תאריך: 21/03/2024
מספר מינוי: 2383-2022
מספרנו: 260-2383-2022 ש

לכבוד

המשיבה,
ו׳ מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאית רחל פרנקו
בדוא״ל rafranco@walla.com

המבקשת,
ענבל שגב
באמצעות השמאי אמיר דרור
בדוא״ל amir.dror2@gmail.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
מינוי 2383-2022
חלק מחלקה 300 בגוש 6214
ארלוזורוב 51, 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: ענבל שגב ע״י שמאי המקרקעין אמיר דרור.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ע״י שמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/3616א׳	24/01/2018

ב. ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע״י החו״מ ביום 07/02/2024 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 17/12/2023 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. <u>מסמכים שהוצגו בפני</u>

3.1 מטעם המבקשים:

- שומה אחרת מיום 09/10/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אמיר דרור.
- הסכם מכר מיום 17/05/2022.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 07/02/2022.
- שומת המשיבה מיום 06/06/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו.

3.2 מטעם המשיבה:

- תגובת המשיבה לשומה האחרת מיום 08/11/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו.
- ערר תא/8291/1118+8290 ו- 8 נוספים, לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
- חוות דעת משפטית מיום 01/01/2019 שהוכנה ע"י משרד עו"ד הררי טויסטר ושות' לעניין התחשבות בזכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישור תכנית תא/3616א' ותכנית תא/3729א'.
- חוות דעת הנדסיות לעניין גובה עלויות התאמה שנערכו ע"י חברת דוד מהנדסים עבור נכסים בכתובות גוש חלב 10, דיזנגוף 228, סוקולוב 97 וארבע ארצות 9.
- מסמך החתום ע"י מר שלמה מרלה, מנהל תחום שמאות מכריעה במשרד המשפטים, לעניין החלטות בטענות הוועדה המקומית על הגשה באיחור של בקשה למינוי שמאי מכריע בתיק זה.
- מסמך מיום 25/02/2024 - התייחסות המשיבה לפס"ד עמ"נ 18618-12-22 שנערך ע"י שמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6214
חלקה	300
שטח חלקה רשום	516.00 מ"ר
תיאור הבנוי בחלקה	יחידה בקומת המרתף של בניין מגורים ותיק הכולל מרתף, קומת קרקע חלקית, 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה"כ 15 יח"ד.
זכויות מוערכות	מלוא זכויות החכירה של המבקשת בחלקה
זכויות במקרקעין	חכירה
כתובת	ארלוזורוב 51, ת"א

5. תיאור הנכס וסביבתו

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 300 בגוש 6214, המהווה יחידה בקומת המרתף של בניין מגורים ותיק המכיל מרתף, קומת קרקע חלקית, 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה"כ 15 יח"ד. הבניין בנוי מעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב וכתובתו העירונית של הנכס – ארלוזורוב 51, בשכונת הצפון הישן בתל אביב.

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 4-3 קומות, לצד פרויקטים של התחדשות עירונית. הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה קיימת מצוקת חניה.

רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה מרכזי, דו סטרי, המחבר בין רחוב הירקון במערב לדרך בגין במזרח, ובו תנועה ערה של כלי רכב, אוטובוסים והולכי רגל במרבית שעות היממה. ברחוב מתבצעות כיום עבודות תשתית להקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה, אשר עתיד לעבור בו בתוואי שבין דרך נמיר במזרח לרחוב בן יהודה במערב.
בהיותו ממוקם מעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב, הנכס אינו נכלל בתחום ההכרזה של אונסק"ו.

<u>הנכס הנדון</u>

כאמור, הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 300 בגוש 6214 ומהווה יחידה בקומת המרתף של הבניין.

לחלקה, בשטח רשום של 516 מ"ר, צורת טרפז. היא בעלת חזית דרומית ברוחב של כ- 19 מ' לרחוב ארלוזורוב. אורכה הממוצע של החלקה הוא כ- 29 מ'.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק הכולל מרתף, קומת קרקע חלקית, 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה"כ 15 יח"ד. היחידה הנדונה ממוקמת במרתף הבניין, אשר בהתאם להיתר הבניה המקורי של הבניין, מכיל מקלט בלבד.

הבניין נבנה בשנות החמישים של המאה הקודמת ומצבו הפיזי תואם את גילו. בבניין לא קיימת מעלית נוסעים ולא קיימים מקומות חניה בתחום החלקה.

שטחו של הנכס בהתאם לרישומי הארנונה הינו 23 מ"ר.

6. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>

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, אך שני בעלים יורשו לבנות בניין משותף על שני מגרשים סמוכים זה לזה אשר שטח כל אחד מהם קטן מהמינימום ובתנאי ששטח שני המגרשים יחד גדול מ- 425 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, בתי מגורים, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בתי מלון ופנסיונים, מוסדות צדקה, משרדים, 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 לביטחון 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/76

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 140, בתאריך 08/02/1951.

התכנית מתירה, בבניינים קיימים בני שלוש קומות ללא קומת עמודים אשר קווי הבניין אינם קטנים מ- 16 מ', קומת גג חלקית בשטח 54 מ"ר. שטח חדר המדרגות אינו נכלל בשטח התוספת המותרת.

לא תותר כל בניה על גג הקומה החלקית.

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 בי״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/1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״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 בי״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[1]:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ״ר.
מס׳ קומות:	עד 5 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי בניה:	עד 42% לקומה, כולל מרפסות, סה״כ עד 168% 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, 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 50 מ״ר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ׳, צדדי – 3.6 מ׳, אחורי – 6.2 מ׳.
מרפסות שירות:	בבניינים חדשים, חלה חובת הקמת מרפסת שירות בכל יח״ד.

[1] במגרש בשטח 500 מ״ר ומעלה, אזור דירות 1 לפי תכנית 58 ברחובות ברוחב 10 מ׳ ומעלה, ללא בניה בקיר משותף.

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/ס

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 3672, בתאריך 25/06/1989.
התכנית חלה, בין היתר, על בניינים בנויים בני שלוש קומות מעל קומת ביניים או קומת קרקע חלקית, ובהם בנויה בפועל, בהיתר שהופק לפני שנת 1967, דירת גג.

התכנית מאפשרת הרחבת דירת גג קיימת בבניין לכדי 150 מ״ר, בכפוף לנסיגה של 2.50 מ׳ בחזית הבניין. זכויות בניה אלו הן בנוסף לזכויות הבניה החלות על הנכס מכח תכניות תקפות, לא ניתן לנייד זכויות אלו לקומות אחרות.

תותר חריגה מקווי בניין צדדי ואחורי, עד 1.50 מ׳, לטובת הקמת מעלית, בכפוף לבקשת הקלה.

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.

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.

6.2 מצב תכנוני חדש

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 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 וירשם 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[2] לבניין בנוי בן קומה אחת, שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 2 קומות, שטח של 3 קומות

[2] 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.

	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.

<u>שיקול דעת הועדה המקומית</u>

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.

<u>שיתוף ציבור</u>

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)[3]

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.[4]

[3] במהלך השנים פורסמו מסמכי מדיניות נוספים, בהחלטה זו צוין מסמך המדיניות הנ״ל מאחר ופורסם עוד טרם הפקדת תכנית תא/3616א׳ 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.
[4] יודגש כי במועד פרסום מסמך המדיניות הנ״ל טרם היה ידוע סופית מה ייקבע בתכנית רובע 3, שכן זו טרם פורסמה להפקדה.

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.

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 כאן ממוקם בחלקו הצפוני של רחוב 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.

<u>חלופת הריסה ובנייה מחדש</u>

שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה 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%.
- 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 טבלת היתרי הבניה בנכס שנמצאו בתיק הבניין של הנכס באתר הוועדה המקומית:

מספר היתר	תאריך	מהות
164	24/05/1950	לבניין בית בן 3 קומות , קומת עמודים, מקלט במרתף וגדר, המכיל: בקומת העמודים - 4 חדרים עם ח"ש ושטח פתוח. בקומות א' - ג' - 7 חדרים עם ח"ש בכל קומה. על הגג - חדר כביסה
1141	18/01/1951	להוספת 2 חדרים עם ח"ש ושינוי מקום חדר כביסה בקומה ד'. סה"כ שטח בנוי בגג - 60.65 מ"ר.

