תאריך: 07 מרץ 2023
מספר מינוי: 518-2022
מספרנו: 155-518-2022

לכבוד:

המבקשים:
גב' תמרה שורץ ואח'[1]
באמצעות אילן ברעם, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: rom90@zahav.net.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
באמצעות רמי סויצקי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: Rami@363.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה
גוש: 6217 חלקה: 579 (חלק)
רח' ארלוזורוב 134, תל אביב - יפו

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1. גורם ההשבחה: אישור תכנית תא/3729/א'.

1.2. גורם המימוש: מימוש בדרך של מכר מיום 7.11.2021.

1.3. הצדדים למחלוקת:

שומה מטעם הועדה המקומית תל אביב- יפו, נערכה ביום 13.1.2022 ע"י שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי (להלן: "**המשיבה**") וכן הוגשה תגובה לשומת המבקש ביום 11.4.2022.

שומה מטעם המבקשים, שורץ תמרה, סלונים בתיה, ורסנו רינה ואלעזר פאר, נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אילן ברעם ביום 6.3.2022 (להלן: "**המבקשים**").

1.4. מסמכים נוספים שהוצגו בפניי:

<u>מטעם המבקשים:</u>

1.4.1. העתק הסכם מכר מיום 7.11.2021 (כולל נספחים).

1.4.2. העתק שובר מס' 660485 לתשלום היטל השבחה מיום 15/02/2022 ע"ש שורץ תמרה, סלונים בתיה, ורסנו רינה ואלעזר פאר.

[1] תמרה שורץ, סלונים בתיה, ורסנו רינה ואלעזר פאר.

מטעם המשיבה:

1.4.3. ערר שהוגש ביום 9.6.2021 ע"י הועדה המקומית על החלטת הח"מ מיום 19.4.2021 לעניין ההשבחה מתכנית זו בחלקה.

1.4.4. חוות דעת משפטית שנערכה ע"י משרד עו"ד הררי טויסטר ושות' ושכותרתה "התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית תא/3613/א ו-תא/3729/א" מיום 1.1.2019.

1.5. דיון:

בתאריך 11.5.2022 נערך דיון באופן מקוון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.
הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

2. המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למועד הקובע להשבחה.

בהתאם לס' 119(א) לחוק התו"ב מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה בדבר אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המאוחר מביניהם.

התכנית	י.פ.	תאריך פרסום לתוקף	המועד הקובע
תא/3729/א'	7818	30.5.2018	16.6.2018 [2]

3. מועד הביקור בנכס:

ביום 3.7.2022 נערך ביקור חיצוני בנכס ע"י הח"מ ללא נוכחות הצדדים.

4. פרטי המקרקעין:

גוש: 6217.
חלקה: 579.
שטח החלקה הרשום: 506 מ"ר[3].
מהות הנכס: דירת מגורים בת 2 חד' בקומה השנייה בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי.
כתובת: רחוב ארלוזורוב 134, תל-אביב.
זכויות: חכירה.

[2] בהתאם למפורט באתר מינהל התכנון פרסום אחרון בעיתון מקומי ביום 1.6.2018.
[3] בהתאם לדף מידע שהופק מאתר הועדה שטח מחושב גרפי 475.25 מ"ר, ככל הנראה כולל הפקעה צפויה מתת"ל 70א'.

5. <u>תמצית תאור הסביבה והנכס:</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזיהוי הנכס ולנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

- ✓ הנכס ממוקם ברח' ארלוזורוב 134, בחלק הדרומי של שכונת "הצפון החדש" בתל אביב, מדרום לכיכר המדינה וממערב לבי"ח איכילוב.
- ✓ רחוב ארלוזורוב הינו ציר ראשי המשתרע מצומת הרחובות דרך נמיר-על פרשת דרכים במזרח ועד לצומת הרחובות הירקון-פרי אליעזר במערב. הסביבה מאופיינת ברובה בבינוי ותיק בן 3-5 קומות מעל קומת עמודים לצד בנייה חדשה וגבוהה יותר. הפיתוח הסביבתי מלא.
- ✓ חלקה 579 בגוש 6217 הינה חלקה בעלת צורה דמוית טרפז. שטח החלקה הרשום הינו 506 מ"ר. חזית החלקה פונה לרחוב ארלוזורוב ופני הקרקע מישוריים. על החלקה מבנה מגורים בן 4 קומות (3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי) ובו 12 דירות[4]. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בת 2 חדרים הפונה לצד צפון מזרח דרום[5] בקומה ב' מעל עמודים.

<u>להלן תצלום אוויר של גג הבניין מתוך אתר הועדה המקומית בשיתוף עם simplex.</u>



[4] בהתאם להיתר הבניה.
[5] בהתאם להסכם המכר.

6. הזכויות בנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס ולחייב בהיטל.

בהתאם לקבוע בסעיף 2 (א) לתוספת השלישית בחוק התו"ב, החבות בהיטל ההשבחה חלה על הבעלים או החוכר לדורות במקרקעין, במועד בו חלה ההשבחה.

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית ואין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

6.1. נסח רישום:

הוצגו בפני (כנספח להסכם המכר) העתק רישום מפנקס הזכויות מס' 434774 שהופק באמצעות האינטרנט[6] ביום 7.11.2021, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב- יפו ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	: 6217.
חלקה	: 579. (מס' ישן 6217/465).
שטח החלקה הרשום	: 506 מ"ר.
הבעלות	: הבעלות רשומה בשלמות ע"ש חברת "מעונות חלקה 465 בגוש 6217 בע"מ.
חכירה (לענייננו)	: חכירה ראשית לדירה בקומה ב' מעל עמודים בתנאי שטר מקורי מס' 10379/1994/2 לתקופה של 99 שנים נרשמה ביום 17.12.2018 כדלקמן:

: שם החוכר	החלק בנכס
שוורץ תמרה	1/2
סלונים בתיה	1/6
ורסינו רינה	1/6
אלעזר פאר	1/6

ביום 18.1.2018 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה בהתאם לפרסם בילקוט הפרסומים מס' 7629 מיום 28.11.2017.

6.2. חוזה מכר:

הוצג בפני העתק חוזה מכר מיום 7.11.2021 לפיו, המבקשים מכרו זכויותיהם בתמורה לסך 3,050,000 ₪.

6.3. חוזה רכישה/חכירה:

להסכם המכר מצורף עותק חוזה חכירה מיום 23.6.1957 בין מעונות חלקה 465 בגוש 6217 בע"מ חברה רשומה ע"י מנהלה אליעזר פלנט ואליעזר מאירוביץ (להלן החברה) לבין יוסף אהרון ורגינה קונפינה לב, ולפיו החברה מסכימה למכור לקונה את אחת הדירות שבבית המשותף ולרשום בשם הקונה זכויות חכירה ביחס לדירה, וכן להקציב לו מניות בחברה.

הדירה בת 2 חדרים, הול, מרפסות, מטבח וחדרי נוחיות בקומה ב' מעל עמודים הפונה לצד צפון-מזרח דרום. התמורה 13,804 ל"י. החברה מתחייבת לרשום על שם הקונה שטר חכירה ביחס לדירה לתקופה ארוכה כפי שהקונה יקבע לפי תנאים שיסודרו עם שאר רוכשי הדירות בבית המשותף.

[6] הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

6.4. הארכת חכירה:

הוצג שטר הארכת חכירה מיום 14.2.1993 לפיו החברה "מעונות חלקה 465 בגוש 6217 בע"מ" מעבירה ללא תמורה למבקשים את החכירה בדירה לתקופה נוספת של 99 שנים שבסיומה תתחדש החכירה אוטומטית לתקופה נוספת של 99 שנים.

7. <u>מצב תכנוני[7] ורישוי:</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני והרישוי.

להלן התוכניות העיקריות הרלוונטיות לנכס ולהשבחה שבמחלוקת כפי שנמסר ע"י הצדדים למחלוקת.

7.1. <u>תכנית 50 ("אדמות מזרח תל אביב")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 19.12.1940 (י.פ. 1064)].

בהתאם להוראות התכנית, סווג הנכס שבנדון כ"אזור דירות III".

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

שטח מגרש מינימלי: 500מ"ר.

צפיפות לקומה: שתי דירות בכל קומה[8].

אחוזי בניה: 30%.

מס' קומות: 3 קומות ומגדל גג.

קווי בניין: קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צידי – 3 מ'.

*תותר הקמה מבנה שרות מאחורי הבניינים בשטח של עד 15 מ"ר ועד גובה 2.5 מ'.

7.2. <u>תכנית A</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 1.2.1945(י.פ. 1389)]

בהתאם לתשריט התכנית, סווג הנכס שבנדון כאזור דירות III וכוללת את הוראות תכנית 50.

7.3. <u>תכנית 168</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 15.5.1947 (י.פ. 1579)].

בהתאם להוראות התכנית, סווג הנכס שבנדון כמגרש מס' 39 באזור דירות III.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

אחוזי בניה: 30%.

מס' קומות: 3 קומות.

קווי בניין: קדמי – בהתאם למסומן בתכנית, אחורי – 5 מ', צידי – 3 מ'.

[7] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

[8] פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.

7.4. <u>תכנית 763</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 14.2.1963 (י.פ. 995)].

בהתאם לתקנון, מטרות התכנית הן: להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה ולתקן את תכנית מס' 50.

7.5. <u>תכנית תא/1680 ("בניה על גגות בתים")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770)].

בהתאם לסעיף 2 בהוראות התכנית, לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג של בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים: המשך חלל חדר המדרגות, חדר מעלית, חדר מזגנים, מאגרי מים, תא מצנח אשפה, אנטנה לטלוויזיה ורדיו, מתקן כביסה ומערכת שמש לחימום מים.

על אף האמור, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תשאר הוראה זו בתוקף.

הועדה תוכל לאשר חדרי יציאה לגג כל עוד המדרגות הפנימיות יהיו מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג וכל עוד שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל מדרגות פנימיות) ועד גובה של 2.5 מ'.

7.6. <u>תכנית "מ" ("שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 24.6.1982 (י.פ. 2829)].

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

<u>להלן עיקרי התכנית:</u>

תוספת לאחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי בנייה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38%, יוספו 7% לאחוזי הבנייה המותרים לקומה על פי התכנית. בתכנית בה אחוזי בנייה של קומה, בבניין מגורים, הינם 39%-40%, יוספו 5% לאחוזי הבנייה המותרים לקומה על פי התכנית.

התוספת לקומה חלקית תינתן באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

הגבלת התוספת לאחוזי בניה: לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%. הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

סגירת מרפסות: לא ינתן היתר להקמת בניין מגורים אלא אם נתקיימו התנאים המופיעים בס' 20 לתקנון התכנית באשר לסגירת מרפסות. סגירת מרפסות קיימות תותר בהתאם להוראות ס' 22.

מרפסת שהוקמה ונסגרה כאמור, אין להתיר כל שינוי בה בניגוד לתכנית, אלא במסגרת תכנית כללית חדשה לסגירת המרפסות באותו בניין.

תוספת קומה: בהתאם להוראות ס' 14, הוועדה המקומית לא תמנע מלהתיר תוספת קומה מעל מספר הקומות המותר, בהתקיים התנאים כדלקמן: א) שטח המגרש עליו מוקם הבניין לא יקטן מ-500 מ"ר, ובמגרשים קטנים יותר רק בהתאם למפורט בנספח, ב) אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר בהתאם לאמור לעיל בנוגע לתוספת אחוזי הבניה, ג) הצפיפות לא תעלה על זו המותרת לפי התכנית החלה על המקום

ובתכניות הכלולות בנספח - בהתאם למפורט בנספח, ד) לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית, ה) הועדה המקומית תשוכנע כי הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו ובאיכות הסביבה.

שטח מינימלי למגרש : 500 מ"ר.

