תאריך : 02 במרץ 2023
מס' בקשה / מינוי : 3229-2022
מספרנו : 8520

לכבוד

מר חיים בראל
באמצעות מר אלי סידאוי שמאי מקרקעין
דוא"ל : esidawi@netvision.net.il
[להלן "המבקש"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל : Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות הגב' רחל פרנקו שמאית מקרקעין
דוא"ל : rafranco@walla.com
עו"ד ושמאי מקרקעין ניסן פרנקו
דוא"ל : nisan@rfranco.co.il
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
נכס המהווה – דירת מגורים
המזוהה – גוש : 6214 חלקה : 161 תת חלקה : 6
רחוב ארלוזורוב 59 פינת רחוב יהושוע בן נון 2
שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני"
תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 3229-2022 מיום 02.01.2023, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : תכנית רובע 3 - תא/3616/א'.

גורם המימוש : בדרך של מכר [ראה/י פירוט נרחב בסעיף 9 להחלטתי – "מצב משפטי"].

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 28.02.2023, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. <u>מועד ביקור בנכס ובסביבתו</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 12.01.2023 ע"י החי"מ.

נערך סיקור חיצוני לנכס נשוא ההחלטה וסביבתו באופן עצמאי ע"י החי"מ [ללא נוכחותם של שמאי הצדדים][1].

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

כתובת	:	רחוב ארלוזורוב 59 פינת רחוב יהושוע בן נון 2, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל אביב – יפו.
גוש	:	6214.
חלקה	:	161.
תת חלקה	:	6.
שטח חלקה רשום [2]	:	446 מ"ר.
זכויות רשומות	:	<u>בעלות</u> דישי עדינה, ת.ז. 004773503, החלק בנכס – 1/4 [רביעית]. דומני חמדה, ת.ז. 004773511, החלק בנכס – 1/4 [רביעית]. הלר נאוה מזל, ת.ז. 07346299, החלק בנכס – 1/4 [רביעית]. בראל חיים, ת.ז. 053321808, החלק בנכס – 1/4 [רביעית].
מהות הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה שנייה, בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף בנויות חלקית.

6. <u>עיקרי המסמכים</u>

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 02.01.2023.

6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 28.02.2023.

6.3 החלטות וועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים שהופקו לנכס נשוא ההחלטה ולנכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

6.4 תקצירי הנחיות, החלטות ומדיניות הקשורות לתכנון ברמת בקשה להיתר כמופיע באתר האינטרנט של עיריית תל-אביב - יפו.

6.5 תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.

6.6 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.7 עסקאות השוואה, שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

6.8 דף מידע תכנוני של זכויות הבנייה - מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל אביב-יפו.

6.9 חוות דעת הררי טויסטר ושות' - מיום 01.01.2019

6.10 חוות דעת הררי טויסטר ושות' - מיום 15.04.2019.

6.11 מכתב מאת מינהל התכנון, מיום 12.01.2021, אודות התאריך האחרון להגשת בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38.

---

[1] יוער, כי בהתאם להסכמתם של הצדדים לא נדרש ביקור פיזי פנימי בנכס נשוא ההחלטה.

[2] בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ולצד העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

6.12 החלטת כב' וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו.

6.13 החלטת כבוד בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, מיום 12.07.2021, אהוד אבהרם לוי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה.

6.14 **<u>מטעם המשיבה</u>**

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין הגב' רחל פרנקו.
- מכתב תשובה מטעם המשיבה מיום 22.02.2023.

6.15 **<u>מטעם המבקש</u>**

- שומה מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אלי סידאוי.
- העתק הסכם – נכרת ביום 19.09.2022.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.
- העתק מסמכי תיק הבית המשותף.

7. <u>מועד קובע</u>

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

<u>המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן</u>:

<u>גורם השבחה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>מועד פרסום אחרון לאישור התכנית</u>
תכנית "תא/3616/א"	24.01.2018	פרסום ברשומות, 09.01.2018, י.פ. 7668

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס נשוא ההחלטה.

8.1 <u>תיאור סביבת הנכס</u>

<u>מיקום הנכס</u>

הנכס נשוא ההחלטה מצוי ברחוב ארלוזורוב 59 פינת רחוב יהושוע בן נון 2, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל אביב – יפו.

<u>תיאור השכונה</u>

רובע 3, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני" מצויה בחלק הצפוני של העיר תל אביב.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים, בני 5-2 קומות [חלקם מעל קומת קרקע/עמודים], לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה] של מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רחוב ארלוזורוב מחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב ומהווה רחוב מרכזי בעל תנועה ערה ברוב שעות היום. רחוב יהושוע בן נון תחום מצפון בשדרות נורדאו ומדרום ברחוב ארלוזורוב.
הנכס נשוא ההחלטה מצוי בצדה הדרום-מזרחי של שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", צפונית מזרחית למפגש הרחובות יהושוע בן נון-ארלוזורוב.

<u>פיתוח</u>
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול וכיו"ב].

<u>נגישות</u>
הן הגישה המוטורית והן הגישה הרגלית מתאפשרת דרך רחובות יהושוע בן נון וארלוזורוב.

<u>כללי</u>
קיימת מצוקת חנייה ברחובות יהושוע בן נון וארלוזורוב.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	6214.
חלקה	:	161.
שטח חלקה רשום	:	446 מ"ר.
צורת החלקות	:	דמוי מלבן רגולרי בעל פינה דרום-מערבית קטומה [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי קיים	:	בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף בנויות חלקית.

8.3 <u>תיאור הנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.
להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו [תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים]:

<u>הנכס</u>
דירת מגורים ששטחה הרשום הינו 68 מ"ר, המצויה בקומה שנייה, בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף בנויות חלקית.

הגישה אל הקומות העליונות בבניין הנתון נעשית באמצעות גרם מדרגות פנימי.

<u>סוג בניה</u>
בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>
מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

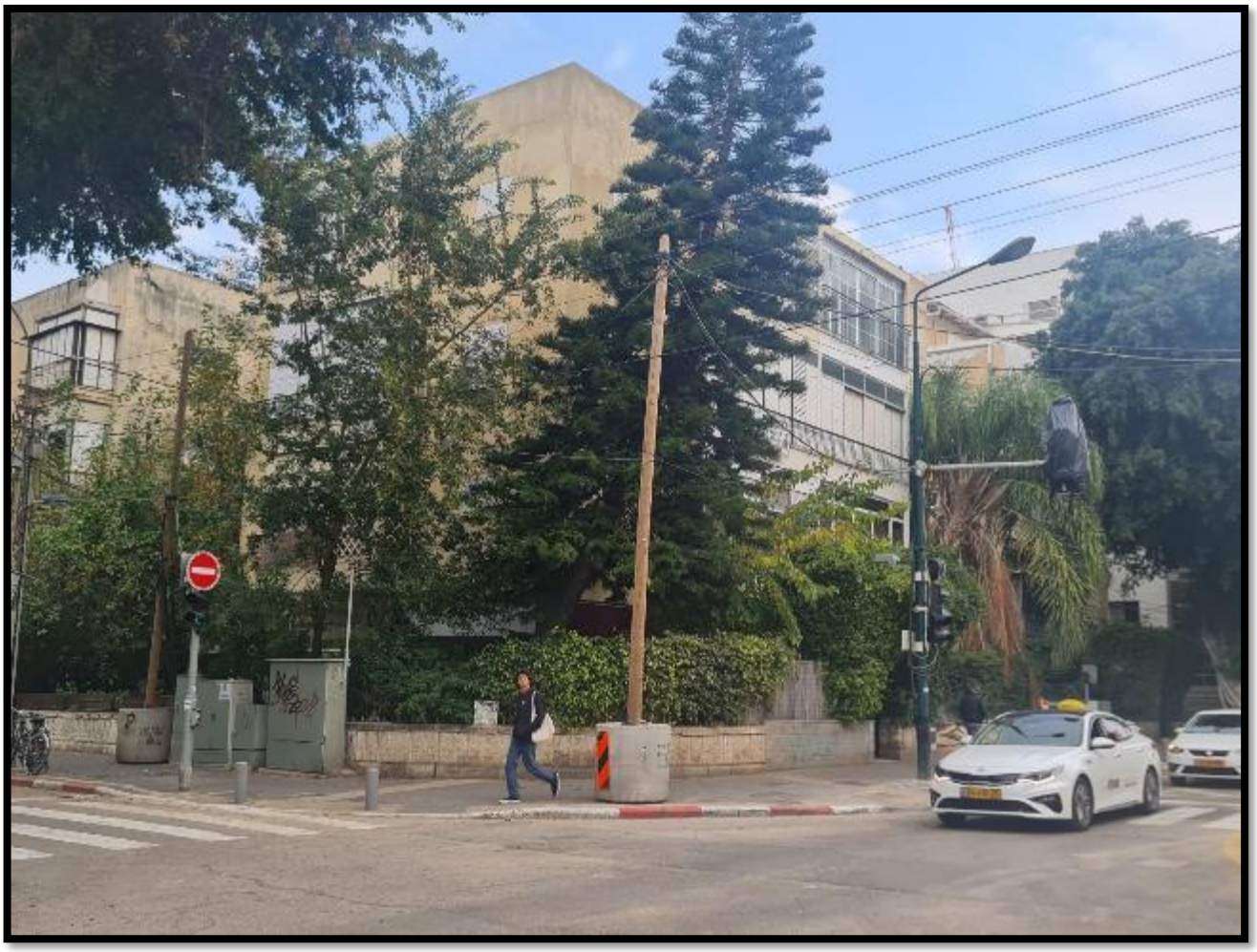
רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תצלום אווירי של גג הבניין הנתון [מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו]</u>



[יוטעם כי שטח החלקה מסומן בקו אדום מקווקו לצורך המחשה בלבד]

<u>תצלום חזית הבניין</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

להלן תמצית של עיקרי המסמכים אשר הוצגו בפניי ו/או אותרו על-ידי, הרלוונטיים למצב המשפטי, כדלהלן:

9.1. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 360851, מיום 30.08.2022, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים באים, כדלהלן:

גוש	:	6214.
חלקה	:	161.
תת חלקה	:	6.
תיאור הנכס	:	דירה בשטח רשום של 68 מ"ר, המצויה בקומה שנייה.
החלק ברכוש המשותף	:	68/509.
זכויות רשומות	:	<u>בעלות</u> דישי עדינה, ת.ז. 004773503, החלק בנכס – 1/4 [רביעית]. דומני חמדה, ת.ז. 004773511, החלק בנכס – 1/4 [רביעית]. הלר נאוה מזל, ת.ז. 07346299, החלק בנכס – 1/4 [רביעית]. בראל חיים, ת.ז. 053321808, החלק בנכס – 1/4 [רביעית].
רשויות	:	עיריית תל אביב – יפו.
שטח	:	446 מ"ר.
סוג המקרקעין	:	מירי.
תקנון	:	מצוי.
תת חלקות	:	10.

9.2. העתק מסמכי תיק הבית המשותף

בהתאם למסמכי תיק בית משותף שהועברו לידי, עולים בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש	:	6214.
חלקה	:	161.
הכתובת	:	רחוב ארלוזורוב, פינת רחוב בן נון.

<u>צו רישום בית משותף</u>

הבית הוא בן 4 קומות.

קומת הקרקע מכילה 3 דירות, קומה א', ב' ו- ג' מכילות כל אחת 2 דירות, בסך הכל 9 דירות – 22 חדרים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9.3. העתק הסכם רכישה

בשומות הצדדים לא מפורט אודות חוזה הרכישה המיוחס לנכס נשוא ההחלטה.
בהתאם לבקשתי המבקש, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה המיוחס לנכס נשוא ההחלטה.

9.4. העתק הסכם [עיקרי תמציתו]

מועד כריתתו	:	19.09.2022.
בין	:	דישי עדינה, ת.ז. 004773503 (1/4 מהזכויות) דומני חמדה, ת.ז. 004773511 (1/4 מהזכויות) הלר נאוה מזל, ת.ז. 07346299 (1/4 מהזכויות) בראל חיים, ת.ז. 053321808 (1/4 מהזכויות) [להלן ביחד ולחוד ייקראו בקיצור: "המוכר"]
לבין	:	מזרחי איתמר יעקב, ת.ז. 204177190 [להלן ייקרא בקיצור: "הקונה"]
התמורה	:	4,900,000 ₪ [ארבע מיליון ותשע מאות אלף ₪].

הערות הח"מ למיצב המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקש.
הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית תא/58 ["גדס"]

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 976 מיום 04.01.1940.

יעוד	:	"אזור דירות I".
אחוזי בניה	:	35% לקומה. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר, ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבניין על 40%.
מס' קומות	:	הגובה המותר של הבניינים באזורי דירות, באזורי מסחר ובאזור תעשיה לא יעלה בשום מקום על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר, יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.
שטח מגרש מינימלי [3]	:	500 מ"ר, פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת.
מס' דירות למגרש מינימלי	:	9 יח"ד לשטח מינימלי של 500 מ"ר.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
גרז' פרטי	:	בחזית הבניין או בצדו.
קווי בניין	:	חזית – 4 מ'; צדדי – 3 מ' [4]; אחורי – 5 מ' [5].

[3] שני בעלים יורשו לבנות בנין משותף על שני מגרשים סמוכים זה לזה, אשר שטח כל אחד מהם קטן מן המינימום הנ"ל –בתנאי ששטח שנים יחד הוא 425 מ"ר או למעלה מזה.

[4] במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חצוני בחצר פחות מ- 2.5 מ'.
במגרש אשר חזיתו קטנה מ- 15 מ', יהיה מסמכותה של הוועדה המחוזית להקטין את המרחק הצדדי עד למרחק של לא פחות מ- 2.5 מ'.

[5] גזוזטראות הפונות לחצר האחורית והבולטות מקו הבניין תורשינה, בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבניין לא תעלה על מטר אחד, וארכן לא יעלה על מחצית רחבו של הבניין, הנמדד בקו מקביל לרחוב, ובתנאי נוסף שלא תפרענה לביוב החצר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר / מפורטת מס' 58 ["גדס"]</u>

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 164ב' – 9, מיום 01.05.1996, הוחלט, בין היתר, כי השטחים המפורטים בתכנית מתאר / מפורטת מס' 58 ["גדס"] הם השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות, כדלקמן:

<u>בניינים צמודי קרקע [בתים משותפים]</u>

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מחסן כחלק מהבניין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
2. מדרגות ומבואה בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
4. בליטות כמוגדר בתקנות.
5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
6. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השירות בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין של הקומה שמעליה.

<u>מבני מגורים [עם או בלי חזית מסחרית]</u>

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים". הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת-קרקעי נוסף למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
2. בליטות כמוגדר בתקנות.
3. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
4. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
5. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".

בסיפא של ההחלטה, ציטוט: *" אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 ".*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא/76</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.1951.

התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית ע"י ביטול סעיף משנה 64 [גובה], והוספת סעיף משנה האמור: מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בנין בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחבות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ' ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 16 מ', וכן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית פרט לבתים אשר הוקמו במרכז מסחרי ושטחי ההריסה בתכנית הראשית בתנאי:

א. תוספת בנין כזו תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.
ב. תוספת בנין כזאת על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ', ועל הגג של כל בנין בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 16 מ' – לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 ממ"ר והקובע השטח הגדול יותר.
ג. הוספת בנין כזאת על גג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על – 16 מ' וקטן מ- 24 מ' – לא תעלה על – 54 מ"ר.
ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב ה- 33% ו- 54 ממ"ר.
ה. הוספת בנין כזאת תהיה מרוחקת מקו הבניין לחזית, לצד ולאחור לפי דרישת המהנדס העירוני אשר דרישתו כפופה לאשור ע"י הוועדה המקומית לבניין ולבניין ערים.
ו. שום מבנה לא יוקם על הגג של התוספת בנין בזאת.

<u>תכנית תא/286</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.1952.

מטרת התכנית היא להחליף את תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.
תקנה 62, שטח מגרש – לתקנות התכנית הראשית תבוטל ובמקומה תבוא תקנה זו:
שטח מגרש:

א. שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר, 1927 [תיקון], 1938, לתקפה.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.
ג. כחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה לפי תקנת משנה [ב], בבניה בקירות משותפים לבניינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

<u>תכנית תא/637</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.08.1960.

התכנית מגבילה את התוספת על הגג שהותרה בתכנית 76 רק לבנייני מגורים שאין בהם קומת עמודים או קומת ביניים ואוסרת תוספת זו לבנייני מסחר, תעשייה ומשרדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית תא/756

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1189 מיום 03.06.1965.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת בתנאים, במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

תכנית תא/1187

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969.

מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לאסור הקמת חדרי כביסה על גגות הבניינים אשר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה, לשנות בהתאם לכך את תכנית מס' 756 על תיקוניה.

שינוי התכנית הראשית

התכנית הראשית תשונה ע"י ביטול סעיף 6ז' וקביעת במקומו סעיף 6ז' חדש, כדלהלן:

"שום מבנה לא יבלוט מעל קומת המגורים העליונה פרט לחדר המכונות של המעלית במקרה ותהיה מעלית בבנין וחלק של חדר המדרגות המאפשר גישה אל הגג ולחדר מכונות המעלית. חדר המכונות של המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיאפשר גישת המעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים. אסור יהיה להקים חדר כביסה על הגג".

תכנית תא/1658

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 06.11.1975.

התכנית מתירה הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים במרחב תכנון תל אביב-יפו.

תכנית תא/1680

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

מטרת התכנית

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

סעיף 2, ציטוט: לא תותר הקמת של מבנים או מתקנים על גג של בית, זול המבנים והמתקנים הבאים:

א. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבנין, או חדרי מדרכות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות".
ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.
ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.
ד. מאגרי מים.
ה. תא מצנח אשפה.
ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.
ז. אנטנה מרכזית לרדיו.
ח. מתקן לתליית כביסה.
ט. מערכת שמש לחימום מים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

סעיף 6, ציטוט: שטח הכולל של המבנים והמתקנים המפורטים בסעיף 2 שיוקמו בהתאם לתכנית זאת לא יעלה על 40% משטח הגג.

סעיף 11[א], ציטוט: גגו של בית יוקף מעקה יציב שיוקם מחומר עמיד מפני בליה.

סעיף 11[ד], ציטוט: המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ - 1.2 מ'.

סעיף 13, ציטוט: יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.

הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האגודה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 ממ"ר ברוטו.
ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

סעיף 14, ציטוט: איסור יציאות לגג.

למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות [קוטג'].

סעיף 15, ציטוט: הגשת תכנית.

א. על המבקש היתר להקמת יציאה לגג להגיש תכנית עיצוב, חתומה ע"י עורך הבקשה ובעל הנכס שתכיל את כל הגג עם המבנים הקיימים והמוצעים עליו ושתראה את מיקומן של היציאה/ות ואת צורתה/ן ומידותיה/ן עפ"י הנחיות שינתנו ע"י מהנדס העיר. כ"כ יש להגיש תכנית של חזיתות הבניין המראה את היציאה/ות המוצעות. עורכי הבקשות האחרים יתאימו את הצעותיהם להנחיות שנתנו כנ"ל.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מראה פרספקטיבי, או מודל, אם תמצא זאת לחשוב לצורך דיון.
ג. האישור יינתן על בסיס תכנית עיצוב אחידה שתבטיח פתוח הגג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית "מ"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים אשר אינו כלול בנספח לתכנית, הם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
אולם, במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר לא יעלו על אחוזי הבנייה על 40% [למעט במגרש בשטח קטן מ- 500 מ"ר בו הותרה בניה בקיר משותף והשטח המצרפי הוא 500 מ"ר ומעלה].
שטח מדרגות - לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

<u>חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים</u>

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.
לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.
כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

יש לראות הערות שוליים האמורות בנפסח התכנית הרלוונטית לנכס הנדון, לרבות הבנוי בפועל.

תכנית "ע"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>תוספת קומת מרתף</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.
בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל המצב הטופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.
קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.
על אף זאת, לא תותר קומת מרתף נוספת בבניין בודד.

<u>גובה קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>

גובה קומת מרתף בבניין המשמש מגורים [הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה] הינו 2.20 מ'.
במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה [בין הרצפה ותחתית התקרה] 2.40 מ'.

<u>ממדיי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>

קירותיהן החיצוניים של קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קווי בניין בקומת מרתף

קווי בניין בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על הבניין.
הוועדה המקומית רשאית להתיר בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה חריגה מקווי הבנייה, כפוף לאמור "בטבלת האחוזים ושימושים למרתפים" ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים מקווי בנין, לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

השימושים המותרים במרתפים [בתי דירות]

חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירות כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעלמות, ספורט, משחקי ילדים וכד'.
יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
לא יותרו מגורים במרתפים.

תכנית "ס"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.1989.

התכנית קובעת הוראות לתוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים, בתנאים הבאים:

- בניין מגורים שגובהו המירבי עפ"י התכנית הראשית 3-2 קומות ושאין בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר לפי היתר שניתן לפני שנת 1967, והבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית, לאותו בניין או קבוצת בניינים, ובתנאי שאינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.
- מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר המדרגות הקיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר שלא תעלה על 150 מ"ר בתנאים.
- פרגולה מותרת בשטח הגג הפנוי.
- בבניין העומד בהגדרות לעיל, ולא מומשו בו מלוא זכויות הבנייה עפ"י התכניות הראשיות, תותר הקמת 2 יח"ד בשטח של עד 100 מ"ר בתנאי שטח גג פנוי של 200 מ"ר ל- 2 יח"ד ושטח שלא יפחת מ- 75 מ"ר לדירה.

תכנית "מ–1"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

מטרת התכנית הינה תיקון סעיף 32 בתכנית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר המקומית "מ" למרחב תכנון תל אביב-יפו [שינוי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית "ג"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

<u>מטרות התכנית</u>

לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.

לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

<u>חדרי יציאה לגג</u>

<u>בגגות שטוחים</u>

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.

תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
3. <u>שטח:</u>

א. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר [כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות]. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.

ב. בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

4. <u>גובה:</u>

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. <u>מיקום:</u>

א. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.

ב. כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'. שוכנעה הועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה קטנה מ- 1.2 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.

ג. בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום המתכונת של הקלה.

כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

<u>אסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים</u>

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, כמפורט בסעיף קטן 9 א' לעיל, במקרים הבאים:

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה מתחת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.
3. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטת מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות המפורש יציאה לגג
4. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
5. בבניינים חד קומתיים ובקוטגי'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.

<u>הוראות בניה</u>

<u>אחרות</u>

א. <u>היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים:</u>

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

ב. <u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין, בתנאים הבאים:

1. רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים:
   א. שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה.
   ב. מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של החדר.
4. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רשום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
   הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבניה לעליות הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.
   אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבנינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

ג. <u>פרגולות:</u>

הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים הבאים:

1. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד [עץ או מתכת או דומיהם].
2. שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.
3. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתיח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.
4. לא תותר בניית קירות לפרגולה.
5. המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

6. בבניינים שהוכרזו כחוק כבנינים לשימור ונבנתה עליהם קומה נוספת על הגג, תהא הועדה רשאית לדרוש שיחזור של אלמנטים ארכיטקטוניים, מגדלי מדרגות, גגונים או פרגולות מבטון שהיו קיימים על גג הבניין המקורי.
במקרה של גגונים, השטח מתחת לגגון יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.

<u>תכנית תא/2710</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.

התכנית מתירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית.
הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

<u>תכנית "ח"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

מטרת התכנית הינה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראו בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

<u>תכנית "ע–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

פורסמה טעות סופר למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 15.01.2004.

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

<u>מספר קומות מרתף</u>
תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.
בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בתנאים שונים.

<u>חישוב שטחי הבניה</u>
שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית.
<u>קווי בנין</u>
תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש [קו בנין "0"] בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

גובה קומות המרתף

גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים.

טבלת תכליות והוראות

בית צמוד קרקע

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים [בתים צמודי קרקע], שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

הוראות נוספות:

1. מותרת קומת מרתף אחת בלבד עפ"י תכנית זו.
2. לא יותרו מגורים במרתף.
3. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

בנינים עם דירות צמודות קרקע

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים [בתים עם דירות צמודות קרקע], שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים.

הוראות נוספות:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
3. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר [נטו] ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
4. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר 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 מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

בנייני מסחר, תעסוקה [משרדים, תעשיה ומלאכה], בנייני ציבור ומבני נופש וספורט

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה - שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה [משרדים, מלאכה, ותעשיה], לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים.

הוראות נוספות:

1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין.
4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמ"א 38

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.
תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

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

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
2. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
3. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים.

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

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

1. קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
2. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.
3. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
4. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.
סעיף 23 – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

תכנית תא/3440

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.
לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית:

1. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
2. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
3. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.
4. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.
5. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.
תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.
ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תוספת 2 קומות	-	תותר בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
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 בתוספת ממ"ד, בתנאים.
הרחבת הקיים	-	תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
קומה חלקית בגג	-	תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה 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.
מרחב מוגן	-	התוספת לא תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
קומה מפולשת	-	גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
קווי בניין	-	באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימת בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

כמו כן נקבע בסעיף 15, כדלהלן [ציטוט]: *" על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, 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 כי ניתן לאשר קו בנין [0 אפס] לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים."*

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

התכנית מתקנת את הוראות תמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש ומאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יח"ד בנויה וממ"ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן:

מס' קומות קיים	תוספת קומות	סה"כ
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	7.5 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

שטח הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית הנדונה מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב - יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בנייה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.
בהתאם לתכנית זו תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התאומות אותה [שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה], ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הוועדה.
עפ"י נספח עיצוב עירוני הנכס נשוא ההחלטה מצוי **<u>מתוך</u> תחום אזור ההכרזה של העיר הלבנה.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מסמכי מדיניות

החל משנת 2006 הוכנו ואושרו ע"י הוועדה המקומית מסמכי מדיניות בהם נקבעו התנאים והתוספות בכל אזור בעיר.

בהחלטות ועדה [6] מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011, אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, מהן עולה שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

תותר חריגה של עד 10% מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית החלה במקום. בממ"ד תותר חריגה של עד 2 מ' לקו בניין צדדי ועד 3 מ' לקו בניין אחורי.

בהחלטת הוועדה מיום 07.11.2012, להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2) אושרה מדיניות לפיה בבניינים בגובה עד 5 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים.

בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה [ליצירת קומה טיפוסית] מתוקף תמ"א 38.

תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. שטח קומה חדשה יהיה לפי תכנית הרבעים. שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

[6] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מצב חדש [7]

תכנית רובע 3 – תא/3616 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.01.2018.

תכנית רובע 3 חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בניני מגורים מעל חזית מסחרית ובנינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן-גבירול), התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו, **הנכס נשוא ההחלטה ממוקם מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק"ו.**

בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו, בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר, זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.
2. בתחום אזור ההכרזה (בניינים חדשים) – במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות, קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים), חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת.
3. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה, בתחום ההכרזה, חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת.
4. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספת לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
5. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בתחום הכרזת אונסק"ו, לבניינים בגובה 1-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית.
6. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
7. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
8. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
9. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
10. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תוכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תוכניות 637, 636, 76, 74, 756, 755, 887 ועוד.

[7] הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. שינוי תוכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.

12. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות המאושרות.

13. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>

הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתוכניות מאושרות, התוכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים, תוכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח'(2) לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית.
בקומות המרתף יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר "ע-1", במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

<u>הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים</u>

1. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן.

2. תוספת קומות על פי תוכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב.

3. <u>שטח קומות התוספת (למעט קומת גג חלקית)</u> – יהי לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם, לא תותר חריגה מקונטור זה, במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות שטח הגג יחושב עם 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 אלה.