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 07/02/2022, קיימים לחלקה 300 בגוש 6214 הרישומים הבאים:

ערך	פרט	
גוש	6214	
חלקה	300	
גו"ח ישן	6214/291	
שטח חלקה רשום	516.00 מ"ר	
בעלויות	בית רחוב ארלוזורוב 51 בע"מ	בשלמות
חכירות - מתייחס לחכירת המבקשת בלבד	**ענבל שגב**	**בשלמות**
	רמת חכירה	ראשית
	בתנאי שטר מקורי	4094/1954/0
	שטר תיקון	33351/1998
	תקופת חכירה	999 שנים
	הגבלות	אין הגבלה בהעברה ובירושה
	החלק בנכס	חלק מהמקרקעין
הערות	הערה על הפקעה סע' 5 ו- 7, מיום 18/01/2018	לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה, הערות: פורסם בילקוט הפרסומים מס' 7629 מיום 28/11/2017 עמוד 1670 - 1685.

7.2 הסכם מכר

ביום 17/05/2022 נחתם חוזה מכר לפיו נמכרו מלוא זכויות המבקשת בנכס תמורת 400,000 ₪.

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'[5]

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:

- 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.

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

- 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 נוספים 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'[6]

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[7] ולוסטרניק[8], 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[9], דן הוד[10] ואביבה אליסיאן[11], 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.

[6] ערר 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'.
[7] בר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועד ה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה.
[8] ע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
[9] ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
[10] ערר (ת"א) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.
[11] ערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.

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.

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 ארלוזורוב 51 בת"א, בתחום רובע 3 ומחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

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

ז. 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.

ח. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

10. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/3616א'	24/01/2018	131,548 ₪	אין השבחה

10.1 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.

בהתחשב בבינוי הקיים בחלקה ומיקומה מעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב אשר אינו כלול בתחום הכרזת אונסק"ו, זכויות הבניה המוענקות לבניין כוללות השלמת הבניה בקומת הגג החלקית לכדי קומה מלאה, תוספת קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית, בתכסית הקומה שמתחתיה ובכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית.

עיקרי עקרונות התחשיב:

- נוכח המימוש בדרך של מכר ובהתאם להוראות החוק והפסיקה העדכניים, לרבות ערר לויתן אדיב שמואל, ערר הרצל בן דוד[12] ופס"ד אהוד אברהם לביא ואח'[13], לא הובאו בחשבון, במצב הקודם, הוראות וזכויות בניה מכח תמ"א 38.
- <u>השלמת בניה בקומת גג חלקית קיימת</u> – נוכח קיומן של 2 דירות גג בהיתר, הובא בחשבון כי שטח הדירות הקיימות יוגדל ע"י הפיכת מרפסת הגג של כל אחת מהן לשטח עיקרי. לפיכך, השטח המושבח כתוצאה מהשלמת הבניה בגג הקיים לקומה מלאה הינו בתחום הגג המשותף בלבד, סה"כ 50 מ"ר. מקדם שווי ראוי לשטח זה – 1.00.
- <u>תוספת קומה</u> - שטח קומה טיפוסית ברוטו בבניין הינו 205 מ"ר, ובניכוי 20 מ"ר חדר מדרגות מורחב מתקבל שטח קומה טיפוסית נטו של 185 מ"ר. מקדם השווי הראוי לקומה מלאה חדשה – 1.00.
- בהינתן נסיגות נדרשות בגג של 35 מ"ר, שטח קומת הגג החלקית נטו הינו 150 מ"ר[14]. מקדם שווי ראוי לשטח דירת הגג – 1.20.
- יתרת שטח הגג הפנוי, 35 מ"ר, ישמש כמרפסת גג. מקדם שווי ראוי למרפסת גג - 0.30.
- בוצעה הפחתה בשיעור של 15% בגין עלויות התאמה.
- נוכח מאפייני הבניין והנכס לרבות גיל המבנה וקיומן של 2 דירות גג בהיתר, בוצעה הפחתה בשיעור של כ- 37% (8 שנים בשיעור 6%) בגין דחייה ומושע.

[12] ערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה.
[13] עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה.
[14] 150 מ"ר = 35 מ"ר (נסיגות נדרשות בגג) – 185 מ"ר (שטח קומה טיפוסית נטו).

- נוכח היעדר חלק יחסי מוגדר לנכס בנסח הרישום, הובא בחשבון כי חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף מסתכם ב- 2.57%[15].
- בוצעה הפחתה בגין כופר חניה עבור 4 יח״ד חדשות, סה״כ 193,264 ₪.
- השווי הראוי בנכס הינו 23,000 ₪, בהתבסס על 8 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 23,000 ₪ ל- 27,000 ₪ למ״ר מבונה, ובהתבסס על ניתוח 10 עסקאות מכר בבניה חדשה ברובעים 3 ו- 4 שנערכו בשנים 2016 ו- 2017. מניתוח זה מתקבל שווי ממוצע של 50,000 ₪ למ״ר בנוי ושווי של 26,113 ₪ למ״ר מבונה לאחר הפחתת מע״מ, יזמות (20%) ועלות בניה של 9,500 ₪ למ״ר.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, בגין אישור תכנית תא/3616א׳

תאור	שטח	מקדם	סה״כ אקו׳
השלמת קומת גג קיימת לקומה מלאה	50.00	1.00	50.00
תוספת קומה מלאה	185.00	1.00	185.00
תוספת קומת גג חלקית, בכפוף לנסיגות	150.00	1.20	180.00
מרפסת גג	35.00	0.30	10.50
סה״כ השבחה במונחי שטח אקו׳			425.50
שווי מ״ר מבונה			23,000 ₪
סה״כ שווי זכויות בניה			9,786,500 ₪
קרן חניה עבור 4 יח״ד			-193,264 ₪
סה״כ תוספת שווי כזמין לאחר הפחתות			9,593,236 ₪
עלויות התאמה			0.85
דחייה (8 שנים, 6%)			0.6274
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.0257
השבחה			131,548 ₪

[15] סך שטחי הדירות בבניין (895 מ״ר) / שטח היחידה (23 מ״ר).

10.2 עמדת המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת תכנית תא/3616א' אינה משביחה את המקרקעין, מהטעמים הבאים:

פטור מהיטל השבחה מכח סע' 19(ב)(10) לתוספת השלישית

שמאי המבקשת מפנה להוראות סע' 19(ב)(10) לתוספת השלישית בחוק התו"ב לפיהן בעת הפקת היתר בניה יחול פטור מהיטל השבחה על זכויות בניה מכח תמ"א 38 עד שטח של 2.5 קומות מורחבות.
על זכויות בניה מכח תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תמ"א 38, שבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, יחול פטור עד לחלק ההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר הבניה לפי תמ"א 38.

תכנית תא/3616א' הינה תכנית שהוכנה מכח הוראות סעיף 23 לתמ"א 38, ואחת ממטרותיה הינה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, ועל כן היא עונה להגדרת הפטור.

בערר צ.ו.ר מעוף[16] נקבע כי אין לחייב כלל זכויות בניה הנובעות מתמ"א 38, הן בעת הפקת היתר בניה והן בעת מכר. תכנית תא/3616א' הינה תכנית מכח תמ"א 38 ועל כן אין לגבות היטל השבחה בגינה, גם במכר.

לחיזוק טענה זו, מפנה שמאי המבקשת להחלטת וועדת הערר בעניין הבניין ברחוב שמעוני 36[17].

קיומה, היתכנותה והשפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם

בבחינת עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית/שימוש חורג/הקלה, כמוגדר בחוק, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין, תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה.

בהתאם לפסיקה הענפה, לרבות פס"ד לוסטרניק[18], פס"ד דלי דליה[19] ופס"ד בית הכרם[20], ככל ששווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין מגלם בתוכו פוטנציאל כלשהו של תמ"א 38, יש להביאו בחשבון. היות ותכנית תא/3616א' ותמ"א 38 הן תכניות נפרדות ואינן מהוות הליך תכנוני אחד, הרי שבהתאם להלכת לוסטרניק אין לנטרל בעת חישוב שווי המצב הקודם פוטנציאל אשר יצרה תמ"א 38.

בבואו של קונה סביר לבחון שווי זכויות בדירת מגורים בבניין שנבנה בשנות ה- 40 עד 60 של המאה הקודמת, בארץ בכלל ובעיר תל אביב בפרט, הוא רואה לנגד עיניו פוטנציאל מסוים לתוספת זכויות לצורך חיזוק ושיפוץ הבניין. פוטנציאל זה אינו נובע מתכנית תא/3616א'

[16] עררים תא/85025/09 ואח' צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו.
[17] 8052/21+8051 הבניין ברחוב שמעוני 36 ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
[18] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
[19] בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
[20] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

אלא מקיומה של תמ"א 38 ומידת הסבירות להפקת היתר בניה מכוחה. בעיר תל אביב קיימת סבירות גבוהה עד ודאית להפקת היתר בניה מכח תמ"א 38.

