ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין ● ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 10/09/2024
מספר מינוי: 2593-2023
מספרנו: 332-2593-2023 ש

לכבוד

המשיבה,
ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאי יונתן לוי
בדוא"ל yonatan.levi30@gmail.com

המבקשת,
אניטה לב גור
באמצעות השמאי דרור כהן
בדוא"ל lilytrade@bezeqint.net

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
מינוי 2593-2023
תת חלקה 2 בגו"ח 6955/102
סוקולוב 4, ת"א

1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכנית תא/3616א'. המינוי התבקש בגין מימוש בדרך של העברת זכויות המהווה מימוש מלא של זכויות הבניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: אניטה לב גור ע"י שמאי המקרקעין דרור כהן.

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי וניל בן אמו.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/3616א'	24/01/2018

ב. ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 04/02/2024 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 10/03/2024 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המבקשת:

- שומה אחרת מיום 09/01/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין דרור כהן.
- שומת המשיבה מיום 13/08/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי וניל בן אמו, בצירוף דרישת תשלום של הוועדה המקומית מיום 25/10/2023.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 24/05/2023.
- עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 08/01/2024.

3.2 מטעם המשיבה:

- תגובת המשיבה לשומה האחרת מיום 01/02/2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי וניל בן אמו.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6955
חלקה	102
תת חלקה	2
שטח חלקה רשום[1]	394.00 מ״ר
שטח תת חלקה רשום	73.70 מ״ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	74/594
תיאור הבנוי	דירת המגורים הדרומית בקומה הראשונה של בניין מגורים ותיק הכולל קומת מרתף, קומת עמודים, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה״כ 8 יח״ד.
הזכויות המוערכות	מלא זכויות הבעלות של המבקשת בנכס
זכויות במקרקעין	בעלות
כתובת	סוקולוב 4, תל אביב

5. תיאור הנכס וסביבתו

הנכס הנדון הינו תת חלקה 2 בגו״ח 6955/102 המהווה את דירת המגורים הדרומית בקומה הראשונה בבניין מגורים ותיק הכולל 8 יח״ד ובו מרתף, קומת עמודים, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. הבניין בנוי מעברו המזרחי של רחוב סוקולוב, כ- 30 מ׳ צפונית להצטלבות הרחובות ארלוזורוב וסוקולוב וכתובתו העירונית סוקולוב 4, בשכונת הצפון הישן בתל אביב.

<u>הסביבה</u>

סביבת הנכס ידועה כחלק מרובע 3 בעיר תל אביב, אשר גבולותיו הינם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד׳ בן ציון בדרום וכלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק״ו. הבינוי הרווח בשכונה הינו של בניינים ותיקים בני 3-4 קומות, לצד פרויקטים של התחדשות עירונית. ברחובות אבן גבירול ממזרח ודיזנגוף ובן יהודה במערב קיימים שימושים מעורבים של מגורים ומסחר. הפיתוח הסביבתי מלא.

רחוב סוקולוב הוא רחוב חד סטרי, המחבר בין רחוב ארלוזורוב בדרום להצטלבות הרחובות שמעון התרסי וישעיהו בצפון. הרחוב אינו נכלל בתחום ההכרזה של אונסק״ו. ברחוב קיימת מצוקת חניה.

[1] בהתאם לדף מידע תכנוני, חלקה 102 בגוש 6955, בשטח של 394 מ״ר, וחלקה 670 בגוש 6214, בשטח 16 מ״ר, מהוות תא שטח אחד, עליו בנוי הבניין ברחוב סוקולוב 4. סה״כ שטח לחישוב זכויות הבניה – 410 מ״ר.

המגרש

למגרש עליו בנוי הבניין צורה דמוית מלבן. הוא בעל חזית מערבית ברוחב של כ- 18.5 מ׳ הפונה כלפי רחוב סוקולוב. אורכו של המגרש הוא כ- 21.5 מ׳.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק, סה״כ 8 יח״ד הכולל מרתף, קומת עמודים המשמשת לחניה, 4 קומות טיפוסיות (2 יח״ד בכל קומה) וקומת גג חלקית הכוללת חדר יציאה לגג המשויך לתת חלקה 7.

הבניין נבנה באמצע שנות השבעים ומצבו הפיזי תואם את גילו. בחלק הצפון מערבי של החלקה וכן בחלק המזרחי של החלקה קיימים 8 מקומות חניה, המוצמדים לכל דירה קיימת – מקום חניה אחד לדירה. הכניסה לחניה נעשית דרך שער חשמלי בחלק הצפוני של החלקה, המשמשת ככניסה משותפת גם לחניה של הבניין הסמוך מצפון, שכתובתו רחוב סוקולוב 6.

הנכס

הנכס הנדון הינו בשטח רשום של 73.70 מ״ר ובעל הצמדה של שטח קרקע בגודל של 11 מ״ר המשמש כחניה. בהתאם לתשריט היתר הבניה החלוקה הפנימית בנכס כוללת סלון, מטבח, 2 וחצי חדר שינה, חדר רחצה, חדר שירותים ומרפסת שירות.

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס שנמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת:

6.1 מצב תכנוני קודם

תכנית תא/58 ("תכנית גדס")

התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 976, בתאריך 04/01/1940.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
מס' קומות:	3 קומות, לא כולל קומת מרתף וביניים.
אחוזי בניה:	35% לקומה.
מבנה עזר בחצר:	15 מ"ר.
צפיפות:	9 יח"ד לכל 500 מ"ר, 3 יח"ד לקומה לכל היותר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ', במגרש שחזיתו קטנה מ- 15 מ' תהיה רשאית הועדה המקומית להקטין את קו הבניין הצדדי עד ל- 2.50 מ'.
תכליות מותרות:	בתי דירה ובתי מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, גרג'ים פרטיים לשתי מכוניות לכל היותר ועוד.

קיימת החלטת ועדה בפרוטוקול מס' 164ב', ממאי 1996, לפיה בבניינים אשר נבנו לפני חודש מרץ 1992 ניתן להוסיף שטחי שירות, כמפורט:

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u> – שטחי שירות לפי תכנית ע'.

<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u> – מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית ג', מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר בקומה ושטחי שירות אחרים לפי תכנית מ'.

תכנית תא/286

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 216, בתאריך 28/02/1952.

התכנית מתקנת את תכנית גדס לעניין שטח מגרש מינימלי, כך ששטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר לא יחול במגרש קיים על פי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני כניסת התכנית לתוקף. הועדה תהיה רשאית לאשר בניה על מגרש ששטחו קטן יותר משטח מגרש מינימלי בתנאי של בניה בקירות משותפים לבניינים על שניים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בהתאם להוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

תכנית תא/637

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 783, בתאריך 11/08/1960.

התכנית מתקנת את תכנית תא/76 ומגבילה את תוספת קומת הגג החלקית לבנייני מגורים בלבד, ללא קומת עמודים וללא קומת ביניים.

תכנית תא/756

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 1189 ביום 03/06/1965.

התכנית מתירה הקמת בניינים בגובה של 3 קומות מעל קומה מפולשת לצרכי חניה, בתנאים.

תכנית תא/1956[2]

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 2606, בתאריך 21/08/1980.

התכנית מהווה תכנית נקודתית לבניין בו ממוקם הנכס, התכנית חלה על חלקות 6955/102, 6214/303 ו- 6214/322. התכנית מתירה הוספת אטליה לציור וחדר על הגג, בשטח כולל של 45 מ"ר.

התכנית מתייחסת לדירה הצפונית בקומה הרביעית ואינה חלה על הנכס.

תכנית תא/1680

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 2770, בתאריך 10/12/1981.

בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדר יציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר, כולל שטח המדרגות הפנימיות, בגובה של עד 2.50 מ'. חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

תכנית תא/מ

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 2829, בתאריך 24/06/1982.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבתי מגורים.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט[3]:

שטח מגרש מינימלי:	500 – 350 מ"ר.
מס' קומות:	4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי בניה:	עד 40% לקומה, כולל מרפסות, סה"כ עד 146% מותרים לכל הבניין. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין. בחישוב השטח המותר לא יובאו בחשבון חלקי בניין שאינם נמדדים בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), שטחי שירות בקומת עמודים מפולשת,

[2] התכנית מהווה חלק מן המצב התכנוני הקודם מאחר והופק היתר בניה מכוחה. ראו פרוט בפרק הרישוי בהמשך.
[3] במגרש בשטח שבין 350 - 500 מ"ר, ללא בניה בקיר משותף, אזור דירות 1 לפי תכנית 58, ברחובות ברוחב גדול מ- 10 מ'.

	שטח מגדל המדרגות הבולט מעל שטח הגג וכן שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר, בארבע הקומות התחתונות, ומעבר לקומות אלו כל שטח המדרגות.
מקדם צפיפות:	יח״ד לכל 55 מ״ר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ׳, צדדי – 3 מ׳, אחורי – 5 מ׳.
מרפסות שירות:	בבניינים חדשים, חלה חובת הקמת מרפסת שירות בכל יח״ד.
סגירת מרפסות:	בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות הבנויות בהיתר, כחלק מאחוזי הבניה הכוללים, בתנאים.
הקלות:	הועדה המקומית לא תאשר הקלות בתחום אזורים שהתכנית חלה עליהם.

תכנית תא/ע

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 3275, בתאריך 28/11/1985.
התכנית, העוסקת בבניית מרתפים והשימושים בו, מתירה הקמת קומת מרתף אחת, בשטח קומה טיפוסית, בגובה 2.20 מ׳. שטח המרתף הינו בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין.
השימושים המותרים במרתף הם חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון אולם התעמלות, משחקי ילדים וכו׳, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. כמו כן יותרו בניית מחסנים לדיירי הבית בלבד. שטח כל מחסן לא יעלה על 6 מ״ר. לא יותרו מגורים במרתף.
קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בניין.
תותר בניית קומת מרתף נוספת תחתונה בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שקומה זו תשמש לצרכי חניה בלבד.

תכנית תא/מ-1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 3810, בתאריך 01/11/1990.
התכנית מתקנת את הוראות סעיף 32 בתכנית תא/מ׳ כך שאיסור מתן ההקלות, באזורי תחולתה של התכנית, יוגבל להקלות בדבר אחוזי בניה בלבד.

תכנית תא/ג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 4208, בתאריך 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 ומתירה הקמת חדרי יציאה לגג, אחד מכל דירה הממוקמת בקומה העליונה בבניין, בגובה של עד 2.50 מ׳, בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין מכח תכניות תקפות.
שטח כל חדר יציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות – 23 מ״ר. לא תתאפשר גישה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות המשותף של הבניין.
בבניינים קיימים ועל פי דרישת הג״א, תותר, במסגרת השטח האמור, בניית ממ״ד.

חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום שכזה, עפ"י הסכמה של כל בעלי המקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לנסיגות של 2 מ' לפחות מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, ושל 1.2 מ' משאר המעקות החיצוניים של הגג.
תותר הקמת פרגולה פתוחה מקונסטרוקציה קלה בלבד, בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג / מגדל המדרגות. לא תותר בניית קירות לפרגולה והמרחק בינה לבין מעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ'.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה קטן מ- 90% משטח הקומה שמתחת.
סך כל השטח הבנוי בגג, לרבות חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים, לא יעלה על 50% משטחו.