4. <u>שטחי הבנייה</u> - בתוספת הבנייה כאמור בתוכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו כמפורט בסעיף 4.1.3 ט.

5. <u>שטח בנייה קיימת על הגג</u> - בתחום אזור ההכרזה – שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תוכניות לתוספת בניה כגון ג', ס', 74, 76, וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתוכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.

6. <u>מס' קומות</u> - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/קומת עמודים חלקית וקומת ביניים בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.

7. <u>גובה קומת התוספת</u> - (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה למעט חריגים.

8. <u>נסיגות</u> - בקומות התוספת קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות, שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין כולל ההרחבה במידה ותבוצע.

9. <u>הוראות לקומת הגג</u> - בתחום אזור ההכרזה – תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3 ב (8).

10. יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3ה להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין.

12. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.

13. רכיבי חיזוק הבניין - יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה.

הוראות להקמת מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית, במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים כמפורט בתוכנית.

הבלטת חדרי מדרגות ומעלית

בתחום אזור ההכרזה, הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710, לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית, לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקוי הבניין.

קווי בניין

הינם על פי התוכניות הראשיות, חריגה מקווי בניין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת (4.1.3ב'3), רכיבי חיזוק (4.1.3ב'10.), מרחבים מוגנים (4.1.3ב'11.) חדרי מדרגות ומעלית (4.1.3ב'13.), ומרפסות (כמפורט בסעיף 4.1.3.ט).

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980

בתחום אזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

צפיפות (מס' יח"ד לתוספת בנייה)

מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית ע"פ היתר בניה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין, בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית, במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד כמפורט בסעיף 4.1.3 ח (9).

הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980

הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה , וכמפורט להלן: הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3ב (11)ד) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון ע"פ החוק, שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.
ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה ע"פ תכנית ההרחבות או תכנית זו לפי הגדול.

סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)

1. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/ קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבות דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים, הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
3. על אף האמור, הוועדה רשאית לאשר בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה 1/3 מאורך החזית הקדמית.
4. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש, החניה במגרש תהיה בהתאם לסעיף 6.6.
5. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.
6. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.
7. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות ע1, במידה ויצורפו לדירה, ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירה שמעל.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>

בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.

שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.

יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, תידרש התאמה עיצובית, יותר שילוב רכיבי חיזוק במרפסות תוך שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית, המרפסות ייבנו בחפיפה אחת מעל השנייה.

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' [24.06.1982] בהתאם לתנאים, סגירה באזור ההכרזה בכפוף להיוועצות עם מח' השימור.

<u>מרתפים</u>

זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע1 על שינוייה.

<u>הוראות כלליות</u> – התוכנית כוללת מפרט הוראות שונות, בין היתר בנושא מזגנים, מסתורי כביסה, מצללות הוראות בנייה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין, שיפוץ מבנים, כמו כן הוראות עיצוב ופיתוח והנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו, הוראות איחוד וחלוקה, תנאים למתן היתר, וחניה.

<u>הערות הח"מ למיצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים

רישיון בניה מס' 409 – מיום 18.07.1950

גוש: 6214.

חלקה: 161.

רחוב: ארלוזורוב, פינת רחוב יהושוע בן נון.

בית מס': 2.

רישיון: לבניין בן שלוש קומות, קומת עמודים, מקלט במרתף וגדר. המכיל בקומת העמודים: שלושה חדרים עם ח"ש ושטח פתוח. בקומות א', ב', ג' – 6 חדרים וח"ש בכל קומה. בקומה ד' חדר כביסה.

הארה לעניין רישיון בניה מס' 409: לא הוצג בפניי ו/או אותר על ידי תשריט רישיון בניה מס' 409.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

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

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

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקש]
תא/3616/א'	24.01.2018	654,762 ₪	אין השבחה במקרה דנן

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקש: מר חיים בראל ואחרים, ת.ז. 053321808.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- מהות הנכס: דירת מגורים, קומה שנייה.
- הבניין: מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית.
- בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים ולא קיימים מקומות חניה.
- ישנם 9 דירות + חנות [משרד תיווך].
- גוש: 6214
- חלקה: 161
- שטח חלקה רשום: 446 מ"ר
- מס' תת חלקות: 10
- תקנון: מצוי.
- תת חלקה מס': 6
- שטח תת חלקה רשום: 68 מ"ר
- החלק ברכוש המשותף: 68/509 חלקים.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, חוזה נכרת בתאריך 19.09.2022.
- חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר [כל היחידה – תת חלקה 6].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המשיבה

עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי לאמוד את שווי ההשבחה החלה בנכס הנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

1. מיקום הנכס הנדון ברחוב ארלוזורוב 59 פינת רחוב יהושע בן נון 2 במרכז העיר תל אביב, עם רמת ביקוש גבוהה למגורים, ואופי הסביבה הקרובה.
2. שטח החלקה הנדונה, צורתה ומידותיה.
3. המבנה הוותיק הקיים על החלקה כמפורט לעיל, ומצבו הפיזי והתחזוקתי.
4. שטח הדירה שבנדון ומיקומה במבנה.
5. שטחי הבניה המאושרים בהתאם להיתרי הבנייה כמפורט בפרק הרישוי.
6. הובא בחשבון המצב המשפטי, כמפורט לעיל.
7. זכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכניות בנין עיר כמפורט לעיל במצב התכנוני.
8. בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18.8.2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר, כבעניננו, בגין תכנית 3616א', המיושמים בשומה זו, כדלקמן:
   - הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית 3616א'.
   - אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.
   - הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן זכויות קונקרטיות.
9. תכנית 3616א':

בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים בו אין יתרת זכויות בנייה.

לאור זאת מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:

א. תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 200 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 180 מ"ר.

ב. תוספת קומת גג חלקית: מחוץ לתחום אזור ההכרזה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' לחזית ו- 1.2 מ' מהחזית הנוספת (במגרשים פינתיים). בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג חלקית בשטח של כ- 150 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 130 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 50 מ"ר.

10. הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל. גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות, בתנאים המפורטים בתכנית. לאור המאפיינים הנ"ל, ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים אשר נערכו בתחום תכנית 3616א', הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.2 לקומת הגג ו-0.3 למרפסת הגג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. <u>מקדם דחיה ומושע</u> – לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והמאפיינים הבאים:
   - הובא בחשבון כי המבנה הוקם בשנת 1950 וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה תואם את גילו. נראה כי מאז הקמתו המבנה לא שופץ.
   - הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב הבעלויות.
   - הובא בחשבון היקף שטחי הבניה ומס' הדירות בהתאם להיתרי הבניה, העובדה כי הגג ריק מבניה, לא מותקנת במבנה מעלית וכי לא קיימים במבנה מקומות חניה.
   - הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים בהתאם לתכנית 3616א' במסלול חיזוק ותוספת על הקיים, כמפורט לעיל, מהם עולה כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט.

   לאור הגורמים והמאפיינים המפורטים לעיל, הובאה בחשבון דחיה כולל מושע לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%.
12. <u>פתרון חניה</u> – הובא בחשבון כי לא ניתן למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי החלקה ומשכך יידרש תשלום לקרן חניה בגין 3 מקומות חניה.
13. <u>עלויות התאמה</u> – כמפורט לעיל, בנכס שבנדון הניצול המיטבי הינו תוספת בניה מעל המבנה הקיים. לפיכך, הובאו בחשבון עלויות התאמה לבניה חדשה מעל מבנה קיים בסך של כ- 1,800 ₪ למ"ר תוספת עלות לבינוי על הקיים, זאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	עלות התאמה למ"ר
שושי שרביט	6906/108	בוגרשוב 19	1,400 ₪
רמה מאור	6961/52	ירמיהו 24	1,800 ₪

14. הובא בחשבון כי זכויות הבנייה המוקנות בהתאם לתכנית 3616א' מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
15. מחירי המקרקעין בסביבה הקרובה במועד הקובע לשומה, בהתאמה לנכס הנדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית 3616א למועד קובע 24.1.2018:

להלן נתוני עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבה ממערכת מידע נדל"ן כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
11.5.2017	6214	520	שד' עמנואל 23	90	1	3	2017	₪ 4,550,000	₪ 50,556
9.8.2017	6214	256	יהושע בן נון 10	110	4	4	2017	₪ 5,170,000	₪ 47,000
27.12.2016	6214	679	יהושע בן נון 49	81	1	3	2017	₪ 4,600,000	₪ 56,790
28.11.2016	6214	679	יהושע בן נון 49	175	2	5	2017	₪ 10,100,000	₪ 57,714
12.12.2017	6214	681	ז'בוטינסקי 67	75	4	3	2017	₪ 4,200,000	₪ 56,000
26.7.2017	6957	97	ישעיהו 60	84	1	3	2017	₪ 3,825,000	₪ 45,536
22.3.2017	6213	297	אפשטיין 9	63	2	3	2017	₪ 3,583,000	₪ 56,873
15.6.2017	6213	72	מוסינזון 3	125	5	5	2017	₪ 7,059,235	₪ 56,474
4.7.2017	6213	391	ילין 20	80	1	3	2017	₪ 4,214,927	₪ 52,687
4.7.2017	6213	391	ילין 20	69	1	3	2017	₪ 3,535,073	₪ 51,233
							ממוצע למ"ר בנוי:		₪ 53,086

בחילוץ שווי הקרקע למגורים מתקבל:

שווי מ"ר בנוי	₪ 50,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 42,735
בניכוי רווח יזם 20%	₪ 35,613
בניכוי עלות בניה כוללת	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 26,613

להלן פירוט ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות:

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
יוחנן הורקנוס 22	6212/1254	דוד טיגרמן	₪ 28,000	24.1.2018
יחזקאל 36	6959/16	גד נתן	₪ 27,000	24.1.2018
עמוס 28	6957/274	בועז קוט	₪ 27,000	24.1.2018
נחום 27	6961/108	אלי כהן	₪ 27,000	24.1.2018
חגי 4	6957/113	דוד טיגרמן	₪ 27,000	24.1.2018
שדרות בן גוריון 5	6902/85	דוד טיגרמן	₪ 26,000	24.1.2018
בזל 26	6214/367	נורית ג'רבי	₪ 25,000	24.1.2018
יהושע בן נון 14	6214/252	אבישי זיו	₪ 25,000	24.1.2018
זלטופולסקי 19	6901/183	שלומי יפה	₪ 27,500	24.1.2018
זלטופולסקי 24	6901/35	דוד דדון	₪ 26,500	24.1.2018

לאחר בחינת הנתונים ובהתחשב במיקום המקרקעין נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 23,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב</u>

<u>תכנית 3616א</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	מ"ר אקו'/שווי
תוספת קומה	180	1	180
קומת גג	130	1.2	156
מרפסת גג	50	0.3	15
סה"כ			351
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 23,000
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות:			₪ 8,073,000
עלות התאמה לבנייה מעל בנין ותיק		1,800 ₪/מ"ר	(₪ 558,000)
קרן חניה (3 יח"ד)			[1](₪ 144,948)
סה"כ			₪ 7,370,052
בדחייה למימוש ומושא		0.665	₪ 4,901,084
השבחה עבור החלק היחסי ליחידה הנדונה		68/509	₪ 654,762
היטל השבחה			**₪ 327,381**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקש

עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

בהערכת ההשבחה, במקרקעין נשוא השומה, הובאו בחשבו בין היתר, הגורמים, השיקולים והעקרונות הבאים:
הובא בחשבון מיקום הנכס נשוא חוות הדעת במרקם הכללי של העיר תל אביב בכלל וברחוב ארלוזורוב מס' 59 פינת רחוב יהושוע בן נון בפרט.

א. הובא בחשבון כי הנכס ממוקם בסביבת מגורים וותיקה ומבוקשת למגורים.
ב. הובא בחשבון שטח החלקה וצורתה הגיאומטרית.
ג. הובאה בחשבון קיומה של הפקעה.
ד. הובא בחשבון הבניין הקיים על החלקה וצורתו הגיאומטרית.
ה. הובא בחשבון כי בבניין לא מורכבת מעלית נוסעים.
ו. הובא בחשבון כי בתחומי המגרש לא קיימות חניות.
ז. המאפיינים העיקריים של הנכס: גיל המבנה, שטח בנוי, סטנדרט הגימור, איכות התכנון והתאמתו, כיווני הפניה, ונתוני הסביבה.
ח. הובאו בחשבון פרטי הגמר הקיימים בנכס.
ט. הובא בחשבון כי מצב הבדק והתחזוקה בדירה סביר ותואם את גילה.
י. הובא בחשבון המצב המשפטי.
יא. הובאו בחשבון תוכניות בניין עיר החלות על החלקה וזכויות הבניה המוקנות.
יב. הובא בחשבון כי כמפורט בשומת שמאית הוועדה השימוש המיטבי הינו הבניין הקיים ותוספת זכויות בניה על המבנה הקיים.
יג. הובא בחשבון כי החלק היחסי בזכויות הבניה העתידיות המיוחס לנשוא השומה הינו 68/509 חלקים המהווים 13.36% במעוגל.
יד. הובאה בחשבון המגמה הכללית בשוק המקרקעין ומגמת השוק של נכסים בסביבה הדומים לנכס הנישום בפרט.
טו. הובאה בחשבון רמת ההיצע והביקוש לנכסים דומים.
טז. הובאו בחשבון נתוני שומות מכריעות והחלטת וועדת הערר במחוז ת"א בעניין תוכנית רובע 3 ורובע 4
יז. הובא בחשבון כי כמפורט בשומת שמאית העירייה, זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתוכנית 3616 א' מהוות רכוש משותף ומשוייכות לכלל בעלי הזכויות.
יח. לעניין תוכנית רובע 3 הובא בחשבון מקדם הדחייה ומקדם המושאע היות שמדובר ברכוש משותף .
יט. הובאו בחשבון פסיקות של שמאים מכריעים בעניין השבחה ברובע 4 ורובע 3 בתל אביב.
כ. הובאו בחשבון נתוני עסקות בסביבת הנכס ממס שבח במועד הקובע להערכה .
כא. הובא בחשבון כי כמפורט בשומתי שמאית הוועדה, לא ניתן למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי החלקה ומכך יידרש תשלום לקרן חניה בגין 3 מקומות חניה.

תחשיב לעניין היטל ההשבחה בגין זכויות הבניה הנוספות במסגרת תוכנית 3616 א'
בניה על הקיים

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תוכנית 3616 א'</u>

<u>תחשיב בהתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38</u>

<u>חלופה א'</u>

בהתחשב בהיקף הזניח של התוספת , הזכויות במצב קודם מכוח תמ"א 38 שיש להתחשב בהם ובכלל המרכיבים שהובאו בחשבון לצורך אומדן ההשבחה, יהיה זה סביר לקבוע שהתוכנית לא השביחה את הנכס

<u>עקרונות נוספים כעולה מנתוני שומות מכריעות נוספות.</u>

- בשומות מכריעות רבות נקבע כי לא קיימת השבחה בגין אישור תוכנית 3616 /א'.
- תוכנית 3616 א' אינה משביחה את המקרקעין מאחר ואינה מוסיפה זכויות בהשוואה למצב קודם בהתחשב בתוכניות תמ"א 38.
- תוכנית 3616 א' הינה תוכנית שנערכה מכוח סע' 23 לתמ"א 38 וכל מטרתה להטמיע את הזכויות שכבר ניתנו בתמ"א ולכן היא פטורה מתשלום היטל השבחה.
- תוכנית 3616/א' לא הגדילה את זכויות הבניה שהוקנו במסגרת תמ"א 38 ונעשה בהם שימוש באופן שוטף בהיתרי בניה רבים שניתנו בסביבת הנכס במסגרת פרויקטים של תמ"א /38. ללא חיוב בהיטל השבחה.
בהחלטת וועדת הערר 075/15/49 אבבה אליסיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה שניתנה ביום 16/12/17 נקבע : יש לתת ביטוי לציפיה של השוק לאישור היתר בניה מכוח תמ"א 38 בנוסף ובחופף לתוכניות מאושרות החלות על החלקה.
- בהחלטת ועדת הערר 85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית רמת גן מיום 24/02/16 נקבע כי יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת.

בהקשר זה ציינה ועדת הערר כלהלן:

"נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עוד הוסיפה ועדת הערר כלהלן:

"ודוק: אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו. לנוכח טענת העוררים דלעיל, אותה קיבלנו, לפיה מן הראוי לבחון את שווי הנכס בכללותו ערב אישורה של התכנית ולאחריה, ממילא בחינת ערך הנכס במצב שלפני אישור התכנית צריכה לשקף את תרומת התמ"א לשווי ככל שהיתה כזו. בתוך כך יש להניח שככל שקיימת תרומה לשווי הרי שהוא ישתקף בבחינת עסקאות השוואה בנכסים עליהם התמ"א חלה לעומת נכסים עליהם איננה חלה.

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

בשורה של החלטות קבע השמאי המכריע גיל הרצברג ברובע 3 ורובע 4 כדלהלן:

תכנית 3729 א' שבעניינו מטמיעה את המדיניות העירונית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 (על פי דברי החסבר לתכנית[6]).

אין חולק כי התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה להרחבת הבניין או לבנייתו מחדש אשר לפחות את חלקן ניתן היה לאשר גם במצב הקודם מכח תמ"א 38 (בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית).

עמדת המשיבה הינה כי בעת מימוש במכר, זכויות הבניה שנקבעו בתכנית חייבות בהיטל השבחה מבלי להביא בחשבון זיכוי במצב קודם אף שניתן היה לממש זכויות אלו בהיתר לפי תמ"א 38 בהתאם למדיניות הוועדה המקומית ובכפוף לשיקול דעתה.

בשומתי המכרעת בגו"ח 6956/150-5 (נורדאו 42, תל אביב) בחנתי את השפעתה של תמ"א 38 והפטור מהיטל השבחה על הזכויות המוענקות מכוחה תוך התייחסות להחלטת ועדת הערר תא/850648/10[17] והגעתי למסקנה לפיה יש להתייחס לתכנית שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 כשלב ביניים למתן היתר / כהמשכה של תמ"א 38 וזאת, בהתאם לכוונת המחוקק, גם לעניין החלת הפטור מהיטל השבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

השמאי המכריע עומר סרחאן קבע בעניין הנכס ברחוב זלטופולסקי מס' 12 (גוש 6901/41/5) כי בהתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 התוכנית אינה משביחה.
השמאית המכריעה רונית וייס קבעה במספר שומות ברובע 3 ו- 4 כגון גוש 6901 /109, גוש 6902/51., גוש 6214 חלקה 186 כי התוכנית אינה משביחה לסיכום להערכתי המקצועית, בהתחשב במספר חלקות המשנה בבניין, אלמנט המושאע, העובדה שהזכויות היו אפשריות לניצול במסגרת תמ"א 38, התוכנית לא השביחה את מקרקעין.

החלטתה שמאית מכריעה רונית וייס לאחר החלטת וועדת הערר מחודש אוגוסט 2022 לעניין נכס בגוש 6901 / חלקה 42 / חלקת משנה 5 כדלהלן :

הכרעה

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם. בעשרות שומות מכרעות שערכתי בתחום רובעים 3 ו-4 קבעתי, ביחס לבניינים אשר עומדים בתנאי הסף של תמ"א 38, שבהתחשב בכך שתכנית מס' תא/3616א הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יש לראות בהוראות תכנית תא/3616א החלות עליהם, הוראות מכח תמ"א 38. ציינתי שאני סבורה שאין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית מפורטת מכח סעיף 23 לתמ"א בעת מכר, זאת לבטח כשהתכנית המפורטת אינה כוללת תוספת זכויות על אלו שהותרו עפ"י התמ"א.

בהתחשב בהתניות הרבות שכוללת התכנית והמגבלות הקנייניות והפיזיות המקשות על מימוש תוספת הזכויות אני סבורה כי התגבשות ההשבחה ככל שקיימת תהיה בשלב מימוש הזכויות בהיתר, בדומה לתמ"א 38.

מאחר שמדובר בסוגיה משפטית, ערכתי, בשומות אלו, תחשיב שמטרתו בחינת תרומת התכנית לשווי תוך שהבאתי בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. תמ"א 38 מהווה תכנית ארצית אשר אושרה בשנת 2005, במהלך השנים אושרו בה תיקונים שונים. התכנית אינה מהווה חלק מההליך התכנוני של תכנית תא/3616א ולכן אני סבורה כי אין לנטרל אותה מהמצב הקודם. לא כך מסמכי המדיניות שערכה הוועדה המקומית ליישום הוראות התמ"א בהתייחס למאפיינים הספציפיים של אזורים שונים בעיר, לרבות רובע 3. האחרונים כן מהווים חלק מההליך התכנוני של תכנית תא/3616א לפיכך יש לנטרלם.

ביום 18 אוגוסט 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר החלטה **בערר/תא/8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (עם עוד 9 עררים נוספים). ועדת הערר דנה בסוגיה וקבעה שבעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק במתן היתר והוא זה שמציית את החיוב בהיטל השבחה. תכנית תא/3616א מהווה תכנית קונקרטית אשר מקנה זכויות ולכן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה ויש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר. עוד קבעה ועדת הערר, בדעת רוב, כי בבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ אשר יערוך שומות מייעצות על יסוד נספח עקרונות להחלטתה ואגב זאת יציע אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע.

בכל הכבוד לוועדת הערר הנכבדה איני מסכימה עם קביעתה. אין מחלוקת כי הזכויות לפי תמ"א 38 אינן מוקנות וכי יש להן השפעה על שווי המקרקעין. לעמדת ועדת הערר על אף השפעתן על השווי יש

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לנטרל את הציפיות שיצרה תמ"א 38. לביסוס קביעתה הפנתה ועדת הערר לפסיקה ענפה[11] שעניינה נטרול הציפיה להתקיימות האירוע המשביח מהשווי. בענייננו, תמ"א 38 קדמה לתכנית תא/3616א ואינה קשורה בקשר סיבתי אליה. בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א יש להביא בחשבון את כל המרכיבים המשפיעים על השווי אשר אין להם קשר סיבתי ישיר לתכנית תא/3616א. תמ"א 38 יצרה פוטנציאל כללי שיש להביאו בחשבון ואין לנטרלו. בפסק הדין בעניין לוסטרניק[12] קבע בית המשפט העליון שיש לנטרל את השפעת הליכי התכנית לגביה נבחנת ההשבחה מהשווי במצב הקודם וכי כל ציפייה שהביאה לעליית ערך, שאין לה קשר סיבתי ישיר לתכנית, רשאי השמאי להביאה בחשבון. מכאן שיש לנטרל רק את השפעת התכנית המשביחה עצמה ולא את השפעתם של גורמים אחרים. השווי במצב הקודם מתבסס על אפשרויות המימוש בהתעלם מתכנית תא3616א. במקרה בו תכנית תא/3616א לא הייתה קיימת, ניתן היה לקדם בנכס פרויקט להתחדשות עירונית מכח תמ"א 38. לפני אישור תכנית תא/3616א ניתנו בתחומה היתרים לפרויקטים להתחדשות עירונית מכח תמ"א 38 וכך נעשה גם כיום ברובעים נוספים בעיר. לאור האמור, אני סבורה שאין לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 מהשווי במצב הקודם.

בפסיקה[13] נקבע כי בבחינת השבחה יש להביא בחשבון את השפעת תכניות מתאר ארציות ומחוזיות על השווי במצב הקודם. התוצאה היא שקיימים מקרים בהם חלה עליית שווי אשר בגינה לא חלה חבות בהיטל השבחה. כך לדוגמה במקרים בהם תכנית מתאר ארצית או מחוזית מייעדת קרקע חקלאית לפיתוח עירוני. תמ"א 38 היא תכנית ארצית הכוללת אמנם הוראות מפורטות אך נקבע בפסיקה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגינה בעת מכר. ועדת הערר בענייננו קבעה כי אין בציפיות כדי להצדיק פגיעה בעקרון רציפות המס. נטרול השפעת התמ"א על השווי במצב הקודם גוררת כפועל יוצא חיוב על השבחה שמקורה בתכנית מתאר ארצית לגביה נקבע בפסיקה כי לא יחול חיוב בהיטל השבחה, שכן התגבשות ההשבחה מכוחה היא במועד הוצאת היתר. בפסק הדין בעניין דייניש[14] קבע בית המשפט שלגבי תכניות שאינן בנות חיוב בהיטל השבחה אין מקום לעשות הבחנה בין שווי השוק האובייקטיבי לבין שווי השוק לצרכי השבחה, שאם לא כך אנו עלולים לפגוע בנישומים ולגרום להם בעקיפין שיחויבו בהשבחה שאין הם חייבים בגינה.

ועדת הערר ביססה בין היתר את עמדתה שאין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם בין היתר לאור הקושי במדידת הזכויות הפוטנציאלית מכח תמ"א 38, קושי אשר בא לידי ביטוי בשונות השומות המכרעות. איני סבורה כי לאור הקושי המתואר ניתן להתעלם מהשפעת התכנית במצב הקודם. אכן יש לשאוף לקביעת טווח ערכים ומקדמים המותיר מקום לשיקול דעת, בדיוק כפי שנקבע ביחס לתכנית תא/3616א בנספח א' להחלטת ועדת הערר.

[11] עמ"נ 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ; עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס ; עמ"נ 23304-06-14 יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ; עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ ; עמ"נ 55083-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' יצחק לב.

[12] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

[13] ראה לדוגמה רע"א 6188/04 אלינוער רבין נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים.

[14] עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בהחלטתה הפנתה ועדת הערר לפסיקה ולהחלטות ועדות ערר הנוגעות ישירות לסוגיה הנדונה ואשר לשיטתה תומכות בקביעתה. הוועדה הפנתה לפסק הדין בעניין אברהם לביא[15]. בפסק דין זה קבע בית המשפט כי ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספיקה כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה, לכאורה כפי שנקבע בבר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה. אלא מאי, מסקנתו של פסק הדין בעניין דלי דליה הפוכה. בפסק הדין הבחנה בין תביעות פיצויים בגין ירידת ערך בהן אין להביא בחשבון במצב הקודם את שווי השוק, אלא שווי המנטרל פוטנציאל כללי לשינוי, זאת להבדיל מאומדן השבחה בו יש להביא בחשבון שווי שוק הכולל גם פוטנציאל כללי, אך לא פוטנציאל הגלום בתכנית המשביחה עצמה. יוצא שמסקנת בית המשפט בעניין לביא מנוגדת להלכת בית המשפט העליון בעניין דלי דליה ואין להסתמך עליה.

בהחלטתה הפנתה ועדת הערר גם להחלטת ועדת הערר מרכז בעניין בן דוד[16]. ההחלטה דנה במימוש בהיתר מכח תמ"א 38 ולא במימוש במכר. החלטה בה נקבע שבעת חישוב ההשבחה למימוש התמ"א אין להביא בחשבון בשווי הדירות הבנויות במצב הקודם את השפעת התמ"א. ההחלטה מצטרפת לפסיקה ענפה לפיה כאמור, יש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת התכנית המשביחה עצמה.

כן הפנתה ועדת הערר להחלטת ועדת הערר מרכז בעניין יהודה ועפרה לוי[17]. החלטת הוועדה בעניין זה נסמכת בעיקר על פסק הדין בעניין לביא. ועדת הערר בעניין לוי ציינה כי היתר הבניה לפי תמ"א 38 לא התגבש ולכן העוררים אינם זכאים לפטור. אין על כך מחלוקת. הסוגייה בענייננו אינה החלת הפטור כי אם באופן קביעת השווי במצב הקודם.

ישנן החלטות של ועדות ערר שקבעו שיש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. ועדת הערר הזכירה את חלקן[18] ומצאה לנכון לקבוע אחרת.

לסיכום, שוק המקרקעין הושפע ישירות מהאפשרות לממש את תמ"א 38. מאחר שלא מדובר בעליית שווי הנובעת מהתכנית המשביחה עצמה, אין סיבה שלא להביא בחשבון השפעה זו על השווי במצב הקודם.