כחיזוק לטיעונו מפנה שמאי המבקשת להכרעתו של מר משה נדם ברחוב קורדובה 8 (גו"ח 6214/87, מיום 03/04/2019), בה ערך מחקר לבחינת עליית השווי בדירות העומדות בתנאי תמ"א 38, תוך אבחנה בין דירות בתחום רובע 3, עליהן חלה תכנית תא/3616א', לבין דירות עליהן לא חלה התכנית. מסקנתו היתה כי אין שוני בשווי מ"ר בנוי לדירה ברובע 3 לעומת דירות דומות בהן לא חלה תכנית תא/3616א' אלא זכויות מתמ"א 38.

לביסוס עמדתו מפנה שמאי המבקשת ל- 3 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבע כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם ולמספר החלטות של ועדת ערר, בהן נפסק כי יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בעת חישוב שווי המצב הקודם, כמפורט:

הליך	מס'	שם
ועדת ערר	075/15/49	אביבה אליסיאן נ' הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה.
ועדת ערר	85151/16	דן הוד נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב.
ועדת ערר	85143/13	רון ציון נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן.
ועדת ערר	403/17	אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ואח'.
ועדת ערר	85215/15 ואח'	הועדה המקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' ב. דייניש בע"מ ואח'.

נוכח כל האמור לעיל, לעמדת שמאי המבקש, נטרולה של תמ"א 38 מהמצב הקודם הינו בניגוד לשווי השוק, ועל כן יש להביאה בחשבון בחישוב שווי המצב הקודם.

תכנית תא/3616א' אינה תורמת לסל הזכויות

בהתאם לגישת שמאי המבקש, לאחר בחינת הוראות תמ"א 38 אל מול הוראות תכנית תא/3616א' עולה כי סל הזכויות המוענק ע"י תמ"א 38, במצב הקודם, גבוה מסל הזכויות המוענק מכח תכנית תא/3616א', במצב החדש, כמפורט:

<u>מצב קודם</u> – תמ"א 38 אפשרה, בפטור מהיטל השבחה, את תוספת זכויות הבניה הבאות:

- סגירה ומילוי של קומת עמודים.
- הרחבת כל יח"ד קיימת ב- 25 מ"ר, כולל ממ"ד.
- תוספת 2.5 קומות טיפוסיות, ללא הבחנה בין סוגי שטחים (מרפסות / בליטות). ככל שהקומות הטיפוסיות מורחבות כך גם שטח הקומות החדשות גדל.
- תמ"א 38 מאפשרת חריגה מקווי בניין לצורך הרחבות, ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לצד ולחזית ו- 3 מ' לאחור.

<u>מצב חדש</u> – תכנית תא/3616א' מאפשרת את תוספת זכויות הבניה הבאות:

- סגירה ומילוי של קומת עמודים בניכוי רצועת נסיגה באורך 3 מ' מהחזית הקדמית.
- השלמת בנייה בקומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה מלאה, תוספת קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית . יצוין, כי בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 (ב)(3) לתכנית תא/3616א', שטח הקומה המלאה הנוספת לא יכלול את שטחי המרפסות, כך ששטח הקומות הנוספות קטן מאשר במצב הקודם.

שמאי המבקשת מציג בשומתו טבלה הממחישה כי תוספת זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א' קטנות מתוספת הבניה המותרת בתמ"א 38:

תיאור	תמ"א 38	תא/3616א'
קו בניין צדדי	2 מ'	2.5 מ'
אחורי	3 מ'	4.5 מ'
קדמי	2 מ'	4 מ'
נסיגה בקומת קרקע	אין	רצועה מפולשת בחזית
נסיגה בקומת גג	אין	רצועת נסיגה בחזית
שטחי שירות	אין מינימום	מינימום 20%, מכלל השטח
מגבלת תכסית במגרשים מעל 750 מ"ר	אין.	55%

וודאות זכויות הבניה

שמאי המבקשת סובר כי יש לבחון האם אישור תכנית תא/3616א' העניק ודאות גבוהה יותר למימוש זכויות הבניה ביחס לוודאות שהעניקה תמ"א 38.

<u>תמ"א 38</u>

תמ"א 38 על תיקוניה יצרה שינוי מהותי בשוק המקרקעין ובעצם הייתה זו אשר היוותה ומהווה את המנוע להתחדשות עירונית, במיוחד באזור ביקוש כגון גוש דן ותל אביב בפרט. כאמור, ההשבחה בגין תמ"א 38 מתגבשת רק בעת הפקת היתר בניה.

לעמדת שמאי המבקשת, האמור במסמך המדיניות הינו הרף המינימלי שהוועדה נכונה לאשר.

<u>תא/3616א'</u>

לגישת שמאי המבקשת, בתכנית זו קיימות התניות רבות ושיקול דעת נרחב של הועדה המקומית במגוון נושאים, כאשר במקרים מסוימים מגבלות אלה הן חמורות מאשר בתמ"א 38, כך שהוודאות לקבלת הזכויות לא עלתה. שמאי המבקשת מביאים לדוגמא את סעיפים 4.1.3. ב (1), 4.1.3. ב (10), 4.1.3. ב (11), 4.1.3. ו', 6.2 ו- 6.5 (ב).

שמאי המבקשת מפנה לפס"ד כהנוביץ[21] וכן למספר הכרעות בהן נקבע כי אישור תכנית תא/3616א' לא הגביר את הוודאות למימוש זכויות הבנייה:

שמאי מכריע	תאריך	כתובת	גו"ח
נורית ג'רבי	07/05/2020	בזל 32	6214/370
בועז קוט	12/12/2018	רות 8	6903/83
דוד טיגרמן	16/01/2019	אלכסנדר ינאי 23	6212/1254

נוכח כל האמור לעיל, שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה במקרקעין נוכח אישור תכנית תא/3616א.

היעדר כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבניה

בהתאם להחלטת וועדת הערר בתיקים מס' תא/7/14+85224, כאשר עסקינן בפרויקטים של פינוי בינוי, ההשבחה עבור בעלי הזכויות מסתכמת בתמורה שהם מקבלים עבור הדירה הישנה שלהם ואין להתחשב בדירות הנוספות בפרויקט, אשר משויכות ליזם. לעמדת שמאי המבקשת, יש לבחון באופן זהה גם את ההשבחה בנכס הנדון.

מאחר וזכויות הבניה הנוספות יהיו שייכות ליזם והעובדה כי לא ניתן להרחיב את שטחי הדירות הקיימות אף לא באמצעות בניית ממ"דים, מימוש זכויות הבניה לא יועיל בדבר לבעלי הדירות הקיימות למעט שיפוץ הבניין.

זאת ועוד, לעמדת שמאי המבקשת, נוכח מאפייני הבניין, לרבות קיומן של 2 דירות גג בהיתר עם זכויות בניה לא מנוצלות מכח תכנית תא/ס', היעדר האפשרות להרחיב את שטח הדירות הקיימות אף לא באמצעות בניית ממ"דים ועלויות החיזוק והבניה הגבוהות שעל היזם לקחת על עצמו, אין כדאיות כלכלית למימוש הזכויות.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשת להכרעת השמאית המכריעה גבע בלטר לנכס ברחוב המלך ג'ורג' 53 (גו"ח 7092/146) ולעובדה כי בעלי הזכויות טרם מימשו את זכויות הבניה, בין אם מכח תמ"א 38 ובין אם מכח תכנית תא/3616א'.

התייחסות לשומת המשיבה

להלן התייחסות שמאי המבקשת לשומת המשיבה, ככל שלא יתקבלו טיעוניו לעניין היעדר השבחה:

<u>שטחי בניה</u> – יש להביא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית תא/3616א' כי שטח תוספות הבניה בבניין הקיים אינו כולל את שטחי המרפסות והבליטות.

<u>מקדמי שווי</u> – לעמדת שמאי המבקשת, מקדמי השווי של 1.20 לשטח קומת הגג החלקית ו-0.30 למרפסת הגג אשר הוצגו בשומת המשיבה הינם שגויים, שכן בעלי הזכויות לא ייהנו מהשטחים שיתווספו בקומות העליונות והתמורה שלהם בעת מימוש זכויות הבניה לא תושפע מייחודיות דירת הגג החדשה, ככל שקיימת.

[21] עת"מ 18151-10-19 כהנוביץ' ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א ואח' + עת"מ 18940-10-19 אזורים בניין (1965) בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב.