6.2 מצב תכנוני חדש

תכנית תא/2710
התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 4540, בתאריך 03/07/1997.
התכנית מאפשרת הקמת מעלית בבניינים קיימים, עם וללא תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.
הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מגדל מבנה מעלית, בתנאים.

תכנית ע'1
התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167, בתאריך 18/03/2003.
התכנית מחליפה את תכנית תא/ע' ועוסקת בהוראות בניה למרתפים והשימוש בהם.
תותר הקמת 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים ובתכסית של עד 80% (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% יינתן בכפוף לאישור מהנדס העיר). גובה קומות המרתף הללו לא יעלה על 4 מ'.
בנוסף על 2 קומות מרתף אלו ניתן להקים עוד עד 4 קומות מרתף תחתונות, עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין. גובה כל קומת מרתף נוספת לא יעלה על 3.50 מ'.
השימושים המותרים הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
תותר בנייתם של מחסנים דירתיים, אחד לכל יח"ד, אשר יוצמד לה ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12 מ"ר נטו.
בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע רשאית הועדה המקומית לאשר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי

מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעליו. הכניסה למרתף תהיה דרך גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הקרקע.

תמ"א 38 על תיקוניה

תמ"א 38 פורסמה לראשונה מתן תוקף בי"פ 5397, בתאריך 18/05/2005. במהלך השנים חלו בה תיקונים, כמפורט:

תיקון	י.פ.	תאריך
1א	5704	16/08/2007
2	6069	10/03/2010
3	6430	11/06/2012
3א	7400	13/12/2016

בין מטרות התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין את סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכח תכנית זו וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תמ"א 38 חלה, בין היתר, על מבנים קיימים, בכל הארץ, אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל-01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו, ושנקבע בכתב ע"י מהנדס כי נדרש חיזוקם.

קיימות 2 חלופות לחיזוק הבניין – תוספת בניה על הקיים והריסה ובניה מחדש.

<u>תוספת בניה על הקיים</u>

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית:

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור המיועדת להרחבה.
- הרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף). השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף ויכלול מרחב מוגן דירתי עבור כל יח"ד חדשה. שטח האגף יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.

- סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת. שטח הקומה יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה וגובהה יותאם לגובה קומת מגורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו ומצויות בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית, כתנאי להיתר.
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה. שטח הקומה או הקומות הנוספות לא יחרוג מקו היקף הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, ויחושב על בסיס הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על הגג הבניין הקיים, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, אשר יחושב על בסיס הקומה המורחבת. תוספת בניה זו תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים קיים שיקול דעת לועדה המקומית לקבוע האם תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או לפי הוראות התמ״א לקומת גג חלקית. ככל שניתן היתר לתוספת בניה בהתאם לתכנית הגגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מהוראות התמ״א.

קווי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על המבנה. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ׳ לצדדים ו- 6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או אישור קו בניין 0 לצד, ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין. הקמת המעלית בתנאים אלו תותר גם אם לא חלה חובת התקנת מעלית על פי החוק.

חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>הריסה ובניה מחדש</u>

בחלופה זו סל הזכויות המירבי במסלול זה נגזר ממספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק והינו בנוסף לזכויות הבניה מכח תכניות תקפות, כמפורט:

תוספת שטח עיקרי:	מותרת תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת. בנוסף, זכויות בניה של 12 מ"ר לממ"ד עבור כל יח"ד שתיבנה.
תוספת שטח עיקרי נוסף:	תותר תוספת שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות[4] לבניין בנוי בן קומה אחת, שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 2 קומות, שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 3 קומות ושטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין קיים בן 4 קומות ומעלה.
מניין קומות בנויות:	קומות בתת הקרקע לא יבואו במניין הקומות, קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלושה קירות לפחות. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת הקיימת.
שטחי שירות בתת הקרקע:	תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד - חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

הוראות התמ"א לעניין קווי בניין ומעלית בחלופת תוספת על הקיים תקפות גם בחלופת הריסה ובניה מחדש.

[4] שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו שטח הקומה הטיפוסית בבניין בנוי בפועל, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר בגין כל יח"ד קיימת בקומה.

שיקול דעת הועדה המקומית

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה כי אי מתן ההיתר מוצדק ונובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות. יחד עם זאת, בדברי ההסבר לתיקון 3א' מובהר כי אין במסמכי מדיניות או בהוראות של תכניות שאינן לפי סעיף 23 לתמ"א, כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של בקשה להיתר מכוח התמ"א, ובכלל זה האפשרות לסטות, במקרים מתאימים, ממסמכי המדיניות או מהוראות שנקבעו בתכניות כאמור, או לנמק בכתב סירוב לבקשה להיתר.

בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות התמ"א. בתכנית מפורטת זו ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ"א, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א בכל הנוגע לשטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנתה של תכנית כאמור בסעיף 23 לתמ"א וזאת משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, בתנאים.

שיתוף ציבור

קבלת אישור לתוספות בניה מכח התמ"א מותנית בפרסום הודעה על הגשת בקשה לקבלתן, ותינתן לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב.

מסמך מדיניות (החלטת ועדה מס 0028-12ב-1 מיום 07/11/2012)[5]

מסמך המדיניות הינו מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38, שעודכן נוכח אישור תיקון 3 לתמ"א 38, באותה שנה.

להלן עיקרי סעיפי מסמך המדיניות **לחלופת תוספת בניה על בניין קיים**, לנכסים הממוקמים ברובע 3, מחוץ לאזור ההכרזה:

- תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ'.
- תותר הרחבת דירות בשטח של עד 25 מ"ר, כולל ממ"ד, בתחום קווי בניין המותרים בתכנית ועד 10% חריגה למרווח הצידי והאחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי למעט רכיבי חיזוק הבניין.
- תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3 מ' מגבול מגרש אחורי לטובת בניית חדרי ממ"ד לדירות הקיימות.
- תותר, בכל בניין, הקמת קומה נוספת וקומת גג חלקית, המהווה 65% משטח הגג, עם נסיגה מהחזית בלבד. ככל שבנויה קומת גג חלקית, ניתן להשלים את בינוי הקומה, בנוסף לתוספת המצוינת לעיל. שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.

בחלופת בניה והריסה מחדש, גובה המבנים הכולל לא יעלה על 5 או 6 קומות, בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב, כמפורט בתכנית רובע 3. תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 3.[6]

תכנית תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 7407, בתאריך 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 301.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני, החלקה מצויה בתחום בינוי עד 8 קומות, כמרקם בנוי לשימור.

[5] במהלך השנים פורסמו מסמכי מדיניות נוספים, בשומה צוין מסמך המדיניות הנ"ל מאחר ופורסם עוד טרם הפקדת תכנית תא/3616' מחד ולאחר פרסום לתוקף של תיקון 3 לתמ"א 38 מאידך. מסמכי מדיניות מאוחרים יותר כבר כללו בתוכם הפניות לתכניות הרובעים שהיו כבר בעלות מעמד סטטוטורי ואינם רלוונטיים לענייננו.
[6] יודגש כי במועד פרסום מסמך המדיניות הנ"ל טרם היה ידוע סופית מה ייקבע בתכנית רובע 3, שכן זו טרם פורסמה להפקדה.

בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5. כמו כן, נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א' לתכנית תא/5000:

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א, החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א.
- תכנית תא/3616א' גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
- עד כניסתה לתוקף של תכנית תא/3616א', לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

תכנית תא/3616א' – תכנית רובע 3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 7668, בתאריך 09/01/2018.

התכנית הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, והיא חלה על רובע 3, שגבולותיו הם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד' בן ציון בדרום והוא כלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק"ו, אשר גבולה הצפוני הינו רחוב ארלוזורוב. הנכס ממוקם צפונית לרחוב ארלוזורוב ועל כן אינו כלול בתחום הכרזת אונסק"ו.

בין מטרות התכנית:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3.
- הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול בתחום ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים של מתחם זה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 ,תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב-יפו.
- פישוט הליכי הרישוי ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל המחליף תכניות נושאיות קודמות.

התכנית קובעת הוראות בניה נפרדות לחלופות של תוספת בניה על הקיים ושל הריסה ובנייה מחדש, קיימות הוראות לבניינים הזכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38, לבניינים שאינם זכאים לתמריצי תמ"א 38 ולמגרשים ריקים. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות ואינה משנה ייעודי מקרקעין.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

<u>חלופת הריסה ובנייה מחדש</u>

שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. שטחים אלו כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת, פירים, מסתורים וכדומה אך אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים. זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – בטלות.

להלן עיקרי הוראות הבניה:

- מספר הקומות המקסימאלי, מחוץ לאזור ההכרזה, הינו 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע/ קומת קרקע חלקית, ובנוסף קומת גג חלקית, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו החזית הקדמי ו- 2 מ׳ מקו החזית האחורי.
- קומת קרקע - יותר בינוי מלא או חלקי בקומת הקרקע, ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ׳ מקו הבניין. שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין, כגון חדר אשפה, מבואת כניסה, חדר מדרגות וכדומה ימוקמו אך ורק בתוך שטח הבניין. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח״ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי.
- גובה כל קומה, כולל קומת קרקע וקומת גג, לא יעלה על 3.30 מ׳, מדוד משטח הרצפה של הקומה עד שטח הרצפה בקומה שמעליה. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הבלטת מבנה מעלית עד 5 מ׳. גובה המעקה של הגג התחתון יהיה הגובה המינימאלי הנדרש עפ״י התקנות.
- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ״ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר/יח״ד. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ׳. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תתאפשר סגירתן, ולהבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות ״מדלגות״).
- תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון והתחתון, בנסיגה שלא תפחת ממטר אחד ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ׳, כולל הקורות העליונות. הרווח בין המצללה למעקה הבניין לא יפחת מ- 1.20 מ׳. לא תותר בניית קירות למצללה ולא יותרו מצללות משופעות.
- שיעור שטחי השירות מסך שטחי השטחי הבניה המותרים מעל מפלס פני הקרקע לא יפחת מ- 20%.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

- מס׳ יח״ד המירבי במגרש יחושב מסה״כ השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל מפלס פני הקרקע, חלקי מקדם הצפיפות 80. כל שארית השווה או גבוהה מ- 0.50 תעוגל כלפי מעלה, שארית קטנה מ- 0.50 תעוגל כלפי מטה. למרות זאת, ניתן לחשב את מספר יח״ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לקומה הקיימת, וביתרת הבניה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו, בהתאם למקדם הצפיפות הקבוע בתכנית. בכל מקרה, צפיפות יח״ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים, על פי התכנית.
- קווי בניין: קדמי – בהתאם לתכנית תקפה, צדדי – 2.50 מ׳, אחורי – 4.50 מ׳. תתאפשר חריגה מקו בניין קדמי של עד 0.50 מ׳ ועד 50% מרחוב החזית לכל גובהה, בתנאים.
- מרתפים: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע׳1 על שינוייה. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.
- החניה בבניין חדש תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט במקרים חריגים המצדיקים זאת. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. הגישה לחניה תהיה אחת למגרש, לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. תותר כניסה משותפת לחניה למגרשים גובלים והקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים.