ביום 5 ספטמבר 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר מחוז ירושלים החלטה ב**ערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (אשר נדון עם עוד עררים נוספים). הוועדה דנה בסוגיה האם ומתי חל חיוב בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר במקרקעין עליהם חלה תכנית מס' 9988. במסגרת החלטתה קבעה ועדת הערר, בין היתר, שבבחינת ההשבחה אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 משווי המצב הקודם, זאת בהסתמך על הלכת לוסטרניק וכפי שנקבע בהחלטות ועדת הערר בעניין רון צין, דן הוד ואביבה אליסיאן. בהחלטת ועדת הערר הפניה לפסק דין בית המשפט העליון בעניין דלי דליה בו נקבע בדעת הרב כי באומדן ההשבחה יש להתחשב בציפייה כללית במצב קודם וזאת בשונה מתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק. ועדת הערר עמדה על ההבדל בין פסק הדין בעניין סי.בי.די.סטאר לסוגיה שבענייננו, תוך קביעה שככל שישנה השפעה של תמ"א 38 על השווי היא נעדרת

[15] עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.
[16] נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה.
[17] ערר 8053-08-21 יהודה ועפרה לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה.
[18] ראה לדוגמה ערר 85143/13 רון צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קשר סיבתי. תמ"א 38 או תכנית מכוחה, החלה במצב קודם, היא תכנית מאושרת, עצמאית ונפרדת, שאינה יונקת מהליכי התכנון הכוללים של התכנית המשביחה במצב החדש, זאת בהתאם לעקרון שקבע בית המשפט בעניין דייניש. עוד קבעה כי נטרול תמ"א 38 במצב הקודם יביא לסיכול כוונת המחוקק שביקש להעניק לתמ"א 38 פטור מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר, ופסיקת בית המשפט בעניין אליק רון שקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן צפות ולא מתגבשות במימוש בדרך של מכר.

ועדת הערר קבעה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית מס' 9988 במימוש במכר, גם לגופה של תכנית מס' 9988 ובהתעלם מנטרולה של תמ"א 38. הוועדה ציינה שמחקרים שמאיים מוכיחים שפוטנציאל המימוש של תכניות לתוספת בניה במרקמים הבנויים בבניה רוויה עומדים על אחוזים בודדים ושאם ניקח את הצפי למימוש התכנית ונעמיד אותו על אחוזי המימוש הצפויים ניתן לראות בנקל שבמועד הקובע קונה מרצון לא יהיה מוכן לשלם כל תוספת למחיר המקרקעין עבור הזכויות שההסתברות לממשן נמוכה. הסתברות הנובעת בין היתר מהמצב המשפטי בהינתן הרב הנדרש, הרווח היזמי והתועלת הכלכלית, בעיות תיאום, העדפות אישיות ועוד.

כאמור, בשומות מכרעות שערכתי בתחום הרובע ציינתי שאני סבורה שאין לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש במכר עקב אישור תכנית תא/3616. בשומותיי הצגתי תחשיב למקרה בו עמדתי לא תתקבל בערכאת ערעור.

על אף שאני סבורה שאין לנטרל את השפעת תמ"א 38 משווי הנכס במצב הקודם וכי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בעת מימוש בדרך מכר, בהתחשב בכך שהסוגייה נדונה והוכרעה ע"י ועדת הערר באותו מרחב תכנוני, אערוך תחשיב התואם את קביעתה העקרונית. ועדת הערר פירטה בנספח א' להחלטתה עקרונות לקביעת מקדמים לתחשיב הנעשה בגישת התועלת והנחתה את השמאי המייעץ שימונה לקבוע מקדמים מתוך כוונה לייצר אחידות בשומות ככל שניתן. שומות השמאי המייעץ טרם ניתנו. לפיכך, תחשיבי ייערך בהתאם למקדמים מקובלים בהם עשיתי שימוש עד כה.

<u>היקף תוספת הבניה</u>

בהתחשב במיקום הנכס, בהיקף ובאפשרויות הבינוי של שתי החלופות, מצאתי כי השימוש המיטבי של הנכס הנדון הוא תוספת לבניין הקיים, בדומה לעמדת הצדדים. בחנתי וקיבלתי את הסכמתם שיש להביא בחשבון שהשטח הסחיר לתוספת קומה במצב החדש הוא 174 מ"ר. בחנתי וקיבלתי את עמדת המשיבה כי שטח קומת הגג החלקית בהתחשב בנסיגות הנדרשות הוא 143 מ"ר ושטח מרפסת הגג הוא 31 מ"ר.

קיבלתי את עמדת המשיבה שאין להביא בחשבון זכויות לחדרי גג במצב הקודם מהטעמים שפורטו על ידה.

<u>מקדם השווי לדירת הגג</u>

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לקומת הגג החלקית הוא 1.2 ומקדם השווי הראוי למרפסת הגג הוא 0.3, כך קבעתי בשומות שערכתי בתחומי הרובע. מדובר בקומה העליונה של הבניין בה סביר כי יתוכננו דירות פנטהאוז.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בינוי חדש על ישן</u>

תוספת בנייה חדשה על בניה קיימת מצריכה התאמה לבינוי הקיים יוצרת מגבלות תכנון ומייקרת את עלות הבניה. הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין מרכיב זה.

<u>כופר חניה</u>

הבאתי בחשבון הפחתה עבור כופר חניה ל-4 מקומות חניה לפי 48,316 ₪ למקום חניה.

<u>דחייה למימוש</u>

מדובר בבניין ותיק בן כ-59 שנה במועד הקובע. הבניין רשום כבית משותף. הבניין כולל 8 דירות. הבניין לא כולל מעלית נוסעים. אין חניה בתחום החלקה. התכנית מאפשרת תוספת קומה וקומת גג בשטח כולל של כ- 317 מ"ר. במהלך הבניה צפויים מטרדים שיפגמו בשימוש בדירות הקיימות. אני סבורה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 15 שנים בשיעור היוון של 6%.

שווי מ"ר מבונה : 23,000 ₪ למ"ר כמפורט בשומות מכריעות בסביבה וכמפורט בשומת שמאית הוועדה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>במכתב התשובה של השמאי מטעם המשיבה מיום 04.1.2023, נטען, כדלהלן:</u>

להלן התייחסות הוועדה המקומית לטענות המבקשים כפי שבאו לידי ביטוי בהשגה של ב"כ המבקשים, שמאי המקרקעין מר אלי סידאוי:

1. שומת הועדה המקומית נערכה בעקבות מימוש בדרך של מכר. השומה כללה חיוב בגין תכנית 3616א' למועד קובע 24.1.2018.

2. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט בשומת הוועדה המקומית, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה. לאור זאת מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:

א. תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 200 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 180 מ"ר.

ב. תוספת קומת גג חלקית: מחוץ לתחום אזור ההכרזה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' לחזית ו- 1.2 מ' מהחזית הנוספת (במגרשים פינתיים). בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג חלקית בשטח של כ- 150 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 130 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 50 מ"ר.

- הובא בחשבון כי זכויות הבנייה המוקנות בהתאם לתכנית 3616א' מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. <u>זכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם:</u>

לגישת הועדה המקומית אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכח תמ"א 38. ראו בענין זה החלטת ועדת הערר בערר 8001/0119 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (ניתן ביום 18.8.2022) בהתייחס לתכנית 3616א':

226. סעיף 19(ב)(10) הנ"ל, חל כקבוע בו, בעניין "**השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים**". דהיינו 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.

227. רציונל הדברים ברור, ומקורו ברצון לעודד ביצועם בפועל של פרויקטי תמ"א, לאור האינטרס הציבורי בחיזוקם בפועל של מבנים מפני רעידות אדמה.

228. הדברים משתקפים מפורשות מדברי ההסבר לתיקון מס' 96 לחוק אשר ייסד וכונן את הפטור הקבוע בסעיף 19(10)(ב) לתוספת השלישית:

> **"החוק המוצע מבקש לעגן כהוראה של קבע מתן פטור מתשלום היטל השבחה על פי החוק, בשל השבחה שנגרמה למקרקעין בעת ביצוע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, בהתאם לתמ"א 38 או על פי תכנית שהוכנה מכוחה ושמטרתה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. לפי המוצע, הפטור שיינתן כאמור יהיה פטור מלא ולא פטור חלקי כפי שנקבע בזמנו בהוראת השעה."**

229. לא ניתן ליתן להוראת הפטור אשר נוקטת בלשון "השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים" פרשנות המחילה את הפטור על מכר. פרשנות כאמור תהא בבחינת פרשנות שהטקסט אינו יכול לשאת. קבלת היתר לבניה או להרחבה אין עניינה בפן ההסכמי והחוזי.

230. בהקשר זה ראו פסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א (כב' סגן הנשיא השופט ברנר) עמ"נ (ת"א) 60719-09-20 **ויי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו** (נבו 29.03.2021) העוסק בצו שנוסחו דומה. בפסק הדין נקבעו קביעות היפות גם לענייננו בהתאמה:

> **"לשונו של צו הפטור משמעה לנו כי "לא תחול חובת תשולם היטל השבחה בשל בניה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה או הרחבה של דירת מגורים בתחום המדובר בתוספת." מדובר איפוא באירוע שהינו פעולה בתחום הרישוי, התכנוני והפיזי של בניה או הרחבת דירה, להבדיל מעסקת מכר, שכל כולה בתחום החוזי והקנייני. איני רואה כיצד ניתן, מבחינה לשונית, לראות בחתימה על הסכם מכר משום "בניה של דירת מגורים על מקרקעין" כלשון צו הפטור. קשה איפוא להלום מצב בו לשונו של הצו סובלת מצב בו מדובר אך ורק בעסקת מכר, שטרם הבשילה לשלב מתקדם הרבה יותר של קבלת היתר בניה."**

231. קביעת היקף הפטור, כמו גם תחולתו על אירועי מימוש שונים, הינם תולדה של מדיניות הנקבעת על ידי המחוקק. ואכן חלקם של הפטורים מותנה בבניה, דוגמת הפטור שעניינו בבניית ממ"ד הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית וחלקם חל על כלל אירועי המימוש (כגון הפטור החל על שכונות שיקום ומוסדות ציבור). ראו למשל סעיפים 19(ב)(1)-(4) המתייחסים למתן פטור בגין השבחה במקרקעין.

232. הפטור בגין ממ"ד נדון בערר (י-ם) 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 13.03.2012) (להלן: "**עניין חשדר**"). בעניין חשדר נקבע כי אין להחיל את הפטור מתשלום היטל השבחה בעת מכר אלא רק בעת בניית ממ"ד:

> **"ברור כי מתן פטור מהיטל השבחה לממ"ד גם במכר מקרקעין לא רק שאינה מגשימה את הרציונאל והתכלית של התיקון לעודד בנייה מהירה של מרחבים מוגנים, <u>אלא שיש בפטור שכזה אף לעקר את התמריץ</u> לבניית מרחבים מוגנים."**

233. הוא הדין בענייננו. התמריץ הוא למתן פטור לשם בניה וחיזוק ולא לעסקאות מכר דירות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

289. השאלה הבאה שעלינו להכריע בה היא האם יש להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם.

290. כפי שהובהר בהרחבה לעיל, ההשבחה על פי תמ"א 38 מתגבשת בעת מתן ההיתר, וקודם לכן המדובר בתכנית צפה. למעשה כפי שהטיבה ועדת הערר בעניין צור מעוף להסביר רק עם מתן ההיתר הופכת התמ"א ל"תכנית" לצרכי היטל השבחה.

291. האם אישורו של מסמך המדיניות, שלימים הוטמע בתכנית, מייצר רמת ודאות אחרת, עד כי יש להביא את האמור בו בחשבון בבחינת מצב קודם?

292. נפתח תחילה בהתייחסות למעמדו של מסמך המדיניות.

293. נחזור ונפנה לסעיף 22 לתמ"א 38, אשר צוטט לעיל, ואשר קובע מפורשות כי בבוא הוועדה המקומית לשקול מתן היתר רשאית הוועדה המקומית לשקול בין השאר את מסמכי המדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי התמ"א. הסעיף אינו מקנה למסמכי המדיניות מעמד קונקלוסיבי ולא בכדי.

294. הינה כי כן, תמ"א 38 מכירה במסמכי מדיניות כאחד מן השיקולים אותם רשאית הוועדה המקומית להביא בחשבון – אחד ולא יחיד.

295. מה מעמדם של מסמכי המדיניות? הכנת מסמכי מדיניות מנחים היא פרקטיקה מקובלת ויש בה כדי לשרת את האינטרס התכנוני הכולל. הפסיקה הכירה בקביעת מסמכי מדיניות כדרך לגיטימית, בציינה כי למסמך מדיניות מעמד של הנחיה מנהלית, המנחה את הרשות בהפעלת שיקול דעתה וממנה ניתן לסטות במקרים מתאימים. ההנחה היא שהרשות תפעל על פי ההנחיה והנחה זו יוצרת ציפייה מוצדקת שכך תפעל הרשות. הרשות אינה רשאית לסטות מן ההנחיה המנהלית ללא הצדקה, ואולם לעיתים היא מחויבת לבחון את אפשרות הסטיה מן ההנחיה. וראו פסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת עע"מ 9156/05 **משה גרידינגר נ' מריוס ושרון ראפ** (נבו 10.06.2008). כך נקבע בשורה ארוכה של פסקי דין נוספים: עת"מ 10 - 12 – 24835 ועת"מ 10 -12- 28375 (י"ם) **בר שישת ואחרים נ' הוועדה המחוזית ואחרים** (פסק דינו של כב' השופט נועם) (נבו 12.02.2013) בעניין מסמכי המדיניות בעניין רחבת הכותל. ערעור על פסק הדין נמחק בהמלצת בית המשפט העליון במסגרת עע"מ 1956/13. וראה עת"מ 13 - 04- 36572 **במקום נ' יו"ר הוועדה המחוזית ירושלים** (פורסם בנבו 29.9.13), אשר במסגרתו נדונה תכנית האב לעיר ירושלים שלא אושרה כתוכנית; עת"מ (י"ם) 06- 11- 5129711- **הפטריארכיה היוונית האורתודוכסית נ' הוועדה המחוזית** (פסקה 8 לפסק הדין); עת"מ (י"ם) 1149/06 **יגאל פרסי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים** (נבו 11.06.2007), וכן עת"מ (חי') 28293-10-11 **שרה ברנשטין נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה** (נבו 14.05.2012)

234. לשם הרחבת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, כך שהוא יחול גם על מימוש בדרך של מכר ולא רק בדרך של מתן היתר בניה, קודמה הצעת חוק. ראו לעניין זה הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 118) (הוראות לעניין היטל השבחה), התשע"ז-2017 מיום 19.07.2017 (הצ"ח, התשע"ז בעמ' 258). בדברי ההסבר לה צוין כדלקמן:

> **"לפי החוק, הפטור מחובת תשלום ההיטל – הן הפטור המלא והן הפטור החלקי – חל רק בעת מימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה בדרך של מתן היתר לבנייה, הן לעניין השבחה החלה מכוח הוראות תמ"א 38 עצמה, והן לעניין השבחה החלה מכוח תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38.**
> **עם זאת, לעניין השבחה הנובעת מתמ"א 38 עצמה, הפרשנות הרווחת היא כי גם בעת מימוש הזכויות בדרך של מכר לא חלה חובת תשלום היטל, משום שהזכויות לפי תמ"א 38 הן זכויות מותנות ומימושן תלוי בשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ולכן לא חלה למעשה השבחה המקימה חובת תשלום היטל.**
> **ואולם, לעניין השבחה שחלה על מקרקעין מכוח תכנית מפורטת שנערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, מדובר בזכויות מוקנות שכבר נקבעו בתכנית ומימושן אינו תלוי בשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ועל כן חלה חובת תשלום היטל בעת מימוש זכויות בדרך של מכר. מוצע לתקן חוסר עקיבות זה ולקבוע כי הפטור מתשלום ההיטל יחול בכל מקרה של השבחה שחלה על מקרקעין מכוח תמ"א 38 ומכוח תכניות מפורטות לפי סעיף 23 לתמ"א 38, בין שהוצאו היתרי בנייה מכוחן ובין שהזכויות שניתנו בהן מומשו בדרך של מכר (ההדגשות הוספו – ס.ר)."**

235. דברי ההסבר מחדדים כי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אינו חל אלא על מימוש בדרך של היתר בניה.

236. למען השלמת התמונה נציין כי הצעת חוק זו לא קודמה, ואילו סעיפים אחרים מהצעת חוק זו גולמו והוטמעו במסגרתו של תיקון 126 לחוק.

237. מן המקובץ עולה כי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אינו חל על השבחה בגין מימוש במכר ביחס לתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א.

238. אשר על כן, אין תחולה להוראת פטור מהיטל השבחה בעת מכר על פי תכנית לפי סעיף 23, ואין מנוס מלהיזקק לשאר השאלות המחייבות הכרעה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

296. במקרה שבפנינו הוטמעו מסמכי המדיניות, בעיקרם, בתכנית כפי שאושרה. על כן המדובר במסמכי מדיניות שהינם בזיקה ברורה לתמ"א 38 ובזיקה ברורה לתכנית, שכן בעיקרם אלו הוטמעו בה.

297. הינה כי כן, מסמכי המדיניות הינם במעמד של הנחיה מינהלית, אשר אמנם מתווה את שיקול הדעת במתן היתר הבניה על פי תמ"א 38, כאחד מן השיקולים על פיה, ואולם בניגוד לתכנית, אשר קובעת זכויות מוקנות, המדובר בכלל גמיש, אותו יש להפעיל בכל מקרה ומקרה, במסגרת כלל השיקולים הרלבנטיים למתן ההיתר על פי התמ"א. אין המדובר בכלל הגוזר תוצאה חד ערכית.

298. במסגרת עע"מ 400/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' ועדת ערר מחוזית - מחוז תל אביב** (נבו 28.01.2015), אשר ניתן במאי 2016, עוד לפני פרסומו למתן תוקף של תיקון 3א, ואשר עניינו בקביעת מדיניות לפי תמ"א 38, נקבע כדלקמן

> "נוסיף מצדנו, כי מסמך מדיניות, גם אם אינו סטטוטורי הוא בבחינת הנחיות פנימיות שחשוב שיהיו שכמותן לרשות מינהלית, בכפוף לחשיפתן לציבור ולאפשרות להשיג עליהן. הנחיות אלה כמובן אינן חזות הכל, ונתונות הן לדיון פרטני תוך מרווח האפשרויות הסטטוטוריות לשיקול דעת, וכך כמובן במקצועיות ובהגינות כלפי כולי עלמא ובדיון פתוח..."

300. קביעתה של מדיניות ליישום תמ"א 38 על ידי הוועדה המקומית אינה גורעת, מסעיף 22 לתמ"א 38, אשר מותיר את שיקול הדעת לסרב ליתן היתר, ומסעיף 27 לתמ"א 38, אשר קובע מנגנון של פרסום ושמיעה, בדומה לפרסום והשמיעה על פי סעיף 149 לחוק. צא ולמד כי זכות מוקנית אין כאן, אלא כלי מסייע להפעלת שיקול הדעת.

301. לא זו גם זו. במדיניות של הוועדה המקומית בעניין יישום התמ"א חלו תמורות, ומטיבה מדיניות ניתן לשנות. נעיר כי בעקבות החלטת הוועדה מיום 13.6.19, הוגשו על ידי הוועדה המקומית מסמכי המדיניות שקדמו לאישורה של התכנית וניתנה אפשרות לצדדים להתייחס אליהם. כפי שציינה הוועדה המקומית בתגובתה במהלך השנים אושרו מספר מסמכי מדיניות. מסמך מדיניות מיום 22.3.06, מסמך מדיניות מיום 25.2.15, מסמך מדיניות מיום 22.11.17 וכן מסמכים מנחים מיום 4.7.07, 2.11.11, 31.10.12, 7.11.12.

302. יטען הטוען כי מצב משפטי לחוד ותוצאה בעולם המעשה לחוד. מאחר שחרף שיקול הדעת, בפועל, כל המבקש היתר יכול לצאת מן ההנחה כי הוא יקבל את ההיתר בהתאם למדיניות שנקבעה. לא מקסימום הזכויות על פי התמ"א, אלא בהתאם למדרג שנקבע בה לאחר תיקון 3א, אלא סל הזכויות מושא המדיניות. מבחינה פרקטית במה השתנה מצבו של פלוני אשר ביקש את ההיתר על פי המדיניות שקדמה לתכנית, אשר בסופו של דבר הוטמעה בה? האם יש הצדק לכך כי פלוני יהיה פטור מהיטל השבחה, שכן טרם גובשה ההשבחה, ואילו אלמוני שביקש היתר על פי התכנית יהיה חייב – כאשר עסקינן באותו סל זכויות? וכיצד זה ניתן להתעלם מכך שהשוק נותן ביטוי לכך בעליית שווי?

303. נציין כי התלבטנו לא מעט בנושא זה, ואנו סבורים כי מבחינה משפטית קיים הבדל, ובעוד שבידי אלמוני אין זכות משפטית, אלא לכל היותר ציפייה שהרשות תפעל על פי המדיניות, ואין זכות משפטית כי מדיניות זו לא תשתנה, הרי שהטמעת המדיניות בתכנית נתנה בידי פלוני זכות לקבל היתר בהתאם להוראות התכנית- דהיינו זכות משפטית. זכות אשר הדין קובע כי יש למסותה.

304. אמנם מרחב שיקול הדעת, לאחר שנקבעה המדיניות הוא מצומצם יותר, מזה שלפני כן (על פי תמ"א 38), אך עדיין הוא נותר על כנו, ומנגנוני השמיעה, ושיקול הדעת לסרב נותרו בעינם. למעשה בידי אלמוני, וכל עוד לא ניתנה החלטה לתת היתר בעניינו, טרם התגבשה הזכות, אלא עסקינן בציפייה בלבד.

305. הציפיה שיש לו לפלוני, כי גם ביחס לנכס שלו ינתן היתר, אין בה כדי להצדיק פגיעה בעקרון רציפות המס ואין בה כדי להביא לאי מיסוי. שכן ציפיות כגון אלה יש לנטרל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

307. הוא הדין בענייננו. כשם שלנישום בעניין ס.בי. די יש ציפייה שתאושר לו הקלה, על יסוד המדיניות ועל יסוד האישורים שניתנו במקרקעין סמוכים, הרי גם לנישום בענייננו יש ציפייה כזו בהביטו כה וכה בסביבתו, ומשנוכח כי הוועדה המקומיות מפעילה את המדיניות על פי תמ"א 38 במקרקעין סמוכים. ואולם, הגיונו של נטרול הציפיה בעניין סי.בי. די רלבנטי גם למקרה שבפנינו ויש להחילו גם כאן. כל עוד לא ניתן היתר הציפיה נותרת בגדר ציפייה והתמ"א היא בגדר תכנית צפה, אשר טרם התגבשה ביחס למקרקעין הספציפיים וטרם הפכה לתכנית לצרכי היטל השבחה.

308. לנטרול מדיניות, המשתקפת בתכנית מתאר שבהכנה, בקביעת השבחה על פי תכנית נקודתית, כאשר טרם אושרה תכנית המתאר ראו גם החלטת ועדת הערר (ים) 8-049/10 **פריוולד אלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים** (פורסם בנבו) (הרכב בראשות עו"ד גלעד הס כתוארו דאז (להלן: "**עניין פריוולד**") בסעיפים 120 ואילך ובפרט ס' 134 -135 להחלטה). באותו העניין נקבע כי אם תילקח בחשבון בקביעת ההשבחה במצב הקודם תכנית המתאר שבהכנה, הרי שעיקר ההשבחה מאישור התכנית הנקודתית תאוין, ולכשתאושר תכנית המתאר שבהכנה, הרי שהמצב הקודם יהיה התכנית הנקודתית, ובגינה כבר לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה. על כן, יש להתעלם בקביעת השווי במצב הקודם מן הציפיות שנובעות מהליכי הכנתה של תכנית המתאר.

309. לתוצאה זו של נטרול המדיניות על פי תמ"א 38 במצב הקודם ניתן להגיע גם מנימוק נוסף. כזכור, בענייננו קביעת המדיניות מקורה בתמ"א, אך היא שלב בדרך הכנתה של התכנית, שכן משזו אושרה היא הטמיעה את המדיניות המעודכנת שקדמה לה.

310. נטרול המדיניות מתחשיב ההשבחה של התכנית מתחייב במקרה שבפנינו גם מאחר שזו היתה חלק מהליכי אישורה של התכנית והלכה למעשה הוטמעה בה. בהליך ההתנגדויות ובהליך הערר לועדת המשנה לעררים הוטמעו שינויים, אך עיקר הזכויות נותר על כנו. בנסיבות אלה, יש להחיל את **עניין לוסטרניק** ולקבוע כי אם נתחשב בשומת מצב קודם במדיניות, ימוג השבח כלא היה, כלשון פסק הדין בעניין לוסטרניק. כפי שצוין בעניין פריוולד, הלכת לוסטרניק אינה מתייחסת רק לציפיות הנובעות מהתכנית החדשה אלא מההליך התכנוני כולו (ראו שם בסעיפים 102 ו- 104). בחינת מסמכי המדיניות על רקע ההחלטות בעניינה של התכנית מלמד כי עיקר מסמכי המדיניות הוטמעו בתכנית המופקדת.

311. יתרה מזו, אי התחשבות במצב הקודם בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה, עולה בקנה אחד עם פסיקה עניפה, 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.

312. בהקשר זה יש להפנות לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א, מפי כבי השופטת ד"ר מיכל אגמון, עמ"נ (מינהליים ת"א) 65422-12-15 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס** (נבו 29.10.2017) (להלן: **ענין קוזניץ**). באותו העניין נקבע כי אירוע המס בעניינן של זכויות המותנות מאישור הקלה, הוא מועד מתן ההקלה. במסגרת פסק הדין צוין כי הפסיקה נשענת על האבחנות בפסק דין גוזלן ובפסק דין אליק רון, בין זכויות מעין מוקנות לבין זכויות שנדרש הליך של הקלה או הליך דמוי הקלה הכולל פרסום, לצורך אישורן, כדלקמן:

> "ניתן לסכם ולומר, כי בהתאם להלכות שנפסקו **בעניין רון ובעניין גוזלן**, יש לאבחן, לצורך מענה על השאלה מהו מועד ההשבחה ביחס לתכנית הכוללת זכויות מותנות, בין מקרה שבו התכנית מעניקה זכויות מעין מוקנות, אשר
>
> לעברן מוליך "גשר של ברזל" ואישורן אינו מותנה בהליכי הקלה, כדוגמת התכנית שנדונה **בעניין רון**, לבין תכנית הכוללת בהוראותיה זכויות נוספות שמימושן מותנה בהליכי הקלה, כדוגמת תכניות 2000א ו-543א, נשוא ענייננו".

עוד צוין:

> "קביעה שלפיה מועד אירוע המס בנסיבות ענייננו יהא מועד אישור הזכויות המותנות בדרך של הקלה על ידי הועדה המקומית, משקפת באופן ראוי ושלם גם את העיקרון העומד ביסוד דחיית תשלום המס למועד המימוש, שכן אך ברור הוא, כי חישוב ההשבחה במועד מתן ההקלה הינו פשוט הרבה יותר לעומת תחשיב ספקולטיבי הכולל מרכיבים של דחייה וסיכון, שהיה נערך במועד אישור התכניות".

313. בקשת רשות ערעור על פסק הדין נדחתה בברם 9287/17 **נזרי בטי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (מיום 5.8.2018) (נבו 05.08.2018) (להלן לעיל **ענין נזרי בטי** או **ענין קוזניץ**).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

314. וראו גם פסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א מפי כב' השופט יפרח בעמ"נ (ת"א) 23304-06-14 **יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (נבו 02.12.2014), אשר עסק בזכויות המוקנות בתכנית אשר לא ניתן היה לנצלן ללא הליך של הקלה, ואשר כפי שנקבע שם אין לשום אותם במצב הקודם (כל שכן בעניינו כשהן אינן מוקנות) כדלקמן:

> "בעניינו, סבורני כי הדרך הנכונה היא לחייב את החייב בתשלום היטל השבחה, בשלב הראשון בהיטל השבחה על פי אפשרות בנייה מרבית ללא הזקקות להקלה (שאולי לא תנתן) ובשלב השני- ככל שתתבקש ותינתן הקלה – בהיטל ההשבחה בגין השטח נושא ההקלה.
> אני סבור איפוא כי לא ניתן היה לחייב המערערים בתשלום היטל השבחה בגין 130 מ"ר, שכן בנסיבות העניין, באין הקלה (היינו: באין מקור) ומשהזכויות נושא התכנית אינן יכולות להתממש בלא פעולה תכנונית נוספת (בקשת הקלה) – אין השבחה (וראו גם ע"א 7644/08 ניב נ' נכסי נירד בע"מ, ניתן ביום 13.9.11, פורסם במאגר נבו)."

315. כן ראו פסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א מפי כב' השופטת גיליה רביד בעמ"נ (מינהליים ת"א) 19341-04-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דיניש בע"מ** (נבו 27.10.2019) (להלן: "**עניין דיניש**") בו נקבע כדלקמן:

> "אימוץ ההלכה שנקבעה שבפסק הדין **בעניין כהן**, שבעקבותיו הונחתה ועדת הערר המקומית שלא לחייב בהיטל השבחה כלל, כאשר מדובר בזכויות לא וודאיות שמותנות בהקלה שעדיין לא אושרה - מחייבת התייחסות מיסוי עקבית שתחול גם אם וכאשר תאושר ההקלה. רוצה לומר, אם בהתאם לפסיקה הנ"ל מנועה המערערת בשלבים אחרים של מימוש זכויות (טרם ההקלה) לגבות היטל השבחה בגין זכויות בתכנית שניצולן מותנה בהקלה - מתחייב שבבוא היום, בעת שניתן יהיה לחייב בהיטל השבחה בעקבות הגשת בקשה להקלה ואישורה, תוכל הרשות לגבות את מלוא השבחה הנובעת מהזכויות. אם כשיטתה של ועדת הערר, לצורך הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם יש לקחת בחשבון את שווי השוק האובייקטיבי גם אם שווי זה עלה כתוצאה מהצפייה למימוש הזכויות, ייווצר חוסר איזון וייגרע מהקופה הציבורית שלא בצדק. אותה הגינות שמופעלת כלפי הנישום שלא לגבות היטל השבחה בגין זכויות לא וודאיות, מחייבת הגינות גם כלפי הקופה הציבורית כך שבבוא היום, כאשר ימומשו הזכויות בעקבות הקלה שהוועדה המקומית תאשר, היא תוכל לגבות ממי שנהנה מהזכויות את מלוא ההשבחה בשיעור המלא שלה."

326. הסוגיה אם להתחשב בתמ"א 38 בשומת מצב קודם לובנה לאחרונה בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט סוקול) עמ"נ (חי') 33949-09-20 **אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה** (נבו 12.07.2021), (להלן: "**פס"ד בעניין לביא**"), אשר אישר את החלטת ועדת הערר בעניין לביא. עוד לובנה סוגיה זו בהרחבה בהחלטת ועדת הערר (הרכב בראשות אייל תיאודור שרון) בערר (מרכז) 8023-06-20 **בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה** (נבו 25.03.2021) (להלן: "**עניין בן דוד**"). לאחרונה, ניתנה החלטה נוספת על ידי ועדת הערר מחוז מרכז בהרכב בראשות עו"ד מאיה אשכנזי בערר (מרכז) 8053-08-21 **יהודה ועפרה לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה** (נבו 14.04.2022) (להלן: **עניין לוי**"), אשר נקטה בגישה זהה.

327. בפסק הדין בעניין לביא ובהחלטות בעניין בן דוד ולביא נקבע כי אין להתחשב בשומת מצב קודם בתמ"א 38. לאחר ששקלנו את טעמי פסק הדין וההחלטות בנושא אנו מצטרפים לאמור בהם וסבורים כי זו היא התוצאה המשפטית המתחייבת. זאת, הן, לאור טיב הזכות על פי תמ"א 38, אשר כאמור לעיל, המדיניות שנקבעה אינה הופכת אותה לזכות משפטית, הן לאור כללי "נטרול ציפיות" והצורך ברציפות במיסוי, והן באנלוגיה לפסיקה שעניינה בזכויות מותנות. אנו סבורים כי כשם שאין להתחשב בתמ"א 38 בקביעת שווי מצב קודם אין מקום להתחשב גם במדיניות על פיה ויש לנטרלה.

338. סוף דבר בהקשר זה, מסקנתו הינה כי אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להלן שומות מכריעות בהן נקבע כי אין להביא בחשבון שווי זכויות הבניה מכח הוראות תמ"א 38 :

נכס	גו"ח	שמאי מכריע
טיומקין 10, ת"א	6941/16	שושי שרביט שפירא
עוזיאל 38, ירושלים	30166/310	גבע בלטר
אברהם אבן שושן 8, ת"א	7080/8	אמנון ניזרי
הרצל 35, כפר סבא	6439/352	אבישי זיו
שפינוזה 5, פ"ת	6388/484	יצחק ברמן

לעניין זה יפים דבריה של כב' השמאית המכריעה גבע בלטר בחלקה 7/19 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 118 בת"א:

" **תמ"א 38**

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון במצב הקודם את האפשרות לתוספת קומות במסגרת תמ"א 38.

בהחלטת ועדת ערר **(ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב,** נקבע כי אין לגבות היטל השבחה במכר בגין תמ"א 38. בין היתר נימקה הועדה את החלטתה כהיא לישנא:

"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה. לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתיעשה, הינה למעשה שומה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38.

משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכח תכנית מיתאר ארצית, רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין – מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה, ואז גם יחוייב בהיטל השבחה מי שאכן יהנה מהיטל ההשבחה."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

פס"ד **רע"א 3002/12, הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** מתייחס אף הוא לסוגיית ההשבחה בגין תמ"א 38:

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

לסיכום נושא זה, מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין. לכן, אין מקום להקיש מההוראות הנוגעות לתמ"א 38 לגבי הזכויות המותנות, ולהיפך, אין גם להסיק ממסקנתנו בנוגע לזכויות המותנות לגביה".(שם בפסקאות 57-56 לפסק דינו של כב' השופט י' עמית).

פס"ד בענין אליק רון קבע אף הוא כי מאחר ותמ"א 38 הינה תכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ההשבחה בגינה מתגבשת במועד הוצאת היתר הבניה. דהיינו לא ניתן לייחס במצב הקודם שווי הנובע מתמ"א 38 כל עוד אין היתר בניה באותו בנין. יצויין, כי ההחלטה בענין אליק רון קובעת כי הזכויות אינן מוקנות באופן מוחלט ולא שהן מותנות עם הסתברות כלשהי (בניגוד לזכויות מוקנות מותנות).

ככלל אני סבורה כי מאחר ותכנית תמ"א 38 הינה כללית וחלה על הנכסים בארץ, כל עוד לא אושר היתר בניה בנכס הנדון לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה לפי תמ"א 38.

בערר **(ת"א) 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן** הביעה הועדה עמדתה בסוגייה זו וקבעה:

"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 2/38, והוכח כי תמ"א 2/38 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת."

אני סבורה, כי עמדת ועדת ערר שהכלילה הלכה למעשה את הזכויות מכח תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם, סותרת פסיקה עניפה הקובעת כי השווי במצב הקודם לצורך חישוב היטל ההשבחה איננו בהכרח שווי השוק של הנכס ערב המועד הקובע, אלא שווי שהוא במקרים רבים תיאורטי, ואיננו כולל פוטנציאל הנובע מתכניות בהכנה או מציפיה להקלות או לתוספת זכויות עתידיות שטרם התגבשו כלל. כמו כן עמדה זו סותרת את פס"ד בענין אליק רון הקובע כי הזכויות לפי תמ"א אינן מוקנות כלל ואינן מגובשות באופן מוחלט (ואף לא מותנות עם הסתברות כלשהי).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אני מתבססת בענין זה על העקרונות שנקבעו בפס"ד **עמנ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** ביחס לנטרול השווי הנובע מציפיה לאישור הקלה המאושרת דבר שבשגרה באותו אזור.

"על רקע האמור לעיל מתבהרת השאלה שבמחלוקת, והיא האם נכון לראות בעובדה שבאזור בו ממוקמת החלקה מאשרת המשיבה, כעניין שבשגרה, הקלות דוגמת אלה שאושרו למערערת, כ"הליך תכנוני במובן הרחב", אשר את השלכותיו על שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם יש לנטרל. ובמילים אחרות, האם נתקיים "קשר סיבתי ישיר" בין הליכים קודמים במסגרתם אושרו הקלות דומות באזור בו מצויה החלקה (או בירושלים בכלל), לבין ההקלות שאושרו למערערת.

עמדתי היא, כי הדין עם המשיבה, ובצדק הגיעה ועדת הערר למסקנה אליה הגיעה.

ברי, כי השאלה מתעוררת רק מקום שלציפייה לקבלת הקלה יש השפעה על שווי השוק של המקרקעין. ציפייה כזו נוצרת כתוצאה מהליכים תכנוניים קודמים. אכן, אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה לגבי מקרקעין מסוימים הוא אחד - אישור בקשה ספציפית להקלה, אולם האישור נשוא דיוננו אינו אישור ספורדי, והוא לא נולד בחלל ריק. העילה לאישורו נעוצה באישורן של בקשות קודמות, זהות או דומות באופיין, עד כדי כך שנוצרה ציפייה לאישור שיש בכוחה להשפיע על שווי השוק. הציפייה נובעת מחובתה של הרשות המנהלית לנהוג בהגינות ובלא משוא פנים, ולכן לא תוכל לדחות בקשה הדומה במכלול נסיבותיה לקודמתה. משמעות הדבר, שעליית שווים של המקרקעין קשורה בקשר סיבתי ישיר להליכי תכנון קודמים: אישור הקלות זהות או דומות. וכפי שבעת עריכת השוואה בין מצב תכנוני קודם לבין מצב תכנוני חדש על רקע אישור תכנית, מנוטרלים מהערכת השווי במצב התכנוני הקודם הליכי התכנון שקדמו לאישור התכנית, כך יש לראות את הליכי התכנון שקדמו לאישור ההקלה, קרי אותם אישורים שהתקבלו והיה בהם כדי להשפיע על השווי במצב הקודם, כהליכי תכנון שאפשרו את קבלת האישור כאן, ואשר כל כן יש לנטרל את השפעתם. שאם לא כן - יעוקר היטל ההשבחה מתוכן, (הדגשה לא במקור) משום שהמקרקעין מבטאים, בשווי השוק שלהם במצב התכנוני הקודם, את הציפייה - הכמעט ודאית - להקלה, ציפייה הנשענת על הליכי תכנון המצמיחים "השבחת תכנון" (כלשון כב' השופט מ' חשין בהלכת קרית בית הכרם). והלא המערערת היא שמבקשת לשכנע כי בעקבות הליכי התכנון הללו נוצרה ציפייה, כמעט מתחייבת, לקבלת הקלה. ואם כך הוא - יש לנטרלה."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יצויין, כי בפס"ד סי.בי.די. סטאר נסקרת כל הפסיקה העוסקת במאפייני השווי לצורך היטל השבחה כגון:

ע"א 8736/04; 447/05 אורה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה

רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ

ואת העמדה כי במצב הקודם **שווי השוק איננו בהכרח השווי לצורך חישוב היטל השבחה**. (ולכן אינני מוצאת לנכון לחזור עליה כאן)

אני סבורה כי כל עוד קבעו הערכאות בפסקי הדין צור מעוף ואליק רון כי אין לקבוע היטל השבחה בגין תמ"א 38 מאחר והזכויות טרם התגבשו והן אינן מוקנות, אני סבורה כי לא ניתן לייחס את הזכויות או לחילופין את השווי שמקנות הזכויות לפי תמ"א 38 למצב הקודם, כל עוד לא הושלם ההליך התכנוני ואושרו זכויות ביחס לנכס בפועל בהיתר.

בהתחשב בעמדה כי הזכויות אינן מוקנות (באופן מוחלט) במצב הקודם הרי שאין לייחס אותן לנכס במצב הקודם ויש לנטרל מהשווי את השווי הנובע מהציפיה לאישור הזכויות אף אם הוא משתקף בשווי השוק.

נכון להזכיר גם את פס"ד בענין קחניץ **עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קחניץ בוריס**, בו נקבע כי כאשר הזכויות אינן מוקנות, מועד התגבשות הזכויות וארוע המס הינו אישור הזכויות בהקלה, ואין לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

גם במקרה שלפנינו, כל עוד לא אושרו הזכויות בהיתר ולא הוקנו זכויות לפי תמ"א 38 הזכויות הינן מותנות בלבד והינן "שקופות", ולא ניתן לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

יצויין, כי גם באותו מקרה פרשה ועדת ערר באופן שגוי את פס"ד אליק רון כמו בהחלטה בענין רון ציון.

מעבר לענין השמאי והמשפטי ברצוני לציין למעלה מן הצורך, כי אני מבינה את הקושי בקביעת היטל השבחה בגין זכויות שהוקנו במסגרת תמ"א 38 ואת לאור כוונת המחוקק והמדינה בכלל לעודד חיזוק בנינים מפני רעידת אדמה, עם זאת, אני סבורה כי אין פגיעה בעקרון הצדק בגביית היטל השבחה בעת מכר מהסיבות כדלקמן:

1. סעיף 19 (ב) (10) מקנה פטור מהיטל השבחה "**השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:**
   - **א. תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) ..**
   - **ב. תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. "**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כוונת המחוקק היתה לעודד חיזוק בפועל של בנינים, הפטור חל בעת קבלת היתר לחיזוק, דהיינו כל עוד אין חיזוק בפועל בהיתר אין זכות לפטור.
בנוסף, מאחר ומדובר במכר ולא בבקשה להיתר בניה אין גם פטור בגין הזכויות שהוקנו בתכנית 3616א' מתוקף היותה תכנית מפורטת על פי ס' 23 בתמ"א 38 שכן גם סעיף ב' לעיל מקנה פטור בהיתר בלבד ולא במכר.
דומה הדבר לפטור הניתן בגין ממ"דים, לפי החלטת ועדת ערר (ים) מס': ים – 11/ 417- 8 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים אין זכאות לפטור במכר כל עוד אין מימוש בהיתר. גם במקרה של ממ"דים המחוקק רצה לעודד בניה בפועל של ממ"דים ולכן התנה את הפטור רק בביצוע בפועל של בנית ממ"ד ולא בעת מימוש של הזכויות במכר.

2. באישור תמ"א 38 יכול ונוצרה התעשרות למוכרים והם ממשים אותה במכר חוכים בהתעשרות תוך שהם אינם ממלאים את חלקם בביצוע הבניה בפועל.
3. כל עוד לא עומדים המוכרים בתנאי הפטור אין להקנות את הפטור ב"דלת האחורית" ע"י זקיפת השווי הנובע מתמ"א 38 במצב הקודם.
4. פס"ד אליק רון קבע למעשה כי אין לקבוע השבחה במכר מאחר והזכויות אינן מוקנות ולא משום שפטר את המוכרים מהיטל השבחה מסיבה אחרת, לא ניתן לייחס זכויות שבית המשפט קבע כי אינן מוקנות במצב הקודם ובכך לדלג למעשה על מדרגת השבחה מבלי להיות זכאים לפטור. "

<u>יובהר כי השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר חזרה על עמדתה גם בהכרעות נוספות כדלקמן:</u>

הכרעה בחלקה 160/6 בגוש 7091 ברחוב בוגרשוב 35 ;

הכרעה בחלקה 1280/4 בגוש 6213 ברחוב פרופסור שור 21 ;

הכרעה בחלקה 519 בגוש 6214 ברחוב ז'בוטינסקי 80.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין זה ראה גם דבריו של כב' השמאי המכריע מר תמיר שדה בחלקה 88/4 בגוש 6960 ברחוב שדרות נורדאו 28 בת"א:</u>

"

8.7 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו יש להרחיב את הזכאות לפטור, גם למימוש בדרך של מכר, כיוון שהדבר אינו תואם את הוראות סע' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, העוסק, במופגן, רק בזכאות לפטור בעת מימוש בדרך של היתר בניה ואין בו כל אזכור לזכאות לפטור גם בדרך של מכר.

8.8 אני מקבל את טיעון הועדה לפיו קבלת טיעון זה של שמאי המבקש יש בו משום הרחבת כוונת המחוקק.

8.9 אמנם בחלק מההכרעות שעסקו בנושא נקבע שיש להחיל פטור זה גם בדרך של מכר, אך בסוגיה זו אני חולק על עמיתי הסוברים כך. לטעמי לא ניתן לפרש את הוראות החוק באופן כ"כ שונה מתוכנו ומהותו, כפי שהמחוקק נתכוון לו.

8.10 תימוכין לעמדתי בסוגיה זו ניתן למצוא בדברי הסבר להצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 118) (הוראות לעניין היטל השבחה) התשע"ז-2017, בהם נאמר:

"לפי החוק, <u>הפטור מחובת תשלום ההיטל</u> – הן הפטור המלא והן הפטור החלקי – <u>חל רק בעת מימוש הזכויות</u> במקרקעין שבהם חלה ההשבחה <u>בדרך של מתן היתר לבנייה</u>, הן לעניין השבחה החלה מכוח הוראות תמ"א 38 עצמה והן לעניין השבחה החלה מכוח תכנית מפורטת לפי סע' 23 לתמ"א 38.

עם זאת לעניין השבחה הנובעת מתמ"א 38 עצמה, הפרשנות הרווחת היא כי גם בעת מימוש הזכויות בדרך של מכר לא חלה חובת תשלום היטל, משום שהזכויות לפי תמ"א 38 הן זכויות מותנות ומימושן תלוי בשיקול דעתה של הועדה המקומית, ולכן לא חלה למעשה השבחה המקימה חובת תשלום היטל. ואולם, <u>לעניין השבחה שחלה על המקרקעין מכוח תכנית מפורטת שנערכה לפי סע' 23 לתמ"א 38, מדובר בזכויות מוקנות שכבר נקבעו</u> בתכנית <u>ומימושן אינו תלוי בשיקול דעתה של הועדה</u> המקומית, ועל כן חלה חובת תשלום היטל השבחה בעת מימוש זכויות בדרך של מכר. <u>מוצע לתקן חוסר עקביות זה ולקבוע כי הפטור</u> מתשלום ההיטל <u>יחול בכל מקרה</u> של השבחה שחלה על מקרקעין מכוח תמ"א 38 ומכוח תכניות מפורטות מכוח סע' 23 לתמ"א 38, <u>בין שהוצאו היתרי בניה</u> מכוחן <u>ובין שהזכויות שניתנו בהן מומשו בדרך של מכר</u>". (ההדגשות אינן במקור)

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8.11 עיננו רואות שאין עסקינן בלקונה כלשהי או בפרשנות כזו או אחרת, אלא שהמחוקק, שהוא הריבון להחליט, עסק בסוגיה זו ובהחלטה מודעת מצא לנכון לדחות את ההצעה להעניק פטור גם בעת מכר והשאיר את הפטור רק למימוש בדרך של היתר בניה. כאשר הדברים כ"כ חד משמעיים, לא ברור לי כיצד ניתן לפרש זאת באופן אחר.

8.12 לטעמי ערר צ.ו.ר מעוף אינו מסייע לטיעוני המבקש כיוון שהוא עוסק, בעיקרו, בשאלה האם ניתן לגבות היטל השבחה במכר בגין אישור תמ"א 38. שאלה זו אינה עולה בקנה אחד עם הדיון שלפנינו בו השאלה המתעוררת הינה האם ניתן לגבות היטל השבחה במכר בגין אישור תכנית מפורטת, לפי סעיף 23 לתמ"א 38 המבטלת את הדרישה לקיומו של הליך לפי סעיף 149 לחוק. בערר צ.ו.ר מעוף נאמר:

"משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מוכח תכנית מיתאר ארצית, רוצה לאמור: <u>התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין – מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה, ואז גם יחויב בהיטל השבחה מי שאכן יהנה מהיטל ההשבחה</u>." (שם, עמ' 16) (הדגשה לא במקור)

8.13 לסיכום האמור לעיל אני מוצא לנכון לדחות את טענת שמאי המבקש לזכאות לפטור מהיטל השבחה בעת מכר."

[...]

" 8.19 אני מקבל את טיעוני נציגי הועדה לפיהם במצב הקודם אין לכלול, הן את הוראות תמ"א 38 והן את השפעתה על השווי, ככל שקיימת, ערב אישור תכנית הרובעים.

8.20 בבואנו לבחון את השפעת תמ"א 38 על המצב הקודם, יש ללמוד ולהכיר הן את מאפייניה והן את תכולתה. תמ"א 38 הינה תכנית כללית המגדירה ומאפיינת את הניתן לקבל מסיעיפיה השונים, אך אינה מאפשרת קבלת זכויות בניה אלא רק לאחר השלמת ההליכים הנדרשים להנפקת היתר בניה. תמ"א 38 אינה תכנית העומדת בפני עצמה אלא שהיא חלק מהליך תכנוני מתמשך, המסתיים באחת מהאפשרויות הבאות:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- התמ"א "שקופה" ולא יוצרת כל שינוי - דהיינו לא מונפק היתר בניה לנכס ספיציפי והתמ"א מסיימת את חייה, הן באם תוקפה נסתיים ולא חודש, כפי שאנו עדים לכך, והן באם מאושרת תכנית לפי סע' 23 המאיינת את התמ"א.

- הנפקת היתר בניה, באמצעות הליך לפי סע' 149 לחוק, ההופך את זכויות הבניה המוגדרות בתמ"א 38, חלקן או כולן, מערטילאיות למוקנות.

- אישור תכנית לפי סע' 23 לתמ"א 38 - במקרה שכזה יכול שהתכנית תמשיך לאמץ את הוראות תמ"א 38 ותתנה קבלת זכויות בניה בקיומו של הליך לפי סע' 149 לחוק, לחילופין, תשנה את מהות זכויות הבניה המוגדרות בתמ"א 38, חלקן או כולן, מערטילאיות למוקנות, כפי שעושה זאת תכנית הרובעים, בה עסקינן.

8.21 המשמעות היא שזכויות הבניה יכולות לצאת מהכוח אל הפועל רק עם סיום ההליך התכנוני, ע"י מתן היתר בניה או אישור תכנית מקומית וכל עוד הדבר לא נעשה, עסקינן בזכויות מותנות שאין להן כל מעמד בפני עצמן ולבטח לא בהקשר של בחינת היטל השבחה.

8.22 תימוכין לכך ניתן למצוא בפסיקה שונה, כגון: אליק רון, אופל קרדן, קורונה יעקב ואסותא. יפים הדברים שנאמרו באחרון, בעניין זה, ע"י כב' השופטת:

"הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בנייה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאיזה היקף, ...בהתאם לסע' 22 ו-23 לתמ"א המובאים לעיל. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט א. שוהם בפס"ד דורפברגר[19]:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

"ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות "זכויות מוקנות", לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדיי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו *(גדרון ונמדר, עמ' 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ"א 38)"*
(ההדגשה במקור).

8.23 אציין גם את פס"ד קוזניץ, בו נקבע כי לעניין המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגין תכנית הכוללת זכויות הכפופות להליכי הקלה, הינו מועד אישור הועדה את זכויות אלו.

8.24 בערר צ.ו.ר מעוף קיימת הפניה לסעיף 22 לתמ"א 38 השומר על זכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר וכן את פרק ד' לתמ"א 38 העוסק בתנאים למתן היתר בניה בדרכי הפרסום ושמיעת התנגדויות, בדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. (שם, עמ' 13)

8.25 איני מקבל את פרשנות שמאי המבקש לערר רון צין, כיוון שלטעמי ערר זה עוסק באופן ניתוח השווי במצב הקודם, מקום בו תמ"א 38 משפיעה על השווי, ואין בו כל אמירה לפיה יש לכלול במצב הקודם, לענין בחינת ההשבחה, את זכויות הבניה המוגדרות בתמ"א 38.

8.26 לא רק זאת, אלא ששמאי המבקש מפנה לנאמר בערר זה, וטוען שתמ"א 38 מקנה זכויות בניה במצב הקודם, תוך התעלמות מהאמירה הברורה לענין וודאות הזכויות:

"נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי." (שם, עמ' 10)

8.27 כ"כ אציין שלא ברורה לי כלל הטענה שזכויות הבניה המוגדרות בתמ"א 38 הינן חלק מהמצב הקודם, וזאת כאשר ברור כי עם הפקדת תכנית הרובעים, לא ניתן היה לבקש זכויות בניה הגבוהות מעבר לנמוכות מבין השתיים, תמ"א 38 ותכנית הרובעים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8.30 לטעמי אין להביא בחשבון, בעת בחינת השווי הקודם, את השפעת תמ"א 38, מכמה טעמים:

- נוכח האמור בפסיקות בתי המשפט שדנו בסוגייה ו/או בסוגיות דומות, כמפורט לעיל ובהמשך.
- אני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו אכן שווי הדירות עלה בשוק, אך לטעמי הדבר נבע מהליכי הפקדת תכנית הרובעים ולא מאישור תמ"א 38.
- יש לאבחן בין המחיר המגלם את השפעת תמ"א 38 / הפקדת תכנית הרובעים, לבין השווי ללא השפעתם.

8.31 בפס"ד דייניש[20], שפורסם אך לאחרונה, נאמר:

"יש טעם משפטי והיגיון כלכלי באמירה שבטרם אושרה ההקלה יוענקו לזכויות בתכנית שמותנות במתן הקלה שווי "0" לצורכי היטל השבחה. דרך הילך כזו לא רק שהיא יוצרת וודאות בהליך ומונעת ספקולציות מיותרות באשר לשווין של זכויות לא וודאיות, אלא היא גם מביאה לתוצאה צודקת. היא מטילה את החיוב בהיטל השבחה על מי שבאמת נהנה מאותן זכויות. כך למשל, אם נתייחס למצב של מימוש זכויות בדרך של מכר, איזו הצדקה יש לחייב את המוכר בתשלום היטל השבחה, (גם אם בשיעור חלקי), בגין זכויות תיאורטיות שההשבחה הגלומה בהן היא תיאורטית ואין וודאות שניתן יהיה לממש את הזכויות? גם אם ניסיון החיים מראה שבדרך כלל הועדה המקומית אינה חוסמת ניצול זכויות שבתכנית ומאשרת הקלות לצורך מימושן, עדיין, כל עוד שאינה חייבת לעשות זאת ואפשר שלא תעשה זאת בגלל סיבות אובייקטיביות או בגלל הצורך להתחשב בהתנגדויות, הגון ונכון שלא להטיל היטל השבחה. הטלת חובת התשלום בבוא היום על מי שיקבל את ההקלה ויוכל ליהנות מהזכויות הלכה למעשה - צודקת הרבה יותר." (שם, סע' 17)

8.32 בפס"ד קוז[21], נדונה סוגיית המועד הקובע להשבחה בגין אישור תכנית תא/3440, המאפשרת איחוד דירות, בתנאים ובכפוף לאישור הועדה. אמנם פס"ד זה אינו עוסק באופן ישיר בתמ"א 38, אך לטעמי ניתן להשליך ממנו על הסוגייה המתעוררת כאן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8.33 בפסה"ד נאמר שאירוע המס לקביעת היטל השבחה חל במועד בו היא מתרחשת בפועל. כלל יסוד בדיני המס שאירוע המס צריך להיות מוגדר ומסוים. כך לגבי היטל השבחה אותו יש להטיל רק כאשר ברור שנוצר אירוע של השבחה במקרקעין, המהווה אירוע מס. אירוע המס לקביעת היטל ההשבחה חל במועד בו היא מתרחשת בפועל, ומאפשרות היפותטית, הפכה לאירוע מס מסוים ומוגדר. מועד ההשבחה חל במועד הקונקרטיזציה לתכנית שחלה עם מתן ההיתר, ולמועד זה יש לבחון אם היתה השבחה במקרקעין אם לאו. התכנית הנדונה אינה משביחה אוטומטית את כל המקרקעין בתחום העיר, אלא רק בעת יישומה בפועל במקרקעין ספציפיים ובכפוף להתקיימות התנאים בתכנית עצמה. במקרים שבעניינו, לא הייתה כל השבחה שנבעה מעצם פרסום התכנית, משכך כאשר המקרקעין מומשו ונמכרו למשיבים לא היה מקום להטיל היטל השבחה תיאורטי על המוכרים, וכנאמר ע"י כב' השופטת:

"תכנית תא/3440 היא תכנית מותנית כללית החלה על מרחב העיר תל אביב יפו, קובעת כללים לניצול שטחי בנייה למקרה של בקשה לאיחוד דירות בבתים משותפים. כאשר התכנית פורסמה, אי אפשר היה לדעת היכן יתבקש איחוד דירות ובאיזה מגרש, ובכלל אם הועדה המקומית תסכים לאיחוד. על כן, לכאורה, אין התכנית קובעת השבחה כלשהי במועד הפרסום, מאחר שאינה קובעת אחוזי ניצול או תוספות בנייה למקרקעין ספציפיים. השבחה עשויה להיווצר לכאורה (או לא) רק במועד בקשה לאיחוד דירות ואישור הבקשה ע"י הועדה המקומית לגבי הנכס הספציפי, והשאלה היא, אם נוצר אירוע מס לצורך היטל השבחה ומה מועדו."