כמו כן, אין להביא בחשבון תרומה של האפשרות לבניית בריכת שחייה על הגג לשווי דירות הגג מאחר ובניית בריכת שחיה על גג המבנה מייקרת משמעותית את עלות הבניה של הבניין ומתבקשת במקרים חריגים בלבד ובכל מקרה בחלופת הריסה ובניה מחדש, כך שהסיכויים למימוש זכויות הבניה לבריכה על הגג הם נמוכים. לחיזוק טיעונו מפנה שמאי המבקשת ל- 2 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין מרכיב זה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – השווי הראוי בנכס נמוך מ- 23,000 ₪ למ"ר מבונה[22], שנטען בשומת המשיבה, בהתבסס על 6 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 20,000 ₪ ל- 23,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>עלויות התאמה חדש על ישן</u> – נוכח גילו המתקדם של הבניין הקיים עלויות החיזוק וההתאמה הן גבוהות, כך שיש להביא בחשבון עלויות התאמה בהיקף של 30% משווי מ"ר מבונה, זאת בהתאם ל- 4 הכרעות בסביבת הנכס שהביאו בחשבון מקדם עלויות התאמה של 0.70.

<u>עלויות חיזוק</u> – ככל שלא מביאים בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, עמדת שמאי המבקשת היא כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות חיזוק המבנה, לפי סך של 1,000 ₪ למ"ר, כפי שנקבע ע"י החי"מ בהכרעות קודמות לנכסים בתחום תכנית תא/3616א'.

<u>הפחתה בגין ייעוד הנכס הנדון</u> - שומת המשיבה מביאה בחשבון כי זכויות הבניה המוקנות מעל המבנה הקיים מהוות רכוש משותף ומשויכות לכל בעלי הזכויות בחלקה לפי חלקם היחסי מסך השטחים הכוללי במבנה בהתאם לרישומי הארנונה.

לעמדת שמאי המבקשת, נוכח מיקומו של הנכס בקומת המרתף של הבניין, כאשר הוא מוגדר בהיתר הבניה כמקלט ובתיק הבניין כחדר הסקה, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה המבטא את היחס האקו' הנחות ביחס לדירות המגורים בבניין.

<u>מורכבות זכויות הבניה בגג</u> – בבניין הקיים קיימות 2 דירות גג בהיתר עם מרפסת גג צמודה וזכויות בניה בלתי מנוצלות להרחבתן מכח תכנית תא/ס'. הסכמת בעלי הזכויות בדירות אלו למימוש הפרויקט תגרום לאובדן זכות תכנונית זו וכן להפיכתן לדירות "רגילות", ללא כל ייחודיות של נוף, פרטיות, גישה לגג וכדומה המהווה את מנת חלקן כעת. בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן נקבע כי כאשר קיים מצב בו קיימת זכות תכנונית לבעלי הזכויות בדירות העליונות לבניית לחדרי יציאה לגג, קיים קושי במימוש זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א' נוכח התנגשות האינטרסים ויש להביא זאת בחשבון בעת בחינת ההשבחה. דברים ברוח זו נקבעו גם על ידי השמאי המכריע אייל יצחקי בהכרעתו לנכס ברחוב גורדון 80 (גו"ח 6952/80) והשמאית המכריעה רמה מאור בהכרעתה לנכס ברחוב בוגרשוב 73 (גו"ח 7092/133).
נוכח האמור לעיל, יש להפחית 15% מההשבחה נוכח מורכבות זו, כפי שהפחיתה השמאית המכריעה חגית רבינסון בהכרעתה לנכס ברחוב הזוהר 31, וזאת בנוסף להפחתה בגין מושע.

[22] שמאי המבקשת לא נוקב בשווי ספציפי.

<u>הפחתה לדחייה / מושע</u>

מניסיון שמאי המבקשת וכפי שאף נקבע בהחלטת וועדת הערר בירושלים בעניין אהרון ברק ואח' **שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.**, אינטרסים מנוגדים של בעלי זכויות שונים בבניין מקשים מאוד על שיתוף פעולה, מאריכים משמעותית את משך הזמן הנדרש להגיע לכדי הסכמות ובמקרים מסוימים אף מסכלים את מימוש הפרויקט. לפיכך, משך הדחייה הראויה בנכס הוא 30 שנים בשיעור היוון 6%, בהתבסס על:

- 4 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבע משך דחייה הנע בין 15 שנים לבין 20 שנים.
- מבדיקה שערך שמאי המקרקעין יוסף רייטן, אשר הוצגה בחודש ספטמבר 2022 בכנס האקדמיה למחקר ויישום בשמאות מקרקעין, נמצא כי בהתאם לנוסחת ההסתברות הבינומית, ההסתברות להגיע להסכמה של לפחות 80% מבעלי הזכויות בחלקה בבניין בעל 15 יח"ד הינו כ- 2% בלבד.
- בהתאם לסע' 2.3 בתכנית תא/3616', ההערכה היא כי המימוש בפועל של התכנית יהווה כ- 50% בלבד מפוטנציאל יח"ד המתוכנן על פיה.
- בהתבסס על נתוני עבר, אחוז המימוש של תכניות לב תל אביב, שאושרו בשנות התשעים של המאה הקודמת, הינו 1% בשנה. בחוות דעת שנערכה עבור עיריית תל אביב, הגב' צופיה סנטו התייחסה לנושא הדחיה בתכניות לב העיר וקבעה כי נוכח שיעור המימוש הנמוך יש להביא בחשבון דחייה של 20 שנים.

10.3 תגובת המשיבה[23]

עליית ערך נוכח אישור תכנית תא/3616א'

לעמדת המשיבה אין לקבל את טיעון שמאי המבקשת לפיו לא חלה עליית שווי בנכס נוכח אישור תכנית תא/3616א', מהטעמים הבאים:

- עסקינן בבניין מגורים ותיק מאוד כך שחיזוק הבניין הוא הכרחי ואגב כך משביח באופן משמעותי את שווי הדירות הקיימות בבניין, זאת ללא קשר לזכויות הבניה הנוספות שמעניקה התכנית.

- קיים קושי בבחינת עסקאות מכר של דירות בבניה ותיקה נוכח השונות הגדולה בדירות ביניהן (שטח הדירה, רמת גימור, שנת בניה וכדומה) ולא ניתן לבקר בכל נכס שנמכר. לכן גישת התועלת הינה הגישה המועדפת לבחינת ההשבחה בתכנית תא/3616א', כפי שנקבע על ידי שמאים מכריעים רבים, לדוגמא הכרעת השמאית המכריעה רמה מאור לנכס ברחוב אשתורי הפרחי 3 (גו"ח 6214/376).

- בהכרעת השמאי המכריע תמיר שדה לנכס ברחוב נורדאו 28 נקבע כי קיימת עליית ערך בשווי הדירות בסביבה לאחר אישור תכנית תא/3616א'. קביעה זו התבססה על ניתוח מאות עסקאות מכר של דירות משלושה סוגים –

א. דירות בבניינים בבניה ותיקה שנבנו לאחר שנת 1980 ועל כן הוראות תמ"א 38 אינן חלות עליהן.

ב. דירות בבניינים בבניה ותיקה שנבנו לפני שנת 1980, שטרם עברו חיזוק והוראות תמ"א 38 חלות עליהן.

ג. דירות בבניינים ותיקים, שנבנו לפני שנת 1980 אשר עברו הליך של חיזוק והרחבה.

- שמאית המשיבה מציגה אף היא ניתוח עסקאות מכר של דירות בבניה ותיקה, לפני ואחרי אישור תכנית תא/3616א'. נכסי ההשוואה ממוקמים במבנים שנבנו לפני שנת 1980 וטרם עברו חיזוק, והוראות תמ"א 38 ותכנית תא/3616א' חלות עליהם. מניתוח זה עולה כי שווי דירות בתחום רובע 3 לאחר אישור תכנית תא/3616א', בשנים 2018 ו-2019 (בממוצע 54,661 ₪ למ"ר בנוי), גבוה יותר משוויין בשנים 2016 ו- 2017, טרם אישור תכנית תא/3616א' (ממוצע של 43,901 מ"ר למ"ר בנוי).

ערר לויתן אדיב שמואל

לעמדת שמאי המשיבה, יש לפעול בהתאם לנקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל, המהווה את הפסיקה העדכנית ביותר ועוסקת בתכנית תא/3616א' במישרין. החלטה זו קובעת, כאמור, כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם.

[23] בתגובת המשיבה, שהתקבלה טרם פרסום פס"ד לויתן במחוזי, הוצגו טיעונים לעניין אי תחולתה של תמ"א 38 במצב הקודם ואי תחולת הפטור מהיטל השבחה במימוש במכר, התואמים את החלטת ועדת הערר שפורטה לעיל. לפיכך, לא מצאתי לנכון לפרטם בפרק זה.