<u>חלופת חיזוק ותוספת בניה בבניינים קיימים</u>

תוספת זכויות הבניה בבניינים קיימים אפשרית ע״י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח״ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים או קומה חלקית וכן שטח למרפסות. כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה, בהתאם לת.י. 413, והיא כוללת שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים, אך שטח המרפסות הינו בנוסף. להלן עיקרי הוראות הבנייה:

- ברחובות שמחוץ לאזור ההכרזה, בבניינים קיימים בני 2 עד 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע חלקית/ קומת קרקע/ קומת ביניים, תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו החזית הקדמי. ככל שקיימת בניה בגג למגורים – דירת גג או חדרי יציאה לגג, שנבנתה בהיתר מכוח התכניות התקפות, למעט מכח תמ״א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני תאריך 27/06/2011, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומת גג נוספת ובנוסף קומת גג חלקית כאמור.
- שטח קומות התוספת יהיה בהתאם לקונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח״ד קיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

- הרחבת דירות קיימות תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ״ר ליח״ד. שטחי מרחבים מוגנים, יכללו במסגרת ההרחבה כאמור.
- בניית אגף הכולל תוספת יח״ד : הבניה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר הקומות במבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכח תכנית זו. יחידות הדיור החדשות יכללו מרחב מוגן בהתאם לחוק.
- בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת הקרקע, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ׳ מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. שטח יח״ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/חלקית לא יפחת מ- 35 מ״ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע, בהתאם להוראות תכנית ע׳1 ,במידה ויצורפו לדירה. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע, במרווחים צידיים ובמרווח אחורי בלבד, ובתנאי שתישמר הגישה לשטחים המשותפים.
- מרחבים מוגנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ולא ניתן למקם מרחב מוגן בגבולות קווי הבניין תותר חריגה של עד 2 מ׳ מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ׳ מגבול המגרש האחורי, בתנאים.
- בקומות הקיימות תותר בנייתן של מרפסות פתוחות בלבד, אשר הבלטתן מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי לא תעלה על 1.60 מ׳, בתנאי ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ״ר/יח״ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר/יח״ד. במניין שטחים אלה ייכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות והן יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.
- בקומות התוספת תותר הקמת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. לא תותר סגירתן ולא יותר ניצול שטחן למטרה אחרת. ככל שמרפסות הקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים, בתנאים.
- הוראות הבנייה למרתפים זהות להוראות המפורטות בחלופת הריסה ובניה מחדש.
- גובה קומת/קומות התוספת יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ׳ מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- מספר יח״ד המרבי בקומה או הקומות החדשות יהיה עד מספר יח״ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ״י היתר בנייה. הצפיפות בקומת הגג תיקבע ע״י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, כך שמספר יח״ד לא יעלה על מספרם בקומה הטיפוסית, כאמור לעיל.

- תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון והתחתון, בכפוף לנסיגה ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה ללא קירות במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ', כולל הקורות העליונות.
- תותר חריגה מקווי בניין, בתנאים, לצורך הבלטת רכיבי חיזוק והבלטת חדרי מדרגות ומעלית.
- במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. בבניין קיים תותר חניה באחד המרווחים הצידיים של המגרש, כאשר המרווח הצידי השני יפותח כשטח מגונן. תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם כן קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.

6.3 רישוי

- להלן טבלה מסכמת של היתרי הבניה בנכס, כפי שאותרו בעיון בתיק הבניין של הנכס באתר הוועדה המקומית:

מספר היתר	תאריך	מהות
823	25/02/1974	בניית בניין בן 4 קומות ומקלט בקומה התחתונה, המכיל: בקומה א- הול כניסה לבית, חדר מדרגות ותא מעלית, חדר הסקה, חדר אשפה, מקום למיכלי גז, 8 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות ב, ג ו- ד – חדר מדרגות, תא מעלית, 2 דירות בנות 3.5 חדרים וח"ש בכל קומה.
208	15/07/1974	תוספת קומה ה' למגורים, המכילה חדר מדרגות, תא מעלית, דירה בת 3.5 חדרים וח"ש ודירה בת 2.5 חדרים וח"ש.
78	09/05/1975	סגירת מרפסות בחלק האחורי של הבניין בן 4 קומות בכל קומה. סה"כ, בהתאם לתכנית ההיתר, 12.04 מ"ר בקומה.
10	07/04/1976	תוספת חדר מדרגות עם מכונות על גג הבניין בן 4 קומות על עמודים.
2-4	10/04/1981	תוספת אטליה (סטודיו) על גג הבניין.

- להלן טבלת שטחים מסכמת של הבניין, בהתאם להיתרים המפורטים לעיל (מ״ר):

שטח	שטח עיקרי ברוטו	מרפסות	סה״כ
מרתף	20.20		20.20
קרקע	53.50		53.50
א	155.19	24.17	179.36
ב	155.19	24.17	179.36
ג	155.19	24.17	179.36
ד	155.19	24.17	179.36
גג	66.00		66.00
סה״כ	760.46	96.68	857.14

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 24/05/2023 קיימים לגבי תת חלקה 2 בגו״ח 6955/102 הפרטים הבאים:

ערך	פרט	
גוש	6955	
חלקה	102	
תת חלקה	2	
מספר חלקה ישן	גוש שומה 6955 חלקה 96	
שטח חלקה רשום, מ״ר	394	
שטח תת חלקה רשום, מ״ר	73.70	
הצמדה	קרקע בשטח 11 מ״ר, סימון בתשריט - ב׳.	
קומה	ראשונה	
חלק יחסי ברכוש המשותף	74/594	
בעלות	**לב גור אניטה**	**בשלמות**

7.2 הסכם מכר

בהתאם לשומת המשיבה, ביום 01/06/2023 נחתם חוזה מכר לפיו נמכרו מלוא זכויות המבקשת בנכס תמורת 4,700,000 ₪.

8. פסקי דין והחלטות וועדות ערר

להלן סקירת פסקי דין והחלטות וועדות ערר רלוונטיות העוסקות במעמדן של תכניות שהוכנו מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ובסוגיה האם יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38.

8.1 החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח'[7]

ביום 18/08/2022 התקבלה, בדעת רוב, החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בראשות עו"ד סילביה רביד ביחס לתכנית תא/3616א', היא תכנית רובע 3 בתל אביב. להלן עיקרי החלטת ועדת הערר:

א. הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר. המחוקק ייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מכוחה, לאירוע מימוש שעניינו בקבלת היתר בניה, בתנאים הקבועים בהוראת הפטור.

ב. בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק בעת מתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל ההשבחה, הרי שתכנית תא/3616א' הינה קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישור התכנית.

ג. אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב קודם. קביעה זו עולה בקנה אחד עם פסיקה ענפה, אשר קובעת כי כאשר לשם מימוש זכות הנתונה למקרקעין, נדרש הליך של הקלה, והיא אינה בבחינת זכות מוקנית, הרי שאירוע המס הוא בעת אישור ההקלה ויש לשום את ההשבחה אך ורק במצב החדש ולא לייחס שווי למצב הקודם.

ד. אין להביא בחשבון את מדיניות הוועדה המקומית בהקשר לתמ"א 38 במצב הקודם. קביעת המדיניות מקורה בתמ"א, אך היא שלב בדרך הכנתה של התכנית, שכן משזו אושרה היא הטמיעה את המדיניות המעודכנת שקדמה לה.

ה. כאשר הנישום לא חויב בהיטל השבחה בשל התכנית המקנה זכות תכנונית הנתונה לדירה העליונה, אין להביא את הזכות התכנונית לדירה העליונה כזכות מזכה בעת חישוב ההשבחה. עם זאת, העובדה כי במצב הקודם בעלי הדירות העליונות אוחזים בזכות, אשר בעלי הדירות התחתונות אינם חולקים בה, יוצרת ללא ספק, קושי במימוש התכנית, וקושי זה יש לו משמעות כספית שיש להביאה בחשבון ההשבחה.

ו. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ ומנחה אותו לערוך את שומותיו בעניין הערריים דלעיל על יסוד החלטת וועדת הערר ובהתאם לנספח עקרונות להכנת השומות המייעצות. להלן עיקרי עקרונות הנספח:

[7] ערר תא/8291/1118+8290 ו- 8 נוספים, לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

- בהתאם להלכה הפסוקה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאישור התכנית, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. יש לנטרל עליית שווי מגורמים אשר אינם קשורים קשר סיבתי לאישור התכנית.

- קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות, ובשים לב לכך כי מטרת התחשיבים והנוסחאות הינה לבטא תגובת השוק והתנהגותו. אל לה להפוך לגורם מרתיע בשוק המקרקעין המצנן סחירותן של דירות בתחום הרובע.

- כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות על פיה במצב הקודם. מאידך, אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי.

- בחינת הוראות סעיף 2.3 בתכנית תא/3616א' מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 51% מפוטנציאל יחה"ד המתוכננות. צפי זה משקף את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.

- יש לפרט ולהסביר את השפעתם של <u>מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי</u>, לרבות שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ, מתי ובאיזה היקף, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב. בהתאם למאפיינים אלו יקבע השמאי את אורך החיים הכלכלי של המבנה, ובהשוואה לאורך חיים כלכלי מקובל של מבנה בבניה רוויה.

- יש לפרט ולהסביר את השפעתם של <u>גורמים ומאפיינים תכנוניים</u>, לרבות היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן, מגבלות קווי בניין, קיומה או אי קיומה של בניה בלתי חוקית, כופר חניה ככל שנדרש וכדומה. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך. ככל שקיימת שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

- <u>גורם השיתוף</u>: גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם. אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס. יש להביא בחשבון את המצב הקנייני (רישום הבניין כבית משותף בו היחידות רשומות, בית שאינו רשום כבית משותף, רישום כחברת גוש חלקה וכיו"ב) וכן את הרכב הבעלות (פרטיים, עיזבונות, תאגידים וכדומה).

- יש לפרוש ולפרט את מכלול הגורמים והשיקולים לפיהם נקבע שיעור ההיוון.
- <u>הוצאות התאמה</u>: עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.
- ועדת הערר מנחה את השמאי המייעץ להציע אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע, תוך התייחסות לשונות בין הנכסים (לרבות בעניין קביעת מדרג של מקדמים), באופן שיקבעו אמות מידה לקביעת מקדמים על פי שיטה אחידה, מבוארת וברורה, על מנת שאלו יסייעו להכנת שומות בעתיד, אחידות ופתרון רוחבי לכלל שומות המכר בתחום הרובע. ככל שיידרש ולאחר שיוכנו אמות מידה אלו, יבחנו השומות המייעצות ואמות המידה המוצעות במסגרתן על ידי ועדה זו.