אחוזי בנייה בקומה : 37%.

אחוזי בנייה כוללים : 148%.

מספר קומות מירבי : 5 + ע"מ.

קווי בניין : קדמי – כפי שנקבע בתכנית החלה, אחורי – 6.2 מ', צידי – 3.6 מ'.

7.7. <u>תכנית "ע" ("מרתפים")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275)].

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>להלן עיקרי התכנית:</u>

חישוב אחוזי בניה: שטחי קומת מרתף שנועדו לשימושים שאינם כרוכים בהפקת רווחים לא ייחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין.

ממדי קומת מרתף וקווי הבניין: קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי ס' 7 ובהתאם לטבלת הזכויות.
קווי בניין בקומת מרתף יהיו בהתאם לתכנית החלה על אותו בניין.
הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין, בכפוף לטבלת הזכויות ובלבד שהחלקים החורגים מקווי הבניין לא יבלטו מעל פני הקרקע.

בניית מרתף בסטייה מקו בניין: בטרם תחליט הוועדה המקומית לאשר בניית מרתף בסטייה מקווי הבניין, תשלח על חשבון מבקש ההיתר הודעה בכתב לכל בעלי הקרקע ו/או הבניין ו/או המחזיקים של הנכסים הגובלים בנוגע לסטייה המבוקשת.
הרואה עצמו נפגע ממתן היתר כאמור, רשאי להגיש התנגדות בכתב לוועדה המקומית תוך 14 יום מקבלת המכתב. לא יינתן היתר כאמור אלא לאחר דיון בהתנגדויות או בתום התקופה של 14 יום (במידה ולא יתקבלו התנגדויות).

גובה קומת המרתף (בבניין מגורים): 2.2 מ' בין הרצפה ותחתית התקרה. 2.4 מ' במקרה של קומת מרתף תחתונה לשימוש חניה.

<u>להלן טבלת השימושים המותרים:</u>

ייעוד	שטח המרתף	שימושים מותרים במרתף	הערות
בית דירות למגורים	לפי גודל קומה טיפוסית	חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד (בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף).	לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת (תחתונה) לצרכי חניה בלבד ובתנאי טופוגרפיה מסוימים.

*את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים עבור דיירי הבניין לפי 6 מ"ר לדירה לכל היותר.

7.8. <u>תכנית "ג" ("בניה על גגות בתים")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 21.4.1994 (י.פ. 4208)].

תכנית ג' מהווה שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680.

מטרות התכנית הן קביעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והחלפת תכנית מתאר מקומית 1680, הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ושיפור חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת חדרי יציאה לגג, בכפוף לתנאים כדלקמן:

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בטאבו (ובהעדר רישום בכפוף להסכמת כל בעלי הזכויות).
3. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל היטל מדרגות פנימיות).
4. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
5. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה (אלא אם אושר אחרת על ידי רשות הרישוי) ויבנו במרחק של לפחות 2 מ' מאחד מהמעקות החיצוניים של הבניין ולפחות 1.2 מ' משאר המעקות (הועדה תהיה רשאית לחרוג מהוראה זו בכפוף לפרסום הקלה).
6. לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה.

<u>שטח מותר לשימוש</u>: בגגות שטוחים, השטח הבנוי, לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים, לא יעלה על 50% משטח הגג.

<u>פרגולות</u>: התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.

7.9. <u>תכנית 2691</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4990 מיום 11.2.1997].

מטרת התכנית היא שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

להלן עיקרי השינויים בתכניות הראשיות לעניין הוראות ביצוע הרחבות הדיור והתנאים למתן היתר בנייה:

א. הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

ב. הבניה תבוצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח דעתו של מהנדס העיר.

ג. במגרשים עם בניינים בעלי שתי קומות, רשאית הועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שנייה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבניין האחורי, גם ללא הרחבה בקומה הראשונה. במקרה של חריגה מקונטור הבניין הקיים תידרש הסכמת בעלי הדירות שמתחתיה.

ד. ביצוע שיפוץ המבנה וגינון, אם נדרש בתכנית הראשית, ותיקון נזקים שיגרמו עקב ביצוע ההרחבה יידרשו כתנאי למתן ההיתר.

7.10. <u>תכנית 2710 ("הקמת מעליות בבניינים קיימים")</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997].

תכנית זו נועדה לאפשר הקמתם של מעליות בבנינים קיימים עם וללא תוספת בניה על מנת לשפר תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

בהתאם להוראות התכנית, הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

בנוסף, הוועדה תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית בכפוף להנחיות התכנית.

7.11. <u>תכנית "ע/1" ("מרתפים")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 18.3.2018 (י.פ. 5167)]

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

<u>להלן עיקר הוראות התכנית:</u>

מספר קומות המרתף : 2 קומות מרתף[9] (פרט לצמודי קרקע).

חישוב שטחי הבניה : שטחי שירות ושטחים נלווים יהיו בנוסף לשטחים המותרים ע"פ התכנית הראשית.

תכסית : 80% תכסית (מעל 80% - בתנאים).

קווי בניין : תותר בניה של קומות המרתף עד גבולות המגרש.

גובה קומת המרתף : קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה – עד 4 מ'.

שאר קומות המרתף – עד 3.5 מ'[10].

<u>להלן התכליות המותרות במרתף והוראות נוספות (בניינים עם דירות צמודות קרקע):</u>

שימוש עיקרי בבניין	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובזו שמתחתיה	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	הוראות נוספות
בנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)	שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים למגורים	שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים	לא יותרו מגורים במרתף.
			כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצויינו בהיתר ויירשמו כרכוש משותף.
			מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר היח"ד בבניין.
בניינים עם דירות צמודות קרקע	שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים (בבתים עם דירות צמודות קרקע) ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים	כל האמור לעיל + ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדתו 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 מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

[9] על שתי קומות מרתף אלו תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים (פרט לצמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם להוסיף מקומות חניה מעל לתקן. קומות אלו יותרו מכוח התכנית ולא בדרך של הקלה.

[10] מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר בכפוף לשק"ד.

7.12. <u>תכנית תמ"א 38 ("תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 18.5.2005 (י.פ. 5397)].

תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן (מבנים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 1 ינואר 1980) על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית, זאת תוך שמירה על איזון בין הצורך לחיזוק ומימונו ובין שיקולים עירוניים רחבים אחרים.

סעיף 23 לתמ"א קובע כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות. בתכנית מפורטת זו, ניתן יהיה לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תמ"א 38 או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בהוראות תמ"א 38 בעניין שטחי בניה, יחידות דיור, גובה וקווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

במרוצת השנים, נעשו בתמ"א 38 השינויים הבאים:

- תמ"א 1/38/א (שינוי מס' 1) פורסמה למתן תוקף ביום 16.8.2007 בי.פ. 5704.
- תמ"א 2/38 (שינוי מס' 2) פורסמה למתן תוקף ביום 10.3.2010 בי.פ. 6069.
- תמ"א 3/38 (שינוי מס' 3) פורסמה למתן תוקף ביום 11.6.2012 בי.פ. 6430.
- תמ"א 3/38/א (שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש) פורסמה למתן תוקף ביום 13.12.2016 בי.פ. 7400.

<u>תמ"א 1/38/א</u>

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ"א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה בנושא תחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן היתר הבניה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בניה.

<u>תמ"א 2/38</u>

התכנית מבהירה את הוראות תחולת התכנית בנושא קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, היחס למבנים שהוקמו לפני שנת 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר בתחום הסביבה החופית.

<u>תמ"א 3/38</u>

מטרת התיקון היא לשנות את הוראות התכנית העיקרית תוך קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה, קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, קביעת הוראות לענין מרחבים מוגנים, קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א ולבין זכויות מתוקף תכניות חלות וקביעת הוראות בענין חיזוק בהתאם לדרישות התקן.

להלן עיקרי השינויים בתיקון 3 :

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת בתנאי שהתשתיות המצויות בקומה המפולשת יועתקו.

- **הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה קיים** - יותרו בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות קונסטרוקטיביות של המבנה. הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.

- **הקמת קומה חלקית על הגג** – תותר קומה חלקית נוספת על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב הקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה. זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג

- **הרחבת קומות קיימות בבניין** – תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שמיועדת להרחבה (תוספת 13 מ"ר לשטח עיקרי + 12 מ"ר עבור ממ"ד).

- **תוספת אגף** - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה. שטח האגף יחושב ע"ב הקומה המורחבת.

- **תוספת ממ"ד** – כל יח"ד חדשה או מורחבת תכלול מרחב מוגן דירתי.

- **קווי בניין** – בהרחבת קומות קיימות, אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. בשאר המקרים ובהתאם לס' 15, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה מקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בניין 0 לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

- **חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות** – במידה ונותרו זכויות בניה לא מנוצלות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן ובכפוף לניצולן כאמור בס' 13 להוראות לתכנית.

<u>תמ"א 3/38/א</u>

עיקר שינויו של תיקון 3א לתמ"א בא לידי ביטוי בסעיף 14א לתכנית הקובע הוראות לענין חיזוק מבנה בדרך של הריסתו ובנייתו מחדש (להלן : **"מסלול הריסה"**). מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינו לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זאת בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

להלן עיקרי תיקון 3א ואופן חישוב הזכויות:

- **תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין** (ס' 14א(א)(1)).
- **תוספת ממ"ד בשטח 12 מ"ר** (ס' 14א(א)(4)).
- **תוספת שטחי בניה[11] בקומות שיתווספו באופן הבא** (ס'14א(א)(2)):

מספר קומות קיים	תוספת קומות מותרות	סה"כ קומות בבניין החדש
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	ומעלה 7.5

* קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין, לא תבוא במנין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת.

**קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. (קיימת אפשרות להביא במנין הקומות הקיימות גם קומת עמודים שהשטח הבנוי בה נמוך מ-50% או שאין בה בינוי כלל בכפוף לתנאים).

- **תוספת שטחי שירות תת קרקעיים** (ס'14א(א)(5)):

ניתן לאשר מכוח התמ"א, שטחי שירות נוספים בתת הקרקע בלבד ולצרכים הבאים בלבד: לחניה - בהתאם למספר החניות הנדרש בשיעור שנקבע לפי הוראות החוק, למחסנים –בשיעור של עד 6 מ"ר לכל דירה חדשה שתבנה, ולצורך שטחי שירות טכניים.

7.13. <u>תכנית תא/3440 ("הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות")</u>

[פורסמה לאישור בעיתונים ביום 19.5.2006].

מטרות התכנית הן לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף ולקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, זאת בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

7.14. <u>תכנית תא/5000 (תכנית מתאר מקומית [כוללנית] לתל אביב-יפו)</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ.7407)].

תכנית זו הינה תכנית המתאר המקומית (כוללנית) החדשה של העיר תל אביב-יפו.

מטרות התכנית הן שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, קידומה של העיר כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי

[11] חישוב זכויות הבניה המותר מתבצע על ידי מציאת שטח 'קומה טיפוסית מורחבת' שמהווה את הבסיס הכולל את השטח הקיים של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה הטיפוסית ומכפלתו במספר הקומות.

מגורים בדרום העיר ובמזרחה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית והצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

בהתאם לתכנית, הנכס שבנדון מהווה חלק מאזור תכנון מס' 401 (הצפון החדש) ברובע 4 המוגדר כאזור ר-42 עליו חלות הוראות עיצוב רחובות כמפורט בסעיף 5.3.5. (בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, רחוב ארלוזורוב מסומן כציר מעורב[12]).

