצרו שינוי בשווי ככל שקיים.....לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה ולפיה יש לבחון את ההשבחה במימוש המוצע בהתאם למבחן התועלת עפ"י קביעת שווי תוספת זכויות הבניה, ככל וקיימת"

לעניין השוואת שווי מ"ר לפני ואחרי אישור התכנית היא מפנה לשומת השמאי המכריע, משה נדם, ברחוב ברנדייס 10 בה נקבע כי בניגוד למסקנותיו בתחום תכנית רובע 3, הרי שבתכנית רובע 4 הוא מצא כי קיימת עליית שווי בגין אישור התכנית. בשומתו הוא מגיע למסקנה כי שווי מ"ר בנוי כולל תכנית רובע 4 הינו 45,000 ₪ ושווי מ"ר בנוי כולל תמ"א 38 בלבד הינו 41,500 ₪.

בנוסף לאמור היא גם מתייחסת לאיכות הנתונים שהוצגו ומעירה כדלקמן:

- בעסקאות ההשוואה חסרים נתונים כגון קיומה של מעלית בבניין, הצמדות חניה, קומה וכד'.
- מעסקאות ההשוואה עולה כי המחירים ברחוב ארלוזרוב נמוכים יותר מברחוב אבן גבירול. מסקנה שאינה סבירה, רחוב אבן גבירול הינו רחוב ראשי ומסחרי.
- מעסקאות ההשוואה עולה כי לאחר אישור התכנית השווי ברחוב ארלוזורוב ירד מ- 42,000 ₪ ל- 39,000 ₪. נתון זה אינו סביר ומשמעותו שתכנית שמוסיפה זכויות בניה מפחיתה שווי.
- אם נתייחס לנתון שקבע שמאי המבקש לשווי ברחוב ארלוזורוב טרם אישור התכנית - 42,000 ₪ כשווי שלאחר אישור התכנית נגיע למסקנה כי הנכסים ברחוב ארלוזרוב עלו משנת 2012 ב- 50% (מ-28,000 ₪ ל- 42,000 ₪) לעומת הנכסים ברחוב אבן גבירול שעלו ב- 35% (מ- 30,280 ₪ ל- 41,000 ₪). כלומר, ברחוב ארלוזרוב עליית המחירים גדולה יותר ומושפעת מהתוכנית.
- בנוסף, יש להביא בחשבון כי גם הנכסים ברחוב אבן גבירול מושפעים מתוכנית בהכנה אשר תקבע זכויות עד ל- 8 קומות.

<u>השטחים לחיוב</u>:

בשומת המשיבה הוצגו 2 חלופות הבניה בהתאם להוראות התכנית:

חלופת הריסה ובניה מחדש:

מהות	שטח
שטח חלקה	666 מ״ר
תכסית בקווי בניין	321 מ״ר
תכסית קומת גג בהתחשב בנסיגות	238 מ״ר
תכסית קומת קרקע בהתחשב בנסיגות	269 מ״ר
סה״כ שטח עילי (קרקע+6 קומות+קומת גג חלקית	2,435 מ״ר
מקדם צפיפות	65
מס׳ יח״ד	37
תכסית קומה טיפוסית בהתחשב בשטחי שירות ופירים	257 מ״ר
תכסית קומת קרקע בהתחשב בשטחי שירות ופירים	
תכסית קומת גג בהתחשב בשטחי שירות ופירים	190 מ״ר
סה״כ שטח ״פלדלת״ לשיווק	1,907 מ״ר

חלופת בניה על המבנה הקיים:

קומה	שטח נטו	תוספת	סה״כ
קרקע	0		
א	222		222
ב	222		222
ג	222		222
ד	222		222
ה (גג קיימת)	90	133	222
ו		222	222
גג חלקית חדשה בהתחשב בנסיגות		174	174
סה״כ	979	529	1,507

לאור האמור ופער השטחים בין החלופות השונות אין כדאיות בהריסת הבניין.

דחייה למימוש ומושע:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה למימוש בשיעור של 6 שנים, ריבית 6%, מקדם 0.705. המקדם מביא בחשבון את העובדה כי הגג צמוד לדירות הגג.

מקדם בינוי חדש על קיים:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של 10% משווי הזכויות.

כמו כן, מציינת שמאית המשיה כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

בריכות שחיה:

לא בוצע חיוב בגין אפשרות לבניית בריכות שחיה על גג המבנה.

מקדם קומת גג:

בשומת המשיבה חושבה הקומה העליונה החלקית במקדם שווי של 1.2 לדירות גג וזאת בנוסף לשווי מרפסות גג שחושב בנפרד במקדם 0.3.

שווי מ"ר מבונה:

שמאית המשיבה מציג מגוון עסקאות בשווי מ"ר בנוי של 52,000 ש"ח/מ"ר מהם מתקבל לאחר הפחתת 17% מע"מ, 25% יזמות ו-10,000 ₪/מ"ר עלויות בניה, שווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪.

לאור מיקום הנכס ברחוב ראשי הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין מיקום ונקבע שווי מ"ר מבונה של 22,500 ₪/מ"ר.

עלות כופר חניה:

ביחס לשאלה שהופנתה עליה במהלך הדיון ציינה שמאית המשיבה, כי לעמדת הוועדה המקומית, לא ניתן לקזז את תשלום כופר החניה מההשבחה זאת, הואיל והתשלום עבור קרן חניה, מהווה תשלום אשר מקורו חיצוני לתכנית המשביחה, והואיל ולא קיים כל מקור חוקי לקיזוז תשלום זה מההשבחה, אין ולא ניתן לקזזו.

עמדה זו תואמת את אשר נפסק במסגרת עמ"נ 50827-11-14 אלישע רונן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 8.6.15), בו נדונה במישרין ובהרחבה סוגיית קיזוז תשלום קרן החניה משומת ההשבחה, ונפסק כי לא ניתן לקזז משווי מצב חדש בתחשיב ההשבחה תשלום לקרן חניה.

הוועדה המקומית מודעת לקיומו של פסק הדין בעמ"נ 2152-05-16 **ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ**, אך אינה מסכימה לאמור בו. בהיותו של פסק דין זה סותר את אשר נקבע בפסק הדין בעניין אלישע רונן, הוגשה על ידי הוועדה המקומית לבית המשפט העליון בקשת רשות מינהלית ועניינה תלוי ועומד.