משך הדחייה

אין לקבל את משך הדחייה של 30 שנים, הנטען על ידי שמאי המבקשת, אשר הינו גבוה ואינו משקף את הדחייה הראויה בנכס, מהטעמים הבאים:

- משך דחייה של 8 שנים, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, הינו ראוי ואף על הצד הזהיר ומגלם בתוכו את כל מרכיבי הנכס, לרבות קיומן של 2 דירות גג בהיתר, גיל המבנה ומיקומו באזור יוקרתי ומבוקש בת״א.

- שמאי המשיבה מפנים ל- 6 הכרעות בסביבת הנכס בהן, הכולל בינוי בקומת הגג, בהם נקבעו משכי דחייה, כמפורט:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	משך דחייה	הערות
ארז כהן	6957/193	עובדיה מברטנורה 14	7.5 שנים	דירת גג במבנה
בועז קוט	6212/402	נורדאו 92	8 שנים	אין
עאטף עאלם	6956/86	בזל 11	6 שנים	דירת גג במבנה
מרדכי דיאמנט	6955/4	דיזנגוף 224	8 שנים	מגלם מושע, הרכב בעלות (16 יח״ד + מסחר בקומת הקרקע) צורת בינוי בקומות טיפוסיות ובניה קיימת בגג
מרדכי דיאמנט	6962/26	דיזנגוף 277	7 שנים	מגלם מושע, מסחר בקומת הקרקע וצורת בינוי בקומות טיפוסיות
תמיר שדה	6960/88	נורדאו 28	8 שנים	אין

- לבעלי הזכויות בדירות הגג, להם קיימת מרפסת גג צמודה, ישנו אינטרס כלכלי מובהק לקדם פרויקט התחדשות עירונית בנכס מאחר והם ייהנו מהרחבת דירתם בהיקף שטח מרפסת הגג שלהם, זאת על אף כי זכויות הבניה בגג שייכות לכל בעלי הזכויות בחלקה.

- ליתרת זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א׳ ערך כלכלי רב המהווה תמריץ כלכלי משותף של כלל בעלי הזכויות לזירוז ביצוע הפרוייקט.

אופן בחינת ההשבחה

אין לקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש לבחון את ההשבחה כתמורה שמקבל כל אחד מבעלי הזכויות בהתאם להתקשרות מול קבלן חיצוני. לחיזוק עמדתם מפנים שמאי המשיבה להכרעת השמאי המכריע תמיר שדה לנכס ברחוב ז׳בוטינסקי 7 (גו״ח 6960/52).

עלויות חיזוק

לעמדת שמאי המשיבה, מאחר ועסקינן בבניין מגורים ותיק נדרש חיזוקו גם במצב הקודם ללא תלות בזכויות בניה שהוקנו לו בתכנית תא/3616א׳. כמו כן, עלויות החיזוק תורמות לשווי הנכס לפחות בגובה עלותן ועל כן אין לקזז אותן מההשבחה. לחיזוק עמדתם, מפנים שמאי המשיבה ל- 5 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבע כי אין להפחית את עלויות החיזוק מן ההשבחה.

עלויות התאמה

בשומת המשיבה, אשר נערכה טרם פרסום החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל, הובא בחשבון מקדם של 0.85 בגין עלויות התאמה.

ברם, לאחר כתיבת שומת המשיבה ולאחר פרסום החלטת ועדת הערר, שקבעה כי הפחתת עלויות התאמה צריכה להיגזר מעלויות מוחלטות ולא כמקדם משווי הקרקע, התקבלה בוועדה המקומית חוות דעת הנדסית שנערכה על ידי חברת דוד מהנדסים בע״מ למספר מבנים ברובע 3 בתל אביב ולפיה עלויות ההתאמה לבניה של חדש על ישן לעומת בניה חדשה מסתכמות בטווח שבין 152 ₪ לבין 373 ₪ למ״ר. לפיכך, לעמדתם, יש ליישם את מסקנת חוות הדעת ההנדסית ולהפחית עלויות התאמה בגובה שלא יעלה על 373 מ״ר.

שטח הקומות הנוספות

שטח קומה טיפוסית ברוטו בנכס הינו 205 מ״ר כולל מרפסות סגורות. כפי שניתן להבחין במספר רב של היתרי בניה ובקשות להיתר ברובעים 3 ו- 4, לדוגמה בכתובות דה האז 3 ובן יהודה 190, הוועדה המקומית רואה בשטח המרפסות המקורות כחלק מהקומה הטיפוסית ועל כן אין להפחית משטח הקומה הנוספת את שטחן של המרפסות המקורות. לחיזוק עמדתם מפנים שמאי המשיבה ל- 3 הכרעות בסביבת הנכס בהם נקבע כי המרפסות המקורות מהוות חלק בלתי נפרד משטח הקומה הטיפוסית ולכן יש להביאן בחשבון בקביעת שטח הקומות הנוספות.

מקדם שווי דירת גג

אין לקבל את מקדם השווי 1.00 לדירת הגג, הנטען ע״י שמאי המבקש, מאחר ודירת גג הינה בעלת מאפיינים מיוחדים ונהנית ממרפסת גג צמודה, פרטיות, נוף ואפשרות להקמת בריכת שחייה בתחומה. מחירה של דירת גג בשוק יכול להגיע לכדי מחיר כפול ממחיר דירה רגילה.

לפיכך, יש לאמץ את מקדם השווי של 1.20, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. שמאי המשיבה מציינים כי מקדם שווי זה הינו על הצד הזהיר, ומביאים כדוגמא את השמאית המכריעה גבע בלטר, אשר בהכרעותיה נקבע מקדם שווי של 1.30 לדירת הגג, בנוסף למקדם שווי של 0.30 למרפסת גג.

הפחתה בגין ייעוד הנכס

אין לקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מיקומו של הנכס בקומת המרתף וסיווגו כמקלט / חדר הסקה. מאחר והמבנה אינו רשום כבית משותף זכויות הבנייה הנוספות שויכו לנכס הנדון באופן יחסי בהתאם לשטח היחידה מתוך השטחים הכוללים במבנה בהתאם לרישומי הארנונה – בדומה להחלטות רבות של שמאים מכריעים בתחום תכנית רובע 3 כאשר הנכס אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים. בכל מקרה עסקינן בחלופת תוספת בניה על הקיים ואין כל שינוי בשווי היחידה וזכויות הבנייה הנוספות מתחלקות בין כל בעלי הזכויות בחלקה לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

10.4 התייחסות הצדדים לאחר הדיון

ביום 29.02.2024 התקבל מסמך התייחסות של המשיבה לפס"ד לויתן במחוזי.

בהתאם למסמך זה צוינו הפרטים הבאים:

בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה לפיה יש לבחון את עליית השווי בגין השפעת תמ"א/38 בעת קביעת שווי המצב הקודם של המקרקעין.

לעמדת המשיבה, קביעה זו סותרת הלכות של בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וכן את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) בעת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה; כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון לאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור.

לעמדת המשיבה, פס"ד לויתן במחוזי סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב והתחשבות בזכויות בתכנית המותנות בשיקול דעת רחב והליכי פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב ובסוגיה של פרשנות תמ"א/38 עצמה כתבנית המתגבשת רק לעת היתר. המשיבה מפנה בעניין זה למספר פסקי דין.

לעמדת המשיבה, בפס"ד לויתן במחוזי בוצע ניתוח שגוי של חלק מפסקי דין אלה וניתן משקל לפסיקה שאינה רלוונטית לסוגיה האמורה תוך מתן משקל לאמרת אגב נקודתית ברע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" והתייחסות לבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. שלעמדת המשיבה עוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים לפי ס' 197 לחוק התו"ב.

המשיבה מפנה לפסה"ד של בית המשפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הועמ"ק ת"א-יפו מיום 11.02.2024 שממנו עולה כי הזכויות מכח תמ"א/38 אינן מתגבשות עד לאישורן בהליך של היתר במסלול לפי תמ"א/38 ולכן לא ניתן ליתן פטור בגינן בהיתר שלא במסלול האמור.

נוכח האמור, יש, לעמדת המשיבה, לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א/38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

לחילופין נטען כי זכויות הבניה מכח תמ"א/38 הינן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי לאחר הפעלת שיקול דעת נרחב על ידי הוועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר הכולל, בין היתר, פרסום ושמיעת התנגדויות.

המשיבה מפנה לס' 22 לתמ"א 38 לעניין סמכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בנייה משיקולים שונים, לס' 27 הקובע חובת פרסום ולס' 29 הקובע את תוקפה המוגבל של תמ"א/38 ל- 5 שנים כאשר הארכת תוקפה כפוף להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה.

המשיבה מפנה להחלטת המועצה הארצית מיום 03.02.2015 לפיה, בהתאם לס' 29 לתמ"א/38 הוחלט להאריך את תוקף התכנית ל- 5 שנים נוספות החל מיום 18.05.2015, במועד הקובע של תכנית רובע 3 (24.1.2018) נותרו כשנתיים בלבד עד למועד שבו הוחלט כי תמ"א/38 תבוטל.

לעמדת המשיבה, בהתחשב בזמן האובייקטיבי הנדרש להתארגנות בעלי הזכויות (דחיה/מושע) , חובת הפרסום ושמיעת התנגדויות ובשים לב שמדובר בזכויות מותנות – תרומת תמ״א/38 לשווי המצב הקודם הינה אפסית ולא יכולה להיות וודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכח תמ״א/38 יאושרו ובאיזה היקף. המשיבה מפנה להלכת לוסטרניק, לפיה אין להתחשב בתכנית רובע 3 או רובע 4 בקביעת המצב הקודם.

כמו כן, המשיבה טוענת כי מקדם הדחיה למימוש הזכויות לפי התמ״א אמור לשקף תקופה ארוכה יותר מזו שנקבעה במקדם הדחיה למימוש תכנית הרובע מאחר ולבקשה להיתר לפי תמ״א/38 ניתן להגיש התנגדויות ואילו היתר מכח תכניות הרובעים תואם תכנית וניתן ללא אפשרות של הגשת התנגדות למעט מקרים מיוחדים וללא אפשרות של הגשת ערר על ההחלטה בהתנגדויות ובנוסף, בהיותו תואם תכנית, ניתן להגישו לרשות הרישוי ולא לוועדת המשנה.

11. <u>הכרעה</u>

11.1 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׳, בה נקבע, בין היתר, כי אין להביא בחשבון, בעת חישוב השווי הקודם, הן זכויות בניה מכח תמ״א 38 והן 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, 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.

גישת ההשוואה הישירה לעומת תורת התועלת

בקרב שמאים שונים המייצגים את הצדדים בהליכים המתנהלים בפני שמאים מכריעים העוסקים בתכניות הרובעים, קיימות דעות חלוקות ביחס לגישה הראויה ביותר לבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א'.

לעמדת שמאי המשיבה השונים, יש לבחון את ההשבחה בהתאם לתורת התועלת, זאת נוכח הליכי התכנון והאישור הארוכים של תכנית תא/3616א' אשר גרמו לגילום הציפיות לאישור התכנית במחירי עסקאות המכר וכן נוכח השונות הגדולה בעסקאות המכר (שטחי הדירות, מצב פיזי, שנת בניה וכדומה).

לעמדת שמאי מבקשים שונים, וכן לעמדת וועדת הערר של מחוז ירושלים ודעת המיעוט (שמאי המקרקעין זהר עירון) בהחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב בראשות עו"ד סילביה רביד, יש להוכיח עליית ערך במקרקעין באמצעות נתונים אמפיריים, בגישת ההשוואה הישירה, המגובים בעסקאות השוואה.

הן בהחלטת וועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל, שהתקבלה בדעת רוב, והן בפסק דין לויתן במחוזי לא ניתנה התייחסות לסוגיה זו.

ככלל, העמדה לפיה בהתאם להוראות החוק והפסיקה, בעת בחינת השבחה מכח אישור תכנית, האידיאל שאליו יש לשאוף הוא הוכחת קשר ישיר בין אישור התכנית לבין עליית שווי המקרקעין, באמצעות עסקאות השוואה – הינה נכונה.

עם זאת, על מנת להוכיח קשר ישיר שכזה באמצעות עסקאות השוואה ברמת מהימנות גבוהה, יש לבודד בעסקאות ההשוואה את פרמטר אישור התכנית בלבד, ולדאוג כי כל שאר המשתנים יהיו זהים, ככל שניתן. כך למשל, ניתן לראות עליית שווי של קרקע חקלאית לאחר אישור תכנית ולייחס עליה זאת לעצם אישור התכנית, מאחר וביתר המשתנים, כדוגמת ייעוד הקרקע, היעדר מחוברים הבנויים עליה, מיקומה, שטח הקרקע בעסקה וכיו"ב – אין הבדל ממשי בין הנכסים הנכללים בעסקאות ההשוואה.

לעמדתי, קיים קושי להסיק בדבר קיומה או אי קיומה של השבחה תוך שימוש במתודולוגיית השוואת מחירי נכסים בנויים בלבד, בין אם נבחנות עסקאות מכר בתחום תכנית תא/3616א' בלבד לפני ולאחר אישורה ובין אם נבחנות עסקאות מכר כמו בהכרעות השמאי המכריע משה נדם – לאחר אישור התכנית אך במיקומים שונים, מהטעמים הבאים:

- כפי שנטען על ידי שמאי המשיבה, הליכי תכנון ואישור תכנית תא/3616א' נמשכו מספר שנים, החל משנת 2012, כך שהציפייה לאישור התכנית כבר מגולמת בסקרי המחירים שהציגו הן שמאי המבקשים והן שמאי המשיבה ולא ניתן לנטרל זאת.

- קיימת שונות גדולה בין המשתנים הנוספים – עסקינן בנכסים רבים אשר כל אחד מהם בשטח שונה, שנת בניה שונה, רמת גמר שונה וכיו״ב. אין מספיק נתונים בסקרי המחירים על מנת להבין את מקור השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לרעהו – כאשר הבדל ברמות גמר, הפרשי מחיר בגלל מו״מ, העדפות סובייקטיביות של רוכשי נכס מסוים וגורמים נוספים כגון אלה יכולים (כולם ביחד וכל אחד לחוד) להשפיע על רמת המובהקות של השפעת אישור תכנית תא/3616א׳ על שווי נכסי ההשוואה.

  כך לדוגמה, ככל ותכנית מסוימת העלתה את שווי הנכסים בסביבה בכ- 100 א׳ ₪ בממוצע אולם לקונה יכולות מו״מ אשר אפשרו לו לשלם מחיר נמוך ב- 100 א׳ ₪ משווי השוק של הנכס, הרי שלא תוכח עליית ערך עקב אישור התכנית, על אף שאישור התכנית העלה את שווי הנכסים בסביבה.

  באופן דומה, ככל ורמת הגמר של נכס מסוים ירודה, הרי שהתמורה שתשולם בגינו תהיה נמוכה ביחס לנכסים אחרים ומבחינת התמורה בלבד, ללא התאמות לרמת הגמר – תתקבל תוצאה לפיה אישור התכנית כלל לא השביח את הנכס הנ״ל.

- לעמדתי, קיימת בעייתיות בהשוואת נכסים בבניה ותיקה בתחום רובע 3 ורובע 4, בבינוי רווח של 3-4 קומות, עם או ללא מעלית או חניה, לבין בניינים בני 8 עד 12 קומות, שנבנו לאחר שנת 1980, עם מעלית וחניה, אשר תמ״א 38 אינה חלה עליהם, שכן עסקינן במוצרים שונים לחלוטין, והשווי של כל אחד מהם מגלם הנאות שונות.

- מאז אישור תכנית תא/3616א׳ נערכו מספר סקרי שוק בתחום רובע 3, בין היתר על ידי השמאים רן וירניק ודן טרשנסקי, בהכרעות השמאי המכריע משה נדם והכרעות השמאי המכריע תמיר שדה, זאת על מנת לבחון האם חלה עליית שווי במקרקעין נוכח אישור תכנית תא/3616א׳. נוכח השונות בדגימת עסקאות ההשוואה, תוצאות כל אחד מהסקרים הגיעו למסקנות שונות בדבר קיומה או גובהה של עליית ערך במקרקעין.

במצב עניינים כזה, בו לא ניתן להוכיח, נוכח מאפייני הנכסים, קשר סיבתי בין אישור תכנית לעליית שווי מקרקעין, מושכלות היסוד הן כי למעט מקרים חריגים בהם לתוספת זכויות בניה אין כדאיות כלכלית, אפשרות מימוש או שעלויות ההתאמה בגינן עולות על התועלת המגולמת בתוספת זכויות בניה אלה – תוספת זכויות בניה מעלה בהכרח את שוויו של הנכס, כאשר יש לבחון את תוספת שווי זו בכלים שמאיים.

לסיכום

בגין אופן חישוב היטל ההשבחה של תכנית תא/3616א׳, שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ״א 38 ונדונה במינוי זה, פורסמה בתאריך 18/08/2022 החלטת ועדת ערר של מחוז תל אביב ובתאריך 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט המחוזי בערעור שהוגש נגדה.

בחנתי את הטענות שנטענו ע״י המשיבה במסמך מיום 26.02.2024, לא מצאתי בהם חדש ביחס לטענות שהועלו ע״י שמאי המשיבה בהליך זה ובהליכים נוספים ובכל מקרה, מרבית הטענות שהועלו בו הינן טענות משפטיות במהותן, כאשר בנושאים משפטיים, מומחיותו וסמכותו של בית המשפט המחוזי עולים על אלה שלי.

פס״ד לויתן במחוזי ניתן במסגרת ערכאה משפטית גבוהה מאשר וועדת הערר ועוסק באופן ספציפי בתכנית תא/3616א׳, הנדונה במינוי זה. לאור זאת, כשמאי מכריע אני כפוף לו.

יחד עם זאת, מאחר ואני סבור כי החלטה סופית בעניין אופן חישוב היטל השבחה במימוש במכר בתכניות שהוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 תתקבל רק בבית המשפט העליון, וכן נוכח העובדה כי טרם גובשו אמות מידה ברורות ביחס לעריכת הכרעות לתכניות 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.

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

השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון

לאחר בחינת שתי חלופות הבניה, אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים, לפיה השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, הינו בהתאם לחלופת חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

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 בדבר הדחייה הראויה עד למימוש הזכויות בנכס.

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

לעמדת שמאי המבקש – שיעור ההפחתה הראוי הינו הוא כ- 83% (N=30, I=6%).

מרכיבים רבים המשפיעים על הדחייה, כדוגמת קיומם של 2 דירות גג בהיתר עם מרפסת גג צמודה, 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, קיומן של דירות גג בהיתר, המצב המשפטי כמתואר לעיל, הכרעות שמאים מכריעים בסביבה ושקלול יתר הפרטים המצוינים לעיל הגעתי לכלל דעה כי מקדם הדחיה הראוי במצב הקודם הוא 0.44, המשקף דחיה של 12 שנים בשיעור היוון של 7% ומקדם הדחיה הראוי במצב החדש הוא 0.56, המשקף דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

שטחי הבניה המותרים בשני מצבי התכנון

<u>מצב חדש</u>

בהתאם להוראות תכנית תא/3616א', תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת השלמת הבינוי בקומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה מלאה, קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית בשטח הקומה שמתחתיה, בניכוי נסיגה נדרשת בהוראות התכנית, של 3 מ' לחזית הקדמית.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שטח קומה טיפוסית כולל את שטח המרפסות המקורות, זאת עד לגבול שטח התכסית המרבית המותר לבניה בתכנית תא/מ'. בהינתן כי שטח החלקה הינו 516 מ"ר והתכסית המותרת לבניה, כולל מרפסות מקורות, הינה 42% לקומה, מתקבל כי השטח המרבי המותר לקומה טיפוסית הינו כ- 217 מ"ר. בהתאם לשומת המשיבה, שטח הקומה כולל מרפסות מקורות מסתכם ב- 205 מ"ר, כך שכל שטחי המרפסות המקורות כלולים בשטח התכסית המותר.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי נוכח קיומן של 2 דירות גג בנויות בהיתר עם מרפסות גג הפונות לחזית, השטח בגינו יש לחייב בהיטל השבחה להשלמת הבינוי בקומת הגג הקיימת הוא השטח הממוקם בשטח הגג המשותף בלבד, סה"כ 50 מ"ר.

כמו כן, אני מקבל את שאר שטחי הבניה המופיעים בתחשיב ההשבחה של המשיבה – 185 מ"ר נטו בקומה המלאה הנוספת, 150 מ"ר בקומת הגג החלקית ו- 35 מ"ר מרפסת גג.

מקדמי השווי הראויים הינם 1.00 לשטח הקומות המלאות, 1.20 לשטח הסחיר בקומת הגג החלקית ו- 0.35 לשטח מרפסת הגג, נוכח שטחה הקטן והיעדר השוליות.

<u>מצב קודם</u>

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

שטחי השלמת הבניה בקומת הגג החלקית הקיימת (50 מ"ר) ושטח הקומה המלאה נטו (150 מ"ר) זהים למצב החדש, לפי מקדם שווי 1.00.

שטח דירת הגג בקומת הגג החלקית מסתכם ב-

113.25 מ"ר = 20 מ"ר (שטחי גרעין) – 65% X 205 מ"ר (שטח קומה מלאה ברוטו). מקדם שווי ראוי לדירת הגג – 1.20.

שטח מרפסת הגג מסתכם ב –

71.75 מ"ר = (1 – 0.65) X 205 מ"ר (שטח קומה מלאה ברוטו). מקדם שווי מרפסת גג – 0.30, המגלם את שוליות השטח.

שווי מ"ר מבונה למגורים

אני מקבל את השווי של 23,000 ₪ למ"ר מבונה המופיע בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, בהתאם להכרעה קודמת שערכתי לנכס ברחוב ארלוזורוב 48 (מינוי 2020-822, גו"ח 6954/12 מיום 02/12/2020).

עלויות עודפות

לשמאי הצדדים מחלוקת בדבר גובה העלויות שיש להפחית מן ההשבחה.

לעמדת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון הפחתה של 30% בגין עלויות התאמה.

שמאית המשיבה הפחיתה בתחשיב ההשבחה המקורי עלויות התאמה בגובה של 15% משווי מ"ר מבונה, אך בתגובתה לשומה האחרת צוין כי לאחר כתיבת שומת המשיבה התקבלה בוועדה המקומית חוות דעת הנדסיות שנערכו על ידי חברת דוד מהנדסים בע"מ למספר מבנים ברובע 3 בתל אביב ולפיה עלויות ההתאמה לבניה של חדש על ישן לעומת בניה חדשה מסתכמות ב- 373 ₪ למ"ר. לפיכך, טוענת שמאית המשיבה, יש ליישם את מסקנת חוות הדעת ההנדסית ולהפחית עלויות עודפות בסך 142,450 ₪.

<u>הכרעה</u> –

איני מקבל את טיעון שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בגובה של 373 ₪ 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 ואין בחוות הדעת ההנדסית, אשר בכל הכבוד הינה חוות דעת מטעם המשיבה, בכדי לשנות את עמדתי.
- שמאי המשיבה טוענים כי חוות הדעת ההנדסית לא היתה בידם ולכן ביצעו הפחתה של 15% משווי מ"ר מבונה, משמע עלות התאמה בסך של 3,450 ₪ למ"ר. טענה זו אינה מקובלת עלי. מאז המועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א' בחודש ינואר 2018, עברו כ- 5 שנים ומאות אם לא אלפי תיקים נדונו אצל שמאים מכריעים. שמאי המשיבה השונים, לאורך 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. ככל שגרסה המשיבה כי יש לבחון את עלויות ההתאמה באופן ספציפי היה עליה לעשות כן קרוב למועד תחילת התכנית ולא 5 שנים לאחר מכן.
- בשולי הדברים אציין כי שינוי כה דרסטי בהפחתת עלויות ההתאמה, משיעור של 15% לשיעור של 1.5% ועל סמך חוות דעת בודדת שהזמינה המשיבה, אינו מקובל עליי, קל וחומר כאשר הפחתה של 3,450 ₪ למ"ר כבר בוצעה בשומת ההשבחה המקורית של המשיבה ועתה מצפה המשיבה כי השמאי המכריע "יוציא את הערמונים מהאש" עבורה ויחייב בהיטל השבחה גבוה בסך ניכר מכפי שהמשיבה עצמה חייבה את המבקשת.

הפחתה בגין ייעוד הנכס

שמאי הצדדים מסכימים כי בהיעדר חלק יחסי מוגדר לנכס בנסח הרישום יש לחשב את חלקו היחסי ברכוש המשותף כיחס שבין שטחו לפי רישומי הארנונה לבין שטח הרצפות של כל הבניין, לפי רישומי הארנונה, סה"כ 2.57%. יחד עם זאת, קיימת מחלוקת האם יש להביא בחשבון הפחתה נוכח ייעוד הנכס ומיקומו בקומת המרתף בבניין.

לעמדת שמאי המבקשת, שוויו האקו' של הנכס, המוגדר כמקלט / חדר הסקה, נמוך משוויין האקו' של דירות המגורים בבניין, כך שהתמורה לנכס במקרה של מימוש זכויות בניה מכח תמ"א 38 תהיה פחותה מחלקו היחסי התיאורטי בנכס ולכן יש להביא בחשבון הפחתה.