ז. בהחלטת ועדת הערר צוינה דעת מיעוט של שמאי המקרקעין זהר עירון, היושב בוועדת הערר, במספר נושאים. להלן עיקרי טיעוני דעת מיעוט זו:

- תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית המרחפת מעל לכל שטח המדינה והתגבשות ההשבחה מכוחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה. קודם לקבלת ההיתר לא מתגבשת השבחה ובאין השבחה אין היטל השבחה.
מאחר ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 במועד העברת הזכויות, הדגיש המחוקק את כוונתו לפטור מוחלט מהיטל השבחה, וקבע פטור מפורש מתשלום היטל השבחה בעת מתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, כל זאת לצורך קידום מהות התכנית ועידוד חיזוק המבנים. באותו סעיף חוק, כלל המחוקק גם תכניות מפורטות אשר נערכו מכוחה של תמ"א 38, מאחר ואלו נועדו לתכליתה של התכנית עבור עידוד חיזוק מבנים.
לעמדת דעת המיעוט, אין ללמוד מקיומו של הפטור על חיוב בהיטל השבחה בעת קבלת היתר בניה (כנדרש בהלכת מועש) על הוראה לחייב בהיטל השבחה בעת מכר. דרישת היטל השבחה שכזאת לא נדונה ולא נתבקשה וכך גם הודגש בהחלטת וועדת הערר בעניין צור-מעוף. בהתאמה, מאחר ותכנית תא/3616א' הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, הרי שאין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל אישורה בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.
- בבואנו לאמוד השבחה במידה וקיימת, עומד בפנינו כאבן יסוד, הכלל לפיו יש לבחון תחילה באם עלה שוויים של המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, כי באין עלייה בשווים של מקרקעין לא יקום ולא יהיה היטל השבחה.
לעמדת דעת המיעוט, לא הוכחה עליית ערך המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616א'. חוות דעת שמאית ראויה, אמורה בשומת היטל השבחה לדירת מגורים אשר במרכזה של עיר, בה אין מחסור בעסקאות להשוואה, להסתמך על תחשיב השוואתי (בעל ביסוס כמותי) ולא ניתן לקבוע שרירותית כי נוצרה השבחה בנכס מקרקעין רק על סמך מומחיותו של שמאי מכריע.

2 מהשמאים המכריעים, מר משה נדם ומר תמיר שדה, ערכו הבחנה ובדיקה שמאית כנדרש, על פי סקרי מחירים אשר ערכו בסביבה הקרובה, אולם מסקנותיהם שונות (הפוכות ומנוגדות). בתנאים אלו, יש להחזיר את המחלוקת לבחינת שמאי מייעץ לצורך קבלת מסקנה אחת, ברורה ומנומקת - האם חלה השבחה במקרקעין, האם חלה ההשבחה בשל הפעילות התכנונית של הוועדה המקומית ומהו ערך ההשבחה, ככל שחלה.

- תכנית תא/3616א' אושרה למתן תוקף לאחר מתן היתרי בניה רבים, ובאופן גורף, על פי מסמכי המדיניות ליישום תמ"א 38 כפי שפרסמה הוועדה המקומית. מסמכי המדיניות הפנו לתקנון התכנית המופקדת וגילו את דעתה של הוועדה המקומית באשר להיקף הזכויות אשר יוענקו למבקשי החיזוק לפי תמ"א 38 וללא תשלום של היטל השבחה. לא נמצא ולא הוצג כל סירוב למתן היתר בניה התואם את מסמכי המדיניות, וקבלת הזכויות, לפי מספרם הגדול של היתרי הבניה אשר אושרו וניתנו בהתאמה למסמכי המדיניות, היתה בוודאות מוחלטת. יתכן, כי וודאות זו עשויה היתה להוביל לעליית הערך (במידה וחלה) לפני וללא כל קשר לתוכנית תא/3616א', ולא ניתן לייחסה לתוכנית.
בעת רכישת זכויות, בוחן הרוכש הסביר את המגרשים שבסביבת הנכס הנרכש ואת היתרי הבניה שניתנו, ומשלם גם בעבור זכויות בניה שאינן מוגדרות בתכניות מפורטות, אשר אושרו במגרשים דומים בסביבה הקרובה. איון השפעת המדיניות התכנונית מהשווי הנקוב בשומת היטל השבחה במצב הקודם, יוצר שווי תיאורטי אשר באופן מובהק חסר ביסוס שמאי.

- יש להביא בחשבון וודאות נמוכה ודחייה ארוכה למימוש הזכויות, שכן מאז אישורה של תכנית תא/3616א', ולמרות התמריצים הגדולים למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה על פיה, שיעור המבנים בהם נוצלו הזכויות מתוך כלל המבנים הזכאים לחיזוק הינו נמוך. שיעור זה נובע, ככל הנראה, מהקושי האובייקטיבי שבתוספת בנייה על בניין בו מספר בעלי זכויות, הדורשת את הסכמת בעלי הזכויות האחרים, מהקושי של שיתוף הפעולה ביניהם ומהדרישות המחמירות של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בבואה לאשר בקשה להיתר בנייה.
לעמדת דעת המיעוט, אף ניתן ללמוד על הקושי הכרוך במימוש הזכויות מהוראות סעיף 2.3 בתכנית תא/3616א', לפיה צפי המימוש האופטימלי למימוש הזכויות (על פי עורך התכנית) הינו 50% בלבד, וכן מהעובדה כי בתכניות "לב העיר" מומשו זכויות בניה בהיקף של 10% בלבד.

- בנכסים אשר יוחלט לגביהם כי השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו, בדחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס, יש לחשב את יתרת החיים הכלכליים בנכס החל ממועד השיפוץ האחרון אשר נערך (בהוצאה כספית ניכרת) בחלקים המשותפים של המבנה, לרבות ציפוי או חיפוי הקירות, התקנת

מעלית נוסעים לקומות המגורים, שיפוץ המבואה וחדר המדרגות, החלפת מערכות תשתית וכדומה.

- לעמדת דעת המיעוט, אין לגבות היטל השבחה בגין האפשרות לבניית בריכת שחיה במרפסת הגג או על גג הקומה העליונה, בין היתר נוכח אינטנסיביות השימוש הנמוכה בבריכה לתקופת הקיץ בלבד (לעומת מרפסת גג שהשימוש בה נפרס על פני כל השנה), הפסד מרפסת גג, עלויות הקמת הבריכה והעובדה כי ניתן היה, במצב הקודם, להקים בריכה יבילה פריקה אשר השימוש בה אינו שונה מהשימוש בבריכה בנויה והיא מאפשרת ניצול של גג המבנה ושל מרפסת הגג בעונת החורף.

8.2 פס"ד לויתן אדיב שמואל בבית המשפט המחוזי (להלן: **"פס"ד לויתן במחוזי"**).

על החלטת ועדת הערר הנ"ל הוגש לבית המשפט ערעור מנהלי (עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב). ביום 08/01/2024, לאחר מועד הגשת ושמיעת טיעוני הצדדים בדיון במינוי זה, התקבל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בערעור זה. להלן עיקרי פסק הדין:

א. סעיף 19(ב) לחוק התכנון והבניה איננו מעניק פטור מהיטל השבחה בעת מימוש בדרך של מכר אלא בדרך של הפקת היתר בניה בלבד.

ב. תכנית תא/3616א' הינה תכנית קונקרטית ומסוימת היוצרת ודאות עקרונית וממילא מקנה זכויות בניה. על כן, ההשבחה מתגבשת בעת אישורה וההיטל משולם בעת מכר. לעומת זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א', זכויות בניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה בעת מכר.

ג. לאחר סקירה וניתוח של הפסיקה העדכנית, מגיע בית המשפט למסקנה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38 בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק, בין היתר על ידי בדיקה כיצד נהגה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות. השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה.

ד. עליית ערך, ככל שאירעה ברובע 3 כתוצאה ממסמך המדיניות, "נבלעת" בעליית ערך, ככל שאירעה, כתוצאה מתחולתה של תמ"א 38 על אותו רובע 3. על כן, קובע בית המשפט, אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות.

ה. <u>צפי המימוש המוערך בתכנית</u> - השמאי המייעץ יכול וצריך להתייחס להיתכנות המימוש בפועל בעת עריכת שומתו, על סמך ניסיונו וידיעותיו המקצועיות, כפי שאף הונחה לעשות כן בהנחיות שניתנו על ידי ועדת הערר בנספח א'. הוא גם הונחה לעניין משך הדחיה

הצפוי לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. אין צורך לקבוע מראש כיצד תיקבע הדחייה מאחר ומדובר בעניין שמאי מובהק.

8.3 החלטת וועדת הערר בעניין אהרון ברק ואח'[8]

ביום 05/09/2022 התקבלה פה אחד החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, ברשות עו"ד בנימין זלמנוביץ', לעניין אופן בחינת ההשבחה במימוש במכר לתכנית 9988 (תכנית רחביה), שהינה תכנית שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38. להלן עיקרי החלטת ועדת הערר:

א. עקרון היסוד העומד בבסיס החיוב בהיטל הוא עקרון הצדק החלוקתי. על מנת לגבות היטל השבחה יש להוכיח הן את עליית ערך המקרקעין והן את קיומו של קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית היוצרת השבחה במקרקעין (אישור תכנית , מתן הקלה או התרת שימוש חורג) לבין עליית השווי של המקרקעין. יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ולאחריה (מצב קודם אל מול מצב חדש) כאשר הוא משקף את התמורה אשר קונה סביר מוכן לשלם עבור הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה.

ב. לצורך קביעת ההשבחה, על השמאי לבחון את שיעור עליית ערכם של המקרקעין שתיקח בחשבון את סיכויי התממשות פוטנציאל הזכויות שבתכנית. בהקשר זה ברי כי אם בעקבות תכנית הכוללת תוספת זכויות עלה ערך הקרקע רק באופן חלקי משום שהשוק לא נותן ערך מלא לזכויות מסיבות שונות, אזי על פי הדין אין לחייב מעבר לעליית ערך זו.

ג. הענקת זכויות תיאורטיות בתכנית איננה עילה, כשלעצמה, לגביית היטל השבחה, כל עוד השוק לא נותן להן ערך כלכלי. במילים אחרות גם כאשר השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הינו יישום התכנית, לצורך חישוב היטל השבחה צריך להביא בחשבון את הסיכוי למימושה בפועל של התכנית בשל מורכבותה וריבוי הבעלים בה. כלומר, יש לבחון לא רק מהי התועלת של בעלם של המקרקעין היום מהתכנית שתמומש בעתיד, אלא גם לבחון את ההסתברות שהתכנית בכלל תמומש בעתיד.

ד. בהתאם לפסקי הדין דלי דליה[9] ולוסטרניק[10], יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, ציפייה כללית לפיתוח המקרקעין כחלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלו. לעומת זאת, יש לנטרל את ההשפעה של הליכי התכנית של תכנית ספציפית. השפעתה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין הינה כללית ולא ספציפית. היא אינה קשורה להליכי התכנון של תכנית ספציפית ועל כן, וכפי שנקבע במספר החלטות ועדת ערר כגון רון ציון[11], דן הוד[12]

[8] ערר 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'.
[9] בר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועד ה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה.
[10] ע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
[11] ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
[12] ערר (ת"א) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ואביבה אליסיאן[13], אין לנטרל את השפעתה על שווי המקרקעין במצב הקודם. נטרול תמ"א 38 במצב קודם יביא לסיכול כוונת המחוקק שביקש להעניק לתמ"א 38 פטור מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר, ופסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון, שקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן צפות ולא מתגבשות במימוש בדרך של מכר.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור תכנית תא/3616א', בדרך של מימוש זכויות במכר, המהווה מימוש מלא של זכויות הבעלות בנכס.