תחשיבים

מהות/מיקום	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת קומה חדשה	222	1	222
תוספת קומת גג חלקית חדשה	174	1.2	208.6
מרפסת גג	48	0.3	14.5
סה"כ לבניין			445
מקדם הפחתה ליחסי שיתוף ודחיה		0.705	
מקדם הפחתה לבינוי על בינוי קיים		0.9	
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,500
השבחה			₪ 6,357,258
היטל השבחה			₪ 3,178,629
חלק מיוחס לנכס הנדון		44/872	5.05%
השבחה יחסית			₪ 320,779
היטל השבחה יחסי			₪ 160,390
השבחה למחצית הנמכרת			₪ 160,390
היטל השבחה למחצית הנמכרת			₪ 80,195

11.2. עמדת המבקש

שמאי המבקש טוען כי לא חלה השבחה וגם לא הוכח כי חלה השבחה במקרה הנדון ומכאן שלא חלה כל סיבה לתשלום היטל השבחה בגין מימוש זה של הזכויות במקרקעין.

פטור מהיטל השבחה:

לעניין זה מפנה שמאי המבקש לחוות דעת היועץ המשפטי לממשלה מיום 5/11/2018.

חוות הדעת דנה בנושא תכנית כוללנית כדלקמן:

"לאור כל האמור, לדעתנו, פרשנות תכליתי משמעה, כי יש לפרש את סעיף 4 (5א) הנזכר, כמתאר בדרך הפרשנות הראשונה- שיטת המקפצה המנטרלת. רק פרשנות זו, עולה בקנה אחד עם תכלית התיקון ומטרותיו. רק דרך זו מאפשרת באמת ובתמים להתייחס לתכנית כוללנית כאילו אין היא אירוע מס, כפי שנתכוון המחוקק. היא אינה פועלת למיסוי אירוע שאינו ודאי מספיק מבחינה תכנונית, היא יעילה ופשוטה יותר ואינה מחייבת עריכה של חישובים תאורטיים על השבחה שקרתה, לכאורה, בעבר רחוק, היא נמנעת מהכשל שייגרם מכך שלא ניתן להצמיד את שומת ההשבחה שתעשה לתכנית הכוללנית, והיא קוהרנטית יותר עם סעיפיה האחרים של התוספת

השלישית. אשר על כן, לעת שומת תכנית מפורטת (או מתאר מקומית), יש לטעמנו לשום את המצב הקיים של הקרקע ("הנכנס"), כאילו חלה על המקרקעין התכנית המפורטת הנדונה, ולא התכנית הכוללנית שאושרה לפיה, ולהמנע משומת עליית שווי הקרקע עקב התכנית הכוללנית לחוד ולאחר מכן המתארית או המפורטת לחוד"

<u>שאלת עצם ההשבחה שנוצרה בנכס</u>:

לעניין זה הוא מציין, כי ערך בדיקה של שינוי מחירים בסביבת הנכס ביחס לשינויי השוק באזורים דומים בהם התכנית לא חלה.

הבדיקה נערכה לבחינת השווי כשנה לפני התכנית ושנה אחרי התכנית.

כמו כן, נבחנה העליה מצטברת של הערכים ונבחנה עליית המחירים גם לתקופה ארוכה יותר והתוצאות היו דומות.

השאלה המרכזית שצריכה להבחן בתיק הינה האם התכנית יצרה עליית שווי כלכלית לנכס?

לעניין זה הוא מפנה לסעיף החוק בו נקבע כדלקמן "עלה שוויים של מקרקעין", כלומר, אין התייחסות לעליית **<u>היקף הבניה</u>** במקרקעין אלא לעליית **<u>שווי</u>** של מקרקעין.

לדעתו, אנו כשמאים בוחנים עליית שווי ולא עליה כמותית בזכויות, היות ויכול להיות שמאפשרים הרבה זכויות אבל בפועל אין להן כל השפעה על השווי של הנכס.

שמאי המבקש מציג נתוני 15 עסקאות שבוצעו ברחוב ארלוזרוב במועדים 2/7/2017 ועד 22/5/2018, קרי **<u>טרם</u>** אישורה של תכנית תא/3729א'.

מהסקר עולה כי טווח המחירים למ"ר בנוי הינו 26,471 ₪/מ"ר עד 54,167 ₪/מ"ר ובממוצע 41,726 ₪/מ"ר ובמעוגל 42,000 ₪/מ"ר.

הנתונים הינם מטווח של שנה לפני אישור התכנית, כל הנתונים הינם מרחוב ארלוזרוב בחלקו המערבי ולדירות בנות 2-3 חד' בלבד.

בנוסף, שמאי המבקש מציג נתוני 23 עסקאות שבוצעו ברחוב ארלוזרוב במועדים 5/6/2018 ועד 5/1/2020, קרי **<u>לאחר</u>** אישורה של תכנית תא/3729א'.

מהסקר עולה כי טווח המחירים למ"ר בנוי הינו 29,114 ₪/מ"ר עד 57,900 ₪/מ"ר ובממוצע 39,103 ₪/מ"ר ובמעוגל 39,000 ₪/מ"ר.

מכאן שבמבחן השוק, נראה כי לא חלה כל עליה בשווי מ"ר בנוי בסביבה עקב אישור התכנית.

בנוסף, שמאי המבקש מציג נתוני 29 עסקאות שבוצעו ברחוב ארלוזרוב במועדים 2/4/2012 ועד 6/12/2012, קרי **<u>בסמיכות</u>** להפקדתה של תכנית תא/3729א'.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מהסקר עולה כי טווח המחירים למ״ר בנוי הינו 21,556 ₪/מ״ר עד 37,222 ₪/מ״ר ובממוצע 27,858 ₪/מ״ר ובמעוגל 28,000 ₪/מ״ר.

בהתאם לסקר זה עולה כי עליית המחירים בין 2 התקופות הינה בשיעור של 39.3%.

לעומת זאת נבחנו עסקאות מרחוב אבן גבירול הנמצא מערבית לתכנית רובע 4 ואינו נכלל בה וזאת למועד שלפני אישור התכנית בשנת 2012.

מהסקר לשנת 2012 עולה כי טווח המחירים למ״ר בנוי הינו 20,455 ₪/מ״ר עד 44,474 ₪/מ״ר ובממוצע 30,280 ₪/מ״ר.

מהסקר לשנת 2017-18 עולה כי טווח המחירים למ״ר בנוי הינו 33,333 ₪/מ״ר עד 49,405 ₪/מ״ר ובממוצע 41,366 ₪/מ״ר.