לעמדת שמאי המשיבה, מאחר והשימוש המיטבי הינו של חיזוק הבניין ותוספת בניה על הקיים, אין כל שינוי בשווי היחידה וזכויות הבנייה הנוספות מתחלקות בין כל בעלי הזכויות בחלקה לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

<u>הכרעה</u> –

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי בהיעדר חלק יחסי מוגדר בנסח הרישום, יש לחשב את חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף כשטח הרצפה שלו ביחס לכלל שטח הרצפות בבניין, סה"כ **2.57%** = 897 מ"ר / 23 מ"ר.

כמו כן, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין ייעוד הנכס ומיקומו בקומת המרתף של הבניין.

מעיון במסמכים שאותרו בתיק הבניין של הנכס, וכן מחוזה המכר שנחתם ביום 17/05/2022 עולה כי ייעוד הנכס הנדון בוועדה המקומית הוא חדר הסקה ובמהלך השנים נעשו ניסיונות שונים להסבתו למשרד, חדר סטודיו ומגורים, אך אלה לא אושרו ע"י הוועדה המקומית. לפיכך, ניתן להסיק כי השימוש המותר בנכס הינו, לכל היותר, מחסן, כפי שהוגדר בהסכם המכר.

הבניין הבנוי בחלקה אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים ורשום בבעלות חברת גוש חלקה. סביר כי במקרה בו יבקשו בעלי הזכויות בחלקה לממש את זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א' תידרש הקנייה של זכויות הבעלות לחוכרים ורישום הבניין כבית משותף. במצב שכזה, "המצב הנכנס" של הנכס נחות מזה של דירות המגורים בבניין וקיימת סבירות גבוהה כי בעלי הזכויות הנוספים בחלקה יתנגדו לכך ש"במצב היוצא" חלקו היחסי של הנכס יחושב בהתאם לשטח הרצפה וידרשו כי חלק יחסי זה יחושב בהתאם לשוויו היחסי של הנכס ביחס לשווי הבניין.

לפיכך, לעמדתי יש לבצע התאמה בשיעור היחס שבין שווי מחסן לשווי דירת מגורים במועד הקובע.

שווי מ"ר בנוי למגורים ללא פוטנציאל תמ"א 38 הינו 38,000 ₪, כאמור בהכרעות קודמות שערכתי לנכסים בתחום תכנית תא/3616א'.

שווי בנוי למחסנים במועד הקובע הינו 17,300 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר למחסנים ברובעים 3 ו- 4, כמפורט:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מחסן	תמורה	שווי מ״ר בנוי
27/12/2017	6213/645	פרופ׳ שור 27	6	₪ 105,000	₪ 17,500
25/10/2018	6904/16	דיזנגוף 21	34	₪ 600,000	₪ 17,647
13/10/2019	6217/408	בלוך 42	6	₪ 100,020	₪ 16,670

נוכח האמור לעיל, מתקבל מקדם התאמה בשיעור של **0.455** = 38,000 ₪ / 17,300 ₪.

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 תא/3616א׳:				
השלמת בינוי בקומת גג קיימת לקומה מלאה	50.00	1.00	100%	50.00
תוספת קומה מלאה	185.00	1.00	100%	185.00
קומת גג חלקית	150.00	1.20	100%	180.00
מרפסת גג	35.00	0.35	100%	12.25
סה״כ תוספת שווי במונחי מ״ר אקו׳ לחלקה בשלמות				427.25
דחייה (10 שנים, 6%)				0.5584
חלק יחסי ברכוש המשותף (23/897 חלקים)				2.57%
הפחתה בגין ייעוד הנכס				0.455
סה״כ תוספת שווי במונחי מ״ר אקו׳ לנכס, במצב החדש				2.79
מצב קודם - זכויות לפי תמ״א 38:				
השלמת בינוי בקומת גג קיימת לקומה מלאה	50.00	1.00	85%	42.50
תוספת קומה מלאה	185.00	1.00	85%	157.25
קומת גג חלקית - תכסית 65%	113.25	1.20	85%	115.52
מרפסת גג	71.75	0.30	85%	18.30
סה״כ תוספת שווי במונחי מ״ר אקו׳ לחלקה בשלמות				333.56
דחייה (12 שנים, 7%)				0.4440
חלק יחסי ברכוש המשותף (23/897 חלקים)				2.57%
הפחתה בגין ייעוד הנכס				0.455
סה״כ תוספת שווי במונחי מ״ר אקו׳ לנכס, במצב הקודם				1.73
סה״כ השבחה במונחי מ״ר אקו׳ לנכס				1.06
שווי מ״ר מבונה, מגלם בינוי חדש על ישן				₪ 21,000
השבחה בנכס, במעוגל				**₪ 22,200**

11.3 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.

תוספת שטחי בניה במצב החדש

כאמור, בהתאם להוראות תכנית תא/3616א', תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת השלמת בניה בקומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה מלאה, קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית בשטח הקומה שמתחתיה, בניכוי נסיגה נדרשת בהוראות התכנית, של 3 מ' לחזית הקדמית.

כמפורט בחלופה א' לעיל, תוספת שטחי הבניה מכח תכנית תא/3616א' כוללת 50 מ"ר המהווים השלמת בניה בקומת גג חלקית קיימת, קומה מלאה נוספת בשטח נטו של 185 מ"ר ומעליה קומת גג חלקית בשטח נטו של 150 מ"ר ומרפסת גג בשטח 35 מ"ר.

מקדמי השווי הראויים זהים למקדמים שהובאו בחשבון בחלופה א'- 1.00 לשטח הקומות המלאות, 1.20 לשטח דירת הגג ו- 0.35 לשטח מרפסת הגג.

שווי מ"ר מבונה למגורים

כמפורט בחלופה א' לעיל, שווי מ"ר מבונה בנכס הינו 21,000 ₪ 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. לעמדתי, תוספת הבניה תאפשר תוספת של 3 יח"ד, שהן 2 יח"ד בקומה המלאה הנוספת ויח"ד אחת בקומת הגג החלקית. סה"כ הפחתה בגין כופר חניה – **144,948** ₪ = 3 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). בהיעדר טבלת שטחים מפורטת בהיתר הבניה, הבאתי בחשבון כי שטח הנכס ברוטו כולל את השטח העיקרי בהתאם לרישומי הארנונה, סה"כ 897 מ"ר, בתוספת 5 גרמי מדרגות בשטח כולל של 79.20 מ"ר, סה"כ 976.20 מ"ר. לפיכך, סך העלות העודפת שיש להפחית בגין חיזוק הבניין מסתכם ב-

976,200 ₪ = 1,000 ₪ למ"ר (עלות עודפת) X 976.20 מ"ר (שטח בנוי ברוטו).

דחייה

כמפורט בחלופה א׳ לעיל, לשמאי הצדדים מחלוקת בדבר משך הדחייה הראוי עד למימוש הזכויות בנכס.

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, לרבות קיומן של 2 דירות גג בהיתר והיעדר רישום בית משותף. נוכח האמור לעיל, אני מוצא כי משך הדחייה הראוי בנכס הינו 16 שנים בשיעור היוון 6%.

הפחתה בגין ייעוד הנכס

כמפורט בחלופה א׳ לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.455 נוכח ייעוד הנכס ושוויו הנחות ביחס לדירות המגורים בבניין.

תחשיב ההשבחה בחלופה ב׳, מסלול תוספת בניה על הקיים, בהתעלם מתמ״א 38

נתון	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ אקו׳
השלמת בינוי בקומת גג קיימת לקומה מלאה	50.00	1.00	50.00
תוספת קומה מלאה	185.00	1.00	185.00
תוספת קומת גג חלקית	150.00	1.20	180.00
מרפסת גג	35.00	0.35	12.25
סה״כ השבחה במונחי שטח אקו׳ לחלקה בשלמות			427.25
שווי מ״ר מבונה, מגלם בינוי חדש על ישן			₪ 21,000
סה״כ השבחה גולמית			₪ 8,972,250
עלויות חיזוק	976.20	₪ -1,000	₪ -976,200
כופר חניה	3.00	₪ -48,316	₪ -144,948
סה״כ השבחה כזמינה			₪ 7,851,102
דחייה			0.3936
חלק יחסי ברכוש המשותף			2.57%
הפחתה בגין ייעוד הנכס			0.455
השבחה בנכס, במעוגל			**₪ 36,200**

12. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלק מחלקה 300 בגוש 6214 עקב אישור תכנית תא/3616א' ומימוש בדרך של מכר הזכויות המהווה **מימוש מלא** הינה כלהלן:

חלופה א'

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 22,200	₪ **11,100**

חלופה ב'

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 36,200	₪ **18,100**

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

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