ב. המועד הקובע להערכת ההשבחה – 24/01/2018, 15 יום לאחר פרסום תכנית תא/3616א' ברשומות למתן תוקף.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס ברחוב סוקולוב 4 בת"א, בתחום רובע 3 ומחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

ו. המצב המשפטי, מידת הזמינות ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. קיומה של הכרעה קודמת שנערכה ע"י החי"מ לנכס נוסף בחלקה הנדונה (מינוי 2020-204) מיום 14/09/2020.

ח. החלטות וועדות ערר ופסיקה רלוונטית של בתי המשפט ובפרט פסק דין לויתן במחוזי (עמ"נ 18618-12-22) לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב כמפורט לעיל.

ט. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

[13] ערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.

10. <u>הכרעתי הקודמת בחלקה</u>

כאמור, בתאריך 14/09/2020 ערכתי הכרעה לנכס נוסף בחלקה (מינוי 2020-204), למועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א'.
הכרעתי פורסמה טרם החלטת וועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל[7] וטרם פרסום פס"ד לויתן במחוזי[14]. ערכתי אותה בשתי חלופות –
חלופה א', שהינה בהתאם לעמדתי המקצועית, בהתאם להנחה כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם.
חלופה ב' - בהנחה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם.
להלן עיקרי הכרעה זו (להלן: "הכרעתי הקודמת"):

חלופה א' - בהנחה כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם

א. הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים.

ב. הובאו בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה שסביר שהיו מאושרות על ידי הוועדה המקומית בעת הפקת היתר בניה מכח תמ"א 38 – השלמת הבנייה בקומת הגג הקיימת לקומה מלאה[15], תוספת קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית בתכסית של 65% ומרפסת גג. מקדם הוודאות לאישור זכויות הבניה מכח תמ"א 38 – 85%.

ג. בחישוב שווי המצב החדש הובאו בחשבון זכויות הבניה המוקנות מכח תכנית תא/3616א' – השלמת בניה בקומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה[15], תוספת קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית בשטח הקומה שמתחתיה בניכוי הנסיגות הנדרשות בהוראות התכנית (3 מ' לחזית הקדמית) ומרפסת גג. מקדם הוודאות לאישור זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א' – 100%.

ד. הובא בחשבון משך דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 7% במצב הקודם ו- 8 שנים בשיעור היוון 6% במצב החדש.

ה. הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.00 לשטחים בקומות הטיפוסיות, 1.25 לשטח קומת הגג החלקית, 0.30 למרפסת הגג במצב הקודם ו- 0.35 למרפסת גג במצב החדש.

ו. הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪ למ"ר מבונה, המגלם הפחתה בגין בינוי של חדש על ישן.

ז. כופר חניה – מאחר והכרעתי היתה כי יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, זכויות בניה מכוח תמ"א 38, הרי שהתניית מימוש תוספת זכויות הבניה בסידור פתרון חניה, בין אם בגבולות המגרש ובין אם באמצעות תשלום כופר חניה, מתקיימת בשני מצבי התכנון והעלויות מתקזזות.

[14] עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב)
[15] על אף קיומה של הצמדת שטח גג לתתי חלקות 7 ו- 8, זכויות הבניה בגג משותפות לכלל בעלי הזכויות בחלקה ועל כן השלמת הבניה בגג לקומה מלאה הינה בהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף.

חלופה ב' – בהנחה כי אין להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38

א. הובא בחשבון כי ככל שאין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש תחתיו, בכפוף לדחייה עד תום חייו הכלכליים של הבניין. הובא בחשבון משך דחייה של 25 שנים בשיעור היוון 8%.

ב. במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי הבניה ברוטו הבנויים בהיתר בבניין – 857.14 מ"ר.

ג. במצב החדש הובאה בחשבון פרוגרמה תכנונית לבניית בניין חדש המכיל קומת קרקע חלקית עם דירות גן ושטחי מרתף הצמודים להן, 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית בשטח הקומה שמתחתיה, בניכוי הנסיגות הנדרשות בהוראות התכנית, של 3 מ' לחזית הקדמית ו- 2 מ' לאחור. בשאר השטח הגג - מרפסות גג. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטחים סחירים בקומות המגורים, לרבות שטחים נלווים למגורים בקומת המרתף ושטחי ממ"דים. כמו כן הובאו בחשבון שטחי חניה תת קרקעיים, מחסנים ומרפסות זיז, בהתאם לפרוגרמה התכנונית. מקדמי השווי הראויים במצב החדש הינם 0.20 לשטחי החניה התת קרקעי, 0.50 לשטחי מחסנים, 0.60 לשטחי המרתף, 1.25 לקומת קרקע חלקית, 1.00 לשטחי הקומות הטיפוסיות, 1.25 לשטח קומת הגג החלקית, 0.30 לשטח מרפסת הגג ו- 0.25 לשטח מרפסות זיז.

ד. שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון הינו 25,000 ₪ למ"ר מבונה.

11. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/3616א'	24.01.2018	797,662 ₪	חלופה א' - 28,428 ₪ חלופה ב' – 222,386 ₪ חלופה ג' – 239,000 ₪

11.1 עמדת המשיבה

ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א' נובעת מתוספת זכויות בניה ויח"ד חדשות לבניין, במסגרת חיזוקו כנגד רעידות אדמה.

מבין החלופות שמציעה התכנית, חיזוק ותוספת בניה על הבניין הקיים או הריסה ובניה מחדש, נמצא כי השימוש היעיל והטוב הינו חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

מכאן, ובהתחשב בבינוי הקיים בחלקה ומיקום החלקה מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת את השלמת הבניה בקומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה מלאה, קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית, בתכסית הקומה שמתחתיה ובניכוי נסיגה של 3 מ' מחזית הבניין.

נוכח הבינוי הקיים בחלקה, לא ניתן להקים יח"ד חדשות בקומות הקרקע או להרחיב את הבניה הקיימת בנכס ולכן לא חלה השבחה בגין רכיבים אלו.

בגין הכרעתי הקודמת הוגש ערר על ידי המשיבה. במינוי זה, בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה הובאו בחשבון כל קביעותיי בהכרעתי הקודמת אשר אין בהן מחלוקת ולא הוגש בגינן ערר.

עיקרי עקרונות התחשיב:

- נוכח מימוש בדרך של מכר והחלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ואח' לא הובאו בחשבון הוראות וזכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם.
- הובא בחשבון כי השטח המושבח בגין השלמת הבינוי בקומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה מסתכם ב- 100.36 מ"ר, כאמור בהכרעתי הקודמת, לפי מקדם שווי 0.70.

- בהתאם להיתר הבניה ומדידה גראפית שערכו שמאי המשיבה, שטח קומה טיפוסית ברוטו הינו 192.36 מ״ר[16], ובניכוי שטח חדר מדרגות מורחב של 20 מ״ר, שטח הקומה המלאה החדשה נטו הינו 172.36 מ״ר.
- בהינתן שטח נסיגה נדרש של 37.92 מ״ר בחזית הבניין, אשר ישמש כמרפסת גג, מתקבל כי שטח קומת הגג החלקית נטו מסתכם ב- 134.44 מ״ר[17]. הובא בחשבון מקדם שווי של 1.25 לשטח קומת הגג החלקית ומקדם שווי של 0.35 למרפסת הגג.
- בוצעה הפחתה בשיעור של כ- 37% (N=8, I=6%) בגין דחייה ומושע, כאמור בהכרעתי הקודמת.
- הובאה בחשבון הפחתה לכופר חניה בגובה של 241,580 ₪, עבור 5 יח״ד חדשות.
- הופחתו עלויות עודפות בגובה של 339 ₪ למ״ר עבור תוספת שטחי הבניה – בנייה של חדש על ישן, זאת בהתבסס על 4 חוות דעת הנדסיות שנערכו ע״י המהנדס ישראל דוד עבור הוועדה המקומית לבדיקת גובה עלויות התאמה לנכסים בכתובות גוש חלב 10, ארבע ארצות 9, סוקולוב 97 ודיזנגוף 28.
- הובא בחשבון חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 74/594 חלקים.
- הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ״ר מבונה, כאמור בהכרעתי הקודמת.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה

תיאור	שטח	מקדם	סה״כ
תוספת בניה בקומת הגג הקיים - תוספת יח״ד	100.36	0.70	70.25
תוספת קומה מלאה על גג הבניין הקיים	172.36	1.00	172.36
תוספת קומת גג חלקית	134.44	1.25	168.05
מרפסת גג	37.92	0.35	13.27
סה״כ תוספת שטח אקו׳			423.93
שווי מ״ר מבונה			25,000 ₪
תוספת שווי כזמין, לפני הפחתות			10,598,350 ₪
עלויות התאמה	447.16	339 ₪	151,587 ₪
הפחתת כופר חניה עבור 5 יח״ד חדשות			241,580 ₪
תוספת שווי כזמין, לאחר הפחתות			10,205,183 ₪
דחייה (N=8, I=6%)			0.6274
חלק יחסי ברכוש המשותף (74/594 חלקים)			12.46%
סה״כ השבחה בנכס			797,662 ₪

[16] 192 מ״ר = 5.87 מ״ר (מרפסות שירות) + 30.34 מ״ר (מרפסות מקורות) + 13 מ״ר (שטח חד״מ) + 143.15 מ״ר (שטח עיקרי).
[17] 134.44 מ״ר = 20 מ״ר (חדר מדרגות מורחב) – 37.92 מ״ר (שטח מסיגה נדרש) – 192.36 מ״ר.

11.2 עמדת המבקשת

שמאי המבקשת מסכים כי אישור תכנית תא/3616א' השביח את הנכס, אך קיימות מחלוקות עם שמאי המשיבה, כמפורט:

הכרה בזכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב שווי המצב הקודם

לעמדת שמאי המבקשת, בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון, ברמת וודאות של 100%, זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, בהיקף של השלמת הבניה בקומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה, תוספת קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית בשיעור 50% משטח הקומה שמתחתיה, וזאת על הצד הזהיר. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשת למקורות הבאים:

- ביום 08/01/2024 פורסמה החלטת כבוד השופט יעקב שקד בפס"ד לויתן במחוזי, בו נקבע כי יש להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה שמאית ביחס להשפעת תמ"א 38 על המצב הקודם. זוהי הפסיקה העדכנית ביותר ביחס לתכנית תא/3616א' ועל כן יש לפעול בהתאם לפסק דין זה. שמאי המבקשת טוען כי מאחר וקיימת השפעה של תמ"א 38 על שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 ברמת וודאות של 100%.
- שמאי המבקשת מפנה להכרעת השמאי המכריע שלומי יפה ברחוב שלומציון המלכה 71 (גו"ח 6212/154) ולהכרעת השמאי המכריע בועז קוט לנכס ברחוב שלום עליכם 53 (גו"ח 6906/91) בהן נקבע כי חרף החלטת וועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם.
- בהכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בתחום רובע 3, לרבות בהכרעתי הקודמת, נקבע כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, ברמת וודאות של 100% או פחות.