בהתאם לסקר זה עולה כי עליית המחירים בין 2 התקופות הינה בשיעור של 36.6%.

מכל האמור עולה לשיטתו כי השוק לא מגיב לתוספות אלו, התכנית כלל לא השפיע על השוק ולא יצרה עליית מחירים מעבר לעליית המחירים הרגילה בתקופה באזורים אלו.

בנוסף לסקרים שהוצגו הוא מפנה גם לשומת השמאית המכריעה, שושי שרביט שפירא בגו״ח 6108/89/6 ולשומת השמאי המכריע, בועז קוט, בגו״ח 6108/568/1 בהן נקבע כי לא חלה בגין תכנית תא/3729א׳ כל השבחה.

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>הערה מקדמית לגבי זכויות הקניין והחלק היחסי לחיוב הנישום</u>:

כעולה מחוות דעת הצדדים, תחשיב החלק היחסי בזכויות הנכס נשוא ההחלטה הינו בהתאם לחלקו ברכוש המשותף על פי האמור בנסח רישום המקרקעין.

הגדרת חלקו של הנכס נשוא ההחלטה בסך הזכויות המוקנות בחלקה מכוח תכנית תא/3729א הינו עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה, שמאי המבקש מקבל את מתודת תחשיב החלק היחסי בה נקטה המשיבה ואין הוא חולק ו/או מעלה טענות בעניינה.

בעניין זה, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקש האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי שלא לחלוק על קביעה משפטית זו במסגרת הליך ערר, הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בקביעת החלק היחסי האמור. יובהר, כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכו של הנישום לערור על עצם החיוב, ועל עצם הגדרת חלקו היחסי לחיוב כפי שקבעה המשיבה, ואין בהחלטה זו לקבוע כי לנישום זכויות ברכוש המשותף לרבות הגדרת חלקו היחסי בהם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

במקרה דנן, מדובר על חיוב בהיטל השבחה שהושת ע"י המשיבה בגין מכר מלא הזכויות בדירת מגורים הממוקמת בקומת קרקע של מבנה מבניה רוויה.
כעולה מחוות דעת הצדדים, השימוש המיטבי/הכדאיות הכלכלית הינה במימוש זכויות הבניה בניצול של בניית תוספת בנייה על הקיים ולא במסלול הריסה ובניה.
בהתאם לגישת המשיבה הזכויות מכוח תכנית תא/3729א' הינן משותפות. בענייננו הממכר הינו דירה בקומת קרקע, בחיוב מכוח תוכנית תא/3729 א', במכר דירות שאינן מהוות דירות בקומות עליונות, נוהגת הועדה המקומית שלא לחשב את שטח השלמת קומת הגג כחלק מהשטח לחיוב וזאת לאור הוראות תיקון 126. לאור האמור החיוב בגין שטחים אלו יחול בעתיד על בעלי הדירות העליונות בלבד. יובהר, כי תיקון 126 אינו מקנה את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות, אלא רק משית את חיוב היטל
ההשבחה בגין זכויות אלו עליהם. כיום לא ניתן להשית חיוב זה על הנישום ע"פ התיקון, בבוא היום שבעלי הדירות העליונות ימכרו את דירותיהם ישולם היטל ההשבחה גם על השלמת דירת הגג מכוח תכנית זו.
בהתאם להסכמי תמ"א 38 עם יזמים/קבלנים ובהתאם לפסיקות שונות לא קיימת ודאות מלאה כי בעת ביצוע הפרוייקט בפועל חלוקת הזכויות בו תערך בהתאם לחלק הרשום ברכוש המשותף ולעניין זה קיימים מספר חריגים אופציונליים בהם קיימת סבירות כי החלוקה לא תערך בשיטה זו. על מנת להמחיש את הבעיה אציג מדגם מקרים לחריגים אלו כדלקמן:

א. בניה בבניין הכולל קומת גג חלקית - אני סבור כי בעת חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בחלקה לא סביר שבעלי הזכויות בתתי החלקות שאינן מהוות את דירת הגג יחלקו את יתרת הזכויות בהתאם לחלקן היחסי וזאת מעבר לזכויות הבניה בקומת הגג, אלא ידרשו כי זכויות השלמת דירת הגג יבואו על חשבון חלקם היחסי של בעלי הזכויות בקומת הגג החלקית ורק במידה וחלקם היחסי יעבור את מכסת הזכויות להשלמת דירת הגג הם יהנו מחלק בזכויות בקומות החדשות שמעבר לקומה זו.
ב. בניינים הכוללים שימושים מעורבים בחלופת הריסה ובניה מחדש - בבניינים מסוג זה חלוקת הזכויות יכולה להיות או בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף או בהתאם לשווי היחסי.
ג. בניה בבניינים בהם קיימת אפשרות הרחבה רק לחלק מהדירות - במקרים שכאלה במסגרת פרוייקט בניה בו יבנה היזם הרחבה רק לחלק מהיחידות בהן ניתן לבנות הרחבה יווצר מצב של הפרת האיזון בין הדיירים.
מן האמור לעיל אנו רואים כי השימוש ה"אוטומטי" בחלק ברכוש המשותף לצורך חלוקת החיוב אינו יכול להיות נכון באופן גורף.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כאמור לאור העובדה שנושא זה לא נדון בפני אני יכול רק להסתייג לגביו ואינני רואה מקום לשנות בעניין זה מהסכמות הצדדים.

<u>הכרעה בסוגיות שבמחלוקת:</u>

שמאי המבקש לא צרף תחשיב אלטרנטיבי לשומתו וטוען שבהנתן אי עליית המחירים אין צורך בביצוע תחשיב זה.

במסגרת הדיון הפנתי מס׳ שאלות בסוגיות הנדונות בד״כ בדיונים בנושא תכניות הרובעים וקיבלתי את תגובת המשיבה לשאלות אלו במהלך הדיון ובמסגרת השלמת התייחסות לאחר הדיון.

אחת המחלוקת העיקרית והמהותית בין הצדדים להליך זה הינה בסוגיות של החלת פטור לזכויות תכניות הרובעים בעת מימוש במכר וחלופת הכללת אפשרויות הבניה מכוח תמ״א 38 והשפעותיהן על שווי הנכס כחלק משווי ״מצב קודם״ במסגרת חישוב ההשבחה בגין תכניות הרובעים.

השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת הינה במהותה שאלה משפטית שעוד עתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות, יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון אינני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, כאשר אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

עוד בטרם כניסה ללב ליבן של הסוגיות, אקדים ואבהיר כי מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי לגבי ההשבחה בנכס לעניין תוכנית תא/3729׳ בהתאם ל-2 חלופות כפי שהתבקשתי במסגרת חוות הדעת המשפטית מטעם המשיבה וזאת הן מהעובדה כי אני מכבד את בקשתה והן כי אני סבור שקביעת החלופות כבר בעת הזו, יכול שתייתר חזרה על ההליך במידה ובערכאות השיפוטיות יפסקו עקרונות שונים מדעתי.

החלופות שיבחנו הינן כלדקמן:

<u>חלופה ראשונה</u>:

חלופה זו הינה בהתאם לעמדה כי ״במצב הקודם״ יש להכליל הפוטנציאל הנובע מאפשרויות הבניה בהתאם להוראות תמ״א 38, תוך התחשבות בכך שהזכויות מותנות באישורה של הועדה המקומית ובהתאם למסמכי המדיניות שהוצגו בפני היות שבחלופה זו ״במצב הקודם״ יש לשקף ״שווי שוק״, הרי שלא ניתן להתעלם בראיית השוק בעניין זה ממסמך המדיניות המשקף את רמת הוודאות בפועל.

לטעמי בעניין זה הועדה המקומית אמרה את דברה לעניין אפשרויות התכנון השונות בתכניות הרובעים השונות ומכאן שלא ניתן להניח בסבירות מהותית כי בנכס היו מאושרות טרם לאישורה של תכנית תא/3729׳ זכויות בניה בהיקף גדול יותר מתוקף תמ״א 38 שהרי

שיקול דעתה של הועדה המקומית כמותר לפי תמ"א 38 באה לידי ביטוי בדיוק בנקודה זו וכך מצא את ביטויו בהוראות תכניות רובע 3 ורובע 4 הכוללות מגוון אפשרויות בניה בהתאם לאזורי התכנון השונים באופיים ובמדיניות התכנון שסביר שהיתה מיושמת בהם טרם לתכנית זו.

<u>חלופה שניה</u>:

חלופה אלטרנטיבית, בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" אין לכלול כלל את הפוטנציאל הנובע מזכויות תמ"א 38 שהינה כהגדרתה "תוכנית שקופה".

<u>התייחסות לשאלת הפטור וחישוב זכויות תמ"א 38 במצב הקודם</u>:

כאמור למרות האמור בדיון, אך כעולה ממשמעות הצגת סקרי המחירים ללא נטרול השפעות תכנית תמ"א 38, ליבן של המחלוקות בין הצדדים הינה שאלת הכללת אפשרויות הבניה מכוח תמ"א 38 והשפעותיהן על שווי הנכס במסגרת חישוב המצב התכנוני הקודם בתכנית רובע 4.

ככלל, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, קביעת ההשבחה עקב אישורה של תכנית נעשה על ידי השוואת שוויו של הנכס ערב אישורה של התכנית, לבין שוויו בסמוך לאחר אישורה של התכנית.

לפיכך, עמדת שמאי המבקש תואמת לכאורה את לשון החוק, שכן שווי השוק של הנכס ערב אישורה של תכנית רובע 4 מושפע גם מהוראותיה של תמ"א 38 ואני סבור שאף שמאית המשיבה אינה חלוקה על עובדה זו.

המחלוקת הינה בעיקרה לגבי עצם הצורך בנטרול ואופן נטרול מרכיב זה משווי השוק של המצב התכנוני הקודם.

שמאית המשיבה מפנה לשומת מכריעות התומכת בגישתה כי אין הלימות מלאה בין שווי שוק לשווי נכס לצורך חישוב היטל השבחה, בעוד ששמאי המבקש טוען כי לא נכון לנטרל את השפעת תמ"א 38 משווי השוק במצב התכנוני הקודם.

אני מסכים עם הקביעה כי ישנם מצבים בהם נקבע בפסיקה, כי לצורך יישום תכליתו של היטל ההשבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה, על השמאי לקבוע ערכים שהם שונים מערכי שווי השוק. כך לדוגמא, ברע"א 4487/01 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ</u>** נקבע, כי לצורך חישוב היטל ההשבחה, יש לנטרל משווי השוק את עליית המחירים שמקורה בהליכים לאישורה של התכנית המשביחה עצמה. ובע"א 8736/04 **<u>אורה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה</u>** נקבע, כי המודל אותו יישם בית המשפט בעניין לוסטרניק, ראוי ליישום גם לעניין סעיף 197 לחוק התכנון

והבנייה, ולכן, לצורך חישוב ירידת הערך, אין מקום להביא בחשבון את שווי השוק המגלם את האפשרות להפקעה עתידית.

שמעתי במסגרת מס' רב של תיקים שנדונו בפני, מגוון דעות של שמאים הן מטעם הועדה המקומית והן מטעם נישומים בתכניות רובע 3 ורובע 4.

מטרתה של תמ"א 38 הנה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. בסעיף 23 להוראות תמ"א 38 ניתנה האפשרות למוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת מכח תכנית זו בתנאים כדלקמן:

"שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

בדברי ההסבר בהוראות תכנית תא/3729א, נקבע:

"בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980.

במסגרת התמ"א, נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים, באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות".....

"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".....

"בתוספת על בניין קיים, התכנית כוללת כלים לחידוש וחיזוק מבנים קיימים, תוך התאמת היקפי תוספות הבנייה לנפח הבניין הקיים והימנעות מתוספת מאסיבית אשר אינה מייצרת יתרונות של בניין חדש".

מכאן שתמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ואילו במטרת תכנית רובע 4, נקבע כי היא מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

סמכות הועדה המקומית:

תכניות הרובעים מתאימות את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים של כל רובע ואף של אזורי משנה בתוך הרובע עצמו (אזור הכרזת אונסקו, צירי תנועה ראשיים וכד'), זאת תוך שמירה על מטרתה העיקרית לעודד חיזוק מבנים כנגד רעידת אדמה.

המסקנה העולה מעיון בהוראות תמ"א 38 והוראות תוכניות הרובעים היא כי הוראותיה המפורשות של תכנית הרובעים מפחיתות במידה מסוימת את שיקול הדעת אשר היה נתון בידי הוועדה המקומית ביחס למתן היתרי בניה מכח תמ"א 38 וקובעות תנאים מגבילים לבניה וחובת הנמקה פחותה בעת סירוב לבקשה להיתר בניה, אך אין במסקנה זו לבדה כדי לשלול את הדמיון הרב הקיים במהותן ותכליתן של שתי התכניות.

תכנית תא/3729 א' קובעת גם הוראות בניה לבניינים שאינם עומדים בקריטריונים של תמ"א 38, אולם בהנתן והבניין עומד בתנאי תמ"א 38, התכנית מהווה עבורו תכנית מפורטת בהתאם לסעיף 23 בתמ"א. לפיכך, בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, כאשר הזכויות מכח תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, פחותות/שוות לאלו הניתנות בתמ"א 38, התכנית החדשה מחליפה את הוראות 14-11 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. בנוסף, כאשר התכנית המפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 מאפשרת זכויות בניה העולות על אלו שאפשרה תמ"א 38 הרי שהפטור מכח תמ"א 38 הוא בהתאם לזכויות הבניה שבסעיפים 11,12 ו- 14 לתמ"א 38 ויתר הזכויות מהוות רכיבים אשר בגינם ניתן לגבות היטל השבחה.

המסקנה העולה מהאמור היא כי חיזוק המבנים מהווה "מטרת על" הן במקרה של תמ"א 38 והן במקרה של תכנית שאושרה מכוחה, בהן גם תכניות הרובעים שבנדון.

בכך במקרה דנן, בכל הנוגע למטרתה העיקרית, תכנית הרובעים "נכנסת בנעליה" של תמ"א 38 ובמידה ותכנית הרובע מקנה גם זכויות שלא היו ניתנו ערב אישורה או שהיא מקנה את זכויות תמ"א 38 על בניינים שלא נכללו בה קודם לכך, אזי בגין זכויות אלו יש לחייב בהיטל השבחה.

מכאן שלמרות הדמיון שבין התכניות ניתן לראות כי תוכניות הרובעים הינן מפורטות יותר מתמ"א 38 וכוללות שיקול דעת מופחת לועדה המקומית גם אם מטרת העל של חיזוק המבנים ממשיכה לחול.

<u>התייחסות לחוות הדעת המשפטית מטעם המשיבה:</u>

בחוות הדעת המשפטית המוגשת ביחס לתכניות הרובעים השונות מטעם המשיבה פורטו, בין היתר, סעיפי תמ"א 38 הממחישים, לכאורה, את חוסר הוודאות הגלום בה. אני סבור כי עצם אישורן של תכניות רובע 3 ורובע 4 שהינן תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38, המקנות זכויות בניה בהיקפים נרחבים (בהתאם למיקום ולרובע ובהתאם למגבלות באזור הכרזת

אונסקו) מצביע דווקא על הסבירות הגבוהה לאישור היתרי בניה לפי תמ"א 38. לפיכך, נראה שלו הייתה הועדה המקומית מפעילה שיקול דעת בטרם אישורן של תכנות הרובעים, סביר שהייתה מאשרת את אותן זכויות ויתכן שבמקרים מסויימים אף זכויות בהיקף גדול יותר. בהתאם למידע שהוצג בפני במסגרת דיונים בעניין תכניות הרובעים השונות עולה, כי קיימים היתרים רבים לפרויקטים לפי תמ"א 38 בתחום תכניות הרובעים. היתרים אלו אושרו בטרם אושרו תכניות הרובעים ומנגד, המשיבה לא הציגה החלטות ועדה בהן סורבו בקשות להיתר לפי תמ"א 38 מנימוקים שפורטו בתכנית.
בחות הדעת מוצגים מספר נימוקים מדוע אין לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 בעת מימוש בדרך של מכר, אולם לא מצאתי בה נימוקים ממשיים מדוע יש להתעלם מהשפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם בעת חישוב גובה היטל ההשבחה במקרקעין.
חו"ד מפנה, בין היתר, גם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 תוך ניסיון להקביל בין תכנית כוללנית לתמ"א 38, אך כי שציינתי תמ"א 38 אינה עונה על הגדרת תכנית כוללנית בהתאם לס' 62 א(ג) לחוק התכנון והבניה, ולכן אין להחיל את הוראות התיקון על התמ"א (גם לא מופיע כך בנוסח החוק המשולב).
לגבי ההפניה לסיכום דיון אצל השמאי הממשלתי הראשי בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" מיום 8/7/2018 שם סוכם כי בעת ביצוע הערכת השבחה במיזמי פינוי בינוי בחישוב שווי מצב קודם אין להביא בחשבון זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38, יצויין, כי מעבר לעובדה שמסמך זה אינו מתייחס לתמ"א 38 אלא לפינוי בינוי הרי שלאחר מכן הובהר ע"י השמאי הממשלתי הראשי כי הכוונה הייתה להוציא סיכום ישיבה שיביע את דעתם של השותפים לישיבה בלבד, כאשר סיכום זה אינו מהווה הנחיות מקצועיות מטעמו.

<u>התייחסות לטענה כי התכנית הינה תכנית כוללנית כפי שהוצגה ע"י המבקש:</u>
מכל האמור עולה, כי תכניות הרובעים אכן נכנסות בנעלי תמ"א 38 במובן מסויים אך אינן מקיימות את התנאים שנקבעו להגדרתן של הזכויות בתכניות הרובעים כזכויות מותנות, כפי שהן מוגדרות בתמ"א 38. מכאן שגם הדמיון הנרחב שבין התכניות אינו יכול לגרום לסיווגן ככאלו, בהינתן השוני המהותי שהינו חובת הליך הפרסום ושיקול הדעת הנרחב יותר של הועדה המקומית בעניין אישור התכנית ומכאן ששונות זו לבדה מביאה לסיווג שונה של הזכויות בין זכויות מותנות בהתאם לתמ"א לזכויות מעין מוקנות בתכניות הרובעים.
מכאן שתכנית תא/3729א' המאפשרת הוצאת היתרי בניה מתוקפה, ללא חובת פרסום מקדימה, אינה יכולה להחשב כתכנית כוללנית.

<u>סיכום</u>:

לעניין סוגיית הפטור מתשלום, אינני סבור שערר **<u>צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב</u>**, הרחיב (או שיכול היה להרחיב) את הפטור הקבוע בס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה גם למימוש בדרך של מכר, אלא רק קבע העדר חיוב במכר בגין העדר עילת חיוב בשל אי מסויימות מספקת של הזכויות עפ"י תמ"א 38 ומכאן שלהבנתי לא חל במקרה הנדון פטור מתשלום היטל השבחה.

כמו כן, אינני סבור שהתכנית פטורה בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מעצם היותה תכנית כוללנית, היות והיא אינה כזו.

הנני סבור ש"במצב הקודם" יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38, היות ובמצב התכנוני הקודם יש לשקף את "שווי השוק" של הנכס ערב המועד הקובע בשומה.

מהכרותי את השוק לא ניתן לקבוע כי השוק, לעניין שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, אינו מתחשב בזכויות תמ"א 38 על תיקוניה השונים וכן על מסמכי המדיניות השונים המשקפים את רמת הוודאות התכנונית בפועל הנגזרת מתמ"א 38 וממגבלות התכנון אשר צמצמו/הרחיבו את היקפה בהתאם לאזורים השונים.

עם זאת לאור כל המפורט יובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם זכויות בניה אופציונליות בהתאם לתמ"א 38, אך תחת מגבלות היקף בניה כמשתקף מתכניות הרובעים ותוך התייחסות לסבירות אישור הזכויות במועד הקובע.

היקף הזכויות שיחושב הינו בהתאם לזכויות המאושרות במסגרת תכנית רובע 4, המהווה את ביטויה של מדיניות התכנון העירונית הסבירה, גם טרם לאישורה ומכאן שנותנת אינדיקציה מהותית לסבירות של אישור בניה והיקפה במצב התכנוני הקודם.

להבנתי, זכות שנקבעה בתכנית, שאישורה מותנה בהליכי פרסום והתנגדות, כפי שבא לידי ביטוי בתמ"א 38, מהווה זכות מותנית, גם במקרה בו קיימת מדיניות ברורה וגלויה של מוסד התכנון לאשרה, כפי שעולה אף ממסמכי המדיניות השונים שאושרו במהלך השנים ומכאן שלא ניתן לקבוע מקדם ודאות זהה בשני מצבי התכנון.

בהתאם לאמור ניתן לקבוע כי את זכויות התמ"א יש לקבוע בהיקף שאינו עולה על ההיקף המשתמע ממסמכי המדיניות ומהתכניות שאושרו (תכניות הרובעים) ואת מקדם שווי הזכויות יש לקבוע בהתאם לעובדה כי מדובר בזכויות מותנות בלבד, אם כי קיימת סבירות גבוהה (אך שונה בין מצבי התכנון השונים) לאישורן.

<u>המקרה הנדון</u>:

בהוראות הבניה לבניינים קיימים בתכנית קיימות הוראות מיוחדות להרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם 1/1/1980.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שמאי הצדדים מסכימים[7], כי המימוש המיטבי של הוראות תכנית רובע 4 בבניין הינו בחלופה של תוספת בנייה על הבניין הקיים.

לאחר בחינת הוראות התכניות הרלוונטיות לנכס, בכל אחת מהחלופות (הריסה ובנייה מחדש או תוספת בנייה על בניין קיים), ובהתייחס לשטחים הבנויים כל שטח הבניין, אני מקבל עמדתם.

זכויות תכנית רובע 4 הינן נרחבות יותר מזכויות תמ"א 38 בחלופה זו ומכאן שהנכס נשוא החלטה זו נמנה עם המקרים החריגים שאינם חופפים במלואם לזכויות לתמ"א 38.

<u>התייחסות לסקרי המחירים שהוצגו ע"י שמאי המבקש:</u>

כעולה מעיון בסקרי המחירים שהוצגו, ניתן לראות כי לא בוצע בהן נטרול של מספר מרכיבים המשפיעים על בחינת השווי לצורכי חישוב היטל השבחה ובין היתר, נטרול השפעות תמ"א 38, נטרול תכניות בהכנה וכד'.

כמו כן, ניתן לראות בסקרי המחירים עצמם כי קיימת שונות מחירים של עד 100% במחירים בסקר עצמו ומכאן שבהנתן שונות כה גדולה, המעידה על מדגם עסקאות באיכות נמוכה, לא ניתן ליחס לסקרים אלו חשיבות רבה.

<u>שווי בסיסי לחישוב בשומה</u>

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בנוי
4/12/2016	6213/391	דוד ילין 20	104	₪ 5,500,000	₪ 52,885
4/12/206	6213/391	דוד ילין 20	47	₪ 2,345,000	₪ 49,894
4/7/2017	6213/391	דוד ילין 20	69	₪ 3,535,000	₪ 51,232
4/7/2017	6213/391	דוד ילין 20	80	₪ 4,214,927	₪ 52,687
29/11/2017	6213/391	דוד ילין 20	80	₪ 4,188,000	₪ 52,350
12/7/2018	6213/391	דוד ילין 20	82	₪ 4,073,695	₪ 49,679
ממוצע					₪ 51,454
שווי מעוגל					₪ 51,500
בניכוי מע"מ - 17%					₪ 44,000
בניכוי יזמות - 20%					₪ 36,680
בניכוי בניה - 10,000 ₪/מ"ר[8]					₪ 26,680
שווי מ"ר מבונה במעוגל					₪ 26,700

[7] כפי שעולה משומות הצדדים.

[8] עלויות בניה כולל עקיפות לבניה סטנדרטית בבניין, כולל מרכיב חניה בבניינים חדשים.

יוער כי מיקום הנכס הינו בחוב שקט ביחס לנכס הנדון.

רצ"ב סקירה מדגמית של שומות מכריעות למועד הקובע בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	6217/446	ארלוזרוב 110	23,000 ₪
אלי כהן	6217/655	ארלוזרוב 136	23,000 ₪
מוטי דיאמנט	6217/576	ארלוזרוב 132	22,000 ₪
רמה מאור	6108/206	משה שרת 84	25,000 ₪
אבישי זיו	6108/458	גור יהודה 5	25,000 ₪
דוד דדון	6108/570	דרך נמיר41 פינת קליי 6	23,000 ₪
אייל יצחקי	6212/162	וייצמן 131	23,000 ₪

לאור האמור נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי, למועד הקובע בהחלטה, בהתאמה למיקום בצמידות לצומת דרכים ראשית ואופי הבניין בסך של 22,000 ₪.

<u>מקדמים שונים</u>

<u>שטחים לחישוב:</u>

בין שמאי הצדדים לא קיימת מחלוקת לגבי שטחי הבניה.

לאחר שבחנתי את היתרי הבניה בחלקה אני סבור כי ניתן לקבל את שטחי הבניה שנקבעו ע"י שמאית הועדה.

שטח קומה נוספת - 222 מ"ר (אומדן)

שטח קומה עליונה חלקית חדשה - 174 מ"ר (אומדן)

מרפסת גג - 48 מ"ר (אומדן)

<u>מקדם דחיה+מקדם אי ודאות במצב תכנוני קודם:</u>

לאור הדמיון בדרישות בין התכניות השונות והצורך בהסכמות דיירים הרי שבמידה ומתייחסים למקדם אי הודאות בנפרד הרי שמקדם הדחיה בין שני מצבי התכנון הינו דומה.

קיימים מספר הבדלים ברמת הוודאות של זכויות הבניה בין תמ"א 38 לתכניות הרובעים:

- התניה של בניה לפי תמ"א 38 בחוו"ד של המהנדס ושיקול דעת של הוועדה המקומית כאשר סע' 11 בתמ"א 38 נקבע, שהבניה מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה המקומית וכן בסעיף 22 נקבע: "אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה ..... אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר"...

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- התנהלות הועדה המקומית בפועל לפי תמ"א 38 על ידי הוועדה המקומית:

נכון למועד הקובע, לא היתה ידועה הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ככזו שמקשה באופן קיצוני על אישור בקשות להיתרי בניה לפי תמ"א 38 כאשר בקשות אלו עמדו בקריטריונים מסודרים שנקבעו על ידה ותמכו באחידות החלטות הועדה והשקיפות מול יזמי הפרוייקטים.

- זמניות תמ"א 38:

בסעיף 29 לתמ"א נקבע, שתוקף תמ"א 38 הינו לתקופה של 5 שנים ושהארכת תוקפה תעשה על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה לתקופות שלא יעלו על 5 שנים כל פעם. עד המועד הקובע חלפו כ-13 שנים ממועד אישורה של תמ"א 38. במהלך התקופה לא רק שתוקף התכניות הוארך מס' פעמים אלא אך שהוגדלו בו התמריצים לבניה מעת לעת וזאת על מנת לעודד את קידום הבניה בהתאם לתכנית וליצור לה כדאיות כלכלית גם באזורים נוספים. בעניין זה טוענת המשיבה שההודעה כי תמ"א 38 לא תוארך יותר מראה על כוונת המחוקק, אך כפי שידוע ההחלטה על אי הארכת התכנית פורסמה זמן רב לאחר המועד הקובע ובמועד הקובע, גם אם היה ידוע שהתכנית אינה מיטבית, לא ניתן היה להניח בודאות גדולה כי התכנית תבוטל והשוק יכול היה להניח גם כי פעולת המחוקק תהיה דווקא בהגדלה נוספת של תמריצי התכנית, כפי שקרה מספר פעמים בעבר.

להבנתי, נקודות אלו, לצד נקודות נוספות ופחות מהותיות, יצרו במצב הקודם אלמנט של אי ודאות לגבי התכנות מימוש הזכויות בהתאם לתמ"א 38 וזאת ביחס לתכניות הרובעים. לשם הזהירות המתבקשת בשומה לצרכי מיסוי, שמיטיבה עם הנישום, אני קובע מקדם אי ודאות של 0.8 במצב הקודם לזכויות המותנות בתמ"א 38 וזאת ביחס לתקופת דחיה זהה בין מצבי התכנון.

תקופת הדחיה בפרוייקטים מסוג זה הינה 5-10 שנים ולכן יחושב בממוצע 7.5 שנים.

<u>מקדם מושע ומורכבות:</u>

בפרוייקטים של בניה המצריכים הסכמה של רוב דיירים וכן מו"מ מול יזם חיצוני לביצוע הפרוייקט קיימת דחיה הנובעת ממושע בזכויות.

דחיה זו תבחן בשומה בהתאם להשפעתה מעבר לדחיה הממוצעת הרגילה הנובעת מעצם מגבלות ותנאי התכנית.

ההפחתה למושע הינה הפחתה דיפרנציאלית ואינה אחידה והמשתנים הקובעים אותה הינם כדלקמן:

מס' בעלי הזכויות בנכסים בבניין.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מורכבות הבניין מבחינת עירוב שימושים.
מורכבות חלוקת הזכויות מבחינת תמהיל הדירות (דירות רגילות/דירות גג/מחסנים וכד').
הפחתה למושע בתכניות שאינן כוללות הוראות בגין חלוקה חדשה משפיעה באופן זהה על המצב התכנוני הקודם והחדש.

<u>ניתוח המקרה הנדון</u>:

המבנה הכולל מס' תתי חלקות שאינו חריג ביחס למבנים מבניה רוויה בסביבה.
לגבי עירוב השימושים הרי שבמבנה לא קיימת בעיה של עירוב שימושים.
מבחינת מורכבות תמהיל הדירות נמצא כי קיימת בעיה מיוחדת במקרה הנדון היות ולמרות שכל היחידות בבניין מהוות יחידות דיור למגורים, חלקן מהוות דירות דופלקס גג להן צמוד כלל שטח הגג כמרפסות צמודות (כלל הדירות בקומה העליונה) היכולות ליצור העדר זהות מלאה באינטרסים של בעלי היחידות השונות בבניין.
במקרים מעין אלו, יש להביא בחשבון דחיה נוספת למימוש וזאת למרות העובדה שזכויות השלמת קומת הגג לא חושבו במסגרת ההשבחה המשוייכת לדירות בקומות התחתונות, ויוחסו לבעלי הזכויות בקומה העליונה בלבד וזאת היות והשיוך הינו לעניין חבות בהיטל השבחה ואינו מהווה שיוך קנייני של הזכויות עצמן.
לאור האמור תחושב תקופת דחיה נוספת של 3 שנים במקרה הנדון.

<u>עלות עודפת</u>:

אני סבור שאין מקום להביא בחשבון בחישוב ההשבחה עלות עודפת ו/או עלות בניה.
הוראות תכנית תא/3729' אכן מחייבות חיזוק המבנה ושיפוצו. אולם, לאור ההכרעה כי במצב הקודם יש להכיר בזכויות המוקנות מתוקף תמ"א 38, הרי שיש לבחון השבחה רק בגין אותן הזכויות שמעבר לזכויות המוקנות מתמ"א 38 ובגין קידום הזמינות. לאור העובדה כי תוספות הבנייה עפ"י התמ"א מותנות אף הן בחיזוק המבנה ובשיפוצו, לא סביר לבחור חלק מהוראות התמ"א בנוגע לזכויות המוקנות מכוחה ולהתעלם מיתר הוראות התכנית ומכאן שעלויות החיזוק קיימות בשני מצבי התכנון. מעבר לאמור יצוין, כי חיזוק המבנה ושיפוצו החיצוני יכול שישביח גם את שווי היחידות הקיימות בבניין ומכאן שאין לשייך את כל עלות החיזוק לתוספות הבניה בגג הבניין.
בחלופת החישוב ללא תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם תובא בחשבון עלות חיזוק מופחתת בשיעור של כ-1,000 ₪/מ"ר בנוי וזאת לאור תרומת החיזוק לשווי הדירות הקיימות.

עלות עודפת לחניה:

בהתאם לאמור בעניין עלות עודפת גם כאן יצוין, כי עלות עודפת לחניה, ככל שקיימת (במקרה של תשלום כופר חניה/קרן חניה) הרי שהיא קיימת גם בחלופת תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם.

עלות עודפת מעין זו יש לחשב רק במידה והתכנית היתה מוסיפה זכויות מעבר לזכויות הקבועות בתמ"א 38.

במקרה הנדון, גם בחלופת החישוב ללא תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם לא יובא בחשבון תשלום לקרן חניה/כופר חניה היות וקיימת בחלקה אפשרות ריאלית לביצוע חניות נוספות כפי שמבוצע בפועל ע"י דיירי הבניין כיום בחלק שאינו מהווה מקום חניה מוסדר.

הרחבת היחידות הקיימות:

לא הובאו בחשבון הרחבות ליחידות הקיימות.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

(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;.....

12.2 במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת תכנית 3729 א' בלבד וזאת לאור העובדה שהחיוב בגין המכר כלל התייחסות לתכנית זו בלבד.

12.3 במסגרת ההחלטה לא נדונה השבחה, ככל שחלה, מתוקף תכנית תא/5000 שהינה תכנית מתאר מקומית כוללנית וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה. ככל שחלה השבחה בגין תכנית זו היא תדון לאחר אישור תכנית מפורטת.

12.4 מאפייני המיקום והסביבה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12.5. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.6. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שאושרו בעבר בתחום המקרקעין.

12.7. המימוש בהתאם למימוש במכר ויחושב כמימוש מלא.

12.8. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.9. המועד הקובע.

12.10. מחירי מקרקעין ומחירים מבוקשים במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.11. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.12. יובא בחשבון החלק היחסי של היחידה ברכוש המשותף בבניין.

12.13. יובא בחשבון כי לאור היקף הבינוי הקיים והיקף הבינוי המוצע בתכנית השימוש הטוב והיעיל הינו בניה על המבנה הקיים.

12.14. הרחבת תכסית אפשרית של הבניין לא תובא בחשבון וזאת לאור מגבלות ותלות בניה זו בבניה של כלל הקומות שמתחת והעובדה כי תלות בבניה זו יכול ליצור דחיה נוספת לכלל הזכויות בגג.

12.15. השלמת קומת הגג לא תובא בחשבון וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה. יצויין כי עמדה זו אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

מצב חדש			
	שטח	מקדם	שטח משוקלל
שטח עיקרי תוספת קומה	222	1	222
שטח עיקרי קומת גג	174	1	174
מרפסת גג	48	0.3	14.4
סה"כ שטח משוקלל לפני הפחתות			410.4
מקדם התאמה לבינוי מעל בניין קיים		0.9	
מקדם דחיה (7.5 שנים, 6%)		0.65	
מקדם מושע ומורכבות בנוסף (3 שנים, 6%)		0.84	
שטח משוקלל לאחר התאמות			201.67
מצב קודם			
שטח עיקרי תוספת קומה	222	1	222
שטח עיקרי קומת גג (חצי קומה)	111	1	111
מרפסת גג	111	0.3	33.3
סה"כ שטח משוקלל לפני הפחתות			366.3
מקדם התאמה לבינוי מעל בניין קיים		0.9	
מקדם דחיה (7.5 שנים, 6%)		0.65	
מקדם מושע ומורכבות בנוסף (3 שנים, 6%)		0.84	
מקדם אי ודאות		0.8	
שטח משוקלל לאחר התאמות			144
הפרש שטח משוקלל			57.67
שווי מ"ר מבונה			22,000 ₪/מ"ר
השבחה			1,268,740 ₪
היטל השבחה			634,370 ₪

הערה:

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים כעולה מחוות דעתם ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות עצם חיוב הנישום והגדרת זכויותיו היחסיות, ראה הערה בהרחבה בסעיף ההכרעה.

חלופה ב' - ללא תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם:

מצב חדש			
	שטח	מקדם	שטח משוקלל
שטח עיקרי תוספת קומה	222	1	222
שטח עיקרי קומת גג	174	1	174
מרפסת גג	48	0.3	14.4
סה"כ שטח משוקלל לפני הפחתות			410.4
מקדם התאמה לבינוי מעל בניין קיים		0.9	369.36
שווי מ"ר מבונה			22,000 ₪/מ"ר
שווי לפני הפחתות			8,125,920 ₪
הפחתת כופר חניה			0
עלות עודפת לחיזוק[9]			976,000 ₪
שווי לאחר הפחתות			7,149,920 ₪
מקדם דחיה (7.5 שנים, 6%)		0.65	
מקדם מושע ומורכבות בנוסף (3 שנים, 6%)		0.84	
השבחה			3,903,856 ₪
היטל השבחה			1,951,928 ₪

[9] בהתאם לשטח הבנוי ללא מקלט, בניה בקומת העמודים ושטח חדרי היציאה לגג (לאור אי חיוב בגין שטחי השלמת קומה זו).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים **כמחצית** מתת חלקה 5[10], חלקה 602 בגוש 6108, רחוב ארלוזרוב 157 בתל אביב-יפו, חלה השבחה כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהיטל
3729 א'	14/6/2018	₪ 1,268,740	₪ 634,370	₪ 16,005

14.2. לחלופין ולמען הזהירות בלבד למקרה בו לא תתקבל דעתי בהליך ערר, ככל שיתקיים, יוצג להלן תחשיב השבחה תחת הנחה כי אין להתחשב בזכויות תמ"א 38 במסגרת חישוב שווי המצב התכנוני הקודם.

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהיטל
3729 א'	14/6/2018	₪ 3,903,856	₪ 1,951,928	₪ 49,245

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.3. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[10] המימוש מתייחס למחצית מהזכויות בתת החלקה בלבד.