"בתכנית 3440 אירוע המס יכול להיווצר רק במועד קיום התנאי – כאשר ניתן לקבוע באופן ספציפי את גובה ההשבחה, אם בכלל, לגבי איחוד דירות בבנין זה או אחר, שנעשה על פי היתר הועדה המקומית לפי הוראות התכנית".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדה דומה התקבלה גם על-ידי כב' השמאית המכריעה גב' רמה מאור בחלקה 164 בגוש 6956 ברחוב גריזים 1 בת"א:</u>

"תכנית מס' 3616א' מהווה מסגרת כוללת לזכויות בניה של מגוון שכבות תכנון שהותוו בעיר לאורך השנים, כגון תכניות בנין עיר נושאיות, תקנות, חוק, מדיניות תכנון עירונית ופרשנויות של תכניות. אחת ממטרותיה "**פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג) ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.**"

תכנית 3616א' כוללת בהוראותיה התניות למתן היתר בניה, כדלקמן:

1. סע' 4.1.3 ב' (1) / 6.1 (ו') – חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ- כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין ובחיזוקו.
2. סע' 4.1.3 ב' (10) – רכיבי חיזוק הבניין – פירוט לגבי האופן האדריכלי/עיצובי של החיזוק.
3. סע' 4.1.3 ב' (11)- הוראות להקמת מרחבים מוגנים- מרחבים מוגנים יבנו במסגרת קווי הבניין. במידה ולא ניתן למקם במסגרת קווי הבניין אישורם כפוף **לשיקול דעת הועדה המקומית**.
4. סע' 4.1.3 ו'- הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980- לגבי **הרחבת דירות קיימות הועדה רשאית לאשר** לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוצו וחיזוקו.
5. התניות שונות כגון שימור עצים, בניה ירוקה וכיו"ב.
6. הגשת חו"ד מהנדס מוסמך כי המבנה עומד בתקן 413 ובמידה ולא עומד בתקן התנאי הוא הגשת תכנית לחיזוק.

לפיכך מהוראות אלה עולה כי קיימים כללים והתניות שלא מאפשרות לשלול את ניצול זכויות הבניה ואינן חורגות מהמקובל ומטרתן לאפשר לוועדה להגדיר את אופן ביצוע התוספת מבחינה תכנונית ועיצובית בלבד.

ההתניה הכפופה לשיקול דעת הועדה המקומית מתייחסת להרחבת הדירות הקיימות בלבד (סעיף 4.1.3 ו'). הוראה זו אינה מתייחסת ליתר תוספות הבניה שמאפשרת התכנית כגון תוספת קומות שאליה מתייחס סעיף 4.1.3 ג' וכו' "

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>השמאית המכריעה הבהירה כי: "עפ"י המפורט לעיל, אני סבורה כי ככל ותכנית מכח סעיף 23 הינה קונקרטית ונקודתית ואינה מחייבת שיקול דעת הועדה המקומית, הרי שפס"ד אליק רון איננו חל לגביה והזכויות מכוחה אינן פטורות מהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר." (ההדגשות אינן במקור)</u>

"אקדים ואומר כי אני מסכימה עם שמאי המשיבה בנושא זה וקובעת כי גם אם התמ"א השפיעה על שווי המקרקעין אין להביא בחשבון השפעה זו וזאת בהתאם להלכת אליק רון ועקרונות בסיסיים שנקבעו בפסיקה לקביעת השבחה. ואסביר:

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, תכניות מתאר ארציות עשויות להקים חיוב בתשלום היטל השבחה. במסגרת בר"מ 505/15 **אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון** קבע בית המשפט, כי תמ"א 18 שינוי מס' 4 מקימה חבות בתשלום היטל השבחה. בעע"מ 8600/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' פז גז בע"מ**, נקבע כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין אישור תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות מפורטות.

סעיף 19 (ב)(10) מקנה פטור מהיטל השבחה "השבחה במקרקעין בשל <u>קבלת היתר לבנייה</u> או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

א. **תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38).**

ב. **תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה".**

בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, הפטור מתשלום היטל השבחה בגין תמ"א 38 חל רק בעת קבלת היתר בניה ולא בעת מכר משני טעמים, הראשון הוא חוסר הודאות והקונקרטיזציה בתמ"א 38 והשני לעודד חיזוק מבנים בפועל ולמנוע סחר בזכויות בניה שניתנו כתמריץ לחיזוק המבנים.

[...]

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אני סבורה כי שתי פעולות התכנון, אישורה של תמ"א 38 וקבלת היתר הבניה מכוחה או אישור תוכנית מפורטת מכוח סע' 23 לתמ"א, מהווה "רצף תכנוני" אחד.

לעניין זה מתייחס בית המשפט העליון בהלכת רומן ברג, בר"ם 5898/16 **רומן ברג נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ**, אשר עמד על עקרונות הרצף התכנוני, כמפורט להלן:

"... לאחר הדברים האלה, ומבלי למצות, עמד בית המשפט על שלושה מאפיינים בהתקיימם תגדל הנטייה להשקיף על שתי תכניות נפרדות מבחינה פורמאלית ככאלו המקיימות ביניהן "רצף תכנוני". ראשית, נדרש כי הזיקה בין שתי התכניות תהיה "הדוקה ומשמעותית": עליהן לחול על אותם מקרקעין, ונדרש קשר "ענייני ומשמעותי" ביניהן. שנית, זיקה פורמאלית בין התכניות, כגון שתקנונה של התכנית הראשונה צופה את דבר קיומה של התכנית המאוחרת, תגדיל את הנטייה להכיר ב"רצף תכנוני". שלישית, ישנה חשיבות- גם אם לא מכרעת- לפרק הזמן הצפוי לחלוף ממועד אישור התכנית הראשונה למועד אישור התכנית המאוחרת. ככל שמדובר בפרק זמן קצר יותר כך שהתכנית הראשונה אמורה להיות זמנית ולחול לתקופה מוגבלת, תגדל הנטייה להכיר בזיקה הייחודית בין שתי התכניות (עניין הר, פסקה 10)."

אישורה של תמ"א 38 מהווה את תחילת הרצף התכנוני והתגבשות הזכויות וההשבחה מהווה את סיומו של ההליך התכנוני, כאשר יש לראות בשתי פעולות אלה כמהלך תכנוני אחד. התגבשות הזכויות מתרחשת בשני מצבים לפי המוקדם:

1. במועד מתן היתר בניה.
2. במועד אישורה של תכנית מפורטת, החלה באזור מסוים כגון תכנית הרובעים, הקובעת את אופן יישום הזכויות.

לפיכך, גם אם יש לתמ"א 38 השפעה על שווי השוק של המקרקעין, הרי שיש לנטרל את השפעתה וזאת לאור החוק והפסיקה הרווחת לרבות הלכת לוסטרניק (ר"עא 4487/01 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ**), במסגרתה נקבע כי ציפיות הנובעות מהתכנית עצמה ומההליך התכנוני של התכנית, לא יובאו בחשבון עת קביעת השווי במצב הקודם. בית המשפט העליון מנמק זאת, כי ההליך התכנוני והתכנית הם אלו שגרמו את "העושר" לאזרח ולכן יש למסות בגינם באופן מלא.

[...]

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אני סבורה כי תכנית 3616א' לא נולדה סתם כך לחלל ריק, אלא שהיא באה על רקע מהלך תכנוני המהווה את אישורה של תמ"א 38 המרחפת מעל כל שטח המדינה, כך שהכנתה, הפקדתה, ואישורה הינם תולדה של ההליך התכנוני הכולל. פועל יוצא מכך, מוביל למסקנה כי יש לנטרל את הציפיות מההליך התכנוני הרחב לרבות אישורה של תמ"א 38.

לעניין זה אציין גם את פס"ד בעניין קוזניץ, **עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס**, במסגרתו נקבע כי כאשר הזכויות אינן מוקנות, מועד התגבשות הזכויות ואירוע המס הינו מועד אישור הזכויות בהקלה, ואין לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

גם במקרה שלפנינו, כל עוד לא אושרו הזכויות בהיתר בניה ולא הוקנו זכויות ספציפיות למקרקעין לפי תמ"א 38, הזכויות הינן מותנות בלבד והינן "שקופות", ולא ניתן לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

השווי לצורך היטל השבחה במקרים רבים מהווה שווי תיאורטי שאינו כולל פוטנציאל הנובע מתכניות בהכנה או מציפייה להקלות או לתוספת זכויות עתידיות שטרם התגבשו. **אני סבורה כי במצב הקודם שווי השוק איננו בהכרח השווי לצורך חישוב היטל השבחה.**

לאור האמור לעיל, יש לנטרל את השפעתה של תכנית המתאר הארצית במצב התכנוני הקודם ולייחס את מלוא השווי למצב התכנוני החדש.

"אקדים ואומר כי אני מסכימה עם שמאי המשיבה בנושא זה וקובעת כי גם אם התמ"א השפיעה על שווי המקרקעין אין להביא בחשבון השפעה זו וזאת בהתאם להלכת אליק רון ועקרונות בסיסיים שנקבעו בפסיקה לקביעת השבחה. ואסביר:

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, תכניות מתאר ארציות עשויות להקים חיוב בתשלום היטל השבחה. במסגרת בר"מ 505/15 **אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון** קבע בית המשפט, כי תמ"א 18 שינוי מס' 4 מקימה חבות בתשלום היטל השבחה. בעע"מ 8600/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' פז גז בע"מ**, נקבע כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין אישור תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות מפורטות.

סעיף 19 (ב)(10) מקנה פטור מהיטל השבחה "השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

א. **תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38).**

ב. **תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה".**

בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, הפטור מתשלום היטל השבחה בגין תמ"א 38 חל רק בעת קבלת היתר בניה ולא בעת מכר משני טעמים, הראשון הוא חוסר הודאות והקונקרטיזציה בתמ"א 38 והשני לעודד חיזוק מבנים בפועל ולמנוע סחר בזכויות בניה שניתנו כתמריץ לחיזוק המבנים.

[...]

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אני סבורה כי שתי פעולות התכנון, אישורה של תמ"א 38 וקבלת היתר הבניה מכוחה או אישור תוכנית מפורטת מכוח סע' 23 לתמ"א, מהווה "רצף תכנוני" אחד.

לעניין זה מתייחס בית המשפט העליון בהלכת רומן ברג, בר"מ 5898/16 **רומן ברג נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ**, אשר עמד על עקרונות הרצף התכנוני, כמפורט להלן:

> *"... לאחר הדברים האלה, ומבלי למצות, עמד בית המשפט על שלושה מאפיינים בהתקיימם תגדל הנטייה להשקיף על שתי תכניות נפרדות מבחינה פורמאלית ככאלו המקיימות ביניהן "רצף תכנוני". ראשית, נדרש כי הזיקה בין שתי התכניות תהיה "הדוקה ומשמעותית": עליהן לחול על אותם מקרקעין, ונדרש קשר "ענייני ומשמעותי" ביניהן. שנית, זיקה פורמאלית בין התכניות, כגון שתקנונה של התכנית הראשונה צופה את דבר קיומה של התכנית המאוחרת, תגדיל את הנטייה להכיר ב"רצף תכנוני". שלישית, ישנה חשיבות- גם אם לא מכרעת- לפרק הזמן הצפוי לחלוף ממועד אישור התכנית הראשונה למועד אישור התכנית המאוחרת. ככל שמדובר בפרק זמן קצר יותר כך שהתכנית הראשונה אמורה להיות זמנית ולחול לתקופה מוגבלת, תגדל הנטייה להכיר בזיקה הייחודית בין שתי התכניות (עניין הר, פסקה **10**)."*

אישורה של תמ"א 38 מהווה את תחילת הרצף התכנוני והתגבשות הזכויות וההשבחה מהווה את סיומו של ההליך התכנוני, כאשר יש לראות בשתי פעולות אלה כמהלך תכנוני אחד. התגבשות הזכויות מתרחשת בשני מצבים לפי המוקדם:

1. במועד מתן היתר בניה.
2. במועד אישורה של תכנית מפורטת, החלה באזור מסוים כגון תכנית הרובעים, הקובעת את אופן יישום הזכויות.

לפיכך, גם אם יש לתמ"א 38 השפעה על שווי השוק של המקרקעין, הרי שיש לנטרל את השפעתה וזאת לאור החוק והפסיקה הרווחת לרבות הלכת לוסטרניק (ר"עא 4487/01 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ**), במסגרתה נקבע כי ציפיות הנובעות מהתכנית עצמה ומההליך התכנוני של התכנית, לא יובאו בחשבון עת קביעת השווי במצב הקודם. בית המשפט העליון מנמק זאת, כי ההליך התכנוני והתכנית הם אלו שגרמו את "העושר" לאזרח ולכן יש למסות בגינם באופן מלא.

[...]

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אני סבורה כי תכנית 3616א' לא נולדה סתם כך לחלל ריק, אלא שהיא באה על רקע מהלך תכנוני המהווה את אישורה של תמ"א 38 המרחפת מעל כל שטח המדינה, כך שהכנתה, הפקדתה, ואישורה הינם תולדה של ההליך התכנוני הכולל. פועל יוצא מכך, מוביל למסקנה כי יש לנטרל את הציפיות מההליך התכנוני הרחב לרבות אישורה של תמ"א 38.

לעניין זה אציין גם את פס"ד בעניין קוזניץ, **עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס**, במסגרתו נקבע כי כאשר הזכויות אינן מוקנות, מועד התגבשות הזכויות ואירוע המס הינו מועד אישור הזכויות בהקלה, ואין לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

גם במקרה שלפנינו, כל עוד לא אושרו הזכויות בהיתר בניה ולא הוקנו זכויות ספציפיות למקרקעין לפי תמ"א 38, הזכויות הינן מותנות בלבד והינן "שקופות", ולא ניתן לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

השווי לצורך היטל השבחה במקרים רבים מהווה שווי תיאורטי שאינו כולל פוטנציאל הנובע מתכניות בהכנה או מציפייה להקלות או לתוספת זכויות עתידיות שטרם התגבשו. **אני סבורה כי במצב הקודם שווי השוק איננו בהכרח השווי לצורך חישוב היטל השבחה.**

לאור האמור לעיל, יש לנטרל את השפעתה של תכנית המתאר הארצית במצב התכנוני הקודם ולייחס את מלוא השווי למצב התכנוני החדש.

הטעם השני לפטור מתשלום היטל השבחה בגין תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 9(ב)(10) הוא כאמור רצון המחוקק לעודד חיזוק מבנים בפועל ומניעת מסחר בזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 ללא מימושן בפועל. כאמור התגבשותן של הזכויות חלה בקבלת היתר הבניה ובמועד זה נוצרה הודאות, ההתעשרות וההשבחה. לכן, אין כל הצדקה לפטור מתשלום היטל השבחה בעל זכויות המתעשר מהוראות התמ"א, אלא אם הוא מחזק בפועל את המבנה. זו המטרה היחידה של הפטור. פטור מתשלום היטל השבחה ניתן בכדי לקדם אינטרסים ציבוריים שונים. בהתאם לכך חלק מהפטורים שנקבעו בתוספת השלישית מוקנים למימוש בהיתר בניה בלבד וזאת כדי לעודד בניה בפועל.

דוגמא לכך, הינו הפטור שניתן במקרה של הקמת מרחב מוגן דירתי בהתאם לקבוע במסגרת סעיף 19 (ב) (9) לתוספת השלישית. מאחר שהמחוקק ביקש לעודד הקמת מרחבים מוגנים, חל הפטור רק בבניה ולא במכר וזאת גם בהתאם לפרשנות הפסיקה[13].

התכלית ברורה. כל עוד אין חיזוק בפועל בהיתר לא קיימת זכות לפטור מהיטל השבחה.

מהאמור לעיל עולה כי ביחס להשפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם, יש לנהוג באופן זהה להשפעת הציפיות שאינן קונקרטיות על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, ולנטרלה, שאם לא כן המשמעות היא הרחבת הוראות הפטור מתשלום היטל השבחה, מעבר לכוונת המחוקק, בהתאם למסקנות שלהלן:

א. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם, מכירה בכך כי נוצרה התעשרות של המוכר תוך שהוא אינו ממלא את חלקו בביצוע החיזוק בפועל.

ב. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם מהווה באופן עקיף, גם פטור מהיטל השבחה לתכניות שאינן פטורות מהיטל השבחה.

ג. פס"ד אליק רון קבע כי זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות. לפיכך לא ניתן להתייחס אל זכויות בניה שבית המשפט קבע כי הן אינן מוקנות במצב קודם, ובכך לדלג למעשה על מדרגת השבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לסיכום אני סבורה כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם , היות ובהתאם לפסיקה זכויותיה אינן מוקנות והיא מהווה את תחילת הרצף התכנוני אשר מסתיים בהתגבשות הזכויות, עם אישורה של תכנית קונקרטית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 או עם קבלת היתר בניה "

לעניין זה יפים דבריה של כב' השמאית המכריעה דנה שיחור בחלקה 485 בגוש 6388 ברחוב שפינוזה 7 בפ"ת:

12.10. אפתח ואומר, כי לאחר שבחנתי בעיון את טיעוני הצדדים, לרבות חוות הדעת המשפטית שהוכנה עבור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו אשר הוצגה על ידי המשיבה, הגעתי לכלל מסקנה כי אין להתחשב בשווי מצב קודם בזכויות בנייה מכוח תמ"א 38 במימוש על דרך של מכר, מן הטעמים שיפורטו להלן.

12.11. **<u>פטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק</u>** – המחלוקת המשפטית העיקרית בין הצדדים עניינה הזכאות לקבלת פטור מהיטל השבחה בגין זכויות בנייה שהוקנו מכוח תכנית פת/10/581, החופפות את הזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת במסגרת מימוש על דרך של מכר.

12.12. המחוקק קבע במסגרת סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית כי פטור מהיטל השבחה יחול עת ניתן היתר בנייה מכוח תמ"א 38 או תכנית שנגזרה ממנה, וכלשון החוק:

"השבחה במקרקעין בשל <u>קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים</u>, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

א. **תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2)".**

ב. **תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א).**" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.13. מבחינה לשונית המחוקק קבע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית כי פטור מהיטל השבחה יחול עבור היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים מכוח תמ"א 38 או תכנית שנגזרה מכוחה. במקרה הנדון עסקינן במימוש על דרך של מכר, לגביו החוק שותק לעניין מתן הפטור, ולא בכדי.

[...]

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12.19. מן ההחלטות לעיל מתקבלת המסקנה כי מקום בו במסגרת בקשה להיתר בנייה מאושרות זכויות בנייה מכוח תכנית מפורטות, החופפות את הוראות תמ"א 38, והבנייה המבוקשת תואמת את דרישות התקן לעניין חיזוק המבנה, הרי שאין מניעה להחיל את הוראת סעיף 13ב' להוראות תמ"א 38, המקימה את הזכאות לקבל פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק. כאמור, <u>במקרה הנדון עסקינן במכר</u>, ולפיכך אין להחיל את אותו הדין שנקבע בפסיקה לעיל.

12.20. מן המקובץ לעיל משתמע כי הפטור מהיטל השבחה בגין זכויות חופפות מכוח התכנית ביחס לתמ"א 38 חל במימוש על דרך של קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, בכפוף לתנאי הצורך בחיזוק ולחיזוק בפועל. בהיעדר סעיף פטור מפורש לפטור במכר, ובהתאם לעקרון לפיו מכלל ההן למדים על הלאו, הפטור אינו חל במכר.

12.21. כאן המקום להזכיר שהחובה לחיזוק כבר נדרשה טרם אישור תמ"א 38, מכוח ת.י. 413 שאושר בשנות ה-70, וכי מטרת הפטור בגין התמ"א היא לתמרץ חיזוק מבחינה כלכלית מקום בו מבוצע חיזוק הלכה למעשה.

12.22. הרציונל לפיו האינטרס הציבורי הוא הגנה בפני רעידות אדמה ולא האינטרס הפרטי של התעשרות צוין, בין היתר, בפס"ד אסותא:

"<u>עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים ליזם, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו</u> (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן)). ברע"פ 2510/12 רון נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 8 (2.5.2012)" (הדגשות שלי צ.צ).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12.23. במקרה דנן עסקינן במימוש על דרך של מכר, במסגרתו לא בוצעה פעולת חיזוק, לפיכך לא חל רציונל הזכאות לתמריץ כלכלי בגין עלויות החיזוק, קרי פטור מהיטל השבחה.

12.24. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, איני מקבלת את טיעון שמאי המבקש לפיו במימוש על דרך של מכר יש להביא בחשבון את שווי הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, שכן לו היה מובא שווי זה במסגרת שווי המצב הקודם, לפי מקדם כזה או אחר, המשמעות היא מתן פטור מהיטל השבחה, ולו חלקי "בדלת האחורית", פטור אשר איני מוצאת לו עיגון בלשון החוק. מילים אחרות, הכרה בשווי זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, באופן חלקי או מלא, משמעותה הפחתה של ההשבחה הגורם למתן פטור עקיף במכר, בניגוד לחוק.

12.25. ויודגש כי קיימת הבחנה בין טיעון לפיו שווי זכויות התמ"א במצב קודם הוא 0, לבין טיעון משפטי לפיו אין לתת כלל משקל לזכויות המותנות במצב קודם, חרף העובדה שייתכן ועלה שווים של מקרקעין עקב אישור התמ"א.

12.26. הבחנה זו קיבלה ביטויה, בין היתר, בעמ"נ 19341-04-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח'** מיום 27/10/2019, בה נקבע, בין היתר, כי קיימת הבחנה בין שני סוגי שווים, שווי שוק ושווי לצורך היטל השבחה.

[...]

12.30. מן המקובץ לעיל עולה כי זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 הן זכויות מותנות ומרחפות, אשר להבנתי אין להביאן בשווי המצב הקודם אף אם שווי הנכס עלה, שכן אחרת יינתן פטור חלק או מלא במכר, בניגוד לחוק.

12.31. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, איני מקבלת את טיעון שמאי המבקש לפיו עסקינן בתכנית פוגעת, שכן זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 הן זכויות מותנות/צפות אשר אין ודאות באישורן או זכות קנויה למי מן הבעלים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדה דומה התקבלה גם על-ידי כב' השמאית המכריעה גב' חגית רבינסון בחלקה 50 בגוש 7092 ברחוב עין חרוד 12 בת"א:</u>

"ככלל, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, קביעת ההשבחה עקב אישורה של תכנית נעשית על-ידי השוואת שווי של הנכס ערב אישורה של התכנית, לבין שוויו בסמוך לאחר אישור התכנית. [...] עם זאת, ישנם מצבים בהם נקבע בפסיקה כי לצורך יישום תכליתו של החוק על השמאי לקבוע ערכים שונים מערכי 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."

השמאית המכריעה סוקרת בהרחבה את פסיקת בית המשפט בענין אליק רון, אסותא, דייניש, יצחק כהן, קוזניץ והחלטת ועדת הערר בענין קורונה (כמפורט לעיל) ומסכמת כי: "באשר למחלוקת בנוגע להשפעת תמ"א 38 על שווי הנכס 'במצב קודם', לאור עקרונות הפסיקה כמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לצורך חישוב היטל ההשבחה אין לכלול 'במצב הקודם' את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38."

אנו חולקים על גישת שמאי המבקשים לפיה יש לראות בזכויות הבניה מכח תמ"א 38 על שינוייה כחלק מזכויות הבניה במצב הקודם. לגישתנו, אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בניה לכלל המבנים הכלולים בה. זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב על-ידי הוועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר אשר כולל, בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות.

סעיף 22 בהוראות תמ"א 38 מעגן את סמכותה הרחבה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה משיקולים שונים: תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות וכיו"ב.

סעיף 27 קובע כי: "לא יותרו תוספת בניה על פי האמור בסעיפים 11,12, 13, 14, 14א ו- 16 אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק."

סעיף 29 קובע את תוקפה המוגבל של תמ"א 38 למשך 5 שנים, כאשר הארכת תוקפה כפוף להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה.

יובהר כי בהתחשב בהוראות אלה לא יכולה להיות וודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 יאושרו ובאיזה היקף.

<u>לעניין זה יפים דברי ועדת הערר בערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים:</u>

"ההליך הרישויי מכוח תמ"א 38 אינו הליך רישוי רגיל, ואין לראות בהיתרי הבניה הניתנים מכוח התמ"א כזכויות מוקנות כפי שנהוג לראות בהיתרי בניה מכוח תכנית מפורטת. בקשות להיתר בניה מכוח תמ"א 38 כפופות להליכי פרסום, שמיעת התנגדויות, הפעלת שיקול דעת רחב על-ידי הועדה המקומית, וכן כפופות לערר בידי מתנגדים. הכל כמפורט בהוראות סעיפים 21, 22 ו- 27 לתמ"א 38. לעניין זה נפנה לדברים שנאמרו בערר גב/5154/17 בעניין עצמון נ' סווירי מהנדסים בע"מ [פורסם בנבו 29.1.2018]:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

"10. ...הוראות סעיף 149 לחוק התכנון מתנות מתן הקלה בפרסום. הוראות סעיף 27 לתמ"א 38, מפנות להוראות סעיף 149 וקובעות שהחלטה מותנית בפרסום, שמיעה והחלטה בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון... הטעם לדבר נעוץ בייחודיות של תמ"א 38, שהינה תכנית מתאר ארצית המאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה, למרות שהיא חסרה את הפירוט שנדרש ככלל בתכניות מכוחן ניתן להוציא היתר בניה. מנגנון זה נועד לצורך השלמת ההליך התכנוני, במסגרת שמיעת מתנגדים והפעלת שיקול דעת רחב על-ידי הועדה המקומית בטרם מתן היתר בניה מכוחה.

11. מעבר לנושא שיקול הדעת הרחב, המוטמע בהליך מתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, קיים נושא נוסף מהותי, והוא מידת המסוימות של התכנית. לעניין זה נפנה לפסקי הדין של בית המשפט העליון בבר"מ 1560/13 בעניין הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ [פורסם בנבו], וכן בבר"מ 505/15 בעניין אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון [פורסם בנבו]. עניינם של פסקי הדין הוא בשאלה מהו המועד הקובע לצורך תביעת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון, ומהו המועד הקובע לצורך שומת היטל השבחה, מועד תחילתה של תכנית המתאר הארצית או יום הנפקת היתר הבניה. פסקי הדין מתייחסים למקרה בו ניתן היתר בניה מכוח תמ"א 36 (עניין מגן) ותמ"א 18 (עניין אופל קרדן) (נעיר שבתמ"א 18 אף לא קיימת חובת יידוע הציבור כפי שקיימת בתמ"א 38. בתמ"א 36 נקבעה חובת יידוע לנסיבות מצומצמות בלבד). ביהמ"ש קבע שהמועד הקובע הרלוונטי הוא לא מועד אישור התמ"א אלא מועד מתן היתר הבניה, שכן רק בשלב זה ניתן ביטוי לתמ"א על המקרקעין המסוימים, ורק אז "מתגבשת" ההשבחה או הפגיעה. זאת בשל חוסר המסוימות של התמ"א, שחלה על כלל הארץ:

"מקום בו תכנית מתאר ארצית מתירה שימוש או ייעוד או הקלה כלליים, שלא במקום מסוים וממוקד, כך שלא ניתן ישירות מכוחה לקבל היתר בניה, המועד הקובע לעניין שומת היטל ההשבחה הוא היום בו ניתן ביטוי קונקרטי-מסוים לאותה זכות על-ידי מוסד התכנון המקומי המוסמך להפעיל שיקול דעת תכנוני ליישומה של הזכות ה"ערטילאית" מושא התכנית הארצית. תוצאה זו עולה בקנה אחד עם לשון החוק ותכליתו, עם פסיקתו של בית משפט זה בעניין מועש, רון ו-מגן, היא משקפת מדיניות משפטית רצויה, ומעוגנת בהגיון ובשכל הישר..." כמו תמ"א 18 ותמ"א 36, גם תמ"א 38 חלה על כל הארץ, ואינה מתייחסת למגרש מסוים. משמעות הדבר, שרק במועד החלטת הועדה המקומית על מתן היתר בניה מכוחה, יש לראות אותה כמתגבשת. לפיכך, אין לראות בהחלטה על מתן היתר בניה מכוח תמ"א 38 כמתן היתר מוקנה מכוח תכנית, שאינו מקנה זכות למתנגד להגיש ערר, כפי שנקבע בעניין צומת האלופים ושפר."

עוד הבהירה ועדת הערר הנכבדה כי:

"זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות שטרם באו לעולם. הן הופכות לזכויות ממשיות רק לאחר שאושרו במסגרת החלטת ועדה מקומית בבקשה להיתר מסוימת וביחס למגרש מסוים.

[...] כפי שפרטנו לעיל, אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בניה לכלל המבנים הכלולים בה. זכויות הבניה שמתאפשרות מכוח התמ"א מתגבשות רק לעת אישור היתר בניה מכוחה, לאחר בירורם במסגרת ההליך המורכב שנקבע בתמ"א 38, לרבות הליך פרסום, שמיעת מתנגדים והפעלת שיקול דעת נרחב על ידי הועדה המקומית בכל בקשה ובקשה. נוכח זאת, לא נוכל לקבל את הטענה לפיה יש להתייחס למקסימום זכויות הבניה שתמ"א 38 מציינת – כזכויות מוקנות, אליהן כיוון המחוקק במסגרת פסקה (4א)."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין זה ראו גם עתמ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017)</u> – במסגרת עתירה זו, כנגד אישור תכנית 3616א', הועלתה, בין היתר, הטענה כי אישור התכנית גורע מסל הזכויות המרבי הקבוע בתמ"א 38 על שינוייה. בית המשפט פסק בעניין זה כי הזכויות מכח תמ"א 38 מעולם לא התגבשו ולעותרים אין כל זכות הנובעת מהוראות תמ"א 38:

"הזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בנייה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאיזה היקף, בהתאם לסע' 22 ו-23 לתמ"א המובאים לעיל. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט א. שוהם ב עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016):

"ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות "זכויות מוקנות", לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדיי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו (גדרון ונמדר, עמ' 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ"א 38; עת"מ 2905/08 (מינהליים ת"א) באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה -ת"א, [פורסם בנבו] בפסקה 27-29 (29.7.2009) (להלן: עניין באור השקעות). עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים ליזם, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן)). ברע"פ 2510/12 רון נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 8 (2.5.2012)" (הדגשות שלי צ.צ).

אין לטעון לפגיעה בזכות שמעולם לא התגבשה, ותלויה לחלוטין בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. דיון בפגיעה בזכות (לכאורה) לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, רק תחזק את המסקנה שאכן לא קיימת כאן זכות וממילא אין גם פגיעה בזכות, שהרי, אם הזכות נתונה, היא נתונה מכוח הוראות התמ"א, ואותה תמ"א מסמיכה את מוסדות התכנון שלא לתת היתר או לסייגו במקרים מסוימים." (ההדגשה אינה במקור)

<u>ראה עתמ (ת"א) 11071-06-19 אמנון שילוני נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (פורסם בנבו, 31.1.2021) (ההדגשות במקור):</u>

"שיקול הדעת הנתון למוסד התכנון מעוגן בהוראות תמ"א 38 בפרק ג' לתמ"א שכותרתו "שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו". סעיף 21 לתמ"א 38 שכותרתו "שיקול דעת הוועדה המקומית למתן היתר" קובע, בין היתר, כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה: 21.1. אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה".

סעיף 22 לתמ"א 38 שכותרתו "שמירת זכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר" קובע, כי "אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה ... אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור".

כאמור, הזכויות לפי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות. "... בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות,

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

המהוות 'זכויות מוקנות' לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשת. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהוועדה המקומית 'רשאית' לאשר את תוספת הבניה, והן מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדיי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך 'סל של זכויות'; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו" (פסק הדין בעניין דורפברגר (30/11/16), סעיף 31 לפסק דינו של כב' השׂ שהם).

הדברים יפים שבעתיים נוכח תיקון 3א לתמ"א. פסק הדין בעניין דורפברגר ניתן טרם התיקון, שמטרתו הרחבת שיקול הדעת של מוסד התכנון. "בתיקון זה, תוקן סעיף 22 לתמ"א 38 באופן שנמחקו המילים 'הטעמים המיוחדים' שנכללו בסעיף 22 המקורי. כפי שנקבע בפסיקה וכעולה מדברי ההסבר לתיקון 3א, מטרת התיקון היא להרחיב את שיקול הדעת התכנוני של הוועדה המקומית בבחינת בקשות להיתר מכוח תמ"א ... מאז, סמכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה שכרוך בתוספות זכויות בניה, אינה כפופה לקיומם של טעמים מיוחדים, אלא שיש לפרט בכתב בהחלטה את הנימוקים לסירוב" (סעיפים 90-85 לפסק הדין בעניין כהנוביץ).

בעניין אופקים קבע בית המשפט כי השמטת הדרישה לקיומם של "טעמים מיוחדים" בתיקון זה מדגישה את שיקול הדעת הרחב המסור לוועדה המקומית בדונה בבקשה לפי תמ"א 38 וכי "בכך יצרו הוראות התמ"א איזון בין הרצון לקדם ביעילות את התכלית החשובה של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, לבין הצורך שלא "לדרוס" אגב כך שיקולים תכנוניים חשובים אחרים" (סעיף 18)."

<u>בהתייחס להשפעות, ככל שנוצרו, בשווי המקרקעין עקב אישורה של תמ"א 38 במצב הקודם קבעה ועדת הערר בערר 8023-06-20 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה (פורסם בנבו, 25.3.2021) כדלקמן:</u>

> שנית – השפעות (ככל שנוצרו) בשווי המקרקעין עקב אישור תמ"א 38
>
> כפי ששנינו לעיל, לצורכי היטל השבחה מבוצעת הערכת שווי המקרקעין, ככלל, בהתאם לשווים בשוק החופשי. מכאן עולה ומהדהדת טענת העוררת הסבורה כי במצב התכנוני הקודם, ערב אישור בקשתה להיתר, נדרש ליתן ביטוי גם ל"מרכיב זכויות בניה תמ"א 38", כלומר לא רק לשווי הקרקע ולשווי המבנים הקיימים בהם כדין, אלא גם לזכויות הפוטנציאליות שמכוח התמ"א להן ניתן בפועל שווי מסוים בשוק החופשי עוד מלפני הפקת ההיתר. ודוק: זאת גורסת העוררת לעומת שווי המקרקעין במצבם התכנוני החדש, הנובע אך משווי הקרקע ומשווי הזכויות אשר מומשו בהם בפועל מכוח התמ"א ומכוח התכניות המקומיות השונות. ממילא על פי גישה זו לו תאומן, השבחה החייבת בהיטל לרוב לא תתכן, על כל פנים תהא על הצד הנמוך.
>
> טענה זו בה אוחזת העוררת אין בידינו לקבל. כדעת הוועדה המקומית אף אנו סבורים כי לצורך עריכת שומת השבחה במקרקעין, שווי שוק ככל שנוצר במצב התכנוני הקודם עקב זכויות פוטנציאליות הנובעות מתכנית המתאר הארצית (תמ"א 38) עצמה, נדרש נורמטיבית לנטרל. נסביר עמדתנו:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מבקשת לערוך הבחנה ברורה בין מועד היווצרות ההשבחה ("אירוע המס"), אשר קם ונהיה בהתקיים התנאים עליהם עמדנו לעיל, לבין המועד בו מחויב הנישום בתשלום ההיטל ("מימוש הזכויות"). בהתאם להבחנה זו, המעוגנת בסעיף 7(א) לתוספת השלישית, לרצונו של נישום ניתן לדחות את מועד התשלום עד ליום בו "מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל". פער זמנים זה מביא לידי ביטוי את אחד מעקרונות היסוד בדיני המס – "עקרון המימוש", על פיו נוצרת תחילה החבות עצמה עקב פעולת תכנון שאושרה ונסתיימה, ואילו התשלום בפועל בעטיה יכול וידחה למועד בו יפיק ממנה הנישום הנאה כלכלית מעשית, דהיינו לענייננו: מועד השלמת הליך הרישוי והפקת היתר הבניה (להרחבה ראו: בג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד סו(3) 596, 620-621). יוער כי בהשבחה הנובעת ממתן הקלה או התרת שימוש חורג, מתלכדות פעולת התכנון ופעולת הרישוי לאירוע אחד, אך בעניין זה לא נרחיב כעת. אם כן, בדומה למבנה הכללי שבחוק התכנון והבניה, גם תפיסתה הבסיסית של התוספת השלישית מבקשת להפריד בין שלב התכנון לבין שלב הרישוי.

אלא מאי? במרוצת השנים התהוו הליכי תכנון בעלי אופי שונה, מיוחד, אשר אינם מסתיימים ודאית, קונקרטית וסופית עם אישורה ופרסומה לתוקף של התכנית עצמה, אלא במועד מאוחר יותר בו מאושרת מכוחה בקשה להיתר המהווה כמקובל הליך רישוי ומימוש, אך בהינף אחד גם שלב אחרון של הליך התכנון. כזו היא תמ"א 38. ודוק היטב; הלכה שרירה ונשנית כי זכויות הבניה והתמריצים השונים שמכוח התכנית הארצית – מותנים הם ולא מוקנים, כך שאישורם מהלכה למעשה כפוף לשיקול דעת תכנוני רחב המופעל בשלב הרישוי: "על הוועדה המקומית (או ועדת הערר בנעליה) להפעיל שיקול דעת בכל מקרה ולבחון אם יש מקום ליתן היתר ומה תוספת הזכויות הראויה בנסיבות מתוך סל הזכויות המרבי האפשרי. זאת, תוך הפעלת שיקול דעת תכנוני והתחשבות במכלול נתוני הסביבה והשיקולים התכנוניים הרלבנטיים." (עת"מ 11071-06-19 אמנון שילוני נ' ועדת הערר ([פורסם בנבו], 31.1.2021)).

[...]

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

משאלו הם פני הדברים, ומשעה שהיתר הבניה המופק מכוח תמ"א 38 נתפס בהלכה הפסוקה כחריג – כחלק אינהרנטי מהליך התכנון עצמו, באופן המביא להתגבשותו של הליך זה באופן סופי וודאי במקרקעין קונקרטיים, צדק אפוא כבוד השמאי המכריע כשקבע כי לצורכי היטל השבחה, אומדן השווי במצב הקודם מחייב לנטרל פוטנציאל משביח הנובע מהתכנית הארצית. ובהיקש מתחייב מ-ע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, פ"ד נז(5) 529 אליו הפנה ובצדק כבוד השמאי המכריע: "מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל-כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התוכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה".

[...]

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עוד נפנה בסוגייה זו ל-עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס ([פורסם בנבו], 29.10.2017) (בקשת רשות ערעור על פסק הדין בעניין קוזניץ נדחתה (בר"מ 9287/17 נזרי בטי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ([פורסם בנבו], 05.08.2018); עמ"נ 31336-07-18 ארמן פרץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ([פורסם בנבו], 1.8.2019), בקשת רשות ערעור על פסק הדין בעניין פרץ נדחתה (בר"מ 6547/19 ארמן פרץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ([פורסם בנבו], 25.12.2019); עמ"נ 56250-10-18 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב נ' קזז ואח' ([פורסם בנבו], 3.11.2019)).

בשלל מקרים אלו אשר נדונו והוכרעו בפסיקה, נבחן האופן בו יוטל החיוב עקב אישורן של תכניות שונות אשר הביאו בשעריהן זכויות ואפשרויות ניצול חדשות בקרקע, הגם שבאופן לא סופי אלא כזה הכפוף להליך תכנוני נוסף. בתי המשפט חזרו וקבעו, פעם אחר פעם, כי מקום בו מדובר בתכניות הכוללות בהוראותיהן זכויות ואפשרויות בניה חדשות שמימושן מותנה בשיקול דעת תכנוני רחב, כלומר בזכויות מותנות-לא-מוקנות, הרי שאירוע המס אשר יצור את החבות בהשבחה הוא אירוע אחד אשר יחול במועד השלמת הליך התכנון: אישור הזכויות בפועל על ידי הועדה המקומית. מן הצד השני הוסבר, כי לכשיחול אותו מועד נדחה אזי לא יובא בחשבון בשומת המקרקעין במצבם התכנוני הקודם, פרמיה ככל שנוצרה עקב הפוטנציאל הגלום באותן תכניות מותנות.

ייתרה מכך; בתי המשפט אף הוסיפו וקבעו, כי מקום בו הזכויות עצמן הוקנו בתכניות תקפות באופן מוחלט וודאי, אך על רקע קשיים תכנוניים קונקרטיים (כגון מגבלת קווי בניה, תכסית, גובה או כיו"ב) – מימושן בפועל מחייב הליך תכנוני נוסף הכרוך בהפעלת שיקול דעת רחב, אזי גם במקרים שכאלו ידחה מועד החיוב בהיטל שיגבה במלואו אם וכאשר יופק ההיתר. ובלשון כבוד בית המשפט לעניינים מנהליים (השופטת הנכבדה ג' רביד) בעמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב. דיניש בע"מ ([פורסם בנבו], 27.10.2019):

> "אותה הגינות שמופעלת כלפי הנישום שלא לגבות היטל השבחה בגין זכויות לא וודאיות, מחייבת הגינות גם כלפי הקופה הציבורית כך שבבוא היום, כאשר ימומשו הזכויות בעקבות הקלה שהועדה המקומית תאשר, היא תוכל לגבות ממי שנהנה מהזכויות את מלוא ההשבחה בשיעור המלא שלה."

וראו גם: עמ"נ 23304-06-14 יצחק כהן נגד ועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה ([פורסם בנבו], 2.12.2014); וכן לניתוח נוסף של פסקי הדין הללו: ערר 2837/17 אמיר ישראל רוזנברג נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה ([פורסם בנבו], 19.11.2020). הוא הדין להשקפתנו, אם לא מקל וחומר, לצורך אומדן ההשבחה הממומשת בהיתר בניה השעון על הוראות תמ"א 38, ועל שיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית המופעל לצורך הפקתו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עוד נפנה בסוגיה זו לפסיקת בית המשפט המחוזי בעמנ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (פורסם בנבו, ניתן ביום 12.7.2021):</u>

"אישור תכנית החיזוק לא הקנה זכויות קונקרטיות באף אחת מהחלקות עליהן היא חלה. הקניית הזכויות על פי תכנית החיזוק הותנתה בפעולות תכנוניות נוספות, בשיקול דעת הוועדה המקומית, במסמכי מדיניות שגיבשו הרשויות השונות, כגון בקביעת דירוג בין אזורים בעיר ועוד.

46. תכנית החיזוק אינה כופה על ועדות מקומיות להעניק היתרי בניה לכל מבקש העומד בתנאי התכנית. בפרק ג' לתכנית החיזוק הוענק לוועדות המקומיות שיקול דעת נרחב. כך למשל בסעיף 21 נאמר:

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:

21.1 אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מס' 1.

21.2 הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 17 ו-18 בהתאמה ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת.

21.3 אם המבנה נמצא במרחק הקטן מ-300 מטר מקו החוף, תבחן השפעת תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על הסביבה החופית.

21.4 אם המבנה נמצא באזור בעל אופי כפרי תבחן השפעת תוספת הבנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על המרקם הקיים ואופי הישוב.

47. זאת ועוד, על פי סעיף 22 לתכנית החיזוק שמורה לוועדה המקומית הזכות לסרב ליתן היתר בניה הכולל תוספות בניה "[...] אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו [...]" (ראו למשל עת"מ (חי') 3182-01-13 שחם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה [פורסם בנבו] (25/2/2013) (ערעור על פסק הדין נדחה בעע"מ 2369/13 שחם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה [פורסם בנבו] (24/12/2013)); ש' דנה וש' זינגר הנ"ל, בעמ' 232).

תכנית החיזוק גם מכירה בכך שבמצבים מיוחדים יוכל מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת "[...] שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה", ובמקרה שכזה רשאי מוסד התכנון לכלול באותה תכנית מפורטת תנאים השונים מתנאי תכנית החיזוק לצורך מתן היתרים לביצוע עבודות חיזוק (סעיף 23 לתכנית החיזוק וכן ראו: מ' גדרון וא' נמדר הנ"ל, עמ' 309).

[...]

ניתן לכאורה לטעון כי אף שתכנית החיזוק לא הקנתה זכויות בנייה קונקרטיות בחלקה, הרי די בציפייה לאישורה של בקשה להיתר על פיה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב הקודם. על כך יש להשיב כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413. יתרה מזו, הלכה היא כי ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה (ראו והשוו בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה [פורסם בנבו] (1/4/2020)).

50. המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

זאת ועוד, במסגרת סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 8.7.2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי לצורך קביעת עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית הובהר כי אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם.

לחיזוק עמדת הועדה המקומית מצ"ב חוות דעת משפטית מיום 1.1.2019 אשר נערכה על-ידי עו"ד אילנה בראף, עו"ד יונתן הראל ועו"ד חן חג'בי לגבי ההתייחסות להוראות תמ"א 38 בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית 3616א. חוות הדעת סוקרת באופן מעמיק ונרחב הלכות של בית המשפט העליון, פס"ד של בית המשפט המחוזי, החלטות ועדות ערר, שומות מכריעות והנחיות שמאיות ומשפטיות של השמאי הממשלתי הראשי ושל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה.
מסקנת חוות הדעת המשפטית הינה כי אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב קודם.
למעלה מן הצורך יובהר כי הוועדה המקומית הגישה ערר על השומות המכריעות אשר נערכו בגין תכנית תא/3616/א, שבמסגרתן נקבע כי במימוש בדרך של מכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות הבנייה מכח תמ"א 38.

4. מובהר כי תכנית 3616א' יוצרת וודאות גבוהה בהתייחס להיקף זכויות והוראות הבניה מכוחה כזכויות מוקנות לצמיתות ללא מגבלת זמן. לעניין זה יפים דבריה של השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר בשומתה בחלקה 519 בגוש 6214 ברח' ז'בוטינסקי 80 בתל אביב:

> התכנית כוללת התניות למתן היתר בניה כדלקמן:
> 1. הגשת חוות דעת מהנדס מוסמך כי המבנה עומד בתקן 413 ובמידה והמבנה אינו עומד בתקן התנאי הוא הגשת תכנית לחיזוק.
> 2. חוות דעת מהנדס העיר להתאמה לסביבה בהתאם לכללים שנקבעו בתכנית.
> 3. התחייבות מבקש ההיתר לביצוע שיפוץ של חזיתות הבנין והחצר.
> 4. התניות שונות כגון שימור עצים, בניה ירוקה וכיו"ב.
>
> עם זאת, להבנתי במידה והמבקש עומד בכללים ובהתניות שקובעת הועדה לא ניתן לשלול מהמבקש את האפשרות לבצע תוספת קומות על המבנה הקיים. להבנתי, מהוראות התכנית אין לועדה המקומית סמכות לשלול ניצול של הזכויות הללו.
> אני סבורה כי בנסיבות הענין ההתניות אינן חורגות מהמקובל ומטרתן לאפשר לועדה להגדיר את אופן ביצוע ההרחבה מהבחינה התכנונית והעיצובית בלבד.
>
> ההתניה כי הוועדה **רשאית לאשר** וכיו"ב (ס. 4.1.3 ו בתכנית 3616א') **נוגעת אך ורק להרחבות בניה** של הדירות הקיימות, לגביהן התירה הועדה בידיה את האפשרות שלא לאשר וזאת להערכתי מאחר ולא בכל מקרה ובכל בנין קיימת היתכנות פיזית לביצוע הרחבות של הדירות הקיימות בהיקף מלא או אף חלקי. הוראה זו איננה מתייחסת ליתר תוספות הבניה שמאפשרת התכנית כגון תוספת קומות שאליה מתייחס סעיף 4.1.3ג' וכו'.
> ובמילים אחרות אי הוודאות קיימת אך ורק ביחס להרחבות של הדירות הקיימות ולא בתוספת קומות. (יש להבחין בין שני המונחים).
> מהאמור עולה, כי התכנית יוצרת וודאות גבוהה ביחס להיקף זכויות הבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בעניין זה ראה גם דבריה של השמאית המכריעה הגב' חגית רבינסון בשומתה בחלקה 50 בגוש 7092 ברח' עין חרוד 12 בתל אביב:</u>

לאחר שעיינתי והשוויתי בין הוראות תמ"א 38 לבין הוראות תא/3616/א השתכנעתי כי ישנם 2 הבדלים משמעותיים בין התכניות:

1. בהתאם לתנאים להיתר בתמ"א (פרק ד' בתמ"א) נדרש פירסום ויידוע הציבור (ס' 27 לתמ"א); תנאי זה אינו קיים בתנאים להיתר בתכנית תא/3616/א (ס' 6.5 לתכנית) – דבר שמקצר משמעותית את ההליכים לקבלת היתר וחוסך את אי הוודאות באם תתקבלנה ההתנגדויות או לאו, וככל והבקשה עומדת בקירטריונים שנקבעו כי אז הליכי האישור קצרים.
2. בעוד שבתמ"א 38 לוועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתר בנוגע **<u>לכל בניה הכרוכה בתוספת זכויות בניה</u>**, הרי שבתכנית תא/3616/א סמכות זו מתגבשת **רק כאשר מבוקשת <u>הרחבת דירות</u> קיימות**, בעוד שהזכות לקבל תוספת קומות לא דורשת התערבות מעין זו.

<u>להלן השוואה בין הסעיפים הנוגעים בסוגיה זו:</u>

	<u>תמ"א 38</u>	**<u>תא/3616/א</u>**
סעיף	22	4.1.3 ו.
מהות	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית **לסרב לתת היתר** לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 - 14א אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, בושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. **הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.**	הוועדה המקומית **רשאית לאשר**, לאחר קבלת חו"ד מהנדס עיר, **הרחבות בבניינים קיימים**, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לת"י לעמידות בפני רעידות אדמה וכמפורט להלן:...
מסקנה	לוועדה שק"ד רחב בנוגע לכל היתר בנייה מכוח תמ"א 38 שיש עמו תוספת זכויות בניה (הרחבת דירות / תוספת קומות)	שק"ד מתייחס רק לתוספת בנייה בבניינים קיימים (שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980)

<u>להלן התייחסותי להוראות אליהן הפנה שמאי המבקש:</u>

- ✓ סעיף 4.1.3 ב' (10)- המדובר בהוראה באשר למיקום רכיבי חיזוק הבניין, אשר ככלל נקבע שאלו יעוצבו עם חזיתות המבנה, וככל שיידרש, תותר הבלטתם אף מעבר לקווי הבניין, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת. עם זאת, ההוראה בדבר שמירת הרצועה המפולשת נתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית. משמע, ששיקול הדעת שנקבע בהוראה זו כוונתו להקל על מימוש החריגה מקווי הבניין.
- ✓ סעיף 4.1.3 ב' (11)- המדובר בהוראה באשר להקמת מרחבים מוגנים, אשר ככלל אמורים להיבנות במסגרת קווי הבניין. עם זאת, בהתקיים תנאים מסוימים, התכנית מאפשרת חריגה מקווי הבניין, במידות הקבועות בסעיף. קיומם של התנאים לאישור החריגה כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. כך ששיקול הדעת במקרה זה ניתן, להבנתי, לצורך האפשרות להגמשתם של התנאים לחריגה מקווי הבניין.
- ✓ סעיף 4.1.3 ו'- ההוראה עניינה באפשרות להרחבות בבניינים שההיתר לבנייתם ניתן לפני ה- 1.1.1980, והיא קובעת כי הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבת דירות והקמת אגף נוסף. תוספת הזכויות הנובעת מההרחבה כאמור כפופה אם כך להחלטת הוועדה המקומית. עם זאת, החלטת הוועדה אינה מחייבת הליכי פרסום והתנגדות. כמו כן, ככל שההרחבה המבוקשת הינה בתחום קווי הבניין, הרי שהתנאים הנדרשים לאישורה סביר שיתקיימו: השתלבות ההרחבה בבניין הקיים; שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה; ביצוע ההרחבה בהיקף אחד; נותן פיתרון מיגון. עם זאת, מאחר וההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה לא כללה את האפשרות להרחבת הדירות הקיימות, הרי שלא נדרש בהחלטה זו להכריע באשר לסיווג ההוראה בתכנית, המאפשרת את הרחבת הדירות.
- ✓ סעיפים 6.2 ו- 6.5 ב'- מדובר בהוראות לעיצוב הבנייה, ולא לעצם הזכות לבנייה עצמה.

לפיכך, להבנתי, ההוראות בתכנית רובע 3 אליהן הפנה שמאי המבקש, ככאלה המועידים שהזכויות שנקבעו בתכנית אינן וודאיות, אין בהן כדי להפחית מהיעמדן של הזכויות שבגינן חושבה ההשבחה בשומת המשיבה, כזכויות מוקנות המחויבות בהיטל השבחה, ככל שימצא שאכן השביחו הן את הנכס ואינן פטורות מהיטל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

5. <u>מקדם דחיה:</u>

במצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעל בהתחשב בדחייה סבירה למימוש ובכדאיות הבנייה הנוספת. זכויות הבניה הנוספות המוקנות עפ"י התכנית הינן זמינות. בשומת הוועדה המקומית חושבה הפחתה לדחייה/מושע עד למימוש בשיעור של כ-35% לצד הזהיר.

השמאי המכריע ארז כהן ברחוב עובדיה מברטנורה 14 (חלקה 193 בגוש 6857) קבע לעניין תכנית תא3616א במסגרת שומתו מקדם דחייה/מושע 0.646 (7.5 שנים ; 6%) – תוך התחשבות בקיומן של דירות גג במבנה.

בהכרעת השמאי המכריע בועז קוט בשדרות נורדאו 92 (חלקה 402 בגוש 6212) נקבע מקדם דחיה/מושע 0.63 (8 שנים ; 6%).

דוגמא נוספת ניתן למצוא בפסיקתו של השמאי המכריע עאטף עאלם ברחוב בזל 11 (חלקה 86 בגוש 6956) בו נקבע מקדם דחיה/מושע 0.705 (6 שנים ; 6%) – המבטא סיכון באי הסכמות עקב מושע ודירה קיימת על הגג.

בפסיקתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט ברחוב דיזנגוף 224 (חלקה 4 בגוש 6955) נקבע מקדם דחיה/מושע 0.63 (8 שנים ; 6%) – המבטא סיכון באי הסכמות עקב מושע, מספר הבעלים (16 יח"ד + מסחר בקומת הקרקע), צורת הבינוי של הקומות הטיפוסיות ובניה קיימת על הגג.

בפסיקתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט ברחוב דיזנגוף 277 (חלקה 26 בגוש 6962) נקבע מקדם דחיה/מושע 0.66 (7 שנים ; 6%) – המבטא סיכון באי הסכמות עקב מושע, צורת הבינוי של הקומות הטיפוסיות וקומת קרקע מסחרית.

בפסיקתו של השמאי המכריע תמיר שדה ברחוב שדרות נורדאו 28 (חלקה 88 בגוש 6960) נקבע מקדם דחיה/מושע 0.6274 (8 שנים ; 6%).

יובהר כי שווי יתרת זכויות הבניה מכח תכנית 3616א' בעלות ערך כלכלי רב המהווה תמריץ כלכלי משותף של כלל בעלי הזכויות לזירוז ביצוע הפרויקט.

יצוין כי עסקינן במבנה מגורים ותיק מאד ולפיכך חיזוק הבניין הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקיימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנה ימומשו יתרת זכויות הבניה הקיימות מכח תכנית 3616א'.

לעניין זה יפים דבריו של השמאי המכריע תמיר שדה בחלקה 69/8 בגוש 6214 ברחוב ארבע ארצות 20 בת"א במסגרת שומתו המכרעת העוסקת בתכנית 3616א:

"את ההתנהגות לביצוע הפרויקט יש לבחון בפן האובייקטיבי, של ההתנהגות הצפויה בשוק ושל שווי השוק של הנכס, נוכח אישור תכנית הרובעים ולא בפן הסובייקטיבי, המושפע ממאפייני דיירי הבניין ומערכת היחסים ביניהם. משום כך ומכיוון שעסקינן בבניין שנבנה לפני כ- 65 שנים, הנמצא בשלבי חייו האחרונים, במתכונתו הנוכחית, הרי שבכל מקרה הוא נזקק לחיזוק ושדרוג יסודי או לבניה מחדש, תוך מימוש יתרת זכויות הבניה התב"עיות הקיימות."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

6. <u>מקדם בניה חדש על קיים/עלויות התאמה וחיזוק:</u>

בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר 8001/0119 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נקבע בהתייחס לעלות התאמה כי עלויות האתמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות. לפיכך, ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו. משכך, ראוי לקבוע הפחתה בגין עלות התאמה בסך של כ- 1,800 ₪ למ"ר לגבי תוספת זכויות בניה לכל היותר.

השמאית המכריעה רמה מאור קבעה בחלקה 82 בגוש 7111 בשד' ח"ן 9 כי התייקרות עלות הבניה מוערכת בשיעור של כ- 30% מעלות בניה ישירה. קרי, מתבטאת בהעמסת 1,800 ₪ למ"ר של תוספת זכויות בניה.

השמאי המכריע דוד טיגרמן קבע בחלקה 142 בגוש 6957 ברחוב בזל 33 פינת רחוב השל"ה 1 כי התייקרות עלות הבניה לגבי תוספת על הקיים מוערכת בסך של 900 ₪ למ"ר בנוי.

השמאית המכריעה שושי שרביט קבעה בחלקה 108 בגוש 6906 ברחוב בוגרשוב 19 כי ייקור הבניה הינו בסך של כ- 1,400 ₪ למ"ר.

השמאי המכריע ארז כהן קבע בחלקה 167 בגוש 6962 ברח' דיזנגוף 289 כי ייקור הבניה הינו בסך של כ- 2,000 ₪ למ"ר וברחובות ראשיים כ- 2,500 ₪ למ"ר.

יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי.

<u>סימוכין לכך ניתן למצוא בהכרעות כדלקמן:</u>

בשומת עאטף עאלם בגו"ח 6959/41-2 נקבע כי: "עלויות חיזוק תורמות לשווי המבנה. מה גם שצורך זה קיים גם במצב הקודם ולכן לא נכון לקזז עלויות חיזוק."

השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 6906/11-14 קובעת כי: "עלות זו אינה כוללת את עלות חיזוק הבניין בהתאם לתמ"א 38, שכן עלות זו תורמת לשווי הדירות הקיימות."

השמאית גבע בלטר בגו"ח 6212/405 קובעת כי: "אני מקבלת את עמדת המשיבה, כי החיזוק תורם לשווי הדירות והינו חלק מהביסוס של תוספות הבנייה."

השמאי תמיר שדה בגו"ח 6960/88 נקבע כי: "כפי שנקבע כבר בהכרעות רבות, אין כל ספק שלחיזוק המבנה תרומה חיובית לשווי השוק שלו ושל הדירות הבנויות בו, לטעמי לפחות בגובה עלות החיזוק."

יובהר כי עסקינן במבנה מגורים ותיק ולפיכך חיזוק המבנה הכרחי, התחייב במצב הקודם ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקיימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנה ימומשו יתרת זכויות הבניה הקיימות מכח תכנית 3616א'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

7. <u>מקדם שווי לשטחי הבניה בגג:</u>

בשומת הוועדה המקומית ניתן מקדם שווי לצד הזהיר 1.2 לדירות גג וזאת בהתחשב בין היתר בכך שבתכנית 3616א' הותרה בניית יח"ד נפרדות בגובה מירבי של 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

לדירות הגג בבינוי המתאפשר עפ"י תכנית 3616א' שווי גבוה ואף כפול משווי דירות רגילות שכן הן ממוקמות בקומה העליונה של הבניין עם פרטיות מרבית ונוף נרחב, עלות הבנייה דומה כך שמרכיב הקרקע לדירות אלו עולה הרבה מעבר לשיעור זה. כ"כ גובה הקומה הינו כ- 50% לפחות גבוה יותר מגובה קומה טיפוסית שהינה כ- 3 מ' – 2.7 מ'.

יודגש כי תכנית 3616א' מאפשרת הקמת בריכה בקומת הגג התחתון והעליון במבנה ובכך נוצרת תרומה מובהקת לשווי הנכס ומייחדת אותו. במצב הקודם אין כל הוראה המאפשרת הקמת בריכת שחיה בבנייני מגורים. יובהר כי בריכת השחייה בגג אינה מהווה רק "שטח מים", אלא יוצרת גם שטח בילוי בהיקף הבריכה, מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה.

בשומה מכרעת של כב' השמאית המכריעה גבע בלטר בחלקה 7/19 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 118 בת"א נקבע מקדם 1.3 לקומת הגג.

בשומה מכרעת של כב' השמאית המכריעה גבע בלטר בחלקה 160/6 בגוש 7091 ברחוב בוגרשוב 35 בת"א נקבע מקדם 1.3 לקומת הגג.

בשומה מכרעת של כב' השמאית המכריעה גבע בלטר בחלקה 1280/4 בגוש 6213 ברחוב פרופסור שור 21 בת"א נקבע מקדם 1.3 לקומת הגג.

בשומה מכרעת של כב' השמאית המכריעה גבע בלטר בחלקה 519 בגוש 6214 ברחוב ז'בוטינסקי 80 בת"א נקבע מקדם 1.3 לקומת הגג.

למען הסר ספק, יובהר כי בכל השומות המכריעות המפורטות לעיל ניתן מקדם 1.3 לקומת הגג וכי מקדם זה אינו מגלם מרפסת גג. למרפסת הגג ניתן מקדם 0.3 כפי שהובא בחשבון בשומת הועדה שנערכה על-ידי.

בשומה מכרעת של כב' השמאי המכריע תמיר שדה בחלקה 88 בגוש 6960 ברחוב שדרות נורדאו 28 בת"א נקבע מקדם 1.2 לקומת הגג ולמרפסת הגג מקדם 0.3.

<u>בעניין זה יפים הם דבריו של השמאי המכריע תמיר שדה בחלקה 52 בגוש 6960 ברחוב ז'בוטינסקי 7 פינת רחוב בן יהודה 171 בת"א אשר נקב במקדם 1.2 לקומת הגג ולמרפסת הגג מקדם 0.3:</u>

"לטעמי, לדירות שיבנו בקומה העליונה יהיו מאפיינים ייחודים, כגון: יותר כיווני אוויר, נוף, גובה, אפשרות להקמת בריכת שחיה ופרגולות ועוד. מאפיינים אלה מעלים את הביקוש לדירות שבקומה העליונה ביחס לדירות הממוקמות בקומות הטיפוסיות, וכפועל יוצא מכך יימכרו במחירים הגבוהים באופן משמעותי ממחירי הדירות בקומות הטיפוסיות. בהתבסס על מחירי המכירה של דירות בקומות עליונות, תוספת שווי של 20%, מעבר לשווי מ"ר עיקרי ומ"ר מרפסת בקומות הטיפוסיות, הינה סבירה ומשקפת את המאפיינים הייחודים של דירות הגג."

<u>בעניין זה ראה גם דבריו של השמאי המכריע מרדכי דדון בחלקה 138 בגוש 6903 ברחוב שטנד 25 בת"א אשר נקב במקדם 1.3 לקומת הגג ולמרפסת הגג מקדם 0.3:</u>

"מדובר בקומה האחרונה (ללא דיירים מעל), לרוב בצפיפות נמוכה ביחס לקומה טיפוסית, אפשרות להקמת בריכת שחיה, היתכנות לנוף אורבני, 'סטטוס', מרכיבים אילו יוצרים שוני בין דירה/ות בקומת גג חלקית אחרונה עליונה, לבין הדירות האחרות, לכן במקרה דנן הנני סבור כי לעניין השטחים המבונים בקומה זו יובא מקדם 1.3, ולשטח מרפסת גג מקדם 0.3."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8. <u>ערכי שווי:</u>

<u>תכנית 3616א למועד קובע 24.1.2018:</u>

<u>להלן נתוני עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבה ממערכת מידע נדל"ן כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים:</u>

<u>להלן נתוני עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה ותיקה בסביבה ממערכת מידע נדל"ן כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים למועד 2018/2019:</u>

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
29.8.2016	7091	199	פינסקר 63	60	2	2.5	2016	₪ 3,979,999	₪ 66,333
14.11.2016	7091	199	פינסקר 63	60	1	2.5	2016	₪ 4,000,000	₪ 66,667
7.11.2018	7091	199	פינסקר 63	77	3	3	2016	₪ 4,050,000	₪ 52,597
19.12.2018	7091	199	פינסקר 63	78	3	3	2016	₪ 4,138,000	₪ 53,051
30.8.2017	6903	54	הרמן כהן 6	78	3	3	2016	₪ 4,350,000	₪ 55,769
19.6.2017	6904	118	פרץ חיות 36	175	5	6	2016	₪ 11,484,200	₪ 65,624
11.1.2018	6904	111	בורוכוב 9	92	1	3	2018	₪ 4,750,000	₪ 51,630
6.2.2018	6904	111	בורוכוב 9	142	4	4	2018	₪ 9,400,000	₪ 66,197
28.9.2017	6904	111	בורוכוב 9	81	2	3	2017	₪ 5,125,000	₪ 63,272
6.2.2018	6904	111	בורוכוב 9	97	3	3	2018	₪ 5,200,000	₪ 53,608
11.5.2017	6214	520	שד' עמנואל 23	90	1	3	2017	₪ 4,550,000	₪ 50,556
9.8.2017	6214	256	יהושע בן נון 10	110	4	4	2017	₪ 5,170,000	₪ 47,000
27.12.2016	6214	679	יהושע בן נון 49	81	1	3	2017	₪ 4,600,000	₪ 56,790
28.11.2016	6214	679	יהושע בן נון 49	175	2	5	2017	₪ 10,100,000	₪ 57,714
12.12.2017	6214	681	ז'בוטינסקי 67	75	4	3	2017	₪ 4,200,000	₪ 56,000
26.7.2017	6957	97	ישעיהו 60	84	1	3	2017	₪ 3,825,000	₪ 45,536
22.3.2017	6213	297	אפשטיין 9	63	2	3	2017	₪ 3,583,000	₪ 56,873
15.6.2017	6213	72	מוסינזון 3	125	5	5	2017	₪ 7,059,235	₪ 56,474
4.7.2017	6213	391	ילין 20	80	1	3	2017	₪ 4,214,927	₪ 52,687
4.7.2017	6213	391	ילין 20	69	1	3	2017	₪ 3,535,073	₪ 51,233

<u>בחילוץ שווי הקרקע למגורים מתקבל:</u>

שווי מ"ר בנוי	₪ 50,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 42,735
בניכוי רווח יזם 20%	₪ 35,613
בניכוי עלות בניה כוללת	₪ 9,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 26,113

<u>להלן פירוט ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות:</u>

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
ארלוזורוב 94	6215/266	דוד טיגרמן	₪ 23,000	24.1.2018
ארלוזורוב 110	6217/446	אלי כהן	₪ 23,000	24.1.2018
דיזנגוף 264	6956/65	אייל יצחקי	₪ 24,000	24.1.2018
דיזנגוף 74	7092/103	דורית פריאל	₪ 24,000	24.1.2018
ז'בוטינסקי 48	6214/51	אייל יצחקי	₪ 24,000	24.1.2018
בזל 11	6956/86	עאטף עאלם	₪ 25,000	24.1.2018
שלמה המלך 55	6903/47	דוד טיגרמן	₪ 26,000	24.1.2018
יחזקאל 36	6959/16	גד נתן	₪ 27,000	24.1.2018

לגישתנו, בהתאם לבסיס נתוני ההשוואה המפורט לעיל לרבות ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות ברובע 3 ובהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך ₪ 23,000 הינו סביר וחושב לצד הזהיר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>נספח א' – בחינת ההשבחה בהתייחס להתנהגות השוק – מתוך הכרעתו של כב' השמאי המכריע מר תמיר שדה בחלקה 88/4 בגוש 6960 ברחוב שדרות נורדאו 28 בת"א:</u>

<u>בחינת ההשבחה בהתייחס להתנהגות השוק</u>

9.63 ההשבחה דלעיל, שנקבעה על ידי בהתבסס על גישת התועלת, משקפת לטעמי באופן נכון וראוי את ההשבחה בנכס, אך יחד עם זאת ועל מנת להסר ספק, מצאתי לנכון לבחון את ההשבחה גם ע"י בדיקת התנהלות השוק ותגובתו לתכנית הרובעים, תוך התעלמות מהשפעת הפקדת תכנית הרובעים על השווי, בהתאם לעקרונות שהותוו בפס"ד לוסטרניק[30] ולאחרונה בפס"ד דיינש, לפיהם יש לנטרל לחלוטין את השפעת הליכי הכנת תכנית הרובעים על השווי.

9.64 לשם כך בדקתי את התנהגות השוק בהתבסס על מסד נתונים הכולל 214 עסקאות שבוצעו ברובעים 3 ו- 4, במהלך התקופה שבין 06/2016 לבין 05/2019, כאשר העסקאות נשוא המדגם נחלקות ל- 3 קבוצות של דירות, כדלקמן:

- דירות מסוג A – דירות בבנייני מגורים ותיקים שנבנו בסמוך ולאחר שנת 1980, כך שאינן זכאיות לתוספת זכויות בניה בהליך של חיזוק והרחבה, ולכן מחיר המכירה שלהן אינו כולל את השפעת תוכנית הרובעים, כולל הליך ההפקדה.

- דירות מסוג B – דירות בבנייני מגורים שנבנו לפני 1980, כך שהן עומדות בתנאים המקדמיים לתוספת זכויות בניה מכוח תכנית הרובעים, אך זכויות אלו טרם באו לידי מימוש ע"י בניה. מחיר המכירה שלהן משקף את השפעת הפקדת תכנית הרובעים על השווי, רכיב שכאמור יש לנטרל אותו.

- דירות מסוג C – דירות ותיקות במבנים שחוזקו בחלופה בפרויקט של חיזוק והרחבה. מחיר המכירה שלהן משקף את תוספת השווי לדירות נוכח אישור תכנית הרובעים וחיזוק הדירה בפועל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9.65 נתוני השוואה אלו מלמדים אותנו בדבר תגובת השוק לשווי דירות בפרויקט של חיזוק והרחבה, כאשר:

- הפרשי המחיר בין דירות מסוג B לדירות מסוג A, משקפים את עליית המחיר הנובעת מהשפעת הפקדת תכנית הרובעים, אותה כאמור יש לנטרל.
- הפרשי המחיר בין דירות מסוג C לדירות מסוג A, משקפים את מלוא עליית המחיר הנובעת מאישור התכנית תוך נטרול עליית המחירים הנובעת מתקופת ההפקדה של תכנית הרובעים ולכן משקפים את ההשבחה מכוחה.

9.66 מסד הנתונים כולל רק עסקאות מרובעים 3 ו- 4, כיוון שרק בהם איתרתי עסקאות בדירות, בכל שלושת הקבוצות, A, B ו- C.

9.67 על מנת להשתמש באופן ראוי ולנתח נכונה את התנהלות השוק, ביצעתי התאמות (כגון: למועד הקובע, לחניה ולקומות), כ"כ בחלק מהנתונים, היכן שהדבר היה אפשרי, איתרתי את תיקי הבניין ובדקתי את מאפייני נכסי ההשוואה.

9.68 לאחר ניפוי נתוני העסקאות החריגות, הקיצוניות, בעלות מאפיינים חלקיים או שאינן ראויות לשמש כהשוואה, הרי שתוצאות הבדיקה משקפות מסד הכולל נתוני 158 עסקאות בדירות, כמפורט: 32 דירות מסוג A, 111 דירות מסוג B ו- 15 דירות מסוג C.

9.69 מניתוח מסד הנתונים, נוכח האמור לעיל, מתקבלים הממצאים שלהלן:

- שווי ממוצע למ"ר בנוי בדירות מסוג A, נע בין 36,300 ₪ ל- 40,000 ₪.
- שווי ממוצע למ"ר בנוי בדירות מסוג C, נע בין 43,600 ₪ ל- 47,300 ₪.
- המשמעות הינה עליית מחיר, בממוצע, בין דירות מסוג C לדירות מסוג A, של כ- 7,000 ₪ למ"ר בנוי.

9.70 אציין, למען הזהירות, כי תוצאות בדיקתי זו אינן משקפות את ההשבחה הראויה בנכס, אלא רק את המגמה והכיוון, ולכן לא ניתן לקבוע שההשבחה, באופן גורף, מסתכמת ב- 7,000 ₪ למ"ר ויש לבדוק את ההשבחה בכל נכס בפני עצמו, בהתאם למאפייניו ונתוניו, כפי שעשיתי דלעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדות שמאי הצדדים בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון"</u>

<u>מר אלי סדואי שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:

חלק גדול מהדברים ישנה הסכמה.

בהנחת עבודה שיכירו בזכויות מכח תמא 38 בניגוד להחלטת וועדה ערר תל אביב ובהתאם להחלטות הנוספות שציינו אזי המסקנה התכנית אינה משביחה.

בהנחה ותפעל לפי החלטת ועדת ערר בתל אביב מתקבלת השבחה מסוימת כמפורטת בחוות דעתי.

המחלוקות, כדלהלן:

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – ישנה הסכמה.

<u>שטחים</u> – ישנה הסכמה.

המחלוקת מתמקדת ב – 2 דברים, כדלהלן:

<u>עלויות התאמה</u> – קבעתי מקדם סביר של 0.8 שמופיע בשומות רבות וגם תואם את הבנתי, ולמה ? תוספת בניה של חדש על ישן שנבנה לפני כ – 73 שנים, הוא בוודאי מייקר את עלויות הבניה, יש מגבלות עקב בניה ישנה, וייקור של עלויות בניה ובמיוחד מיקומו של הנכס, פינתי וצירים ראשיים, לכן המקדם הינו סביר 0.8.

<u>דחיה</u> – קבעתי מקדם דחייה של 15 שנים, היות ומדובר בבית משותף הכולל 10 חלקות משנה, הבניין לא כולל מעלית, אין חניה, התכנית מאפשרת בניה שלא מרובה יחסית, תוספת קומה של 180 מ"ר ועוד תוספת של 130 מ"ר + המרפסת. במהלך הבניה צפויים מטרדים שייפגמו בדירות הקיימות, האוכלוסייה וותיקה ברובה ולפיכך אני סבור שהמקדם הסביר להתארגנות בעיקר בהתחשב בעבודה שאין מדובר בזכויות רבות זה 15 שנה.

חברתי קבעה מקדם 0.65 כ – 7 שנים. וזה השוני ביני לבין חברתי.

<u>גב' רחל פרנקו שמאית מקרקעין, [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

התייחסותנו לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:

אנחנו מדברים על מבנה שהוקדם בשנת 1950 במועד קובע הוא כבן 70 שנה, הכולל 3 קומות וקומת עמודים, 2 דירות לקומה, סה"כ 9 יחידות משנה.

אין דירות על הגג או חדרי הגג.

יש חלקות משנה קטנות בקומת עמודים.

כך שהדחייה אמורה להיות נמוכה היות ויש מעט יחידות דיור בחלקה, יש שתי בכל קומה, 3 קומות, סה"כ 6 יח"ד, וקומת עמודים 2 דירות ומחסן.

זכויות בניה נוספות הם כ – 8 מיליון ₪ תמריץ מאוד גבוהה.

הדחיה שהבאתי על הצד הזהיר.

הבחינה אובייקטיבית ולא סובייקטיבית.

הזכויות הנוספות של 8 מיליון ₪ הם אובייקטיביות ויש כדאיות כלכלית לממשן ללא דחיה ולכן יש להביא לכל היותר דחיה למושאע.

כאמור בשומתי חושב 7 שנים דחיה וזאת על הצד השמרני והזהיר.

ברצוני להפנות לעמוד 37 בתגובתי. ישנם דוגמאות של שמאים מכריעים בסוגייה זאת.

מקדמי דחייה אשר חושבו על ידם ביחס למבנה הנדון המקדם זהיר ושמרני.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עלויות התאמה – אני מפנה לעמוד 38 בתגובתי סעיף 6 בהתאם להחלטת ועדת ערר אין להביא בחשבון אחוז שרירותי אלא לקבוע את עלויות התאמה כסכום או כעלות מוחלטת.
אני מפנה לפסיקות שמאים מכריעים שהכריעו בגבולות כ – 1,800 ₪ למ"ר תוספת בניה בשל התייקרות עלויות בשל בינוי מעל מבנה קיים.
חיזוק המבנה – תורם לשווי כפי שצוין בתגובה וכמובן שזה נדרש כבר במצב קודם והוא משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקיימות.
תמא 38 – פרטתי בהרחבה בתגובתי, התייחסות לנושא תמא 38 אשר בהתאם להחלטת ועדת הערר לויתן ואחרים אין להביא בחשבון זכויות תמא במצב קודם לחישוב השבחה לתכנית הרובע 3616א'.

מר אלי סדואי שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:
מקדם הדחיה – בשורה של החלטות של שמאים מכריעים רבים בבניינים רבים של 15 שנים, ישנם אחרים שקבעו גם 8 שנים.
התאמות – עניין 1,800 ₪ מ"ר גם לאחר החלטת ועדת הערר כותבים שהם ערים למה שנאמר בוועדת הערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

מחלוקת משפטית בין הצדדים לעניין התחשבות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם

השאלה המוצגת להכרעתנו, כיצד יש להתייחס לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם ?

הסוגייה ביסודה הינה שאלה משפטית אשר אמורה להתברר בערכאות המשפטיות המתאימות לכך בלבד.

הרי ברור לכל שהפרשנות המשפטית אשר יש להעניק לסוגיה שבנדון, בעניין הפרשנות המשפטית לזכויות התכנוניות שיש לקחת "במצב הקודם" [להלן: " תמ"א 38 "], משפיעה באופן ישיר על שווין של המקרקעין במצב קודם וכנגזרת על שווי ההשבחה המהווה את הפרש שווין של המקרקעין בשני מצבי התכנון [להלן: "מצב קודם" ו- "מצב חדש"].

לגופו של עניין, לאור זאת שאין המדובר במקרה שבשאלה, שהטפל הולך אחר העיקר, אלא, בשאלה משפטית קרדינלית שהסמכות לפרשנות המשפטית נתונה לערכאות המשפטיות בלבד, ובכדי **לייעל את ההליכים**, הנני רואה לנכון **לתת את הכלים הכלכליים בכל אחת מן הפרשנויות** העשויות להפסק על ידי כבוד בית המשפט.

הארה

בכל אחת מהחלופות, שמאי הצדדים תמימי דעים כי במקרה דנן, "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני החדש" הנובע מכוח תכנית תא/3616/א' מכוסה תחת ההגדרה של "זכויות מוקנות".

המחלוקת נסובה רק לעניין "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני הקודם" אשר יש להביאו בחשבון.

הפרשנויות המשפטיות שהצדדים טוענים אליהן, ל- "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני הקודם", הינם, כדלהלן:

חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"] – עמדתי

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר "בתכנית שקופה" [כהגדרת המשיבה, להלן: "שווי אפס לתמ"א 38"].
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

המשיבה תומכת את עמדתה בהחלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, כדלהלן, ציטוט:

" סוף דבר בהקשר זה, מסקנתו הינה כי אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3. ".

במועד כתיבת החלטתי זו העמדה המשפטית שנקבעה על ידי כבוד ועדת הערר ולאור זאת החבות בהיטל השבחה הינה בהתאם לחלופה זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקשת"]</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר בזכויות מוקנות [כהגדרת המבקשת, להלן: "זכויות בוודאות מלאה של 100%"].
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

<u>חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"]</u>

חלופה זו מתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט עשוי לפסוק לפיה, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, ובכפוף למסמך המדיניות [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

חלופה זו מתבססת על הנחת עבודה ש- "במצב הקודם" יש לשקף את "שווי שוק" המקרקעין בהתאם להסתברות "סל" הזכויות התכנוניות שהוקנו לאותם מקרקעין וכל זאת ערב המועד הקובע.

והרי כידוע לכל שראיית השוק לעניין שווי המקרקעין אינה מתעלמת מהסתברות "סל" הזכויות התכנוניות אשר היה קיים בשוק, ערב המועד הקובע, הכולל בין היתר את מסמך המדיניות אשר משקף במידה מסוימת את רמת הוודאות התכנונית הקיימת בפועל שהינה נגזרת מתמ"א 38 שהייתה בתוקף באותה העת.

כך, שתוצאה זו אינה מנותקת מהגדרת " השבחה" – עליית שוויים של **מקרקעין** עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

<u>קביעת מקדמי התאמה לרמת הוודאות הסבירה ל"סל" הזכויות התכנוניות ערב המועד הקובע</u>

- תמ"א 38 על תיקוניה [בגילום מסמך המדיניות, לקומה וחצי]: עבור הקמת הקומה החמישית מקדם 2/3, עבור קומת גג חלקית [בתוספת מרפסת גג] מקדם 2/3, עבור הקמת קומה שישית מקדם 0.1 [סבירות נמוכה].
- תוכנית תא/3616/א: מדובר בתוכנית מאושרת, שרמת הוודאות בה גבוה המהווה כייחוס ולכן מקדם 1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מחלוקת אודות קיומה של השבחה עקב – "עליית שווים של מקרקעין"</u>

כידוע לכל, קיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר / עסקה" ו- "שווי".
"מחיר / עסקה", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים, סביב אותה עסקה ספציפית.

על אף זאת, לעתים הקונה לחוץ ומשלם תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק, בעוד לעתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל תמורה נמוכה אשר איננה משקפת שווי שוק.
יתר על כן, ישנם מקרים מסוימים בהם קיים קונה/מוכר אשר מוכן לשלם/לקבל תמורה אשר אינה משקפת את שווי השוק של הנכס ומדי פעם זה נובע גם מטעמים אישיים של הקונה/מוכר [דוג': ייתכן מצב בו קונה בעל חיבה לנכסים היסטוריים בעלי אלמנטים ארכיטקטוניים יהיה מוכן לשלם עבור מקרקעין המסווג בייעוד לשימור תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק].

מאידך, "שווי", מהווה נתון אובייקטיבי המשקף סכום סביר "בין קונה מרצון למוכר מרצון", לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

בפועל, השווי נקבע כממוצע של מחירים / עסקאות [שכל אחד מהם מהווה בפני עצמו נתון סובייקטיבי], ככל שישנם כמות עסקאות גדולה יותר סביר להניח שהפיזור של העסקאות מעל לשווי השוק ומתחת לשווי השוק מתקזזות להן, כך שהתוצאה המקבלת הינה "שווי" [נתון אובייקטיבי].

לרוב, הדרך האידיאלית לבחינת ההשבחה הינה ניתוח מחירים/עסקאות השוואה טרם ולאחר המועד הקובע של גורם ההשבחה [אישור תכנית/הקלה/שימוש חורג כמוגדר בחוק], אך השוואה כזו אינה בהכרח מבטאת נכונה את מקור עליית/ירידת השווי.

בחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה אינה בהכרח מייצרת תמונה אמיתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישמה. יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות מלאה אלא רק קרבה לוודאות.

לפיכך, הדרך בה יש למדוד את ההשבחה בנטרול הציפיה והשונות הקיימת בנכסי ההשוואה בצורה המדויקת ביותר באופן היחסי, הינה ע"י דרך תורת התועלת, המהווה ככלי בסיסי בתורת השמאות המייצרת מכנה משותף לכימות ההנאה הכלכלית המופקת מהנכס [הנכס בכללותו מורכב מחבילת תועלות כלכליות שניתן להפיק ממנו ובאמצעות תורת התועלת ניתן לפצל למשקלים יחסיים את התועלת מכל רכיב ורכיב].

במקרה דנן, אנו עסקינן ב- "עליית שווים של מקרקעין", ולכן, בהתאם לתורת התועלת, פונקציית הערך של הקונה / מוכר נמדדת בהתאם למראית עיניו, נקודת ההתייחסות, וגודל השינוי [רווח או הפסד] לתועלת המופקת מכל מרכיב ומרכיב של המקרקעין בנפרד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

שמאי הצדדים <u>תמימי דעים</u> כי שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן הינו 23,000 ₪.

בבחינתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, לצד החלטות אשר ערכתי ומיקום הבניין הנתון, אאמץ את הסכמתם היות ומדובר בשווי מ"ר קרקע מבונה שננקט בצורה שמרנית וזהירה.

<u>בעניין קשיי נגישות ואילוצי בנייה</u>

הנני סבור כי כל קשיי הנגישות ו/או אילוצי הבנייה [כגון: חסימת דרכי גישה, הקצאת מקום התארגנות לפריקת ציוד כבד לרבות חומרי בנייה, וכיו"ב] אשר עלולים להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו, מגולמים במשולב בשווי מ"ר קרקע מבונה בו נקטתי דלעיל.

היות וכך, בעת עריכת תחשיבי לא אביא הפחתה קונקרטית נוספת בגין מרכיבים אלו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בחינת מקדמי התאמה – מושע, מורכבות משפטית ו/או תכנונית, בנייה חדשה על גבי בנייה קיימת, דחייה</u>

<u>ראשית</u>, כמפורט בפרק המצב המשפטי בהחלטתי, הבניין הנתון בו ממוקם הנכס נשוא ההחלטה מכיל 10 תתי-חלקות [כולל הרכוש המשותף].

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין מרכיב ה- "מושע" בסך של 0.9 [להלן: הפחתה בשיעור של 10%].

<u>שנית</u>, לאור העובדה כי בבניין הנתון לא קיים תקנון מוסכם, סביר להניח כי ביום בו דיירי הבניין ירצו לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616/א' תיווצר מורכבות משפטית ו/או תכנונית, אשר סופה אינה ידוע ולפיכך קיים סיכון מוגבר לקונה הסביר.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין מורכבות משפטית ו/או תכנונית בסך של 0.9 [להלן: הפחתה בשיעור של 10%].

<u>שלישית</u>, בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הצדדים ולצד הסכמתם, החלופה המיטבית למימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תוכנית תא/3616/א' בבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", ולא במסגרת מסלול של "הריסה ובנייה מחדש".

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין בניה חדשה על גבי בניה קיימת של 0.8 [להלן: הפחתה בשיעור של 20%].

<u>רביעית</u>, בהתאם לשומות הצדדים ולצד הסכמתם, עולה, בין היתר, כי הבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי המאה הקודמת, לפיכך, עובדה זו יכולה להוות כתמריץ לכלל הדיירים בבניין הנתון לקדם ולדחוף למימוש התכנית.

נוסף לכך, גם בסעיף 2.3 להוראות תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'] נרשם כי מסך כל יח"ד המתוכננות חושב צפי למימוש בשיעור של 50%.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין דחיה / אי וודאות של 0.75 [8] [להלן: הפחתה בשיעור של כ- 25% במעוגל].

[8] מקדם דחיה המשקף דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מסקנה</u>

לאור כל האמור דלעיל, יש לבצע שקלול של כלל המקדמים, כדלהלן:

מקדם משוקלל **0.9 x 0.9 x 0.8 x 0.75 = 0.486**

<u>הארה</u>:

כפי שמצוין דלעיל, המקדם המשוקלל בו נקטתי מורכב ממגוון גורמים, כגון: מרכיב ה- "מושע", מורכבות משפטית ו/או תכנונית, תוספת בניה חדשה על גבי בנייה קיימת, מרכיב ה- "דחייה", וכיו"ב.

לפיכך, הנני סבור כי הגורמים הללו, הן ביחד, והן כל אחד לחוד, מגלמים בתוכם את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית אשר עלולה להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו.

לאור זאת, הנני סבור כי המקדם המשוקלל מכמת באופן זהיר ואף שמרני את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית העלולה להיווצר בעת מימושן של תוספת זכויות הבנייה, ככל שתהיה, מכוחה של תכנית תא/3616/א', במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת בניה".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בחינת מקדמים אקוויוולנטיים לתוספת זכויות הבנייה בשטח קומת הגג</u>

כידוע לכל, שווי מ"ר קרקע מבונה נגזר ממוצע מחירים של מגוון עסקאות השוואה [דירות בעלות מאפיינים שונים].

במקרה דנן, אנו עסקינן בדירה יוקרתית אשר עתידה להתמקם בקומה העליונה של הבניין, אשר מתאפיינת בייחודיות לעומת שאר הדירות בבניין.

ייחודיות זאת באה לידי ביטוי, בין היתר, בפרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

לרוב, שטח התוספת בקומת הגג מורכב משטח בנוי בעוד יתרתו משמשת כמרפסת שמש פתוחה.

לאור זאת, הנני סבור, כי הצורה המדויקת לאמוד את שווי תוספת זכויות הבנייה בקומת הגג הינה על ידי מתן מקדמי תועלת נפרדים לשטח הבנוי ולשטח המרפסת.

בעת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם בשיעור של 120% לשטח הבנוי המגלם את הייחודיות המתבטאת בקומה זו [פרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב], ולשטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית מקדם בשיעור של 30%.

<u>הערה כללית בעניין מקדמי התועלת</u>

יוער כי מקדמי התועלת בהן נקטתי דלעיל בשיעור של 120% לתוספת זכויות הבנייה העיקריות בשטח קומת הגג, ובשיעור של 30% לשטח מרפסת הגג, מתבססים ומגלמים, בין היתר, מגוון פרמטרים כגון: פרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", בנית תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

לפיכך, הנני סבור כי תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'], גורמות לתולדה של מגוון פרמטרים "במצב החדש" [כפי שמצוין דלעיל], שכפועל יוצא מהן נוצר "יתרון" לזכויות הבנייה העתידיות בקומת הגג [לרבות מרפסת הגג] אשר לא היה קיים "במצב הקודם", דהיינו, טרם אישורן של תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'], כגון: מתן אפשרות לבנית תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, מיקום דירות הגג בקומה גבוהה יותר [לאחר תוספת הקומה/ות החדשה/ות], מתן אפשרות לבניית בריכת שחיה בתחום מרפסת הגג וכיו"ב.

<u>הערה בעניין אומדן עלויות בנייתה של בריכת השחייה</u>

<u>ראשית</u>, להלן ציטוט רלוונטי של האמור בסעיף 6.1.ד'[9] להוראות תכנית תא/3616/א':

" תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון..."

להבנתי, המילה "תותר" מעניקה לבעל הזכויות את אפשרות הבחירה אודות הקמת בריכת השחייה, דהיינו, ככל ובעל הזכויות סבור כי העלות הכלכלית של הקמת בריכת שחיה עולה על התועלת אשר ניתן להפיק ממנה, הרי איננו מחויב לבצע את הקמתה.

<u>שנית</u>, בהתאם לרשום דלעיל, הבאתי בחשבון מקדם תועלת בשיעור של 30% ליתרת שטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית.
היות וכך, הנני סבור כי מקדם תועלת זה, מגלם בתוכו, בין היתר, את מרכיב זכויות הבנייה של בריכת השחייה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה [לרבות שימוש הביניים בתקופה זו והתקנת מעלית נוסעים]</u>

<u>ראשית</u>, לטעמי, ככל וקיים בניין מגורים ותיק, אשר עתיד לעבור תהליך במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה", סביר להניח, כי ביום בו תהליך זה יבוא לידי מימוש, כפועל יוצא ממנו תיווצר עליית ערך בשווין של הדירות הממוקמות בבניין, אשר לכל הפחות מאיינת, הן את העלות הכספית הנדרשת לצורך חיזוקו של הבניין, והן את המורכבות הביצועית המתלווה לכך, קרי, התקשרות חוזית מול קבלן / יזם, ו/או מטרדי רעש ו/או מפגעי בניה וכיו"ב.

<u>שנית</u>, חיזוק הבניין ושיפוצו תורם ליציבותו ומראהו החיצוני, ומהווה בכך, בין היתר, השבחה חיצונית.

<u>שלישית</u>, לנוכח העובדה כי הבניין הנתון הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי המאה הקודמת, הרי שגם במצב הקיים, טרם אישורן של תכניות הרובעים [להלן: תכנית תא/3616/א', ו/או תא/3729/א'], היה צורך בחיזוקו ושיפוצו.

מהכלל אל הפרט, **<u>אינני</u>** סבור שבמקרה דנן, קיימת מובהקות מוחלטת כי אופן מימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616/א', באם ישנו, מחייב את התערבותו של צד ג' – קבלן ו/או יזם אשר ילווה את הפרויקט, יישא בעלויות ההקמה וכיו"ב, ומנגד ידרוש לקבל את כלל זכויות הבנייה הנוספות הנובעות מכוח תכנית תא/3616/א' על מנת לייצר רווח ראוי.

<u>מסקנה</u>

לאור זאת, הנני סבור, כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הצורך בחיזוקו ושיפוצו של בניין קיים רק אם במצב הקודם [טרם אישור התכנית] לא היה צורך בכך.

דרישת הוועדה לחיזוק המבנה בהתאם לסעיפים 4.1.3. (1) ו- 6.5. א' להוראות התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות תקן ישראלי 413 ועדכוניו.

<u>בעניין גובה שכר הדירה בתקופת חיזוק ושיפוץ המבנה</u>

הנני סבור כי כל פגיעה ו/או הפרעה, אם וכאשר נוצרות בעת חיזוק ושיפוץ המבנה, מגולמות במשולב בהשבחת הנכס, בחיזוקו, וכן במקדמי ההתאמה [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל אודות מקדמי ההתאמה], לפיכך, הנני בדעה כי אין להביא בחשבון הפחתה קונקרטית נוספת בגין המרכיבים הללו.

<u>בעניין התקנת מעלית נוסעים</u>

בעת עריכת תחשיבי הובא בחשבון כי שטח מעלית הנוסעים, לרבות שטח חדר המכונות המיוחס אליה מתקזז בין שני מצבי התכנון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בחינת השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון

כעולה מחוות דעת הצדדים והסכמתם, "השימוש הטוב והיעיל" במקרה דנן, לצורך מימוש תוספת זכויות הבנייה, ככל וקיימת, הנובעת מכוח תכנית תא/3616/א', הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בניה", ולא במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש".

הנני סבור שבמקרה דנן, החלופה המיטבית הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בניה" בהתאם להסכמתם של שמאי הצדדים, זאת בהתחשב, הן בכמות זכויות הבנייה הנובעת מכוח תכנית תא/3616/א' הניתנת לבניין הנתון בו ממוקם הנכס נשוא ההחלטה, והן ביחס של תרומת המחוברים הקיימים בפועל [בהתחשב בפחת הפיזי אשר צברו במרוצת השנים] לשווי המקרקעין.

מצב חדש [להלן: תכנית תא/3616/א'] – חישוב תוספת "סל הזכויות" לכלל הבניין

חישוב תוספת "סל הזכויות" ובחינת אופן המימוש [9]

שמאי הצדדים תמימי דעים כי תוספת "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616/א' הינו בהיקף של **קומה טיפוסית מלאה, ומעליה קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג.**

בבחינתי את הוראות תכנית תא/3616/א', בעת עריכת תחשיבי אאמץ את הסכמתם.

[9] עפ"י האמור בסעיף 10 [עמוד 17] לשומת הועדה; עפ"י האמור בסעיף 10 [עמ' 40] לשומת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>חישוב שטח תוספת קומה טיפוסית בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א'</u> [10]

שמאי הצדדים תמימי דעים כי שטח קומה טיפוסית **נטו** הינו כ- 180 מ"ר.

בבחינתי את המסמכים התכנוניים ו/או המשפטיים אשר הוצגו בפניי ו/או אותרו על-ידי, הגעתי לכלל מסקנה כי חישוב שטח הקומה הטיפוסית נטו אשר הובא בחשבון ע"י הצדדים ננקט בצורה שמרנית וזהירה, לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

שטח **נטו** של קונטור קומה טיפוסית, במעוגל [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם] **כ- 180 מ"ר**

<u>חישוב שטח קומת התוספת לגג [לרבות שטח מרפסת גג] בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א'</u> [11]

שמאי הצדדים תמימי דעים כי שטח קומה הגג החלקית **נטו** הינו כ- 130 מ"ר, ושטח מרפסת הגג **נטו** הינו כ- 50 מ"ר.

בבחינתי את המסמכים התכנוניים ו/או המשפטיים אשר הוצגו בפניי ו/או אותרו על-ידי, הגעתי לכלל מסקנה כי חישוב שטח קומת הגג החלקית נטו לרבות שטח מרפסת הגג נטו אשר הובא בחשבון ע"י הצדדים ננקט בצורה שמרנית וזהירה, לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

שטח **נטו** של קומת הגג החלקית לשיווק, במעוגל [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם] **כ- 130 מ"ר**
שטח **נטו** של מרפסת הגג לשיווק, במעוגל [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם] **כ- 50 מ"ר**

<u>הארה לעניין חישוב כלל השטחים</u>

יוער, למען הסר ספק, השטחים המופיעים דלעיל הינם בקירוב בלבד ונועדו למטרת החלטה זו בלבד.

<u>מצב קודם [להלן: תמ"א 38] – חישוב תוספת "סל הזכויות" לכלל הבניין</u>

<u>חישוב שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו בהתאם להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב</u>

בוצעה על-ידי מדידה גראפית, זאת בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38, אשר ממנה עולה, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

שטח **נטו** של קונטור קומה טיפוסית, במעוגל [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם] **כ- 180 מ"ר**
שטח **נטו** של קומת הגג החלקית לשיווק, במעוגל [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם] **כ- 130 מ"ר**
שטח **נטו** של מרפסת הגג לשיווק, במעוגל [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם] **כ- 50 מ"ר**

<u>הארה לעניין חישוב כלל השטחים</u>

יוער, למען הסר ספק, השטחים המופיעים דלעיל הינם בקירוב בלבד ונועדו למטרת החלטה זו בלבד.

[10] עפ"י האמור בסעיף 10 [עמוד 17] לשומת הועדה; עפ"י האמור בסעיף 10 [עמ' 40] לשומת המבקש.

[11] עפ"י האמור בסעיף 10 [עמוד 17] לשומת הועדה; עפ"י האמור בסעיף 10 [עמ' 40] לשומת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הצורך בפתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום קרן/כופר חניה</u>

בהתאם לפס"ד בר"מ 17/7255, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', מיום 22.03.2021, אשר ניתן ע"י כבוד בית המשפט העליון ומשכך **<u>מהווה הלכה למעשה</u>**, נקבע, כדלהלן, ציטוט:

" טענתה העיקרית של הועדה המקומית הייתה כי חובת התשלום לקרן החניה אינה קבועה בתכנית המשביחה ועל כן ברי כי מדובר בחיוב "חיצוני" שאין לקחתה בחשבון בשיעור היטל ההשבחה. אין בידי לקבל פרשנות מצמצמת זו. לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש ***<u>. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס</u>***. "*

[...]

" יצוין, כי ניתן להגיע לתוצאה זהה גם בדרך אחרת, עליה הצביעה המשיבה בתשובתה לבקשת רשות הערעור. כאמור, הצדדים התמקדו בעיקר בשאלת "קיזוז "תשלום קרן החניה מהיטל ההשבחה או לקיחתו בחשבון כהוצאה "פנימית" הנדרשת לצורך מימוש התכנית המשביחה. ברם, נראה כי אלו אינן הדרכים הבלעדיות לשקלול התשלום לקרן החניה במסגרת קביעת סכום היטל ההשבחה. על פניו נראה כי במקרים בהם תשלום עתידי של קרן חניה, או של הוצאות "פנימיות" מסוגים שונים, יוטל על פי הדין או יועבר אל כתפי קונים פוטנציאליים של המקרקעין, הדבר ישפיע מיניה וביה על שווי השוק של המקרקעין. זאת דווקא על ידי הורדת שווים של המקרקעין בשוק משוכלל. במקרים אלו, לקיחת קרן החניה בחשבון צריכה להתרחש כבר בשלב השומה הראשונית של המקרקעין ולא על ידי "קיזוז" מאוחר מסכום השומה. בהתאמה אפוא, כשם שערך המקרקעין יורד, כך ירד שיעור היטל ההשבחה. במקרה מעין זה, "העלות העודפת" כבר מגולמת בשיעור ההשבחה, גם בהעדר כל פעולת "קיזוז". כמו כן, דרך ניתוח זו גם נותנת מענה לטענת הוועדה כי התשלום בעד קרן החניה אינו תשלום ודאי ובשל כך אין מקום לנכותו. זאת, שכן ההיתכנות באשר לחיוב תשלום עתידי עבור קרן החניה מגולמת (או צריכה להיות מגולמת) מעצם טבעה בעת הערכת שווי המקרקעין בשל התכנית המשביחה. על אותה הדרך גם החזר בגין אי מימוש תכנית בניית חניה חלופית לא יוביל ל"כפל התעשרות" משום שהלכה למעשה אין המדובר ב"ניכוי" שווי קרן החניה אלא ברכיב שנלקח בחשבון מראש בעת עריכת השומה אשר מעלה את ערך השוק של המקרקעין. לשון אחרת, כאשר המקרקעין יישומו, ייבדק אם קרן החנייה שולמה אם לאו. ככל ששולמה, ערך המקרקעין יהיה גבוה יותר וכפועל יוצא מכך גם שיעור היטל ההשבחה. על כן, אם בסופו של יום התשלום יוחזר, הדבר יעשה כדין. בכל מקרה, דברים אלו נאמרו למעלה מהצורך, שכן כאמור תוצאת ההליך נגזרת מהגדרת החיוב ובחינת השפעת ההוצאה על שוויים של המקרקעין במצב החדש. "

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מסקנה כללית</u>

ידוע לכל כי בסביבת הנכס נשוא ההחלטה קיימת מצוקת חניה קשה.

למיטב הבנתי, בהתחשב בצורת המגרש והחלקה שבתחומן מצוי הבניין הנתון, בתכסית הבנויה בפועל וצורתה, במיקום החלקה, בצפיפות הנדרשת, במגבלת קווי הבניין, וכיו"ב, כפי הנראה אין מקום לפתרון חניה סביר בתחום שטח החלקה.

<u>בנוסף, להלן, תמצית סעיף 6.6 להוראות תכנית הרובעים [להלן: " תכנית תא/3616/א', ותכנית תא/3729/א']</u>

<u>סעיף 6.6 [5], ציטוט</u>: *" בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש.*
המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן.
<u>לא תותר חניה עילית במרווח הקידמי של המגרשים</u> ".

<u>סעיף 6.6 [6], ציטוט</u>: *" על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצידי, תותר הקמתו בתחום המרווח הקדמי בצמוד למרווח הצידי ובלבד שתישמר רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החנייה ".*

<u>סעיף 6.6 [7], ציטוט</u>: *" תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים על פי תכנית זו יהיה <u>ביטול חניה במרווח הקדמי של המגרש</u> לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו ".*

<u>מסקנה</u>

<u>ראשית</u>, ניתן לראות כי סעיפים 6.6 [5], ו- 6.6 [7] מדגישים ומבהירים כי לא יהיה ניתן למצוא פתרון למקומות חניה במרווח הקידמי של המגרש, דהיינו, בחזית/ות המגרש.

האומנם, סעיף 6.6 [5] מאפשר הלכה למעשה למצוא פתרון חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש, אך לרוב, פתרון זה איננו ישים מאחר וכפועל יוצא מהבנייה הקיימת בתחום המגרשים לא נותר מספיק שטח אשר יכול להוות מקום חניה סטנדרטי בצידו של הבניין.

<u>שנית</u>, סעיף 6.6 [6] מאפשר למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקידמי, אולם, הוא מתנה זו בשמירה של רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית.

לאור היקפו של מתקן חניה סטנדרטי, לצד מגבלת קווי הבניין הקיימים בבניין הנתון, סביר להניח כי במקרה דנן, לא יהיה ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקידמי.

בסיכומו של דבר, לצד מכלול האמור דלעיל, תשלום קרן החניה חושב על הפחתה בסך של כ- 222,421 ₪ [12] [מגלם תוספת של 4 מקומות חניה].

[12] בהתאם לבדיקה שערכתי באתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו, עולה, בין היתר, כי הבניין הנתון מצוי באזור מגורים 1.
עפ"י תעריפי קרן חניה לאזרח של עיריית תל-אביב – יפו, באזור מגורים 1, תשלום קרן/כופר חניה הינו בסך של כ- 55,605 ₪, במעוגל [לכל מקום חניה].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של נשוא ההחלטה ביחס לרכוש המשותף</u>

הגדרת החלק היחסי של נשוא ההחלטה מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את החלק היחסי במקרה דנן.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב][1] לתוספת השלישית, *"אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו"*, הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה.

עוד יובהר, כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא ההחלטה.

לאור העובדות לעיל, השווי היחסי של מושא ההחלטה ביחס לרכוש המשותף חושב בהתאם להסכמת הצדדים.

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיבים

תחשיב חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"] – עמדתי למועד מתן החלטה

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר "בתכנית שקופה" [כהגדרת המשיבה, להלן: "שווי אפס לתמ"א 38"].

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

עמדת המשיבה נתמכת בין היתר, בהחלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, התחשיב כדלהלן:

מצב חדש

קומה	שטח	מקדם אקווויולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקווויולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	180 מ"ר	1	1	180 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	130 מ"ר	1.2	1	156 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	50 מ"ר	0.3	1	15 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי "במצב החדש", במעוגל				**351 מ"ר**

השבחה

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי בין שני מצבי התכנון	351 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 8,073,000
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם 4 מקומות חניה]	- ₪ 222,421
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 7,850,579
מקדם משוקלל	0.486
השבחה מיוחסת לבניין בשלמות	₪ 3,815,381
השבחה מיוחסת לנכס נשוא ההחלטה [חלק יחסי בהתאם למשיבה], במעוגל	**₪ 509,720**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב חלופה שנייה [להלן: "עמדת המבקש"]</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקש, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר בזכויות מוקנות [כהגדרת המבקש, להלן: "זכויות בוודאות מלאה של 100%"].

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

<u>מצב קודם</u>

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	180 מ"ר	1	1	180 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	180 מ"ר	1	1	180 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	130 מ"ר	1.2	1	156 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	50 מ"ר	0.3	1	15 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**531 מ"ר**

<u>מצב חדש</u>

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	180 מ"ר	1	1	180 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	130 מ"ר	1.2	1	156 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	50 מ"ר	0.3	1	15 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל				**351 מ"ר**

<u>השבחה</u>

במקרה דנן אין חבות בהיטל השבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"]</u>

חלופה זו מתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט עשוי לפסוק לפיה, כי "במצב הקודם" יש להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** הנובע מתמ"א 38, תוך התחשבות בכך שזכויות תמ"א 38 הינן מותנות ובכפוף למסמך המדיניות [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

<u>מצב קודם</u>

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	180 מ"ר	1	2/3	120 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	180 מ"ר	1	0.1	18 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	130 מ"ר	1.2	2/3	104 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	50 מ"ר	0.3	2/3	10 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**252 מ"ר**

<u>מצב חדש</u>

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	180 מ"ר	1	1	180 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	130 מ"ר	1.2	1	156 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	50 מ"ר	0.3	1	15 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל				**351 מ"ר**

<u>השבחה</u>

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון	99 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 2,277,000
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם 4 מקומות חניה]	- ₪ 222,421
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 2,054,579
מקדם משוקלל	0.486
השבחה מיוחסת לבניין בשלמות	₪ 998,525
השבחה מיוחסת לנכס נשוא ההחלטה [חלק יחסי בהתאם למשיבה], במעוגל	**₪ 133,400**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

כאמור, השאלה המוצגת להכרעתנו, כיצד יש להתייחס לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם ?

הסוגייה ביסודה הינה שאלה משפטית אשר אמורה להתברר בערכאות המשפטיות המתאימות לכך בלבד.

הרי ברור לכל שהפרשנות המשפטית אשר יש להעניק לסוגיה שבנדון, בעניין הפרשנות המשפטית לזכויות התכנוניות שיש לקחת במצב הקודם [להלן: "תמ"א 38"], משפיעה באופן ישיר על שווין של המקרקעין במצב קודם וכנגזרת על שווי ההשבחה המהווה את הפרש שווין של המקרקעין בשני מצבי התכנון [להלן: "מצב קודם" ו- "מצב חדש"].

לגופו של עניין, לאור זאת שאין המדובר במקרה שבשאלה, שהטפל הולך אחר העיקר, אלא, בשאלה משפטית קרדינלית שהסמכות לפרשנות המשפטית נתונה לערכאות המשפטיות בלבד, ובכדי **לייעל את ההליכים**, הנני רואה לנכון **לתת את הכלים הכלכליים בכל אחת מן הפרשנויות** העשויות להפסק על ידי כבוד ועדת ערר ו/או בית המשפט.

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כתת-חלקה: 6, חלקה: 161, גוש: 6214, רחוב ארלוזורוב 59, פינת רחוב יהושוע בן נון 2, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", ת"א-יפו [הדירה, כמוגדרת על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של מכר, כדלהלן:

חלופה ראשונה [עמדתי] – חלופה לתשלום, בהתאם למדיניות המשפטית הקיימת ביום מתן החלטתי שנקבעה בהחלטת כב' וועדת ערר/תא/8291/1118 ואחרים [להלן: "עמדת המשיבה"]

הפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 ומסמכי המדיניות אינם חלות ["תכנית שקופה"]

עמדת המשיבה נתמכת בין היתר, בהחלטת כב' וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, בעניין תכנית תא/3616/א' (להלן: "תכנית רובע 3").

לאור החלטה מס' ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, הקיימת ביום מתן החלטתי, אזי יש לשלם היטל השבחה בהתאם לחלופה זאת.

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה הנתמכת על החלטה האמורה, כי "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר "בתכנית שקופה" [כהגדרת המשיבה, להלן: "שווי אפס לתמ"א 38"].
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3616/א'	24.01.2018	₪ 509,720	₪ 254,860

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקש"]

במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 מהווה זכויות מוקנות בוודאות מלאה [100%]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, כי "במצב הקודם" **יש** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר בזכויות מוקנות [כהגדרת המבקשת, להלן: "זכויות בוודאות מלאה של 100%"].

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3616/א'	24.01.2018	אין חבות בהיטל השבחה	

חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"]

במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 ומסמכי המדיניות הינם ברמת פוטנציאל / ציפיות כללי הקיימת בשוק [פס"ד לוסטרניק – רע"א 4487/01, 22.02.2003]

חלופה זו מתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט עשוי לפסוק לפיה, כי "במצב הקודם" **יש** להביא את **הפוטנציאל** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, ובכפוף למסמך המדיניות [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3616/א'	24.01.2018	₪ 133,400	₪ 66,700

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 02.03.2023.



דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net