נוכח האמור לעיל, מציג שמאי המבקשת 3 חלופות לבחינת ההשבחה. להלן פירוט החלופות:

<u>חלופה א' – הכרה מלאה בזכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם</u>

- הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בנכס הינו הנכס הינו בהתאם לחלופת חיזוק ותוספת בניה על הקיים.
- בהינתן כי בשני מצבי התכנון רמת הוודאות לקבלת זכויות הבניה היא 100%, ההשבחה נובעת מההפרש השטח המותר לבניה בגג במצב הקודם (תכסית 50%) לעומת המצב החדש (תכסית 65%). סה"כ שטח מושבח – 20.31 מ"ר. הובא בחשבון מקדם שווי של

1.25 בקומת הגג החלקית והפחתה בשיעור 30% בגין הפסד מרפסת גג. סה"כ מתקבל שטח מושבח של **17.77 מ"ר** אקו' = 0.70 X 1.25 X 20.31 מ"ר.

- הובא בחשבון משך דחייה של 10 שנים בשיעור 6% עד למימוש זכויות הבניה (מקדם 0.5584).
- הובא בחשבון החלק היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 74/594 חלקים.
- סה"כ שטח אקו' מושבח – **1.236 מ"ר** = 12.46% X 0.5584 X 17.77 מ"ר אקו'.
- הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪ למ"ר מבונה, המגלם בינוי חדש על ישן, כמפורט בהכרעתי הקודמת.
- סה"כ השבחה – **28,428** ₪ = **23,000** ₪ **למ"ר מבונה X 1.236 מ"ר אקו'.**

<u>חלופה ב' – הכרה חלקית בזכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב שווי המצב הקודם</u>

- חלופה זו הינה בהתאם לחלופה א' בהכרעתי הקודמת, כמפורט בפרק 10 בהכרעה זו.
- הובאו בחשבון מקדם וודאות של 100% לאישור זכויות הבניה במצב החדש ומקדם וודאות של 85% לאישור זכויות הבניה במצב הקודם.
- הובאו בחשבון שטחי בניה ומקדמי שווי כאמור בחלופה א' בהכרעתי הקודמת[18].
- על אף שעמדת שמאי המבקשת הינה כי הדחייה זהה בשני מצבי התכנון, במצב החדש הובא בחשבון משך דחייה של 8 שנים בשיעור 6% ובמצב החדש הובא בחשבון משך דחייה של 10 שנים בשיעור 7%, כאמור בהכרעתי הקודמת.
- הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪ למ"ר מבונה, המגלם בינוי חדש על ישן, כמפורט בהכרעתי הקודמת.
- הובא בחשבון החלק היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 74/594 חלקים.
- להלן תחשיב ההשבחה בחלופה ב' בשומת המבקשת:

[18]בפירוט עקרונות התחשיב בשומתו טוען שמאי המבקשת כי בקומת הגג החלקית ניתן לבנות בתכסית מירבית של 50% משטח הקומה שמתחת במצב הקודם, לעומת 65% במצב החדש. לעומת זאת, בתחשיב ההשבחה הוא מאמץ את השטחים האקו' מהכרעתי הקודמת, אשר חושבו, בקומת הגג החלקית, לפי 65% במצב הקודם ונסיגות של 3 מ', ללא מגבלת תכסית, במצב החדש.

פרט	ערך
שטח אקו' מצב קודם, בהתאם להכרעתי הקודמת	391.1
דחייה (10 שנים, 7%)	0.5083
שטח אקו' מצב קודם למגרש, כדחוי	198.8
שטח אקו' מצב חדש, בהתאם להכרעתי הקודמת	440
דחייה (8 שנים, 6%)	0.6274
שטח אקו' מצב חדש למגרש, כדחוי	276.4
סה"כ תוספת שטח אקו'	77.6
שווי מ"ר מבונה, מגלם בינוי חדש על ישן	₪ 23,000
חלק יחסי ברכוש המשותף (74/594 חלקים)	12.46%
סה"כ השבחה לנכס	₪ 222,386

<u>חלופה ג' – בהתעלם מזכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, חלופת הריסה ובניה מחדש</u>

- חלופה זו הינה בהתאם לחלופה ב' בהכרעתי הקודמת, כמפורט בפרק 10 בהכרעה זו, על אף כי לעמדת שמאי המבקשת השימוש המיטבי אינו הריסה ובניה מחדש אלא תוספת בניה על הקיים.
- תוספת שטח אקו' למגרש, כזמין – 525.31 מ"ר, כאמור בהכרעתי הקודמת.
- הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה, כאמור בהכרעתי הקודמת.
- הובא בחשבון משך דחייה של 25 שנים בשיעור 6% עד מימוש זכויות הבניה בנכס, כאמור בהכרעתי הקודמת.
- הובא בחשבון החלק היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 74/594 חלקים.
- להלן תחשיב ההשבחה בחלופה ג' בשומת המבקשת:

פרט	ערך
תוספת שטח אקו' למגרש, בהתאם להכרעתי הקודמת	525.31
דחייה (25 שנים, 8%)	0.1460
חלק יחסי ברכוש המשותף (74/594 חלקים)	12.46%
שווי מ"ר מבונה	₪ 25,000
סה"כ השבחה בנכס	₪ 239,000

11.3 תגובת המשיבה

התייחסות לפס"ד לויתן במחוזי

לעמדת שמאי המשיבה, יש לבחון את ההשבחה בהתאם להחלטת וועדת הערר בעניין לויתן, לפיה אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, ולא בהתאם לפס"ד לויתן במחוזי, מהטעמים הבאים:

- פס"ד לויתן במחוזי הסכים עם החלטת וועדת הערר בעניין לויתן בקובעו כי פטור מהיטל השבחה מכח סעיף 19 לתוספת השלישית לא חל במימוש בדרך של מכר וכי זכויות בניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה במימוש בדרך של מכר.
- לעמדת המשיבה, החלטת בית המשפט לפיה יש להביא בחשבון באופן חלקי שווי זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, תוך שימת דגש על חוסר הוודאות לקבלת זכויות אלו, הינה שגויה ומהווה סתירה לקביעה כי זכויות בניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה במימוש בדרך של מכר.
- פס"ד לויתן במחוזי אינו חלוט ולמשיבה קיימת אפשרות ערעור על החלטת בית המשפט.
- החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בעניין אהרון ברק ואח'[8] אינה רלוונטית נוכח השוני הגדול במאפיינים של שתי התכניות.
- נוכח כל האמור לעיל, ובהתחשב באורכה ופירוטה של הכרעת ועדת הערר והפסיקות הרבות המוזכרת לעיל, לעמדת המשיבה יש לבחון את ההשבחה בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין לויתן, לפיה אין להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38.

עלויות עודפות

לעמדת שמאי המשיבה, גובה העלויות העודפות, של 339 ₪ למ"ר, מנומקות היטב בחוות הדעת ההנדסית של המהנדס ישראל דוד ויש לפעול בהתאם לעלויות אלו ולא בהתאם לקביעה בהכרעתי הקודמת, לפיה העלויות העודפות מסתכמות ב- 2,000 ₪ למ"ר. עוד מדגישים שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון עלויות חיזוק של הבניין מאחר וחיזוקו יתרום לשווי הנכס לפחות בגובה העלות.

משך הדחייה

בשומת המשיבה הובא בחשבון משך דחייה של 8 שנים בשיעור היוון 6%, כאמור בהכרעתי הקודמת, וזאת על הצד הזהיר. משך הדחייה שהובא בחשבון בשומת המבקשת, של 10 שנים בשיעור 6%, הינו גבוה ואינו משקף נכונה את משך הזמן הנדרש למימוש זכויות הבניה בנכס.

12. הכרעה

12.1 אופן בחינת ההשבחה

התייחסות להחלטת ועדת הערר ולפסק דין לויתן במחוזי, בעניין תכנית תא/3616א'

ביום 18/08/2022 התקבלה החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח'[7], בה נקבע, בין היתר, כי אין להביא בחשבון, בעת חישוב השווי הקודם, הן זכויות בניה מכח תמ"א 38 והן את מדיניות הוועדה המקומית לעניין תמ"א 38.

על החלטת ועדת ערר זו הוגש ערעור מנהלי ובתאריך 08/01/2024 התקבל פס"ד לויתן במחוזי הדן בערעור זה. בפסק הדין נקבע, בין היתר, כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת שווי המצב הקודם, זאת בכפוף לבחינה שמאית באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק לקבלת זכויות בניה מכח תמ"א 38 וקביעת מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה.

מאחר ופס"ד לויתן במחוזי ניתן בערכאה משפטית גבוהה יותר מאשר החלטת ועדת הערר ועוסק באופן ספציפי בתכנית תא/3616א', הנדונה במינוי זה, כשמאי מכריע אני כפוף לפסיקה זו.

כפי שפורט על ידי בהכרעות שערכתי במינויים קודמים ברובעים 3 ו- 4, וביתר פירוט במינויים אשר הכרעתי בהם התקבלה טרם פרסום החלטת וועדת הערר, לרבות בהכרעתי הקודמת, עמדתי המקצועית תואמת את עמדת בית המשפט בפס"ד זה ביחס לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם, משמע כי יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, סל זכויות מכח תמ"א 38 אשר קונה סביר היה רואה לנגד עיניו שיאושר בסבירות גבוהה בעת הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה שתכנית תא/3616א' לא באה לעולם, הכל בכפוף לאי ודאות מסוימת לעניין אישור הזכויות והיקפן ולדחייה הנובעת ממאפייני הנכס, הרכב בעלי הזכויות בו, פרסום לפי ס' 149 וכיו"ב.

על אף האמור לעיל, אציין כי אני מודע לכך שפסק דין לויתן במחוזי אינו חלוט ואינו מהווה סוף פסוק לעניין אופן בחינת ההשבחה בעת מימוש במכר בתכניות שהוכנו מכח סעיף 23 לתמ"א 38, ובהן תכנית תא/3616א' במינוי זה. בהינתן היקף העררים וסכומי היטל ההשבחה הגבוהים העומדים על הפרק והעובדה כי ההשלכות בדבר סוגיה משפטית זו אינן מסתכמות בערים תל אביב וירושלים אלא ברמה הכלל ארצית, שכן תמ"א 38 חלה על כל שטח המדינה, הרי שסביר כי החלטה סופית בעניין זה תתקבל רק בבית המשפט העליון, והקביעה בפס"ד לויתן במחוזי, אליה אני כפוף במועד עריכת חוות דעת זו, עוד עשויה להשתנות.