בהתאם להוראות התכנית, להלן היחס בין תכנית תא/3729/א לתכנית זו:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף, **יגברו הוראות תא/3729/א**, למעט האמור בסעיף 3.1.4(ג) להלן.
2. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

7.15. <u>תת"ל/70א ("רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי")</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7546 מיום 18.7.2017].

מטרת התכנית היא התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין ת"א, כחלק מרשת קווי מתע"ן ע"פ תוואי הקו הסגול בתמ"א.

בהתאם לתשריט התכנית, רחוב ארלוזורוב מסווג ביעוד "רצועת מתע"ן[13]" ובחזית החלקה הפונה לרח' ארלוזורוב מסומנת רצועה בסיווג "דרך מוצעת".

בהתאם לסעיף 6.5.1, השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרך או לכל צורך ציבורי אחר, ובכלל זה שטח למתקנים הנדסיים, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעה של הרשות המפקיעה.

בהתאם לסעיף 6.5.4 אין בהפקעות שסומנו בתשריט כדי לחייב את הריסתן של מרפסות קיימות, או למנוע את השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתשריט.

בהתאם לסעיף 6.5.5, על שטח שאינו בבעלות ציבורית, אשר מיועד בתכנית זו להפקעה, יחולו עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצרכי ציבור לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות התכניות החלות עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת שאושרה לאחר מכן.

בהתאם לסעיף 6.6, נהרס מכחה של תכנית זו מבנה עליו חלות הוראות תמ"א 38, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה הקבועות בתמ"א 38, בכפוף לתנאים הקבועים בה.

[12] ציר המסומן בתשריט כציר מעורב אשר בקומת הקרקע שלו תקבע חזית מסחרית ובשאר הקומות יותרו שימושים מעורבים הכוללים בין השאר מגורים ומשרדים.
[13] רצועת מסילה כהגדרתה בתמ"א 23/א/4.

7.16. <u>תכנית תא/3729/א (תכנית רובע 4)</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 30.5.2018 (י.פ.7818)].

מטרות התכנית הן כדלקמן:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו.

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

ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

ד. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על ערכים אורבניים ואדריכליים ייחודיים במתחם זה.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית (בהתייחס לתוספת בניה לבניינים קיימים[14]):</u>

חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ	-	**כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו** מפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה **או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן**.
תוספת קומות (מבנה שניתן היתר לגביו עד ליום 1.1.1980 ונמצא **מחוץ** לאזור ההכרזה)	-	לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות[15] תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות[16] ומעלה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.
גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג)	-	יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (למעט במקרים בהם נדרש אחרת בחו"ד הנדסית).
שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות)	-	יהיה לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית - לפי הקטן. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלו.
שטחי הבנייה	-	בתוספת זכויות הבנייה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים; שטחי **המרפסות** יהיו **בנוסף** לשטחים אלו.

[14] הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים שסומנו לשימור בתכנית בתוקף ביום תחילת תכנית זו /בפרסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התו"ב או בתכנית שהופקדה לפני מתן תוקף לתכנית זו / לפני יום תחילתה של תכנית זו ע"י הוועדה לשימור אתרים ע"פ התוספת הרביעית לחוק.

[15] בהתאם לסעיף 6.ב.4.1.3, במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע / עמודים / עמודים חלקית / קומת ביניים.

[16] שם.

שטח בנייה קיימת על הגג (**מחוץ** לאזור ההכרזה)	-	במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שההיתר להקמתה ניתן לפני 27.6.2011: תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית. אם הבנייה על הגג קיימת ב-2 קומות: תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית[17].
נסיגות בקומות התוספת	-	קומת הגג: תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית, **לא כולל** מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. במגרשים פינתיים: קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת החזיתות הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.
תכסית הגג (מחוץ לאזור ההכרזה)	-	לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.
גובה מרבי (בנייה על הגג)	-	לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג (כולל מעקה הגג העליון).
בריכות שחייה	-	במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה כמפורט בס' 6.1.ד' לתקנון.
מרחבים מוגנים	-	יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש ע"פ תכנית ראשית. במידה ולא ניתן למקם בתחום קווי הבניין כאמור, תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3 מ' מגבול מגרש אחורי, בכפוף לתנאים ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
קווי בניין	-	ע"פ תכנית ראשית.
צפיפות	-	מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד כמפורט בס' 4.1.3.ח(9).
הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה-1.1.1980.		תותר הרחבת דירות קיימות בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד). במקרה שבו לא ניתן למקם את הממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה של עד 2 מ' בגבול צידי ועד 3 מ' בגבול אחורי.
סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית	-	תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין (הועדה רשאית לאשר בניה בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית).

[17] הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים ובמבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

תוספת מרפסות (**מחוץ** לתחום אזור ההכרזה)	-	בקומות הקיימות: תותר תוספת מרפסות פתוחות עד שיעור הבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי ואחורי (למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת) ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד וששטחן הממוצע של כלל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. בקומות התוספת: יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.
מרתפים	-	זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע/1 על שינוייה.

<u>לסיכום</u>:

לנכס ניתן היתר לפני יום 1.1.1980 והוא נמצא מחוץ לאזור ההכרזה ברחוב ראשי.

בהתאם לסעיף 1.א.2.2, לבניינים **חדשים** ברחוב ארלוזורוב תותר הקמה של 7 קומות + קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים / מסחרית).

בהתאם לסעיף 4.1.3.ג.ב, לבניינים **קיימים** ברחוב ארלוזורוב, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

7.17. <u>מסמכי מדיניות (אינם בעלי תוקף סטטוטורי):</u>

מסמך מנחה שאושר בפרוטוקול מספר 0024-11 מיום 2.11.2011:

פורסם בעקבות שינוי מס' 2 לתמ"א 38 שאושר בממשלה בחודש פברואר – 2010 ובעקבות המימוש הנמוך של תמ"א 38 בעיר תל אביב.

<u>להלן עיקרי המסמך המנחה:</u>

תוספת קומות: לבניינים עד 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) למעט הכלולים בתכניות לבניה נמוכה – תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג'. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38, ומעליה חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'.

תוספת/הרחבה של הדירות הקיימות: תותר הרחבת דירות (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.

בניית ממ"דים לדירות הקיימות: תותר חריגה של עד 2.0 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3.0 מ' מגבול מגרש אחורי.

מסמך מנחה שאושר בפרוטוקול מספר 0028-12 מיום 7.11.2012:

מסמך מדיניות זה נועד לצייד את הועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי שיוכלו לעמוד במבחן משפטי וציבורי.

<u>להלן עיקרי המסמך המנחה:</u>

באשר לתוספת/הרחבה ובניית ממ"דים בדירות הקיימות – כפי שנקבע במסמך המנחה שאושר בפרוטוקול מספר 0024-11 ומפורט לעיל.

באשר **לתוספת קומות**: בניינים עד 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) - תותר תוספת קומה ומעליה תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרובעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרובעים.
בבניינים עד 4 קומות ברחובות הראשיים - שאול המלך, ארלוזורוב, ז'בוטינסקי, פנקס ודרך נמיר: תותר תוספת 2 קומות ומעליהן תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 4. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38. כל זאת בתנאי שסה"כ הקומות בבנין לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית בתכסית של 65% (כולל קומת קרקע).

מסמך מדיניות "תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א"

המסמך מצוי באתר הועדה המקומית.
בהתאם למסמך זה הנכס כלול בתחום תא שטח מס' 39 בו מותרת הבניה בהתאם לתכנית רובע 3 ו-4.

7.18. <u>תכנית 4658 (507-0501155):</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019].

מטרת התכנית: להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
בהתאם לכך לשנות את התכניות התקפות על תיקוניהן החלות בתחום התכנית למתע"ן.
עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת הוראות לחישוב זכויות הבניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, באופן שזכויות הבניה במגרשים כאמור יהיו כלל כפי הזכויות שהיו קיימות באותו מגרש, ערב אישורן של תכניות למתע"ן.
ב. קביעת הוראות לעניין קווי בנין במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
ד. קביעת הוראות לחישוב זכויות בניה שיועדו בחלקם למתע"ן אשר קיימים בהם בניינים לשימור.

7.19. <u>רישוי:</u>

<u>מעיון בתיק הבניין הסרוק, נמצאו היתרי הבניה כדלקמן:</u>

היתר מס' 151	מיום 9.6.1957	רשיון לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת עמודים – 2 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש שטח פתוח וגדר. ובקומות א'-ג' – 3 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג.				
			<u>שטח</u>	<u>מקלט</u>	<u>מרפסות</u>	<u>ח. מדרגות</u>	<u>ח. כביסה</u>
		קומת מרתף	-	17.6 מ"ר	-	-	-
		קומת עמודים	105.89 מ"ר[18]	-	39.94 מ"ר[21]	-	-
		קומות א'-ג'[19]	162.95 מ"ר[20]	-	50.53 מ"ר[21]	-	-
		קומת גג	-	-	-	12.38 מ"ר[22]	6 מ"ר[22]
היתר מס' 616	מיום 15.12.1957	היתר לשינוי מקום המקלט ולהוספת חדר הסקה במרתף.					

8. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:</u>

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה עם מימוש הזכויות בנכס הנדון כפי שמופיע בשומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת הועדה	ההשבחה בשומת המבקשים
תכנית תא/3729/א'	17.6.2018[23]	₪ 377,656	------

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס והתיאור, המועד הקובע, מצב הזכויות והמצב התכנוני. כמו כן הצדדים מסכימים כי החלופה העדיפה למימוש הזכויות הינה תוספת על הקיים.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטה זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

ביום 18.8.2022 ניתנה החלטת ועדת ערר בעניין לויתן ואח' [24] אשר דנה בסוגייה המרכזית שבמחלוקת לעניין זכויות תמ"א 38 ב"מצב קודם", החלטה זו לו הייתה בפני הצדדים עת ערכו את שומתם.

[18] כולל ח. מדרגות.
[19] בתשריט ההיתר מופיע כקומות ב'-ד' בעוד שבהיתר המילולי נקרא קומות א'-ג'.
[20] כולל חדר מדרגות בשטח 12.38 מ"ר (חושב באמצעות מדידה גרפית).
[21] שטח המרפסות לא נכלל בשטח הקומתי.
[22] חושב באמצעות מדידה גרפית.
[23] המועד הקובע בשומת המבקשים 14.6.2018.
[24] תיקים תא/8291/1118+8290 (+8 עררים נוספים).

להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיון.

8.1. <u>עיקרי טיעוני שמאי המבקשים:</u>

שמאי המבקש קובע כי תכנית תא/3729 אינה משביחה את הנכס וזאת מהנימוקים הבאים:

8.1.1. **עצם החבות:** נטען כי זכות הבעלות בשלמות שייכת לחברת מעונות חלקה 465 בגוש 6217 בע"מ, והמשמעות היא כי כל חלקי הבית זכויות בניה, הגגות החצרות וכו' בבעלות החברה ולמבקשים זכות חכירה בדירה הנדונה בלבד. יש להביא בחשבון כי בהתאם לחוזה החכירה המקורי בוטל סעיף 10 (הדן בתשלומי מיסים בגין שיפורים או עבודות ציבוריות בבית המשותף) ומשכך, אין המבקשים חייבים בכל מס לעיריית תל אביב ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת.
בנוסף, יש להביא בחשבון כי למבקשים זכות חכירה ל-99 שנים בעוד ליתר הדירות בבניין זכות חכירה ל 999 שנים.

8.1.2. **גישת השומה/ המתודה השמאית לבחינת ההשבחה:** נטען כי גישת השומה בעלת התוקף הגבוה ביותר להערכת שווי דירת מגורים בהתאם לתקן שמאות מס' 2 הינה גישת ההשוואה.
נטען כי המתודה השמאית לחישוב ההשבחה צריכה להיות ע"י בחינת שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שווים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה, ומבוססת על עסקות השוואה לנכסים דומים במאפייניהם לנשוא השומה שכן, מתודה זאת משקפת נכונה את ערכי השווי לפני ואחרי אישורה של התכנית, ולא כך עשה שמאי הועדה.
הוצגו 4 עסקות השוואה לפני אישור התכנית (בין המועדים 1/2018-3/2018) לדירות 2 חד' בגוש 6212 מהם התקבל שווי ממוצע כ- 2,671,000 ₪ לדירה וכן הוצגו 5 עסקות השוואה לדירות 2 חד' בגוש 6212 לאחר אישור התכנית (בין המועדים 6/2018-9/2018) מהם התקבל ממוצע 2,423,000 ₪ לדירה ומכאן הסיק שמאי המבקשים כי מחירי הדירות לא עלו עקב אישורה של תכנית רובע 4 ומכאן כי התכנית לא השביחה את ערכי המקרקעין.
נטען כי בחינת ההשבחה, ככל וקיימת, יש לבצע על ידי בדיקה של ערך הדירה הישנה בתוספת הבניה המצטרפת בפועל לדירה זו, ולא על בסיס תחשיב כלכלי של הזכויות העודפות מעבר לדירות הקיימות אותם מקבל היזם. לצורך חיזוק עמדתו הפנה שמאי המבקשים להחלטת ועדת ערר בעניין אשדר (ערר 85224/14 ו-85227/14) בה נקבע שבחישוב ההשבחה במקרה של תכנית פינוי בינוי יש לבצע הערכה באמצעות כימות התועלת שתכנית הפינוי בינוי מקנה לבעלי הדירות הישנות במובן התכליתי ולהתעלם מהדירות העודפות שמקבל היזם וכל תמורה נוספת שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות.
לענייננו נטען כי התוספת שתקבל הדירה הישנה מסתכמת בממ"ד ומרפסת, תוספת לה ראויה הייתה הדירה בהתאם לתכנית הרחבת דירות 2691 מיום 11.02.1997 ואין באישור תכנית הרובע תמורה עודפת מעבר לניתן במסגרת הוראות תכנית ההרחבה.

8.1.3. **"מצב קודם" תמ"א 38:** נטען כי יש מקום להביא בחשבון ב"מצב קודם" את זכויות תמ"א 38, גם אם אינן ודאיות, ולא לייחס את מלוא ההשבחה לתכנית רובע 4. לחיזוק עמדתו מפנה לעמ' 25 בהחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 6212/780.

8.1.4. **פטור לזכויות הכפופות לחיזוק:** נטען כי האפשרות לתוספת זכויות בגג הבניין הוענקה במסגרת תמ"א 38 והתכנית פטרה את בעל הזכויות מתשלום היטל השבחה.
כל הזכויות אותן מעניקה תכנית רובע 4 היו קיימות וניתן היה לנצלן גם עוד בטרם אושרה תכנית רובע 4 והחיוב הנדון למעשה סותר את כוונת המחוקק הברורה בתמ"א 38 לפטור את היזם (הן במסלול עיבוי והן במסלול הריסה) מתשלום בגין תוספת הזכויות.

8.1.5. **ערכי השווי** : נטען כי ערכי השווי בשומת הועדה לא התבססו על ערכי השוי לדירות ברח' ארלוזורוב אלא על נתוני שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים ברחובות שקטים וללא ציר רכבת קלה, מפנה להחלטת הח"מ בחלקה.

8.1.6. **עלויות חיזוק:** נטען כי יש להביא בחשבון עלויות חיזוק בסך כ- 470,892 ₪ (600 ₪ /למ"ר * 784.82 מ"ר).

8.1.7. **דחייה:** נטען כי יש להביא בחשון דחייה ארוכה יותר משהובאה בשומת הועדה.

8.1.8. **מקדם בנייה על הקיים:** נטען כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה גדול יותר בגין בינוי חדש ע"ג ישן מזה שהובא בשומת הועדה.

8.1.9. **פטור לפי ס' 19:** נטען כי יש להביא בחשבון פטור להרחבת הדירה עד 140 מ"ר לפי ס' 19 לתוספת השלישית, שכן גם אם התכנית הייתה משביחה עדיין שטח הדירה היה קטן מ-140 מ"ר.

8.2. <u>עיקרי טיעוני שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה מאישורה של התכנית הנדונה חושבה בגין מרכיב תוספת זכויות בניה בגג המבנה הקיים המהווה את השימוש הטוב והיעיל למימוש הזכויות.
ההשבחה היחסית חושבה בהתאם לחלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף 7.9% המהווה את היחס שבין שטח הבניין לשטח הדירה.
נלקח בחשבון כי בחלקה הנדונה קיימת החלטה של הח"מ עליה הגישה הועדה המקומית ערר.

<u>בהתייחס לשומת הנגדית מטעם המבקשים:</u>

8.2.1. <u>וודאות תכנית תא/3729/א:</u>
בהתאם לטענת המשיבה, הזכויות מכוח תכנית תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. זאת לעומת הזכויות מכוחה של תכנית תא/3729/א החלה על שטח תחום קונקרטי בעיר תל אביב, שהינן זכויות המוקנות ספציפית למקרקעין ומשכך שיקול דעת הוועדה המקומית לאשרן הינו מצומצם ומכאן שיש לחייב בגינן בהיטל השבחה גם במועד מימוש זכויות בדרך של מכר.
שמאי המשיבה ציין מספר פס"ד (ביניהם פס"ד רון ציון, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ ואור השקעות (1995) בע"מ) לפיהם לטענתו נקבע כי הזכויות בתכנית תמ"א 38 הינן זכויות מותנות באישור הועדה המקומית ולא מוקנות וכי אין לחייב בגינן בהיטל השבחה.

8.2.2. <u>תרומת תמ"א 38 לשווי במצב קודם:</u>

לגישת הועדה המקומית אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה – בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם, זאת בעוד שתכנית תא/3729/א מעניקה זכויות נוספות ומשופרות על הזכויות שמעניקה תמ"א 38 ולכן, הטענה שאינה משביחה כלל לא הגיונית.

גישה זו נתמכת בהחלטות שמאים מכריעים, כפי שיפורט להלן:

שמאי מכריע	כתובת	מהות ההחלטה[25]
גבע בלטר	פרופסור שור 21, ת"א	מאחר ותמ"א 38 הינה תכנית כללית וחלה על הנכסים בארץ, כל עוד לא אושר היתר בנייה בנכס הנדון לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38.
תמיר שדה	נורדאו 28, ת"א	אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב קודם.
תמיר שדה	יהונתן הופסי 4, ת"א	אין לכלול במצב הקודם, בעת בחינת ההשבחה, הן את תמ"א 38 והן את השפעתה על השווי.
רמה מאור	הזוהר 8, ת"א	אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם.

בנוסף, הוצגו מספר החלטות שמאים מכריעים ברובע 4 למימוש בדרך של היתר בניה בהן נקבעה השבחה מתכנית תא/3729/א. נטען כי החלטות אלו מוכיחות שגם במידה ונקבע כי תמ"א 38 מהווה חלק מהמצב הקודם, אזי עדיין קיימת השבחה משמעותית של זכויות שהינן מעבר לזכויות הפטורות של תמ"א 38.

שמאי המשיבה אף התבסס בטענותיו על חוות דעת משפטית שנערכה ע"י משרד עו"ד הררי טויסטר ושות' ושכותרתה "התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית תא/3613/א ו-תא/3729/א" מיום 1.1.2019.

8.2.3. **לעניין טענת ההתעשרות/ המתודה השמאית,** בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי הסכם המכר משקף שווי שוק ואינו משקף התעשרות מאישור התכנית, מפנה שמאי המשיבה להחלטת בימ"ש בעניין דייניש (עמ"נ 19341-04-19) לעניין החובה לנטרל ציפיות לעליית השווי עקב התכניות המשביחות כך שלא מן הנמנע ששווי המקרקעין במצב הקודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם.

לצורך חיזוק עמדתו מפנה להחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי ברח' ויצמן 131 והחלטת השמאית המכריעה גבע בלטר ברח' הזוהר 36 בהן נקבעה הפחתה בשיעור 10% ממחיר מכירת הנכס בגין הפוטנציאל מתכנית תא/3729/א'.

נטען כי לתוכנית תא//3729א' קיימת תרומה כלכלית גדולה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם.

הוצגו חלקים מהחלטתו של השמאי המכריע משה נדם (גו"ח 6217/269) ממנה עולה כי קיימת תוספת לשווי המתקבל למ"ר בנוי בדירה ברובע 4 (**לא רחובות ראשיים**) לעומת דירות דומות בהן לא חלה תכנית

[25] בהתאם למה שהוצג ע"י המשיבה.

הרובע, אלא קיימות זכויות מכוח תמ"א 38. מסקנתו היא שמבחן השוק מלמד כי קונה סביר משלם יותר עבור דירה הכלולה בתכנית רובע 4.

בנוסף, נטען כי מעבר לתוספת הזכויות בגג התכנית גם מאפשרת:

- תוספת גזוסטראות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו בניין (ביחס למצב קודם בה הותר הבלטת מרפסת בחזית של עד 1.2 מ').
- גובה קומת הגג עד 4.5 מ'.
- בריכת שחייה בגג.
- ביטול חובת מרפסת שירות.

נטען כי מעבר לטענות כלליות של המבקש לא הוצג תחשיב השבחה ולכן קשה להבין כיצד הגיע להחלטה שלא קיימת השבחה.

8.2.4. **לעניין הזכויות בנכס:** בנכס זכות חכירה ל-99 שנים ויש לראות בכך כזכות בעלות כפי שרואים גם בחוזה ל-49 שנים עם רמ"י.

8.2.5. **לעניין מקדם בינוי חדש על ישן:** לטענת המשיבה יש להביא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן של 0.9, זאת בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם
גד נתן	6905/26	סוקולוב 3	0.9
עומר סרחאן	6960/68-6	יפה נוף 2 פינת בן יהודה 202	0.9
אבישי זיו	6106/483-7	המשנה 5	0.9
אריה אריאל	6956/38	סוקולוב 69	0.9
נורית ג'רבי	7078/31-6	קורולנקו 3	0.9
שלומי יפה	6962/25	בן יהודה 262	0.9

יחד עם זאת בחישוב ההשבחה בחלקה זו הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על קיים 0.8 כפי שנקבע בהחלטת הח"מ בחלקה הנדונה.

8.2.6. <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה הציג בשומתו ערכי שווי שהתקבלו בהחלטות שמאים מכריעים לפיהן שווי מ"ר מבונה נמצא בטווח שבין 28,000 ₪ - 25,000 ₪.

בתגובתו, הציג שמאי המשיבה מס' עסקות השוואה בהן שווי מ"ר בנוי עומד בטווח 40,000 ₪ - 35,000 ₪. כמו כן, הוצגו עסקות שבוצעו לטענתו לאחר אישור תכנית רובע 4, המצביעות על עלייה של למעלה מ-50% ואף יותר.

כך או כך התחשיב בשומת הועדה נערך בהתאם לשווי 22,000 ₪ /למ"ר מבונה כפי שנקבע בהחלטת הח"מ בחלקה הנדונה.

8.2.7. להלן תחשיב ההשבחה בשומת הועדה:

פרטים	שטח במ"ר	אקוויוולנטיים	סה"כ
שטח סחיר קומות ד'-ו'	508.72	1	508.72
שטח סחיר קומת גג	133.57	120%	160.28
מרפסת גג	36	30%	10.8
סה"כ מצב חדש			679.804
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,000
מקדם התאמה על בינוי			80%
ההשבחה הגולמית			₪ 11,964,550
קרן חניה	-10	₪ 50,045	₪ -500,450
יתרה לפני דחייה			₪ 11,464,100
דחייה			0.417
ההשבחה			₪ 4,780,530
ההשבחה היחסית		7.90%	₪ 377,656
היטל ההשבחה			₪ 188,828

8.3. דיון והכרעה במחלוקת:

8.3.1. הנכס הנדון הינו דירת מגורים בת 2 חד' הממוקמת בקומה השנייה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקית. הבניין נבנה בסוף שנות ה-50 של המאה הקודמת ובו 12 יח"ד בהיתר ומקלט בקומת מרתף. שטח החלקה הרשום 506 מ"ר. החלקה אינה כלולה בתחום אזור ההכרזה. הזכויות בנכס נמכרו ביום 7.11.2021 תמורת סך 3,050,000 ₪.

8.3.2. נשוא המחלוקת הינה ההשבחה שנוצרה עם אישורה של תכנית תא/3729/א'. התכנית מחליפה את שכבות התכנון הקיימות והיא מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 (כל תוספת בנייה כפופה להוראות תכנית זו גם בבניינים שלא חלה עליהם תמ"א 38), וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסקו וביניהם שמירה על גובה והימנעות מיצירת מגרשים עם נפחי בניה חריגים מהקיים.

8.3.3. המחלוקת בין הצדדים נסובה בעיקר סביב השאלה המשפטית האם לצורך חישוב ההשבחה בבחינת שווי "המצב הקודם" (לתכנית תא/3729/א' שהיא מכח ס' 23 לתמ"א 38) יש להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38. כאמור, בהחלטותיי הקודמות לתכנית רובע 3 ורובע 4 דנתי ארוכות בסוגייה זו וקבעתי כי, על אף שתמ"א 38 השפיעה על שווי המקרקעין ב"מצב הקודם", אני סבורה שלאור עקרונות הפסיקה הקיימת אין לכלול במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תמ"א 38.
סוגיה עקרונית זו (לעניין תכנית הרובע) נדונה בועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א וביום 18.8.2022 ניתנה החלטת ביניים. החלטת ועדת הערר לא עמדה בפני שמאי הצדדים בעת עריכת שומתם בתיק זה.

8.3.4. <u>עיקרי החלטת ועדת הערר בתיק תא/8291/1118+8290 (+8 עררים נוספים) מיום 18.08.2022:</u>

1. הוראות הפטור הקבועה בסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר.

2. התכנית קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38.

3. אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה "במצב הקודם".

8.3.5. מנגד, ביום 5.9.2022 ניתנה החלטת ועדת הערר מחוז ירושלים בערר 403/17 [26] אהרון ברק ואח' נגד הועדה לתו"ב ירושלים בה דנה הועדה בהשבחה שנוצרה מתכנית 9988 ונקבע, בין היתר, כי **בהתאם לפסיקה אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א משווי מצב קודם.**

8.3.6. **לסיכום**, אני סבורה כי סוגיה זו תידון בהמשך גם בערכאות ערעור. ככל ויוחלט כי יש ליתן פטור לזכויות **<u>הכפופות לחיזוק</u>** ושניתן היה לקבלן גם במסגרת תמ"א 38 כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר חיפה בעניין יעקב גלבוע[27] כי אז גם במקרה הנדון חל פטור (התכנית חלה גם על בניינים שתמ"א 38 לא חלה עליהם) לחילופין, ככל ויוחלט כי יש להכיר בתמ"א 38 ב"מצב הקודם" הרי שההשבחה תיוחס לרכיב הודאות שהקנתה תכנית הרובע (כ-5% כפי שקבעתי בהחלטותיי הקודמות) יחד עם זאת, מקום בו זכויות התמ"א גבוהות מהזכויות שהקנתה תכנית זו (מס' קומות ושטח קומה טיפוסית) הרי, שהתכנית לא משפיעה על שווי המקרקעין במועד הקובע.

בשלב הזה ההשבחה מאישורה של תכניות הרובע (ת/3616/א' ותא/3729/א') תיבחן תחת ההנחיה של ועדת הערר כי לצורך חישוב ההשבחה מתכנית זו אין להכיר בזכויות תמ"א 38 ב"מצב קודם".

<u>מצב קודם:</u>

<u>"סל הזכויות" - זכויות מכוח תכנית ג':</u>

8.3.7. החלקה הנדונה כלולה בתחום תכנית ג' ולפיכך, קיימות בחלקה זכויות מוקנות לבניית 3 חדרי יציאה לגג בשטח 69 מ"ר[28]. המשיבה לא הביאה בחשבון "במצב קודם" את יתרת זכויות בנייה להרחבת חדרי גג מכוח תכנית ג' מכיוון שאלו לטענתה שייכות לבעלי הדירות העליונות בבניין (על החלטתי בסוגיה זו הוגש ערר).

8.3.8. בהחלטת ועדת הערר הנ"ל בעניין לויתן (בעמ' 54-53) נדונה סוגיית חישוב ההשבחה ביחס לדירה שאינה הדירה העליונה בבניין, כאשר לדירה העליונה מוקנית בתכניות המצב הקודם **זכות תכנונית ייחודית** (כגון הזכות לבנות חדר על הגג) שאינה מוקנית לדירה בקומות התחתונות וכך נקבע:

" לטעמנו, כאשר הנשום לא חויב בהיטל השבחה בשל התכנית המקנה זכות תיכנונית הנתונה לדירה העליונה, אין להביא את הזכות התכנונית לדירה העליונה כזכות מזכה בעת חישוב ההשבחה.

עם זאת, אין משמעות החלטתנו זו כי ההשבחה הנובעת מן התכנית לדירה הנישומה הינה אחת בין אם הזכות התכנונית קיימת לדירה העליונה ובין אם לאו. תוצאה זו אינה הולמת את מצב הדברים בפועל, וכן את המורכבות הנובעת מכך כי בעלי הדירות העליונות אוחזים בזכות תכנונית נוספת ואחרת בהשוואה לבעלי הדירות בקומות התחתונות. זכות אשר הופכת את מימוש הזכויות מכח התכנית למורכב יותר.

[26] לויתן אדיב ואח' נגד הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו, ההחלטה הינה במספר רב של עררים + כמה עררים נגדיים של הועדה המקומית.
[27] החלטת ועדת ערר בתיק קר/82022/0820 יעקב גלבוע בנייה ויזמות בע"מ נגד הועדה לתו"ב קריות.
[28] 23 מ"ר * 3 יח"ד.

העובדה כי במצב הקודם בעלי הדירות העליונות אוחזים בזכות, אשר בעלי הדירות תחתונות אינם חולקים בה, יוצרת ללא ספק, קושי במימוש התכנית, וקושי זה יש לו משמעות כספית שיש להביאה בחשבון ההשבחה.

במקרים קיצוניים אף עשוי להיווצר מצב כי בעוד בעלי הדירות התחתונות רואים כדאיות כלכלית להוסיף קומות ודירות חדשות מעל הקיים, הרי בעלי הדירות העליונות יעדיפו דווקא לממש זכותם התכנונית הייחודית.

קושי זה יכול להתבטא בקביעת שיעור מתאים לגורמי המושע והדחיה ויכול גם להתבטא בקביעת סכום הפחתה או מקדם הפחתה אחר וספציפי לעניין זה."

8.3.9. אני מסכימה עם ועדת הערר כי בעלי הזכויות בקומות העליונות מחזיקים **באפשרות להנאה** מ"זכות תכנונית" שלא מחזיקה בה דירה בקומה התחתונה יחד עם זאת אני סבורה כי זכות זאת אינה משפיעה על ההשבחה במדרגה זו שכן, כל עוד בעלי הזכויות בבניין לא הסכימו לשייך **קניינית** את אותה זכות תכנונית בגג לבעלי הדירות העליונות ולהצמיד להם גם חלק מהגג המשותף הרי, **שבמועד הקובע זכות תכנונית זו שייכת לכלל בעלי הזכויות בחלקה.**

8.3.10. לחיזוק עמדתי אני מפנה להחלטת כב' ועדת הערר עצמה בסעיפים (374-375) שם נקבע כי זכויות הבניה אינן שייכות לגג וגם כאשר הגג מוצמד לדירת הגג אין משמעות הדבר כי הזכויות מכוחה של התכנית שייכות לדירת הגג. **<u>זכויות הבניה הן נכס בבעלות משותפת של כלל הדיירים.</u>**

8.3.11. חיזוק נוסף לכך ניתן ע"י כב' ביהמ"ש המחוזי בת"א בעת"מ 10052-06-22 **נייס ואח' נגד ועדת ערר מחוזית לתו"ב מחוז ת"א ואח'** שניתן ביום 14.11.2022 (לאחר החלטת ועדת הערר) ושם נקבע :

"אני מקבלת את עמדת המשיבה.

*כבר נקבע בפסיקה כי הצמדת גג או שטח כשלעצמה, אינה מקנה זכות בנייה על השטח המוצמד. על מנת לנצל זכויות בניה בבית משותף, יש לקבל את הסכמת בעלי הדירות. ראו דברים שנאמרו ב<u>ע"א 749/76</u> **נחום וצביה יוסף, ואח' נ' יצחק בכר, פ"ד לב(3) 617(1978) סעיף 4:***

"אין ספק שעצם הצמדת הגג ליחידה מסויימת איננה נותנת לבעל היחידה זכות לבנות על הגג בעולה על רוחו ללא הסכמת בעלי הדירות האחרות בבית, אלא גורמת אך ורק לכך שאותו חלק מהגג חדל להיות חלק מהרכוש המשותף והופך להיות חלק מהדירה...אם הבניה על הגג במקרה כגון זה גורמת פגיעות ברכוש המשותף, אפילו כשהפגיעות הן קלות-ערך, אין בעל הזכות על הגג רשאי לבצע אותן, אלא אם קיבל הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות, <u>ובמיוחד אין הוא רשאי ללא הסכמת הדיירים האחרים לנצל את עודף אחוזי הבניה</u>"."

8.3.12. לאור האמור, גם במקרה בו חלק מהזכויות הקנייניות בשטח הגג שייכות ליחידה קונקרטית במבנה, לא קמה לה הזכות לבנות על השטח המוצמד שכן זכויות הבניה בבית משותף שייכות לבעלי כל השותפים במקרקעין יחד עם זאת, את ההנאה הכלכלית מההשבחה הנובעת מהזכויות התכנוניות שהקנתה תכנית ס' או תכנית ג' יכולים לממש רק בעלי הדירות בקומה העליונה/דירת הגג ומשכך נקבע בפסיקה ובתיקון 126 לחוק כי החיוב בהיטל ההשבחה בגין תכנית זו יוטל על בעל הדירה בקומה העליונה[29]. למעשה תיקון 126 אינו מקנה את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות אלא רק **<u>משית את החיוב</u>** בהיטל השבחה עליהן כמי שעשויות להפיק הנאה מהזכויות בגג ב"מדרגה" הקודמת (תכנית ג').

[29] בעבר עד לפסק הדין בעניין ברגר, נהגו לעיתים ועדות המקומיות לחייב את כל בעלי הזכויות בחלקה בגין ההשבחה מהתכנית לתוספת זכויות בגג לצורך המחשה ראה החלטה בערר (ת"א) 82333-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אביחי בולקובשטיין.

8.3.13. לאור האמור, זכויות הבנייה המאושרות/המוקנות לחלקה מכוח תוכניות קודמות, חלות על החלקה בשלמות ויש לראות את החלקה כיחידה תכנונית אחת המורכבת מ"סל זכויות" קולקטיבי השייך לכל בעלי הזכויות בחלקה כחלק מהרכוש המשותף, אלא אם ניתנה הסכמה מפורשת על ידי שאר בעלי הזכויות להעניק את זכויות הבנייה ליחידה מסוימת בבניין.

8.3.14. יוער כי לא כך הדבר לגבי מי שאוחז **בזכויות קנייניות בגג** (הצמדת גג/ דירות גג/ חדרי יציאה לגג) שאז אכן הדבר יוצר קושי במימוש התכנית ויש לפצותם בכסף ו/או שווה כסף (הרחבת השטח הבנוי שלהם בגג/ שיפוץ וכד') וזאת נביא בחשבון ב"מצב החדש" כמקדם בגין מורכבות משפטית <u>לאוחזים בזכויות קניינית בגג</u>.

<u>מצב חדש:</u>

8.3.15. במסגרת החלטת ועדת הערר הנ"ל בעניין לויתן ניתנה התייחסות לטענות פרטניות שחלקן רלוונטיות גם לענייננו, להלן עיקרי ההחלטה:

- ✓ אין מדובר בתכנית כוללנית כי אם בתכנית מפורטת <u>**המקנה סל זכויות מוגדר**</u>.
- ✓ העובדה שמימוש הזכויות מצריך הליכים ופעולות מצידם של בעלי המקרקעין אין בה כדי להפוך את הזכויות לערטילאיות.
- ✓ מורכבות המימוש נוכח הבעלות המשותפת והצורך להגיע להסכמות לצורך מימוש, מתבטאים במקדמים שמאיים מתאימים (הפירוט במסמך העקרונות המצורף להחלטה).
- ✓ זכויות הבניה הנוספות עפ"י התכנית הינן <u>**חלק מהרכוש המשותף**</u>, וחלקו של כל נכס הינו על פי חלקו היחסי בזכויות.
- ✓ זכויות הבניה הינן בעלות ערך כלכלי כבר למועד אישור התכנית ועל כן <u>**יש לבחון את ההשבחה בהתאם לתוספת השלישית במועד מימוש הזכויות במכר.**</u>
- ✓ בפן הקנייני גם כאשר הגג מוצמד לדירות הגג, אין משמעות הדבר כי הזכויות מכוחה של התכנית שייכות לדירות הגג. זכויות בניה הן נכס בבעלות משותפת של כלל הדיירים זכויות הבניה נובעות מהבעלות על הקרקע וכיון שהקרקע עליה ניצב הבית המשותף שייכת במשותף לדיירים, <u>**אף זכויות הבניה עליה שייכות להם במשותף (סעיף 374 להחלטה).**</u>
- ✓ הסכמה של דיירים להצמיד חלק מהרכוש המשותף לדירה מסוימת אין משמעה הסכמה לבנות על אותו השטח. <u>**אם הוסכם להצמיד גג ל"דירת הגג", אין הדבר מקנה את זכויות הבניה לבעל הגג**</u>, שכן זכויות הבניה אינן שייכות לגג, אלא לכלל הבניין **(ס' 375 להחלטה).** בסוף ההחלטה יוחד פרק נפרד לסוגיית הגג.

8.3.16. לצורך יישום ההחלטה קבעה הועדה כי ימונה שמאי מייעץ ובנספח א' נקבעו העקרונות לעריכת השומות המייעצות – הנחיות כלליות ובהן בין היתר: הדחייה הצפויה עד למימוש התכנית בהילקח בחשבון מאפייניו הפיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים, גורם השיתוף, שיעור ההיוון ועלויות התאמה.

ככל הידוע לח"מ טרם נערכה חוו"ד מייעצת המיישמת את ההחלטה, ולפיכך אנסה ליישם ההחלטה בהתאם להבנתי המקצועית תוך שילוב ההנחיות שנקבעו.

יישום החלטת ועדת הערר:

8.3.17. במקרה הנדון ההשבחה מחושבת בגין הרחבתן של זכויות בניה בנכס, מקובלת עליי הסכמת הצדדים שהשימוש המיטבי לחישוב ההשבחה הינו תוספת למבנה הקיים.

8.3.18. במועד הקובע הביקוש למגורים בעיר ת"א הוא מהגבוהים בארץ ובהתאמה גם ערכי השווי כך, שתוספת זכויות בניה למגורים בהכרח תורמות לשווי המקרקעין יחד עם זאת, מדובר בתוספת זכויות בשטח בנוי, וכמעט בכל מגרש הזכויות הקנייניות בבעלות מספר בעלים, כך שהדבר יוצר קושי במימוש הזכויות.

8.3.19. **נטרול עליית שווי שקשורה עם אישור התכנית -** תכנית תא/3729/א' הופקדה בשנת 2012 והליכי הכנתה החלו קודם לכן בועדה המקומית כך, שתרומתה של התכנית לשווי נטמעה אט אט בערכי השווי יחד עם הפוטנציאל לתמ"א 38 והן שלובות זו בזו בנוסף לעליית השווי הכללית בשוק הנדל"ן למגורים.
לצורך נטרול עליית השווי המיוחסת לתכנית זו נשתמש במתודולוגיה השמאית של **עקרון התועלת** כך שההשבחה תחושב ביחס למרכיב הזכויות הודאיות שנוספו בתכנית (שווי השטח הבנוי זהה בשני מצבי התכנון).

8.3.20. **ההשבחה היחסית לפי החלק היחסי ברכוש המשותף** – כאמור לעיל זכויות הבניה הנוספות הן חלק מהרכוש המשותף (כל עוד לא נקבע אחרת בתקנון המוסכם) ומשכך, ההשבחה היחסית הינה בהתאם לחלק ברכוש המשותף, וזאת למרות שהניסיון מלמד כי בפרויקט של תוספת בניה מעל לקיים לא תמיד ישנה התאמה בין "התמורות" שמקבלים בעלי הזכויות בפועל לבין החלק היחסי שלהם ברכוש המשותף. לרוב ה"תמורה" המתקבלת בגין אותן זכויות בניה הינה בדמות "שיפוץ וחיזוק הבניין" ולעיתים גם הרחבה ושיפוץ דירת המגורים ומשתנה ותלויה באילוצים תכנוניים, הנדסיים, משפטיים, כלכליים וכד' ושונה מנכס לנכס.

8.3.21. **לעניין אחוזי המימוש של התכנית-** תכנית זו כמו כל תכנית אחרת בארץ המוסיפה/ מרחיבה זכויות **בשטח בנוי** לא תתממש ב-100% (ראה לעניין זה חדרי יציאה לגג/תוספת לחדרי יציאה לגג/ תוספת שטח למרתפים וכד') ואין הדבר מעיד בהכרח על העדר השבחה / פגיעה בשווי הזכויות/ כדאיות כלכלית למימוש, אלא על נסיבות סובייקטיביות שבגינן יהיה או לא יהיה מימוש בהיתר.
כל עוד החוק קובע כי מכר מהווה "מימוש" לצורך חיוב בהיטל השבחה (ולא רק מימוש בהיתר) הרי שיש לא מעט מקרים בהם החיוב בהיטל השבחה הינו שנים רבות לפני המימוש בפועל בהיתר הבניה.
כך גם בענייננו, העובדה כי מימוש הזכויות תלוי בנסיבות הסובייקטיביות בכל בניין (סיכסוכי שכנים, דיירים מבוגרים, מחלוקת לגבי היזם וכד'), אין בה בכדי לאיין את ההשבחה.
יוער כי, גם בחירת אופן חישוב ההשבחה במסלול של תוספת לקיים ולא במסלול של הריסה ובניה מחדש מביאה בחשבון את סיכויי התכנית להתממש.

8.3.22. **לעניין אורך החיים הכלכלי של המבנה בבנייה רוויה,** משך החיים הכלכליים של נכס הוא תקופת הזמן שבה הבינוי הקיים תורם לשווי המקרקעין כך שבתום התקופה, השימוש המיטבי הוא הריסת המבנה.
ישנם מספר גורמים המשפיעים על יתרת חיים כלכליים של נכס וביניהם:

- ✓ רמת המחירים בסביבה - ככל שרמת המחירים גבוהה יותר כך שווי המבנה ביחס לשווי הקרקע נמוך יותר באופן שמקטין את תוחלת חייו הכלכליים של הנכס עם צבירת פחתים פיזיים ותכנוניים.
- ✓ מצבו הפיזי של המבנה- ככל שהמבנה תואם את רמת הגמר והתכנון המקובל במועד הקובע למבנים בסביבה כך קטנה כדאיות הריסתו.
- ✓ היחס בין השטח הבנוי בפועל לזכויות המותרות - ככל שהמבנה מנצל חלק גדול יותר מזכויות הבניה המותרות ויתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות קטנה כך קטנה הכדאיות הכלכלית שבהריסת המבנה הקיים.

בהתאם להחלטה בערר נזרי[30], הדעה הרווחת בקרב השמאים המכריעים (וגם עליי) היא שככל שלמרכיב הקרקע מיוחס שווי גבוה יותר, כך תרומת המחוברים לשווי הקרקע היא לתקופה קצרה יותר, וכי באזור בו שוויו של מרכיב הקרקע גבוה במיוחד, הדברים נכונים ביתר שאת.

לענייננו, בעיר ת"א ערכי הקרקע כיום גבוהים מאוד וייתכנו לא מעט מקרים בהם קיימת כדאיות כלכלית למימוש הזכויות במסלול של הריסה ובניה מחדש, אך אני סבורה שבמועד הקובע הסיכוי למימוש הזכויות כתוספת לקיים עולה על זו המתקבלת במימוש במסגרת הריסה ובניה הכרוך בדחייה משמעותית יותר שלעיתים יכולה לאיין את ההשבחה בשל הסיכוי הנמוך יותר לביצועה [31].

8.3.23. **מקדם הפחתה בגין מורכבות משפטית** – קיימים מקרים בהם יש להביא בחשבון שקיימת מורכבות משפטית למימוש הזכויות. בדר"כ מורכבות זו ניתן לפתור בכסף/ שווה כסף, ולפיכך נביא זאת בחשבון כמקדם הפחתה מההשבחה לדוגמא: בעלי זכויות קנייניות בגג (גג צמוד/דירת גג/ חדרי יציאה לגג) או כשיש מחזיקים ביחידות דיור שקיימות בפועל אך לא ניתן להן היתר, בנייה בלתי חוקית להריסה, זכויות חכירה כשהבעלות על שם חב' פרטית, וכד'.

8.3.24. **"מדרג" בחישוב ההשבחה כתלות במספר בעלי הזכויות בבניין -** בהתאם לחוק החיזוק [32] לצורך מימוש פרויקט חיזוק ותוספת דירות חדשות נדרש לפחות רוב של 2/3 מבעלי הדירות ש 2/3 מהרכוש המשותף צמוד לדירתם. כביכול, ככל שקיימים יותר בעלי זכויות בבניין יקשה הדבר להשיג הסכמה של יותר דיירים, יחד עם זאת בבניין בו מעט דיירים קיים קושי גדול יותר לשכנע הדיירים להגדיל את הצפיפות בבניין. בנוסף, לכל בעלי הזכויות קיים אינטרס משותף להוציא פרויקט של חיזוק ושיפוץ הבניין הן מתרומתו לשווי המקרקעין, הן מהטעם הבטיחותי לחיזוק נגד רעידות אדמה, הן מהטעם הביטחוני (הצורך בחדר ממ"ד/מחוזק הפך להכרח המציאות) והן מהפן הכלכלי (ייתכן והמבנה יסווג כ"מבנה מסוכן" ואז יאלצו בעלי הזכויות לשלם על תיקון הליקויים), לפיכך אני סבורה שאין מקום להפחתה נוספת משווי הזכויות. כך או כך ככל שמס' הדיירים גדול יותר ההשבחה היחסית לכל יח"ד נמוכה יותר.

8.3.25. **<u>סבירות ההיטל:</u>**

בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן נקבע כי יש לבחון את סבירות ההיטל על רקע סכום המכר, וליתן את הדעת לכך כי היטל ההשבחה אמור לשקף את חלק הציבור בהשבחה כתוצאה מאישורה של התכנית.

[30] ערר (ת"א) 85246/13 נזרי בטי וג'וזף נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה.
[31] בהתאם לדוח התחדשות עירונית נכון לסוף שנת 2017 לגבי היתרים שניתנו משנת 2005 ועד 2017 המימוש במסלול עיבוי בינוי עמד על כ- 63% (1402 היתרים לעיבוי בינוי מתוך סה"כ 2,237 היתרים לפי תמ"א 38.
[32] חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה), תשס"ח- 2008.

כמפורט מטה ההיטל לדירה הנדונה מוערך באחוזים בודדים הן ביחס לאומדן שווי הדירה במועד הקובע[33] והן ביחס למימוש שבנדון המתייחס לעסקת המכר מיום 7.11.2021.

<u>הכרעה ברכיבי ההשבחה שבמחלוקת:</u>

ביום 19.4.2021 ניתנה החלטתי לעניין ההשבחה בחלקה, ושמאי הועדה אימץ העקרונות שנקבעו בהחלטתי (פרט לסוגיות שבמחלוקת עליהן הוגש ערר) מנגד, שמאי המבקשים טען כי לא חלה השבחה אך לא הציג תחשיב קונקרטי. להלן התייחסותי לטיעוני המבקשים.

לעניין עצם החבות וזכות החכירה בנכס:

8.3.26. נטען כי הבעלות בחלקה רשומה ע"ש חברה בע"מ[34] לה שייכים חלקי הבית כולל זכויות הבניה, הגגות, החצרות וכו'. סוגיית עצם החבות הינה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

8.3.27. אבהיר כבר כעת כי לא קיבלתי טענת המבקשים בסוגיה זו, ואסביר. בשנות ה-50 ועד אמצע שנות ה-60 נהגו קבלנים לרשום את הבניינים שהקימו כחברה (לרוב שם החברה היה מספר הגוש והחלקה שבו מוקם הבניין) וזאת עשו על מנת להימנע מתשלום מיסים, ורוכשי הדירות קיבלו מניות בחברה כתחליף לרישום הזכויות שלהם בטאבו (החברה לא רשמה הנכס כבית משותף בטאבו).

8.3.28. לענייננו, בהתאם לחוזה החכירה המקורי מיום 23.6.1957 שהוצג בפניי, עולה כי הקונה רכש דירה בבית המשותף וכן יוקצו לו מניות בחברה בהתאם לגודל הנכס שרכש והוא מחוייב בכל המיסים הממשלתיים והעירוניים, כולל **הוצאות ומיסי החברה** בהתאם לאחוז המניות שיקבל. מכאן להבנתי הרוכש למעשה הינו גם חלק מבעלי המניות בחברה, או לכל הפחות זכאי להירשם ככזה, כך שבעת פירוק החברה והעברת המניות לבעלים (לרוב החברה מהווה איגוד מקרקעין שזכויותיה הבלעדיות הן המקרקעין שבנדון) יהיה הקונה זכאי להירשם כבעלים של חלק מהחלקה בהתאם לשיעור מניותיו בחלקה. להלן עיקרי הסעיפים הרלוונטיים בחוזה המקורי שהביאוני למסקנה כי החוכר הוא הזכאי להירשם כבעלים של הדירה:

- החברה מקימה על המגרש בניין דירות וחנויות – להלן **הבית המשותף.**
- החברה **מוכרת לקונה** את אחת הדירות שבבית המשותף.
- החברה מתחייבת לרשום על שם הקונה במשרד ספרי האחוזה שטר חכירה ביחס לדירה.
- שטר החכירה יהיה לתקופה ארוכה **<u>כפי שהקונה יקבע</u>** לפי התנאים שיסודרו עם שאר רוכשי הדירות בבית המשותף.
- שטר החכירה של הדירה ירשם ע"ש הקונה במשרד ספרי האחוזה בתנאים הרגילים של החברה ויכלול בין השאר תנאי כי הקונה רשאי לגור בדירה, להשכירה לאחרים, כי החכירה עוברת בירושה וכן כי הקונה רשאי להעביר את זכויות החכירה לאחר וכן כי הדירה הנ"ל וכל הכנסותיה והוצאותיה הן לקונה.
- **<u>כל המיסים הממשלתיים והעירוניים</u>** החלים על הדירה עד לתאריך גמר הבניה יחולו על החברה ומאותו תאריך ואילך יחולו כל המיסים הנ"ל על הקונה.

[33] בשומת המבקש הוצגו עסקות השוואה בסמוך למועד הקובע לנכסים דומים מהם התקבל בממוצע כ- 2.5 מיליון ₪.
[34] חברת מעונות חלקה 465 בגוש 6217 בע"מ.

- החברה מתחייבת **<u>להעביר ו/או להקצות על שם הקונה מניות בחברה</u>** במספר פרופורציונלי למספר החדרים שבבית הנ"ל בשמניות אלה חופשיות מכל חוב ושעבוד.
- מיום מסירת הדירה לקונה ישלם הוא **<u>חלק יחסי בהוצאות ומסי החברה בהתאם לאחוז המניות שיקבל</u>**.
- החברה מצהירה בזה כי **מיד לאחר שתועברנה כל המניות של החברה לרוכשי כל הדירות בבית המשותף**, תתכנס האסיפה הכללית של החברה שתבחר במנהלים חדשים במקום המנהלים הנוכחיים שיתפטרו.

8.3.29. באשר לטענת המבקש לעניין סעיף 10, אני מפנה לסעיף 6 בחוזה בו נקבע כי כל המיסים הממשלתיים והעירוניים החלים על הדירה יחולו על הקונה ממועד גמר הבניה. בנוסף, בסעיף 8 נקבע כי ממועד מסירת הדירה הקונה **<u>ישלם חלק יחסי בהוצאות ומיסי החברה בהתאם לאחוז המניות שיקבל</u>** כך, שלהבנתי גם אם המיסים חלים על החברה והוא חלק מבעלי המניות בחברה הוא זה אשר יישא בהוצאות החברה.

8.3.30. לעניין תקופת החכירה- אני מפנה לסעיף 5 ב) לחוזה הרכישה, בו כתוב כי שטר החכירה יהיה לתקופה ארוכה **<u>כפי שהקונה יקבע</u>**, כך שלא ברורה כעת טענתו של הקונה/חוכר/מבקש לעניין תקופת החכירה. בנוסף, להסכם המכר שהוצג בפניי מצורף "שטר הארכת חכירה" מיום 14.2.1993 לפיו החברה מעבירה למבקשים, ללא תמורה, את החכירה בדירה לתקופה של 99 שנה והיא **<u>תוארך אוטומטית</u>** לתקופה נוספת של 99 שנה.

8.3.31. בהתאם לאמור בסעיף 2 (א) לתוספת השלישית *"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן – היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, <u>ישלם החוכר את ההיטל</u>;"* (ההדגשה אינה במקור ח.ר)

8.3.32. בפסק הדין בעניין בלוך[35] נקבע, בין היתר, כי החבות בהיטל השבחה מוטלת על מי שנהנה מההשבחה:

*90. "לאחר בחינה של התכליות החקיקתיות העומדות ביסוד היטל ההשבחה, ובכלל זה את האינטרסים השונים המונחים בבסיסו, מסקנתי היא כי הפרשנות הראויה למונח חוכר לדורות לצורך <u>סעיף 2(א)</u> לתוספת השלישית היא הפרשנות המהותית, **<u>לפיה יש להטיל את תשלום ההיטל גם על מי שמעמדו באופן מהותי עולה לכדי מעמד של חוכר לדורות.</u>***

*91. ראשית, אטעים כי פרשנות זו יש בה כדי להגשים את הבסיס הרעיוני להטלת ההיטל, כאמור בדברי ההסבר לתיקון להצעת <u>חוק התכנון והבנייה</u>, לפיה ראוי כי מי שהתעשר כתוצאה מאישור התכנית, ישתתף בהוצאות הרשות שהיו כרוכות בהכנתה. אין חולק כי על-אף שהמשיבים אינם מוגדרים כחוכרים לדורות בחוזה המעגן את זכויותיהם, מעמדם בפועל במקרקעין מאפשר להם ליהנות מן ההשבחה ולממש את זכויותיהם הנובעות ממנה, אם על-ידי קבלת היתר לעשות שימוש בזכויות בנייה נוספות, על-ידי בנייה בקרקע או על-ידי מכירת זכותם לאחר, כאמור במחיר הזהה לזה שהיה מקבל חוכר לדורות בקרקע. **<u>פרשנות זו היא אשר מבטיחה כי החיוב יוטל על מי שבפועל מימש את ההנאה מן התכנית החדשה. יתרה מזאת, פרשנות זו היא אשר מגשימה גם את עקרון הצדק החלוקתי המורה כי מי שנהנה מן ההשבחה ישתף את יתר חברי קהילתו בהתעשרותו, על-ידי השתתפות בהוצאות הרשות</u>**. הוצאת מתיישבים אשר מעמדם בקרקע מתיר*

[35] רע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ובניה השומגון נגד עוזי ושפרה בלוך ואח'.

להם ליהנות מן ההשבחה, מגדר החייבים בתשלום ההיטל, יש בה כדי לסכל תכלית חלוקתית זו, ולהעביר את הנטל לכתפיהם של יתר תושבי הרשות המקומית.

(ההדגשה אינה במקור ח.ר)

8.3.33. לאור האמור, ובהילקח בחשבון מאפייני הזכויות כפי שהוגדרו בהסכם הרכישה כמפורט לעיל, יש לראות בקונה (המבקשים בענייננו) כמי ש"נהנה" מההשבחה שנוצרה במקרקעין, ומשכך אני סבורה כי הוא החייב בהיטל ההשבחה.

8.3.34. יחד עם זאת, אני מסכימה עם המבקשים כי העובדה שהבעלות עדיין רשומה על שם החברה יוצר מורכבות משפטית בהוצאת הפרויקט לפועל הכרוך גם בעלויות הכרוכות בהסדרת הזכויות, ולפיכך לאור החלטת ועדת הערר בעניין לויתן **מורכבות משפטית** זו תובא בחשבון כמקדם הפחתה.

8.3.35. **לעניין הפטור לזכויות הכפופות לחיזוק**, כאמור לעיל (ס' 8.3.6) אני סבורה כי סוגיה זו תגיע לערכאות שיפוטיות נוספות, ככל ויוחלט שיש להחיל את הפטור הרי שהוא יחול גם על הנכס הנדון אך, בשלב הזה החלטה זו הינה בהתאם לקביעת החלטת ועדת הערר בעניין לויתן (אין פטור במכר).

8.3.36. **פטור לפי ס' 19 לתוספת השלישית,** בחישוב ההשבחה לא הובאו בחשבון תוספת זכויות להרחבת הדירות הקיימות, ככל ששינן, שכן הן כפופות להחלטת הועדה המקומית, לפיכך אין רלוונטיות לפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, הגם שפטור זה הינו מותנה וכפוף לעמידה בתנאים.

8.3.37. **גישת השומה:** נטען כי את ההשבחה יש לבחון בבחינת ערכי השווי בהתבסס על גישת ההשוואה ובבחינת ערכי השווי לדירות דומות בסמוך לאישור התכנית ולאחריה.
ככלל, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, קביעת ההשבחה עקב אישורה של תכנית נעשית על-ידי השוואת שוויו של הנכס ערב אישורה של התכנית, לבין שוויו בסמוך לאחר אישור התכנית. לפיכך, עמדה לפיה שוויו של הנכס ערב אישורה של תכנית רובע 4 תואמת את החוק. עם זאת, ישנם מצבים בהם נקבע בפסיקה כי לצורך יישום תכליתו של החוק, על השמאי לקבוע ערכים שונים מערכי שווי השוק. כך לדוגמא, ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (פ"ד נז(5) 529, 538 (2003)) נקבע, כי לצורך חישוב היטל ההשבחה, יש לנטרל משווי השוק את עליית המחירים שמקורה בהליכים לאישורה של התכנית. בע"א 8736/04 אורה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה (24.1.2006) נקבע כי המודל אותו יישם בית המשפט בעניין לוסטרניק, ראוי ליישום גם לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, ולכן, לצורך חישוב ירידת הערך, אין מקום להביא בחשבון את שווי השוק המגלם את האפשרות להפקעה עתידית. כך גם בעניין דייניש בעמנ (ת"א) 19341-04-19 נקבע בס' 16 כי לצורכי היטל השבחה, לא מן הנמנע ששווי המקרקעין במצב קודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם ככל ששווי השוק הושפע מהתכנית המשביחה והשפעה זו צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת המקרקעין ב"מצב קודם" ואם לא נעשה כך לא תיישם המטרה שבהטלת היטל ההשבחה.
לאור האמור, כמפורט מעלה (ס' 8.3.19) לצורך נטרול עליית השווי המיוחסת לתכנית זו נשתמש במתודולוגיה השמאית של **עקרון התועלת** (בהתבסס על ערכי שווי בגישת ההשוואה) כך שההשבחה תחושב ביחס למרכיב הזכויות הודאיות שנוספו בתכנית (שווי השטח הבנוי זהה בשני מצבי התכנון).

8.3.38. **לעניין עלויות החיזוק ומקדם בנייה מעל הקיים,** נטען כי יש להביא מקדם בנייה מעל הקיים גבוה משנקבע בשומת הועדה ובנוסף להפחית גם עלויות חיזוק בסך כ- 470 אלף ₪.
תכלית מקדם ההתאמה היא לאמוד את העלויות הצפויות כתוצאה מהוספת זכויות בנייה נוספות תוך התאמתן לבינוי קיים. פעולה זו מייקרת את עלות הבניה, ביחס לבנייה במגרש ריק, זאת בשל מגבלות נגישות, מגבלות בשעות עבודה ומגבלות מעצם קיומם של דיירים בשל הגברת סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ולדייריו. בהתאם לתכלית זו ובכדי לבסס מספרית את המקדם המדויק, מן הראוי היה להציג דוח אומדנים לעלויות ההתאמה והחיזוק הנדרשות לצורך ניצול מלוא הזכויות בנכס הנדון. כל עוד לא הוצג דוח כזה הרי שמדובר במקדם לאומדן כללי, ולצורך קביעת המקדם הראוי פניתי לעיון בהחלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שטח החלקה	מקדם
עומר סרחאן	6212/526	יוחנן הגדי 4, ת"א	504 מ"ר	0.8
נורית ג'רבי	6212/454	שמעון התרסי 38, ת"א	510 מ"ר	0.8
רינת וויס רביב	6212/450	כיכר היל 4, ת"א	621 מ"ר	0.8
אלי כהן	6212/511	יוחנן הופסי 3, ת"א	507 מ"ר	0.8
אלי כהן	6212/504	אלכסנדר ינאי 6, ת"א	544 "ר	0.8
בועז קוט	6212/161	שלומציון המלכה 46	790 מ"ר	0.8
בועז קוט	6212/646	שד' סמאטס 5, ת"א	541 מ"ר	0.8
רמה מאור	6212/1159	בני משה 19, ת"א	501 מ"ר	0.85[36]

לאור האמור, קבעתי מקדם 0.8 בגין בנייה מעל הקיים המביא בחשבון גם עלויות חיזוק הנדרשות לצורך תוספת בנייה מעל הקיים.

8.3.39. **לעניין הדחייה,** נטען באופן כללי כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה גדול יותר משנקבע בשומת הועדה.
מטרת השימוש במקדמי דחייה היא להעריך את המועד בו יתממשו הזכויות מכוח התכנית, זאת על ידי שקלול של אי ודאות בעצם יישום התכנית ושל משך הזמן הצפוי עד להוצאת היתר הבנייה, ככל שהתכנית תיושם. במסגרת השיקולים הנעשים בקביעת מקדם דחייה, יש להתחשב גם, בין היתר, בהשפעת הבעלות המשותפת במקרקעין (מושעא) שכן, ניצול הזכויות מושפע רבות משיתוף הפעולה (או היעדרו) מצד שאר בעלי הזכויות – כל אחד לפי מניעיו ושיקוליו הסובייקטיביים.

בהתאם לערר סנדק[37] נקבע כי קיימים מספר מישורים שיש לבחון לצורך קביעת מקדם דחייה: פיזי, תכנוני, משפטי וכלכלי, אליהם מתווספים מישור הנתונים הידועים ערב אישור התכנית, או בסמוך לה, המסייעים להעריך את סיכויי התכנית להתממש וכן מישור הזמן שעד למימוש.

בענייננו, מדובר בבניין משנות ה-50 של המאה הקודמת הכולל 12 יח"ד הנמצאות בבעלותם של בעלי זכויות (בחלקים שונים). במקרה כמו זה, גם כאשר קיימות זכויות בניה זמינות מבחינה תכנונית שמביאות לכדאיות כלכלית מיידית, הרי שקיימים קשיים של העדר שיתוף פעולה ואי הסכמה בין הבעלים הרבים בבניין המשותף העלולים במקרים מסוימים אף לסכל את התממשות הפרוייקט.

[36] 0.844 = 6,981,600 ₪ / ((443,952 ₪ חיזוק + 598,260 ₪ בינוי על הקיים)- 6,981,600 ₪)
[37] ערר (י-ם) 189/14 ליאור סנדק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 28.12.2016).

בהתאם לאמור, לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין, זאת בנוסף לריבוי הבעלים והצורך בהסכמתם המשותפת, מקדם הדחייה הראוי הכולל את רכיב המושעא, דחייה למימוש וסיכויי התכנית להתממש הינו בשיעור של 0.417 (15 שנה בשיעור היוון 6%) כפי שקבעתי בהחלטותיי הקודמות.

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין הדחייה:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם דחייה ומושעא
עומר סרחאן	6212/1274-12	ויצמן 107 פינת לואי מרשל 48, ת"א	0.42
דוד דדון	6106/501/15	הזוהר 23, ת"א	0.486
מרדכי דדון	6106/668-6	בן סירא 12, ת"א	0.49
שושי שרביט שפירא	6957/177	נורדאו 93, ת"א	0.417
אלי כהן	6106/122	סנהדרין 15 פינת קוסובסקי 24, ת"א	0.417
רינת וויס רביב	6214/525	עמנואל הרומי 26, ת"א	0.417

8.3.40. לעניין ערכי השווי, נטען באופן כללי כי יש להביא בחשבון ערכי שווי נמוכים יותר משנקבע בשומת הועדה. כמפורט בהרחבה בהחלטותיי הקודמות השווי לחישוב ההשבחה מתכנית הרובע נקבע בסך 25,000 ₪ וזאת על בסיס ניתוח נתוני השוואה וכפי שגם נקבע במרבית החלטות השמאים המכריעים להשבחה מתכנית הרובע יחד עם זאת, במקר הנדון בהילקח בחשבון מיקום הנכס ברח' ארלוזורוב נקבע השווי לחישוב ההשבחה בסך 22,000 ש"ח /למ"ר מבונה. שמאי המבקשים לא הציג נתוני השוואה שסותרים את ערכי השווי שהוצגו בהחלטתי הקודמת ומשכך לא מצאתי מקום לשנות את ערכי השווי שנקבעו.

8.3.41. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

כתובת: ארלוזורוב 134	
גוש וחלקה ותת חלקה	6217/579
רישום בית משותף (כן/לא)	לא
בעלות/חכירה	חכירה
שטח המגרש הרשום (מ"ר)	506
קומת הנכס (הממכר)	שנייה
שטח הדירה (בהתאם שומות הצדדים)	62 מ"ר
התמורה החוזית	3,050,000 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף	62/784
מס' קומות עיליות בבניין (ק"ק חלקית+3 קומות מגורים)	4
מספר היחידות בבניין בהיתר	12
האם קיימות זכויות קנייניות בגג (גג צמוד/דירת גג/חדרי יציאה לגג)	לא
קיימת מעלית (כן/לא)	לא
האם בתחום ההכרזה (כן/לא)	לא
תאריך ההיתר להקמת המבנה	09/06/1957

השטחים בהיתר	
שטח ברוטו בקומות א'-ג' (היתר מקורי כולל ח"מ)	162.95
שטח מרפסות קומות א'-ג'	50.53
מרפסת מלוא רוחב החזית	24.00
שטח קומה טיפוסית כולל ח"מ ומרפסות (לפי תמ"א 38)	213.48
שטח ח"מ (כלול בשטח הקומה)	12.38
שטחים לחישוב	
שטח (מ"ר) קומה טיפוסית לפי ס' 4.1.3.ב(3) לתכנית הרובע	186.95
שטח חדר מדרגות+ פיר מעלית	17.38
קומה ד'- שטח סחיר (ללא ח"מ ופיר מעלית)	169.57
שטח נסיגה (12 מ' * 3 מ') = שטח מרפסת גג	36.00
סה"כ שטח סחיר בקומת גג חלקית (בניכוי ח"מ ונסיגה)	133.57
שטח קומה טיפוסית לפי תמ"א 38	213.48
שטח סחיר לפי תמ"א 38 (קומה טיפוסית לפי תמ"א 38 בניכוי מדרגות ופיר מעלית)	196.10

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

	שטח (במ"ר)	מקדם	מ"ר אקוו'	שווי
<u>מצב קודם</u>				
שטח חדרי יציאה לגג (23 מ"ר * 4 יח"ד)	69.00	1	69	
מרפסת גג	75.57	0.3	22.67	
סה"כ מצב קודם			**91.67**	
<u>מצב חדש תכנית תא/3729/א</u>				
שטח סחיר קומות ד'-ו'	508.72	1	508.72	
שטח סחיר קומת גג חלקית	133.57	1.2	160.29	
מרפסת גג	36.00	0.3	10.80	
סה"כ מצב חדש			**679.81**	
סה"כ ההפרש שטח אקוי' לחישוב ההשבחה			**588.14**	
שווי למ"ר מבונה				₪ 22,000
סה"כ ההשבחה הגולמית				₪ 12,938,981
הפחתת קרן חניה		10	₪ 50,045	₪ -500,450
מקדם התאמה לבנייה מעל הקיים				0.80
מורכבות משפטית (בעלות חברת גוש חלקה)				0.95
שווי הזכויות כזמינות				₪ 9,453,283
מקדם דחייה למושעא ולמימוש I=6% N=15				0.417
ההשבחה לחלקה				₪ 3,944,525
החלק היחסי ברכוש המשותף	**62/784**			7.9%
ההשבחה				₪ **311,939**
היטל השבחה		50%		₪ 155,970

9. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, הגעתי לכלל דיעה כי אומדן ההשבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב שחלה במקרקעין, הידועים כחלק מחלקה 579 בגוש 6217, שברח' ארלוזורוב 134 בתל אביב-יפו, זאת בעקבות מימוש בדרך של מכר מיום 7.11.2021 הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/3729/א	**16.6.2018**	**311,939 ₪**	**155,970 ₪**

הערה:

(*) ככל ויוחלט בערכאות שיפוטיות כי יש להחיל את הפטור מכוח ס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית גם בעת מכר זכויות שניתנו כתמריץ לחיזוק מבנים, בתכנית שהוצאה מכוח ס' 23 לתמ"א 38 הרי, שההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616/א פטורה מהיטל.

(**) ככל ויוחלט כי יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות תמ"א 38, ההשבחה לחלקה הינה בהתאם להחלטתי מיום 19.4.2021, וההשבחה היחסית לנכס הנדון בהתאם לחלקו היחסי[38].

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

[38] ההשבחה בסך 92,167 ₪ = 7.9% * 1,166,677 ₪ והיטל ההשבחה בסך 46,084 ₪.