נוכח כל האמור לעיל, וכן נוכח העובדה כי טרם גובשו אמות מידה ברורות ביחס לעריכת הכרעות הרובעים, בחרתי לבחון את ההשבחה בנכס בשתי חלופות, כמפורט:

<u>חלופה א'</u> – בהתאם לפס"ד לויתן במחוזי. בהתאם לחלופה זו, התואמת גם את עמדתי המקצועית, יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם. הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו בהתאם לחלופת חיזוק ובניה על הקיים.

<u>חלופה ב'</u> – חלופה זו, המובאת ככל שערכאות משפטיות בעתיד ישנו את קביעת בית המשפט בפס"ד לויתן במחוזי, הינה בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 18/08/2022 ולפיה אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם, ובהתאם לנספח העקרונות המצורף להחלטת ועדת הערר. בחלופה זו הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

12.2 חלופה א' – בהתאם לפס"ד לויתן - בהתחשב בזכויות תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם

היקף זכויות התמ"א בהן יש להכיר בחישוב השווי הקודם

נשאלת השאלה, מה היה צופה אותו רוכש סביר לעניין היקף סל הזכויות שהיה מתאשר על ידי הועדה המקומית במסגרת הפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה תיאורטית כי תכנית תא/3616א' לא היתה באה לעולם.

כפי שפורט בפרק המצב התכנוני לעיל, תמ"א 38 מעניקה לוועדה המקומית שיקול דעת לבחינת היקף זכויות הבניה אותו היא מוכנה לאשר בעת בקשה להפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, בהתחשב במסמכי מדיניות ותכניות כוללניות.

בהתאם לפס"ד לויתן במחוזי, במסגרת בחינת היקף סל הזכויות מכח תמ"א 38 אשר היה רואה לנגד עיניו רוכש סביר שיאושר בסבירות גבוהה בעת הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38, על השמאי לערוך בדיקה כיצד נהגה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה בו מצויות הדירות.

להלן סקירה של תוספות הבניה שהוענקו ל- 4 בניינים, בין השנים 2013 ל- 2017, הממוקמים ברובע 3 מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו:

- בהתאם להיתר בניה שהופק ביום 06/08/2017, לבניין ברחוב יהושע בן נון 10, הותרו מילוי קומת עמודים, הרחבת דירות קיימות ותוספת של קומה נוספת וקומת גג חלקית, בשיעור 65% מהקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה שהופק ביום 21/01/2016, לבניין ברחוב נורדאו 26, הותרה השלמת בניית קומת גג קיימת וכן תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 55% מהקומה שמתחתיה.

- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 15/01/2013 ו- 14/07/2016, בהתאמה, לבניין ברחוב אוסישקין 18, הותרה הקמת ממ"דים בדירות קיימות ותוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 64% משטח הקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 26/06/2013 ו- 15/12/2015, בהתאמה, לבניין ברחוב אייבשיץ 6, הותרה תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 36% מהקומה שמתחתיה, ובריכת שחייה במרפסת הגג.

מהיתרי בניה אלו ניתן ללמוד כי טרם אישור תכנית תא/3616א' לא נהגה הועדה המקומית לאשר תוספת של מלוא 2.5 הקומות המותרות מכח תמ"א 38 אלא השלמת בינוי בקומת גג חלקית קיימת לכדי קומה מלאה (בבניינים בהם קומת גג בנויה חלקית), תוספת קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהיקף של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה.

בממצאים אלו תומך גם מסמך המדיניות של עיריית תל אביב מיום 07/11/2012, טרם הפקדת תכנית תא/3616א' ולאחר אישור תיקון 3 לתמ"א 38. לעמדתי, הפרשנות הנכונה לקביעת בית המשפט כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות של עיריית תל אביב הינה כי אין להביאו בחשבון כמקנה זכויות בניה וודאיות אך בהחלט ניתן להביא בחשבון מסמך מדיניות שהוכן טרם תחילת הליכי התכנון של תכניות רובע 3 ו-4 כתימוכין לפרשנות הוועדה המקומית ויישומה של תמ"א 38 ברובע 3 בת"א, הכל בכפוף לסיכון ואי וודאות מסוימת נוכח שיקול הדעת אשר ניתן לוועדה המקומית והיותן של זכויות בניה מכח תמ"א 38 מותנות.

וודאות זכויות הבניה בשני מצבי התכנון

בחינת היתרי הבניה הנ"ל והיתרים נוספים אשר הוצגו בהכרעות שונות לעניין תכניות הרובעים מציגה, כצפוי, מתאם גבוה בין מסמך המדיניות, שבא לעולם לאחר חשיבה ושיקול דעת הועדה המקומית לגבי היקף זכויות הבניה שניתן לאשר בכל אזור בעיר, לבין היתרי הבניה ברובע 3, שניתנו בפועל מכח תמ"א 38, נתון המצביע על רמת ודאות גבוהה לקבלת הזכויות בהתבסס על ראיה תכנונית גרידא.

יחד עם זאת, כאמור, זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא מוקנות. לוועדה המקומית עדיין עומדת הסמכות, מכח סעיפים 21 ו- 22 לתמ"א, לשקול את תמהיל הזכויות אותו היא מוכנה לאשר בכל בניין באופן ספציפי וכן לסרב לבקשת היתר בניה מכח תמ"א 38 נוכח שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.
בנוסף, בהתאם לס' 27 לתמ"א, הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 כרוכה בנקיטת הליך של יידוע הציבור, בדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, אשר בו רשאי כל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית וזו חייבת לשקול את טענותיו בלב פתוח ובנפש חפצה, דבר אשר יכול להביא לשינוי בזכויות אשר יאושרו הלכה למעשה וכן להאריך את משך הזמן הנדרש לסיום הליך הפקת ההיתר.

בשקלול כל אלו, אני קובע כי מקדם הוודאות הראוי לקבלת סל הזכויות הסביר, מכח תמ"א 38, הינו 0.85.

במצב החדש, תכנית תא/3616א' הינה תכנית מפורטת אשר קובעת זכויות מוקנות וברורות ומאפשרת הפקת היתרי בניה. לפיכך, מקדם הודאות שיש לייחס לקבלת הזכויות מכוחה הינו 1.00.

כופר חניה

נוכח השימוש המיטבי, בשני מצבי התכנון, של חיזוק ותוספת בניה על הקיים, וההנחה בחלופה זו כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, הרי שאין לקזז כופר חניה במצב החדש בלבד, שכן התניית מימוש תוספת זכויות הבניה בסידור פתרון חניה, בין אם בגבולות המגרש ובין אם באמצעות תשלום כופר חניה, מתקיימת בשני מצבי התכנון.

דחייה בשני מצבי התכנון

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס למשך הדחייה הראוי עד למימוש הזכויות בנכס.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u> – שיעור ההפחתה הראוי הינו הוא כ- 37% (N=8, I=6%), כאמור בהכרעתי הקודמת.

<u>לעמדת שמאי המבקשת</u> – שיעור ההפחתה הראוי הינו הוא כ- 45% (N=10, I=6%).

<u>הכרעה</u> –

מרכיבים רבים המשפיעים על הדחייה, כדוגמת החתמת דיירי הבניין על הסכמתם לפרויקט, עמידה בתנאי הועדה המקומית להפקת היתר בניה ועריכת מכרז ומו"מ למציאת יזם - קיימים בשני מצבי התכנון.

עם זאת, לעמדתי, משך הדחייה אינו זהה בשני מצבי התכנון.
במצב הקודם, כאמור לעיל, נדרש הליך של יידוע הציבור, הדומה להליך לפי ס' 149 לחוק התו"ב, אשר בו רשאי כל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית - דרישה זו אינה קיימת לאחר אישור תכנית תא/3616א'.
בנוסף, עיגון הזכויות והתנאים להפקת היתר במסגרת של תכנית מפורטת מגבירים את רמת הוודאות לעניין הזכויות שיאושרו בנכס, גורמים לקיצור משך הזמן הנדרש להפקת היתר ומגבילים את שיקול דעת הוועדה המקומית ביחס לבקשות להיתר אשר היו מוגשות לפי תמ"א 38 טרם אישורה של תכנית תא/3616א'.

מהמקובץ עולה כי במצב החדש רמת הוודאות לקבלת הזכויות גבוהה יותר ומשך הזמן הצפוי עד להפקת היתר בניה מתקצר. השפעת גורמים אלה הינה כי במצב החדש משך הדחיה יהיה קצר יותר ושיעור ההיוון יהיה נמוך יותר ביחס למצב הקודם.

בהתחשב במאפייני הבניין לרבות גילו ומצבו במועד הקובע, לרבות קיומן של חדר יציאה לגג והצמדת שטח הגג לתת חלקות 7 ו- 8, המצב המשפטי, הכרעות שמאים מכריעים בסביבה

ושקלול יתר הפרטים המצוינים לעיל הגעתי לכלל דעה כי בעת בחינת ההשבחה יש להביא בחשבון מקדם הדחיה של 0.51 במצב הקודם, המשקף דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 7% ומקדם דחיה של 0.56 במצב החדש, המשקף דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%, כפי שקבעתי גם בהכרעתי הקודמת.

שטחי הבניה המותרים בכל אחד ממצבי התכנון

<u>מצב חדש</u>

בהכרעתי הקודמת קבעתי כי בהתאם להוראות תכנית תא/3616א', בהינתן הבינוי הקיים בחלקה של קומת עמודים המשמשת לחניה, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג בנויה חלקית, תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת השלמת הבניה בקומת הגג החלקית לכדי קומה מלאה (100.36 מ"ר לפי מקדם שווי 1.00) קומה מלאה חדשה ומעליה קומת גג חלקית בהיקף הקומה שמתחתיה בניכוי נסיגה של 3 מ' לחזית הקדמית, ובשאר שטח הגג הפנוי - מרפסת גג.

לעמדת שמאי המשיבה, שטח קומה טיפוסית בבניין הוא 192 מ"ר ברוטו ובניכוי 20 מ"ר חדר מדרגות מורחב, מתקבל שטח קומה טיפוסית נטו של 172 מ"ר. כנגזרת, הם סבורים כי השטחים המושבחים נוכח אישור תכנית תא/3616א' הינם –

- <u>השלמת הבניה בקומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה מלאה</u> – 100.36 מ"ר, כאמור בהכרעתי הקודמת.
- <u>תוספת קומה מלאה נוספת</u> – 172.36 מ"ר.
- <u>קומת גג חלקית חדשה</u> – 134.44 מ"ר.
- <u>מרפסת גג</u> – כשטח הנסיגות הנדרשות – 37.92 מ"ר.

<u>הכרעה</u> - לאחר בחינה מחודשת של שטחי הבניה הבנויים בבניין בהיתר לא מצאתי לנכון לשנות את סך שטחי הבניה שנקבעו בהכרעתי הקודמת, קל וחמר כאשר שטחים אלו בדיוק הובאו בחשבון בשומת המשיבה במינוי בו עסקה הכרעתי הקודמת.

<u>מצב קודם</u>

כאמור לעיל, סל הזכויות הסביר שהיה מתאשר במצב הקודם כולל השלמת הבינוי בקומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה מלאה, קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיה, וביתר שטח הגג הפנוי – מרפסת גג.

שטח השלמת הבניה בקומת הגג החלקית הקיימת (100.36 מ״ר), שטח הקומה המלאה הנוספת (128.44 מ״ר) ומקדם השווי לשטחים אלו (1.00) זהים בשני מצבי התכנון.

שטח קומת הגג החלקית נטו מסתכם ב- 103.58 מ״ר[19], לפי מקדם שווי 1.25. שטח מרפסת הגג הינו 62.78 מ״ר[20]. מקדם שווי מרפסת גג – 0.30, המגלם את שוליות השטח.

שווי מ״ר מבונה

כאמור בהכרעתי הקודמת, השווי הראוי בנכס הינו 25,000 ₪, לפני הפחתה לבינוי של חדש על ישן.

עלויות עודפות

לשמאי הצדדים מחלוקת בדבר גובה עלויות ההתאמה שיש להפחית מן ההשבחה.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, יש להפחית עלויות התאמה לפי סך של 339 ₪ למ״ר, זאת בהתבסס על חוות דעת הנדסיות שנערכו ע״י המהנדס ישראל דוד עבור הוועדה המקומית.

<u>לעמדת שמאי המבקשת</u>, יש להפחית מהשווי סך של 2,000 ₪ למ״ר כך שהשווי הראוי בנכס, המגלם בינוי חדש על ישן, הינו 23,000 ₪ למ״ר מבונה, כאמור בהכרעתי הקודמת.

<u>הכרעה</u> –

איני מקבל את טיעון שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בגובה של 339 ₪ למ״ר, מהטעמים הבאים:

- כאשר עסקינן בסוגיית תוספת בניה חדשה על בניין קיים יש להביא בחשבון כי מעבר לעלויות ההתאמה גרידא, הפחתים הפיזיים והתכנוניים של הבניין אינם נעלמים ועל כן הדירות החדשות בבניין מהוות מוצר נחות מדירות בבניין חדש ללא פחתים אלו, וזאת ללא קשר לעלויות החיזוק להן נדרש הבניין. לפיכך, אני סבור כי עלויות אלו מסתכמות בכ- 2,000 ₪ למ״ר, כפי שקבעתי בהכרעות קודמות שלי ברובע 3, לרבות בהכרעתי הקודמת בחלקה זו ואין בחוות הדעת ההנדסית, אשר בכל הכבוד הינה חוות דעת מטעם המשיבה, בכדי לשנות את עמדתי.
- מאז המועד הקובע לתחילת תכנית תא/3616א׳ בחודש ינואר 2018, עברו כ- 5 שנים ומאות אם לא אלפי תיקים נדונו אצל שמאים מכריעים. שמאי המשיבה השונים, לאורך

[19] 103.58 מ״ר = 13 מ״ר (שטח חדר מדרגות) – 65% X 179.36 מ״ר (שטח קומה טיפוסית ברוטו).
[20] 62.78 מ״ר = (65% - 1) X 179.36 מ״ר.

שנים אלו, סברו כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בשיעור הנע בין 10% ל- 20%, המהווים הפחתה שבין 2,500 ₪ ל- 5,000 ₪ למ״ר וכך אף נקבע על ידי שמאים מכריעים רבים. שינוי כה דרסטי בהפחתת עלויות ההתאמה, משיעור של כ- 10% לשיעור של 1.5% ועל סמך חוות דעת בודדת שהזמינה המשיבה, אינו מקובל עלי.

- ככל שגרסה המשיבה כי יש לבחון את עלויות ההתאמה באופן ספציפי היה עליה לעשות כן קרוב למועד תחילת התכנית ולא 5 שנים לאחר מכן.

תחשיב ההשבחה בחלופה א׳, תוספת בניה על הקיים, בהתחשב בזכויות תמ״א 38

נתון	שטח במ״ר	מקדם	מקדם ודאות	סה״כ אקו
מצב חדש (תכנית 3616א׳)				
השלמת הבניה בקומת הגג החלקית לכדי קומה מלאה	100.36	1.00	100%	100.36
תוספת קומה מלאה	166.36	1.00	100%	166.36
קומת גג חלקית	128.44	1.25	100%	160.55
מרפסת גג	37.92	0.35	100%	13.27
סה״כ תוספת שטח אקו׳, לכל הבניין, במ״ר				440.54
דחייה (8 שנים, 6%)				0.6274
חלק יחסי ברכוש המשותף (74/594 חלקים)				12.46%
סה״כ תוספת שטח אקו׳ לנכס, במצב החדש				34.43
מצב קודם (זכויות לפי תמ״א 38)				
השלמת בניה בקומת הגג החלקית לכדי קומה מלאה	100.36	1.00	85%	85.31
תוספת קומה מלאה	166.36	1.00	85%	141.41
קומת גג חלקית – תכסית 65%	103.58	1.25	85%	110.06
מרפסת גג	62.78	0.30	85%	16.01
סה״כ תוספת שטח אקו׳				352.78
דחייה (10 שנים, 7%)				0.5083
חלק יחסי ברכוש המשותף (74/594 חלקים)				12.46%
סה״כ תוספת שטח אקו׳ לנכס, במצב הקודם				22.34
סה״כ השבחה במונחי שטח אקו׳ לנכס				12.09
שווי מ״ר מבונה, מגלם בינוי חדש על ישן				23,000 ₪
סה״כ השבחה בנכס, במעוגל				**278,100** ₪

12.3 חלופה ב' - הכרעה בהתאם להחלטת ועדת הערר, בחלופת תוספת בניה על הקיים

כמצוין לעיל, חלופה זו מובאת ככל שערכאות משפטיות גבוהות יותר ישנו את פס"ד לויתן המחוזי ויפסקו בדומה להחלטת ועדת הערר. בחלופה זו, חושבה ההשבחה בהתעלם מתמ"א 38.

להלן עקרונות חלופה זו:

השימוש המיטבי

שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש המיטבי בנכס, ללא תלות של הכרה בזכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, הינו בהתאם לחלופת חיזוק ותוספת בניה על הקיים וחישבו את ההשבחה בהתאם לחלופה זו.

לאחר בחינה מחודשת של חלופות הבניה אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין השימוש המיטבי ועל כן בחנתי את ההשבחה בחלופה זו בהתאם לחלופת חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

תוספת שטחי בניה במצב החדש

הובאו בחשבון שטחי הבניה ומקדמי השווי כמפורט בשווי המצב החדש בחלופה א' לעיל – השלמת הבניה בקומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה מלאה (100.36 מ"ר לפי מקדם שווי 1.00), תוספת קומה מלאה (166.36 מ"ר לפי מקדם שווי 1.00), קומת גג חלקית (128.44 מ"ר לפי מקדם שווי 1.25) ומרפסת גג ביתרת שטח הגג הפנוי (37.92 מ"ר לפי מקדם שווי 0.35).

שווי מ"ר מבונה למגורים

כמפורט בחלופה א' לעיל, שווי מ"ר מבונה בנכס הינו 23,000 ₪ המגלם בניה של חדש על ישן.

כופר חניה

ככל שאין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, ומאחר ולא ניתן לספק פתרונות חניה לדירות החדשות בתחומי החלקה, יש להפחית כופר חניה. אני מקבל את ההפחתה שמביאים בחשבון שמאי המשיבה בשומתם, סה"כ –

241,580 ₪ = 5 מקומות חניה X 48,316 ₪ (שווי מקום חניה).

עלויות חיזוק

ככל שאין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, יש להפחית עלויות חיזוק של הבניין, שכן חיזוקו הינו תנאי הכרחי למימוש הזכויות. חיזוק הבניין מהווה גורם התורם לשווי הנכס, כך שאין להפחית את מלוא עלויות החיזוק אלא סכום קבוע לכל מ"ר בנוי, המשקף את העלות העודפת הכרוכה בביצוע העבודות (עלות חיזוק ביחס לתרומת החיזוק לשווי). לעמדתי, העלות העודפת מוערכת בכ- 1,000 ₪ למ"ר, כפי שאף הובא בחשבון בהכרעת השמאי המכריע גיא צדיק לנכס ברחוב שלמה המלך 66 (גו"ח 6215/96 מיום

13/11/2022). שטחו הבנוי של הנכס, כולל חדרי מדרגות, מסתכם ב- 857.14 מ״ר, כך שסך העלות העודפת שיש להפחית בגין חיזוק הבניין מסתכם ב-

857,140 ₪ = 1,000 ₪ למ״ר (עלות עודפת) X 857.14 מ״ר (שטח בנוי ברוטו).

דחייה

שמאי הצדדים חלוקים בדבר הדחייה הראויה עד למימוש הזכויות בנכס.

לעמדת שמאי המשיבה – שיעור ההפחתה הראוי הוא כ- 37% (N=8, I=6%), כאמור בהכרעתי הקודמת.

לעמדת שמאי המבקשת – שיעור ההפחתה הראוי[21] הינו הוא כ- 85% (N=25, I=8%), בהתאם להכרעתי הקודמת.

<u>הכרעה</u> –

נוכח החלטת ועדת הערר כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 בעת חישוב השווי הקודם, מתקבל כי היטל ההשבחה שייאלץ כל אחד מבעלי הזכויות לשלם בעת מימוש בדרך של מכר יהיה גבוה יותר, דבר שעשוי להפחית את התמריץ הכלכלי של בעלי הזכויות. קושי זה מצטרף לקשיים הקיימים נוכח מאפייני הנכס, כגון קיומו של חדר יציאה לגג בהיתר והצמדת שטח הגג לתתי חלקות 7 ו- 8. נוכח האמור לעיל, אני מוצא כי משך הדחייה הראוי בנכס הינו של 15 שנים בשיעור היוון 6%.

[21] בחלופת הריסה ובניה מחדש.

תחשיב ההשבחה בחלופה ב', מסלול תוספת בניה על הקיים, בהתעלם מתמ"א 38

נתון	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו'
מצב חדש (תכנית 3616א')			
השלמת בניה בקומת הגג החלקית לכדי קומה מלאה	100.36	1.00	100.36
תוספת קומה מלאה	166.36	1.00	166.36
תוספת קומת גג חלקית, בכפוף לנסיגות	128.44	1.25	160.55
מרפסת גג	37.92	0.35	13.27
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			440.54
שווי מ"ר מבונה, מגלם בינוי חדש על ישן			₪ 23,000
תוספת שווי מצב חדש כזמין לפני הפחתות			₪ 10,132,466
עלות עודפת הכרוכה בחיזוק הבניין	857.14	₪-1,000	₪ -857,140
הפחתת כופר חניה	5	₪-48,316	₪ -241,580
סה"כ תוספת שווי מצב חדש כזמין לאחר הפחתות			₪ 9,033,746
דחייה (15 שנים, 6%)			0.4173
חלק יחסי ברכוש המשותף (74/594 חלקים)			12.46%
סה"כ השבחה בנכס, במעוגל			**₪ 469,600**

13. ההערכה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה, במעוגל, שחלה בנכס הנדון, תת חלקה 2 בגו"ח 6955/102 עקב אישור תכנית תא/3616א' ומימוש בדרך של מכר זכויות הינה כלהלן:

חלופה א'

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 278,100	**₪ 139,050**

חלופה ב'

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 469,600	**₪ 234,800**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה