מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אבי אברס, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: ג׳ כסלו תשפ״ו

תאריך לועזי: 23 נובמבר 2025

מספר מינוי: 1170-2025

לכבוד,

המבקשת:

ה״ה קראוזה סובול יהודית

באמצעות:

מר גלעד המאירי, שמאי מקרקעין

המשיבה:

ועדה מקומית לתו״ב תל אביב-יפו

באמצעות:

גב׳ רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

מר ניסן פרנקו, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

חלקת משנה 1 בחלקה 101 בגוש 6902,

רחוב בן יהודה 140 ו- 142, רובע 3, תל אביב - יפו

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה רחל וניסן פרנקו, שמאי מקרקעין, מיום 24.02.2025.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתו של ה״ה גלעד המאירי, שמאי מקרקעין, מיום 13.07.2025.
- בתאריך 03.08.2025 הוגשה תגובתם של שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 25.08.2025 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהסכמת הצדדים הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית.

2. המועד הקובע[2]:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
תא/3616א'	24.01.2018	09.01.2018, ברשומות, י.פ 7668

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 06.11.2025 נערך ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	:	רחוב בן יהודה 140 ו- 142, רובע 3, תל אביב - יפו.
גוש	:	6902
חלקה	:	101
שטח החלקה	:	563 מ״ר רשום.
תת חלקה	:	1
שטח רשום	:	20.33 מ״ר
החלק ברכוש המשותף	:	10/591
הנכס הנישום	:	משרד הממוקם בקומת המרתף של מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית.
זיהוי הנכס	:	עפ״י נסח רישום, תכניות היתר הבניה ומסמכי תיק בית משותף.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

2 פירוט רלוונטי לבחינת ההשבחה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה משרד המצוי בבניין מגורים ותיק עם חזית מסחרית הממוקם ברחוב בן יהודה 140,142, "הצפון הישן", ת"א - יפו.

אזור הצפון הישן מתפרש על השטח שבין רח' אבן גבירול ממזרח לים ממערב, ומנחל הירקון מצפון לשד' בן ציון ורח' בוגרשוב מדרום[3]. האזור נכלל בתכנית גדס, תכנית המתאר הראשונה של ת"א, אשר פיתחה את האזור על בסיס עקרונות "עיר גנים". רחובות האורך המרכזיים ב"צפון הישן", הם דיזינגוף, בן יהודה ואבן גבירול. רחובות הרוחב המרכזיים הם נורדאו, ז'בוטינסקי, ארלוזורוב, בן גוריון ופרישמן.

בן יהודה הנו ציר תחבורה ומסחר ראשי. קצהו הצפוני במפגש עם הרח' דיזנגוף ויורדי הסירה וקצהו הדרומי ברח' אלנבי. הנכס שבנדון ממוקם בקטע שמצפון לרח' ארלוזורוב ומדרום לרח' ז'בוטינסקי. סביבת הנכס מתאפיינת במבנים בבנייה רוויה בני 4-5 קומות מעל קומת קרקע למסחר. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות. קיימת מצוקת חניה.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 101 בגוש 6902, הנו 563 מ"ר. צורתה רגולרית כשל מלבן עם חזית מערבית של כ- 20 מ' לרח' בן יהודה ועומק ממוצע של כ- 28 מ'. לחלקה טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. ע"ג החלקה בנוי מבנה מגורים יחיד בבנייה רוויה.

<u>גבולות המגרש</u>:

- צפון - חלקה 102 ע"ג בנוי מבנה מגורים וותיק בבניה רוויה עם חזית מסחרית לרח' בן יהודה.
- מזרח - חלקה 224 ע"ג בנוי מבנה מגורים וותיק בבניה רוויה עם חזית מזרחית לרח' הלפרין רנ"ק.
- דרום - חלקה 100 ע"ג בנוי מבנה מגורים וותיק בבניה רוויה עם חזית מסחרית לרח' בן יהודה.
- מערב - חזית לכיוון רח' בן יהודה 140 ו- 142.

5.3 <u>תיאור הבניין</u>:

על החלקה בנוי בניין מגורים יחיד שנבנה בשלבים בהתאם להיתרים בטווח השנים 1939 עד 1972, המבנה כולל 3 קומות מגורים + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית. בהתאם למסמכי תיק הבית המשותף, הבניין כולל סה"כ 13 דירות, 2 חנויות, משרד ומוסך (חניה מקורה). סוג הבנייה קונבנציונאלית - בטון ובלוק, גג שטוח מבטון, חיפוי חצוני טיח/שפריץ, רמת גמר התואמת את גיל המבנה, רמת התחזוקה סבירה, בבניין אין חניה ומותקנת בו מעלית נוסעים.

5.4 <u>תיאור הנכס שבנדון</u>:

משרד בשטח רשום של 20.33 מ"ר הממוקם בקומת המרתף.

3 החלוקה האדמיניסטרטיבית של עיריית תל אביב-יפו מגדירה את "רובע הצפון הישן" כחלק שמצפון לשד' בן גוריון ואת החלק שמדרום כ"רובע מרכז תל אביב".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, אשר הופק[4] באמצעות האינטרנט ביום 17.06.2025, התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח החלקה	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח תת חלקה	חלק ברכוש המשותף
עיריית ת"א-יפו	563 מ"ר	6902	101	1	20.33 מ"ר	10/591

	מס' תתי חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
	18	מוסכם	2715/1975	53/75

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
5541/1996/1	04/02/1996	צוואה	סובול יהודית	בשלמות

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום (מעודכן) בית משותף מיום 04.03.1975, הבית הוא בן 6 קומות, סה"כ 17 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	20.33	משרד	מרתף	10/591
2	96.96	חנות	קרקע	48/591
3	45.02	חנות	קרקע	22/591
4	35.04	מוסך	קרקע	17/591
5	74.62	דירה	ראשונה	37/591
6	31.68	דירה	ראשונה	16/591
7	57.60	דירה	ראשונה	29/591
8	117.27	דירה	ראשונה	58/591

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9	39.92	דירה	שנייה	20/591
10	42.68	דירה	שנייה	21/591
11	122.33	דירה	שנייה	61/591
12	39.92	דירה	שלישית	20/591
13	42.68	דירה	שלישית	21/591
14	68.61	דירה	שלישית	34/591
15	51.68	דירה	שלישית	26/591

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
16	53.72	דירה	גג	62/591
17	81.89	דירה		89/591

צמידויות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור	שטח במ"ר
א'	צהוב	גג	71.73
ב'	ירוק	גג	93.72

6.3 בעלות בנכס / הסכם רכישה (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה):

- לא הוצג בפני העתק הסכם הרכישה ו/או מסמכים אחרים המעידים על מועד תחילת בעלות המבקשת בנכס הנדון.
- הצדדים אינם חלוקים על כך כי בעלות המבקשת ו/או בעלי הזכויות מהם ירשה המבקשת את זכויותיה בנכס הנדון, הנה היסטורית (לפני שנת 1975).
- בחינת החבות תיערך בהתאם להסכמת הצדדים כאמור.

6.4 גורם המימוש הנדון בענייננו:

דרישת נישום לקבלת מידע מוקדם לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית.

4 הועבר לח"מ ע"י שמאי המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. <u>תכנון ורישוי בניה</u>:

7.1 <u>רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי)</u>:

מס' תכנית	פרסום לתוקף ברשומות	י.פ	מהות
58	04.01.1940	976	"תכנית גדס", תכנית מתאר מקומית.
76	08.02.1951	140	תוספת דירה על הגג בבניינים בני 2-3 קומות, **בהם לא קיימת קומת עמודים** ו/או קומת ביניים[5].
286	28.02.1952	216	קובעת שטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר [6].
346	23.04.1953	288	מתירה (בתנאים) תוספת קומה רביעית חלקית (עד 80%) ברח' דיזנגוף ובן יהודה.
פרוטוקול 219	07.11.1962		פרוטוקול 219 – מתירה בכפוף לפרסום הקלה, להמיר את קומת הביניים לקומה שלמה.
1680	10.12.1981	2770	בנייה על גגות בתים, חדרי יציאה לגג. <u>מבוטלת ע"י תכנית ג'.</u>
מ'	24.06.1982	2829	שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן. [7]
ע'	28.11.1985	3275	מרתפים, <u>מבוטלת ע"י תכנית ע'1</u>
ס'	25.06.1989	3672	הרחבת דירות גג **קיימות** בבניינים בני 2-3 ק', והקמת דירות גג בבניינים בני 2-3 ק' **ללא ק' עמודים**.
ג'	21.04.1994	4208	בניה על גגות בתים, <u>מבטלת את תכנית 1680.</u>
2691	11.02.1997	4490	קובעת הוראות תכנון ובינוי להרחבות דיור.
2710	03.07.1997	4540	קובעת הוראות להקמת מעלית בבניינים קיימים
ח'	16.04.2001	4978	תקן חניה לשימושים שונים.
ע'1	18.03.2003	5167	מרתפים, <u>מבטלת את תכנית ע'.</u>
3440	10.05.2006	5526	הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) באיחוד דירות.
5000	22.12.2016	7407	תוכנית כוללנית – מתאר ת"א יפו
3616א'	09.01.2018	7668	רובע 3

5 תכנית 637 (פורסמה למתן תוקף ב 11.08.1960, י.פ 783) המהווה תיקון לתכנית 76 לא מתירה בניה על הגג גם לבניינים בהם קיימת "קומת ביניים" (בנוסף לקומת עמודים שנקבע בתכנית 76). בנוסף 637 הגבילה את הבנייה בגג למגורים בלבד.

6 פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה טרם כניסתה של תכנית 58 לתוקף.

7 תכנית מ'1 (פורסמה למתן תוקף ב 01.11.1990, י.פ 3810) המהווה תיקון לסעיף 32 בתכנית מ' כך שההגבלה לעניין איסור מתן הקלות תחול רק ל גבי אחוזי הבניה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

תכניות מתאר ארציות			
תמ"א 38	18.05.2005	5397	תמ"א 38 על תיקוניה - חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה
תיקון 1א'	16.08.2007	5704	
תיקון 2	10.03.2010	6069	
תיקון 3	11.06.2012	6430	
תיקון 3א'	13.12.2016	7400	

מס' היתר	תאריך	רישוי בניה – תיק בניין
62	19.05.1939	היתר ל- "בניין קומה א' על עמודים, 3 חדרים, דירה, מטבח, 2 חדר אמבטיה ו- ב"כ.
259	04.09.1939	היתר ל- "הגדלת חדר אחד וגזוזטראות."
711	12.01.1948	היתר ל- "הוספת 3 חנויות עם ב"כ וחדר מדרגות בקומה א. בניין קומה ב' – 3 חדרים עם ח"ש."
13	13.05.1948	היתר ל- "הוספת יציע בחנויות."
564	21.02.1950	היתר ל- "שינוי והוספה בקומת המרתף. משטח פתוח לשני חדרים וח"ש."
319	11.07.1950	היתר ל- "שינוי בקומה א' מדירה של שלושה חדרים עם ח"ש לדירה של שני חדרים עם ח"ש ולדירה של חדר עם ח"ש."
438	14.07.1954	היתר ל- "להוספת קומה ב' חלקית המכילה דירה בת 5 חדרים וח"ש ומחסן."
455	20.07.1954	היתר ל- "להקמת מוסך למכונית במעבר הצפוני של הבניין."
112	13.05.1968	היתר ל- "להחלפת גג המוסך הישן בגג בטון."
940	31.03.1968	היתר ל- "להוספת דירה בת 4 חדרים וח"ש בקומה ג' ושטח מיועד לחניה למוכנית אחת (קיים)."
489	08.10.1972	היתר ל- "להשלמת קומה ב' ע"י הוספת דירה בת 2 חדרים וח"ש ותא מעלית. הוספת קומה ג' המכילה דירה בת 3 חדרים וח"ש, 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, דירת חדר וח"ש, תא מעלית והגדלת מקלט בקומה א'." להלן שטחי הבניה כפי שמופיע בתכנית ההיתר:
618	20.11.1973	היתר ל- "להוספת קיר מגן בכניסה לחדר מדרגות."
267	08.08.1974	היתר ל- "לסגירת מרפסת בתוך קו הבניין בקומה א'."
163	08.06.1975	היתר ל- "לסגירת מרפסות בתוך קווי הבניין בכל הקומות."

קומה	שטח	מרפסות
מרתף	21.40 משרד 40.00 מקלט	
קרקע	122.84 חנויות 92.48 דירות	24.97
א'	222.71	43.40
ב'	206.53	61.54
ג'	203.69	61.49
גג	147.56	37.72
סה"כ (במעוגל)	**1,098 מ"ר**	**229 מ"ר**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.2 תכניות חלות[8]:

7.2.1 **58 (גדס)** [פורסמה למתן תוקף בע.ר 976 מיום **04/01/1940**]

עיקרי הוראות התכנית ב"אזור מסחר 1" אליו סווגה החלקה בה ממוקם הנכס שבנדון:

שטח מגרש מזערי	:	500 מ"ר, במקום בו ישנה תכנית פרצלציה מאושרת שטח מגרש מזערי הינו 425 מ"ר. במגרשים צמודים הקטנים מ- 425 מ"ר, תותר בניה בקיר משותף במידה וצרוף שטחיהם הינו 425 מ"ר ומעלה.
מספר קומות מירבי	:	3 קומות (לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים), ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מ' תותר בניה של 2 קומות בלבד.
אחוזי בניה	:	40% לקומה (סה"כ 120% משטח המגרש). ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מ' תותר בניה של 2 קומות בשיעור של 40% לקומה.
צפיפות	:	3 דירות לקומה, פרט לבניינים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, לפי צפיפות של 9 דירות למגרש בשטח מזערי של 500 מ"ר (כ- 55 מ"ר קרקע / ליח"ד
קווי בניין	:	קדמי 4 מ', צידי 3 מ', אחורי 5 מ' (תותר הבלטת גזוזטראות של 1 מ').
שטחי שירות	:	בהתאם להחלטת הועדה המקומית מחודש מאי 1996 (מצורפת בתחילת מסמכי תקנון תוכנית 58), נקבע כי אחוזי הבנייה בתוכנית 58 הנם לשטח עיקרי, ובנוסף להם תתאפשר הוספת שטחי שירות.

7.2.2 **תכנית 346** [מיום **23/04/1953**]

תוספת קומה רביעית ברחובות בן יהודה דיזנגוף בקטע שבין רח' בצלאל והתערוכה.

תוספת קומה רביעית, בין היתר בתנאים כדלקמן:

א. שטח הקומה הרביעית לא יעלה על 80% מהשטח המותר לבניה בקומות התחתונות.

ב. הסדרת מעלית עד הקומה השלישית תהיה חובה.

ג. השטח הבנוי של הקומה הנוספת יכיל בין היתר גם חדר כביסה ויתר חדרי שירותים של הדיירים.

7.2.3 **פרוטוקול 219** [מיום **07/11/1962**]

א. בערר רות כפתורי[9] נקבע כי "קומת "ביניים" עפ"י תכנית גדס הינה קומה חלקית עצמאית.

ב. שטח עיקרי בקומת הביניים הנו בשיעור של 75% משטח קומה רגילה (במקרה דנן שטח עיקרי בשיעור של עד 30%)[10].

ג. בכפוף לפרסום הקלה, באזורי מסחר, מלאכה ותעשיה הכלולים בתחום תכניות מס' 44 ,58 ו- F, קיימת אפשרות להוסיף ו/או לנייד את זכויות הבנייה מקומת הביניים (בשיעור של 75% משטח קומה רגילה), לשטח רצפות הכולל המותר באזור.

ד. שטח הרצפות הכולל יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת

8 פירוט רלוונטי לבחינת ההשבחה בנכס שבנדון.

9 ערר (תל) 5328/08 רות כפתורי-כהן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 06/05/2009.

10 בנוסף יתאפשר הקמת שטח גלריה שלעיתים מביא את שיעור הבנייה לכדי 100% מקומה רגילה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ביניים, ול-5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים.

ה. באזורים מסחריים מובהקים, אזורי תעשייה ו/או מלאכה ומרכז מסחרי מיוחד יורשה בקומת הקרקע שימוש של חנויות, מחסנים ומשרדים בלבד (ללא מגורים). ביתר האזורים המסחריים יורשה גם שימוש של מגורים[11].

7.2.4 **<u>תכנית מ'</u>** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום **24/06/1982**]

שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן

א. **סעיף 8 (ב') לתכנית:** באזור אשר אינו נכלל בטבלה המצורפת כנספח התכנית מתירה תוספת[12] בשיעור של 5% לקומה במבני מגורים בהם אחוזי הבניה לקומה הינם 39% ו- 40%. תוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

ב. במניין השטח המותר לבניה לא יבואו בחשבון שטחים טכניים, מחסן דירתי עד 6 מ"ר, חניה בקומת עמודים מפולשת, שטח חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר בכל קומה עד ארבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת וכל שטח חדר מדרגות בקומה מעל 4.

ג. **סעיף 9 לתכנית:** "על אף האמור בסעיף 8 לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר על 40%. אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה".

7.2.5 **<u>תכנית ג'</u>** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום **21/04/1994**]

בנייה על גגות בתים - מבטלת את תכנית 1680.

התכנית מתירה בניה של חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מדירת המבקש ובתנאי ששטח הגג צמוד לדירתו כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או לחלופין, קיימת הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין. חדר היציאה לגג ירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. בנוסף מתירה פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג. אסורה בנית חדר יציאה מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ 90% מהקומה שמתחת.

7.2.6 **<u>תכנית ע'1</u>** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום **18/03/2003**]

מרתפים - מחליפה את תכנית ע'.

מתירה בניית 2 קומות מרתף בתכסית של 80% משטח המגרש. בסמכות הועדה להתיר עד 4 קומות מרתף ושטח מרתף גדול יותר, בתנאים הקבועים בתכנית. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יעלה על 4 מ'. גובה קומות המרתף התחתונות לא יעלה על 3.5 מ'. תותר בניית מחסנים בקומות המרתף בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.

11 על מהנדס העיר להביא לאישור הועדה רשימה מפורטת של האזורים אשר בהם מותרת בניית מגורים בקומת החנויות .

12 בהתאם לסעיף 11 בסמכות הועדה לא לאשר תוספת של אחוזי בניה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<u>היטל השבחה (ס' 12 לתכנית)</u>: מאחר וטרם הוצאת היתר לא ניתן לדעת אם ינוצלו יותר מ- 2 קומות מרתף, במימוש במכר (במבנים דוגמת המבנה בו ממוקם הנכס הנדון) יגבה היטל השבחה עבור 2 קומות מרתף בתכסית של 80% משטח המגרש. יתרת ההיטל תשולם בעת מימוש בפועל.

7.2.7 **<u>תכנית 5000</u>** <u>[פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום **22/12/2016**]</u>

תכנית מתאר מקומית כוללנית[13] בסמכות וועדה מחוזית, החלה על כל מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו. התכנית מגדירה את גבולות סמכותה של הוועדה המקומית, קובעת כללים ומתן הוראות לתוכניות עתידיות ומשקפת את החזון התכנוני של העיר. **לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית ונדרשת הכנתה של תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתרים.**

7.2.8 **<u>מסמכי מדיניות - עקרונות מנחים לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א 38</u>**

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו, פרסמה במרוצת השנים מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות תמ"א 38 בחלקי העיר השונים בהתאם למאפייניה של שכונה זו או אחרת. מסמך מדיניות ראשון אושר בישיבה[14] מיום 22.03.06 ומאז פורסמו ועודכנו מעת לעת מסמכי מדיניות נוספים בהתאם לניסיון המצטבר, לתיקונים שחלו בתמ"א 38 וסוגיות הנוספות שעלו. מסמך המדיניות האחרון, <u>טרם</u> פרסום תכנית הרובעים למתן תוקף, הנו מיום 22.11.2017. מסמכי המדיניות התוו הוראות בנייה מפורטות יחסית בהתאם למיקום גיאוגרפי, אופי הפרויקט (חיזוק והרחבה/הריסה ובנייה מחדש) ועוד.

13 כהגדרתה בסעיף 62(א)(ג) לחוק התו"ב, תשכ"ה - 1965.
14 ישיבה מס' 9-2006ב'

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.2.9 **תכנית 3616א'** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 7668 מיום **09/01/2018**]

תכנית "רובע 3"

תכנית הקובעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב, במטרה לעודד חיזוק מבנים והתחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים והעקרונות שנקבעו בהכרזת אונסקו (באזור הרלוונטי). התכנית מחליפה תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ', תכנית ס', תכנית ג' וכד'. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות תכנית זו מבוטלות.
התוכנית אושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 וקובעת הוראות לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב.
התכנית מבחינה בין בנייה חדשה לבין תוספת לבנייה קיימת ובין מגרשים הממוקמים בתחום אזור הכרזת אונסקו[15] ומחוצה לו. בנוסף נקבעה בתוכנית מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל חלופה (חיזוק והרחבה ו/או הריסה ובנייה מחדש), תוך מתן התייחסות לבניינים שהיתר לבנייתם הוצא עד ליום 1.1.1980. מעיון במסמכי התכנית עולה כי הנכס שבנדון כלול בתחום אזור ההכרזה. היתר בנייה לבניין בו ממוקם הנכס שבנדון ניתן לפני 1.01.1980.

הוראות בנייה - הריסה ובנייה מחדש ו/או בניינים חדשים :

זכויות הבניה	:	זכויות הבניה נפחיות ומוגדרות בהתאם לאילוצי התכסית, מספר הקומות והוראות הבניה הנוגעות לגגות, מרתפים, מרפסות ושטחי שירות.
שטחי בנייה כוללים	:	שטחי הבניה הכוללים המותרים (עיקרי ושירות)[16] מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים עפ"י מכפלת התכסית במספר הקומות הטיפוסיות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע.
שטחי שירות	:	יהוו לכל הפחות 20% משטחי הבנייה הכוללים.
בניה על גג	:	שטחי הבניה המרביים על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד'. בבניינים בהם שתי הקומות העליונות חלקיות, הקומות החלקיות התחתונה והעליונה יהיו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית הקדמית. הקומה החלקית העליונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקו החזית האחורית. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.
קומת גלריה במסחר	:	בקומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע בשטח של עד 30% משטח המסחר. שטח היציע ייכלל במניין השטח הכולל המותר לבניה ולא יבוא במניין הקומות.
מרפסות	:	שטחי המפרסות יהיו בנוסף לשטחים המרביים. עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסת הבולטת מקירות הבניין. סה"כ שטח ממוצע לכל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מקו בניין קדמי ואחורי.
מרתפים	:	בהתאם להוראות תכנית ע1 על שינוייה וכמפורט בסעיף 4.1.2.ז' בתכנית זו.

15 בתחום רובע 3 אזור ההכרזה תחום בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, אבן גבירול ממזרח, הירקון ממערב, מרמורק, שד' בן ציון ובוגרשוב מדרום.

16 כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע , פירים, מסתורים וכד'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ושטחי יציעים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<u>הוראות בדבר מספר קומות, תכסית, מקדם צפיפות וקווי בניין (המודגש הנו הרלוונטי לנכס שבנדון):</u>

תיאור מקום		גודל מגרש[17] נטו לאחר הפקעות	מספר קומות[18] מעל הכניסה הקובעת	תכסית	מקדם צפיפות[19]	קווי בניין (במטרים)		
						קדמי[20]	צידי[21]	אחורי
מחוץ לאזור ההכרזה מצפון לרח' ארלוזורוב	**רחובות בן יהודה ודיזנגוף**	**כל גודל מגרש**	+ 7 קומת גג	**בקומת הגג** בין הנסיגות על פי תכנית זו (עד 65% משטח הגג באזור ההכרזה)	**65** במגרשים ביעוד מסחרי כולל ברח' דיזינגוף בקטע שבין הרחובות המלך ג'ורג' ואבן גבירול ובמגרשים הגובלים ברח' ארלוזורוב.	על פי תכנית תקפה	2.5	4.5
	שאר הרחובות		+ 6 קומת גג					
בתחום אזור ההכרזה מדרום לרח' ארלוזורוב	**רחובות בן יהודה, דיזנגוף, הירקון והגדה הדרומית של ארלוזורוב**	**כל גודל מגרש**	+ 6 קומת גג	**בכל המגרשים** תכסית הבניה המתקבלת בין קווי הבניין בתכנית זו				
	רחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב	**כל גודל מגרש**	+ 5 קומת גג		**80** במגרשים ביעוד מגורים			
	שאר הרחובות	**קטן מ- 500 מ"ר** כולל עם קיר משותף	+ 5 קומת גג	**במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה** 55% משטח המגרש				
		500 מ"ר ומעלה	+ 6 קומת גג				3	5

17 הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בקיר משותף. במידה ושטחן המשותף של שתי החלקות הינו 500 מ"ר ומעלה, הועדה רשאית לאשר בהן זכויות בניה של מגרש גדול, בכפוף לפרסום לפי סעיף 149. במקרה של בנייה בקיר משותף עם חלקה הפונה לרחובות דיזנגוף או בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה שברחובות אלה.

18 מניין הקומות בבניין כולל קומת קרקע/עמודים וקומת גג. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' לקומת מגורים ו-5 מ' לקומת קרקע מסחרית אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. הגובה המירבי לבניה על הגג כולל מעקה עליון, יעמוד על 4.5 מ' מרצפת קומת הגג. חריגה מגובה זה **בתחום ההכרזה** תהווה סטיה ניכרת.

19 מס' יח"ד מירבי יחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות (בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר). שארית תעוגל למספר הקרוב.

על אף האמור, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת. בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים.

20 **ברחוב צר (עד 8 מ')**, תידרש הפקעה בעומק של 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב כתנאי למימוש הזכויות עפ"י הטבלה. ברחובות אלה יותר קו בניין קדמי של 3 מ' לאחר הרחבת הרחוב. זכויות הבנייה יחושבו משטח המגרש המתקבל לאחר הפרשת הרצועה כאמור.

תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2ה(6)

21 במגרשים בהם רוחב המגרש בחזית הפונה לרחוב קטן מ-12 מ' וקו הבניין הצידי גדול מ-2.5 מ', רשאית הועדה להקטין את קו הבניין הצידי עד 2.5 מ' ובלבד שהמרווח בין בניינים שכנים לא יפחת מ-4 מ'. היקף זכויות הבנייה יחושב עפ"י קווי הבניין המותרים לפני הקטנתם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<u>הוראות בנייה - חיזוק והרחבה לבניינים קיימים שהיתר לבנייתם הוצא לפני ה- 1.01.1980</u>[22]**:**

תנאים להיתר: כל תוספת בנייה מותנית בשיפוץ[23] הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראל 413 או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

שטחי הבניה: בתוספת הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שרות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו[24].

קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) תהיינה לפי קו ההיקף של הגג הקיים או של קומה טיפוסית[25], הקטן מבניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

גובה קומת התוספת (כולל קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ'. בקומת הגג גובה הבנייה המירבי כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הועדה המקומית רשאית לאשר הגבהת המעקה עד לגובה של 5 מ'.

נסיגה בקומת הגג לא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית[26] ובמגרש פינתי 2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת (1.2 מ' מקו החזית הנותרת במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ- 50%).

בניה על הגג: תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות. **בתחום אזור ההכרזה** הבניה לא תעלה על 65% משטח הגג (באזור ההכרזה חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת).

בינוי קיים על הגג[27]**:** שטח בניה <u>קיימת</u> על הגג ייכלל <u>בשטח התוספת</u> המותרת בתכנית זו.
במקרה של בינוי קיים על גג מבנים בני 2-6 קומות מחוץ לאזור ההכרזה ושאינם ברחובות דיזנגוף או בן יהודה, תותר השלמת תוספת בניה לשתי קומות מלאות ובנוסף קומת גג חלקית.

הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון למרחבים מוגנים אשר יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.

בבניינים הבנויים בקיר משותף הוועדה המקומית רשאית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות <u>בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת</u> <u>ופרסום לפי סעיף 149</u>. **בתחום אזור ההכרזה**, הארכת הקיר המשותף, תותר בחזית האחורית בלבד.

סגירת קומת עמודים: תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא

22 ההוראות לא יחולו על בניינים לשימור.

23 למרות האמור, בהתאם לסעיף 6.1(ו') במקרה של בניית חדרי יציאה לגג, סגירה/תוספת מרפסת, הקמת מעלית וכד' יקבע היקף שיפוץ הבניין ע"י הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.

24 כמפורט בסעיף 3.4.1.ט'

25 לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

26 לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

27 מתוקף תכנית לבניה על גגות או תכנית נקודתית ושהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (27.06.2011).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יפחת מ- 3 מ׳ מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה ומחסנים.

הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשיים. שטח יח״ד שיתווספו בקומת העמודים לא יפחת מ - 35 מ״ר כולל מרחב מוגן.

קווי בניין הינם עפ״י תכנית ראשית. חריגה מקו בניין תהיה בהתאם לתכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעלית ומרפסות. (**בתחום ההכרזה**, לא תותר הבלטת פיר המעלית בחזית הקדמית ולא הבלטת חדרי המדרגות מחוץ לקווי הבניין).

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים. במידה ולא ניתן למקם אותם בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול המגרש הצדדי ועד 3 מ׳ מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים.

תוספת מרפסות: בקומות הקיימות לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות בחזית קדמית. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. תותר הבלטת מרפסות פתוחות מעבר לקו בנין קדמי עד 1.6 מ׳. **סגירת מרפסות מקורות קיימות** תותר בכפוף לתנאים ובתנאי שאין מדובר על מרפסות ״מדלגות״ בהפרש גובה של 2 קומות ויותר.

מרתפים: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע׳1.

צפיפות: מס׳ יח״ד מירבי בקומה חדשה יהיה לפי הקיים[28] בקומה טיפוסית לפי היתר הבניה.

חניה: בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש.

הקמת בריכת שחיה תותר בקומת הגג התחתון והעליון, גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר.

<u>מספר קומות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980 (המודגש הנו הרלוונטי לנכס שבנדון):</u>

תיאור מקום		מספר קומות קיים[29]	תוספת קומות (מסלול חיזוק והרחבה לבניינים קיימים)
מחוץ לאזור ההכרזה מצפון לרח׳ ארלוזורוב	**ברחובות בן יהודה ודיזנגוף** במגרשים בייעוד מסחרי עפ״י תכנית ראשית	עד 2	השלמת בניה עד 5 קומות + ק. גג חלקית
		3 ומעלה	השלמת בניה עד 7 קומות + ק. גג חלקית
	שאר הרחובות	2 עד 6	1 + קומת גג חלקית
			2 + ק. גג חלקית במקרה של בינוי קיים על הגג[30]
		7 ומעלה	2 + קומת גג חלקית
בתחום אזור ההכרזה מדרום לרח׳ ארלוזורוב	**ברחובות בן יהודה ודיזנגוף** במגרשים בייעוד מסחרי עפ״י תכנית ראשית	עד 2	השלמת בניה עד 5 קומות + ק. גג חלקית
		3 ומעלה	השלמת בניה עד 6 קומות + ק. גג חלקית
	שאר הרחובות	2 עד 4	1 + קומת גג חלקית
		5 ומעלה	קומת גג חלקית בלבד

28 במקרה בו לא ניתן לקבוע צפיפות לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות בחלוקת סה״כ יח״ד בהיתר במספר הקומות המלאות.

29 במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.

30 דירת גג או חדר יציאה לגג שהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (27.06.2011).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.3 תכניות מתאר ארציות:

תמ"א 38 - על תיקוניה [פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005]

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

במרוצת השנים בוצעו מס' שינויים/תוספות לתמ"א 38:

תיקון	פרסום למתן תוקף	י.פ	מטרת התיקון
1א'	16/08/2007	5704	הבהרת היחס בין ז.ב מכוח תמ"א לבין ז.ב מכוח תכניות קודמות
2	10/03/2010	6069	קביעת הסדרים במסלול הריסה ובניה מחדש של מבנה טעון חיזוק והוראות נוספות
3	11/06/2012	6430	קביעת תוספת ז.ב במבני מגורים הטעונים חיזוק והוראות נוספות
3א'	13/12/2016	7400	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש

להלן עיקרי הוראות תכנית תמ"א 38 על תיקוניה (נוסח משולב):

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן 413 פוטר אותם מתחולתו.

הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית. התכנית קובעת כי בבניין קיים שלא עומד בדרישות תקן 413 לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.

התכנית לא חלה על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.

שטחי הבניה הנוספים אותם ניתן לאשר מכוח תמ"א 38:

א. אישור שטחי בניה נוספים במסגרת חיזוק ותוספת בניה על המבנה הקיים[31]:

(1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

(2) הרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר[32].

(3) תוספת של 2 קומות על בסיס שטח וקו ההיקף של הקומה המורחבת שמתחתיהן[33].

(4) תוספת קומה חלקית על הגג בשטח חצי מהקומה המורחבת שמתחת[34].

(5) היה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו מכוח תכנית מפורטת החלה על הבניין, לא ניתן יהיה לנצל תוספת בניה מעבר לאמור בסעיפים 1-4 לעיל **מכוח הוראות התמ"א**.

31 שטחי הבנייה הנוספים יינתנו בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 11.1 בנוסח המשולב.

32 תותר הרחבת קומות קיימות לצורך הרחבת דירות קיימות בשטח של עד 25 מ"ר × מספר יח"ד במפלס הקומה. כמו כן תותר הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יח"ד חדשות (אגף נוסף) בתנאי ששטח האגף הנוסף לא יעלה על שטח של עד 2 קומות טיפוסיות של הבניה הקיים אליו הוא מוצמד.

33 או בניית אגף נוסף באותו השטח או חלוקת השטח בינהם.

34 ככל שחלה תכנית גגות מפורטת, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם לתכנית גגות או עפ"י התמ"א. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>אישור שטחי בניה נוספים במסגרת הריסה ובניה מחדש</u>:

על מנת לעודד את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות של א מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש:

(1) **סעיף 14א'(א)(1),** תוספת של 13 מ"ר בעד כל יח"ד[35] הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

(2) **סעיף 14א'(א)(4),** תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, 12 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה.

(3) **סעיף 14א'(א)(2),** תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות[36], בהתאם למס' הקומות הבנויות כדין:

מס' קומות קיימות בבניין הטעון חיזוק	תוספת קומות טיפוסיות מורחבות מכוח תמ"א 38 (מסלול הריסה ובנייה)
1	1.5
2	2.5
3	3
+ 4	3.5

השטחים שלהלן **<u>לא יבואו במניין הקומות</u>** הקיימות במבנה הטעון חיזוק:

- קומות בתת הקרקע.
- קומה חלקית על הגג ששטחה **פחות** מ-50% משטח קומה טיפוסית.
- קומה מפולשת, **אלא אם כן** השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית והוא מקורה וסגור בשלוש קירות לפחות.

למרות האמור, אם השטח הבנוי בקומה המפולשת קטן מ- 50%, או לא משולב בה כל בינוי, רשאי מבקש ההיתר להביא את הקומה המפולשת במניין הקומות **במקום** הוספת שטח השלמת הקומה המפולשת לסל השטחים הנוספים מכוח התמ"א.

(4) **סעיף 14א',** היה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, מכוח תכניות מפורטת החלות במקום, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור **בנוסף** על הזכויות מכח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א'), לפי לעניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.

(5) **סעיף 14א'(א)(3), בבניין בו קיימת קומה מפולשת בה השטח הבנוי בשיעור של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית**: תוספת שטחי בניה בשיעור של ההפרש בין השטח הבנוי בקומה המפולשת לבין שטח קומה טיפוסית מורחבת (כלומר שטחי בנייה נוספים בשיעור השלמת הקומה המפולשת).

(6) **סעיף 14א'(א)(5), תוספת שטחי בניה בתת הקרקע** בשיעור **שלא יעלה על פי 3** משטח המגרש. למטרות אלו בלבד: חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, **ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר** לכל יח"ד שתבנה.

35 במקרים בהם קיימות בבניין יחידות מסחריות או כל שימוש אחר שאינו למגורים, לא תינתן תוספת השטח ליחידות אלו.

36 שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות (לא יכלול שטח גזוטראות). שטח **"קומה טיפוסית מורחבת"** כולל את שטח הקומה הטיפוסית בבניין הטעון חיזוק, בתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד בקומה (יח"ד הבנויה כדין).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(7) הערות:

- בהתאם לקבוע בסעיף 14א(א1)(ב) ובס"ק (ב), הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. בסעיף 11.1.4 נקבע כי אם קווי הבניין כפי שנקבעו בתכניות המפורטות, לא מאפשרות לממש את תוספות הבניה מכוח התמ"א, ניתן לחרוג מקווי הבניין עד ל 2 מ' לחזית ולצד ו 3 מ' לאחור.
- **בהתאם לסעיף 14א'(א1)(1),** הוועדה רשאית להתיר הקמתן של קומות נוספות על הקבוע בתכניות מפורטות שחלות במגרש, וזאת בהתאמה למדרג שנקבע בסעיף **14א'(א)(2)**[37].

ג. שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו לסרב לתת היתר:

(1) **בהתאם לסעיף 21,** הועדה המקומית **רשאית** לתת היתר בנייה לאחר **ששקלה** משתנים תכנוניים רלוונטיים, הנוגעים, בין היתר, לבניין בו מבוקש ההיתר וסביבתו.

(2) **בהתאם לסעיף 22,** נקבע כי אין באמור בהוראות התכנית כדי שלול **מסמכותה** של הועדה המקומית **לסרב** לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11א, משיקולים תכנוניים, אדריכליים, כושר נשיאה וכיוצא באלה. הועדה המקומית תפרט **בכתב** את הנימוקים לסירוב כאמור.

ד. סעיף 23, תכנית מפורטת לחיזוק מבנים:

סעיף 23 "שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה."

סעיף 23א' (א) "אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11[38], על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה."

(ב) "קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור."

37 ראה טבלה בסעיף 3 לעיל.

38 בסעיפים 14-11 קבועים התמריצים וההקלות התכנוניות שבידי מוסד התכנון לאשר בבקשה להיתר מכוח התוכנית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[39]:

8.1 ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

		שמאי המבקשת		שמאי המשיבה	
תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
3616א'	24.01.2018	0 ₪	0 ₪	108,003 ₪	54,001 ₪

הצדדים מסכימים כי תכניות נוספות, המהוות חלק מהרצף התכנוני החל על הנכס הנדון במצב החדש, או אינן משביחות במקרה דנן, ו/או שאין לגבות בגינן היטל השבחה במועד המכר של הנכס הנדון, בהתייחס להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה (תכניות כוללניות (תכנית תא/5000) ו/או תכניות המאפשרות הרחבת דירות הגג הקיימות). לאחר שבחנתי את הוראות התכניות הרלוונטיות (כפי שפורטו בפרק התכנון ורישוי הבנייה לעיל), הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לקבל את הסכמת הצדדים כאמור.

8.2 עמדת המשיבה:

8.2.1 החלת פטור מהיטל השבחה - תכניות שנערכו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38:

א. לטענת המשיבה סעיף 19(10)(ב) לחוק ברור, ממנו עולה כי הפטור, הן בהתייחס לתכנית תמ"א 38 והן בהתייחס לתכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, הנו בעת מתן היתר בנייה בלבד. לשון החוק אינה ניתנת לפרשנות מרחיבה או מצמצמת.

ב. **ערר צ.ו.ר מעוף**[40] בו נקבע כי יש להחיל את הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 גם על מכר, תומך בעמדת המשיבה, זאת מאחר ותכניות המאושרות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 בכלל ותכנית הרובעים בפרט, שונות מהותית מתמ"א 38 וזאת מכמה סיבות:

1. תכנית הרובעים, על אף היותה תכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א, הנה תכנית עצמאית ככל תוכנית מפורטת אחרת, העומדת בזכות עצמה ומקנה זכויות בנייה לצמיתות (גם במקרה בו תבוטל תמ"א 38).
2. מימוש זכויות מכוח תכנית זו אינו כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ו/או לפרסום לפי סעיף 149. שיקול דעת, ככל וקיים, מוגבל להרחבת דירות קיימות ולא לבינוי חדש על גג המבנה.
3. מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 מתגבש רק בעת מתן היתר, כאשר עד מתן היתר המדובר בזכויות ערטילאיות, מותנות ומוגבלות בזמן.

ג. בנוסף, במסגרת תיקים נוספים המתנהלים בפני, מפנים להצעת חוק התו"ב **(תיקון 118) (הוראות לעניין היטל השבחה) התשע"ז - 2017**. בדברי ההסבר להצעת החוק הוצג חוסר עקביות שנוצר בגביית היטל השבחה בעת מימוש במכר, לפיו מכר של מקרקעין עליו חלות הוראות תמ"א 38 אינו חייב בתשלום היטל השבחה, בעוד מכר של מקרקעין עליו חלות הוראות תכנית שאושרה מכח סעיף

39 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

40 ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 17/01/2013.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

23 לתמ"א 38, חייב בתשלום היטל השבחה. ההצעה ביקשה לתקן חוסר עקביות זה, בכך שייקבע בחוק פטור מתשלום היטל השבחה במכר ו/או בעת הוצאת היתר בנייה, הן לתמ"א 38 והן לתכניות שאושרו מכח סעיף 23 לתמ"א. הצעת חוק זו, להעניק פטור מהיטל השבחה גם בעת מכר, נדחתה ובכך הותירה המצב על קנו.

ד. לחיזוק עמדתם מפנים לשומות מכריעות של השמאים המכריעים תמיר שדה וגבע בלטר שנערכו לנכסים המצויים בתחום תכנית הרובעים, בהן נקבע כי בהתאם לכוונת המחוקק אין להחיל את הפטור גם למימוש בדרך של מכר.

8.2.2 החלת הוראות/זכויות מכוח תמ"א 38 בבחינת שווי מצב קודם:

א. המדובר בסוגיה משפטית שראוי שתיבחן בפני ועדת ערר ולא בפני שמאי מכריע.

ב. תכנית תמ"א 38 הנה תכנית "שקופה" ומכאן שאין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 בקביעת שווי המצב הקודם.

ג. עמדה זו מוצגת ומנומקת ארוכות בשתי חוות דעת שנערכו מטעם המשיבה (בחודשים ינואר ואפריל 2019) על ידי משרד עורכי דין הררי טויסטר ושות', המפנות לפסיקה רלוונטית נרחבת בנושא. המסקנה העולה מחו"ד אלה היא כי אין מקום להתחשב, בכל צורה ושיעור, בזכויות מותנות מכח תמ"א 38 בחישוב שווי הזכויות במצב קודם, וכן כי תכנית הרובעים הנה תכנית עצמאית שתוקפה לא יפוג עם תפוגתה של תמ"א 38.

ד. בנוסף הפנו נציגי המשיבה להחלטת ועדת ערר בתיק 8023-06-20 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה, שניתנה ביום 07.04.2021, במסגרתה ניתנה התייחסות מקיפה לסוגיית השפעת תמ"א 38 במצב קודם בעת עריכת שומת השבחה:

1. ועדת ערר בהחלטה מפורטת, קובעת כי בעת עריכת שומת השבחה במקרקעין, יש לנטרל את ההשפעה על השווי, ככל שנוצרה במצב הקודם, עקב תמ"א 38.

2. ועדת ערר תומכת את החלטתה בפסקי דין רבים שניתנו במהלך השנים (דייניש, כהן, קוזניץ, לוסטרניק ועוד).

3. כל אותם פסקי דין בהם תומכת ועדת ערר את עמדתה, מוזכרים גם בחוות הדעת של עיריית תל אביב שנערכה מטעם משרד עורכי הדין הררי – טויסטר, שהתבססה על עקרונות דומים.

4. הרעיון שעומד מאחורי הדברים הוא, לנהוג בדרך דומה בה נוהגים בעת בחינת השבחה הנובעת מאישורה של הקלה במקרקעין, כפי שמנטרלים את הזכויות לקבלת הקלה משווי המצב הקודם, כך גם לגבי תמ"א 38 יש לנטרל את הפוטנציאל ככל שנוצר.

5. בהחלטת ועדת ערר יש אזכור גם להחלטת ועדת ערר רון ציון, הסותרת לכאורה את החלטת ועדת ערר הנוכחית, עליה נכתב כי בעקבות כל פסקי הדין העקרוניים שניתנו לאחרונה הגישה הנכונה הנה נטרול זכויות התמ"א במצב קודם, כפי שעולה מעמדת הועדה המקומית בענייננו.

6. פסיקה דומה ניתנה גם ע"י בית המשפט המחוזי בחיפה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. העקרונות הבסיסיים הרלוונטיים הם עקרון רציפות המס ועקרון הצדק החלוקתי.

ו. בעל זכויות לא יכול לקבל זיכוי בגין זכויות שלא שילם עבורן. כלומר, מאחר ולא שולם היטל השבחה בגין זכויות מכח תמ"א 38, אין להכיר בזכויות אלה בבחינת שווי המצב הקודם.

ז. הועדה המקומית לא עצרה מתן היתרי בנייה מכח תמ"א 38 בעת הליך אישורה של תכנית רובע 3.

ח. לראיה, במרבית התיקים הנידונים, טוענים שמאי המבקש כי טרם אישורה של תכנית רובע 3 ניתנו היתרי בניה מכח תמ"א 38.

ט. הועדה המקומית לא עצרה את היתרי הבניה, אלא אישרה אותם בהתאם למדיניות שנקבעה על ידי הועדה, כאשר מדיניות זו הוכתבה לפי תכנית הרובע שהופקדה כבר בשנת 2012. כלומר נכון למועד הקובע נהגו לפי מדיניות שנקבעה שנים רבות קודם לכן.

י. כחיזוק לטענתם מפנים לשומות מכריעות התומכות בעמדתם.

8.2.3 <u>מבחן ההתעשרות</u> :

א. משך הזמן שחלף בין הפקדתה של תכנית הרובעים ועד אישורה הנו ארוך. מכאן כי לא ניתן ללמוד מניתוח עסקות השוואה לפני ואחרי אישורה של התכנית, על ההשבחה החלה בגינה. אם ננהג בדרך זו, בניגוד לפסיקה, נביא בחשבון פוטנציאל תכנוני של התכנית עצמה בשווי המצב הקודם.

ב. ע"פ **פס"ד דייניש**[41] וכן פסקי דין נוספים, בעת עריכת שומה לצורך בחינת השבחה החלה במקרקעין, לעיתים יכול להיווצר מצב בו שווי שוק אינו עולה בקנה אחד עם השווי לחישוב ההשבחה. מכאן כי אין לבטא את זכויות תמ"א 38 ו/או את הציפיות מכח תכנית הרובעים בבחינת שווי המצב הקודם.

ג. מפנים לשומות מכריעות[42] בהן נקבע כי במקרים מסוימים יש לחשב את ההשבחה ע"פ "תורת התועלת" ולא ע"פ "גישת ההשוואה".

ד. לעניין הבדיקה שנערכה ע"י השמאי משה נדם (אליה מפנים שמאי מבקשים שונים), טוענים כי זו נערכה ביחס למבנים ברחוב אבן גבירול המושפעים "במצב הקודם" מאפשרויות הגלומות בהוראות תכנית תא/5000 המאושרת, המאפשרת תוספת זכויות וקומות ובשל כך מושפעים משווי יתרת זכויות בניה ב"מצב קודם". מעבר לכך מפנים לבדיקות נוספות שנערכו ע"י מספר שמאים מכריעים (בין היתר ארז כהן ותמיר שדה), במסגרתה הגיעו לכלל דעה כי אישורה של תכנית רובע 3 העלה והשביח את שווי הדירות במצויות בתחומה.

8.2.4 <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה – **הנכס הנדון**</u>:

מצב קודם:

- שימוש מיטבי בחלקה הנו המבנה הבנוי.
- שווי הנכס הנדון במצב קודם מהווה את שווי היחידה הנדונה.
- בהתחשב בהוראות תמ"א 38 בכל הקשור לבחינת הצורך בחיזוק ולאור המימוש הנדון בענייננו, מכר

41 עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דיניש בע"מ ואח', מיום 27/10/2019.

42 אבישי זיו ברח' בניהו 44 ת"א, גד נתן ברח' המצביאים 58 ת"א, תמיר שדה ברח' בניהו 19 ת"א.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

של דירת מגורים, אין להביא בחשבון ב"מצב קודם" זכויות בניה מכח תמ"א 38.
לעניין זה מפנים להחלטת כבוד ועדת ערר מס' 8290/1118, אשר דנה בדיוק באותה תכנית הנידונה בענייננו. ההחלטה דנה בערר שהוגש על עצם החבות של עשרה נישומים.
בתמצית, ההחלטה קובעת בצורה חד משמעית שהפטור שקיים בחוק לגבי תמ"א 38 עוסק אך ורק במימוש בדרך של היתר ואין בו כל אזכור לגבי מימוש בדרך של מכר. היא סוקרת את הצעת החוק שרצו להרחיב את הוראות הפטור והיא נדחתה.
לגבי השאלה האם להביא את תרומת תמ"א 38 במצב קודם לרבות מסמכי המדיניות, הקביעה היא חד משמעית שלא להביא זאת בחשבון. לגישתה, בהסתמך על החלטות ופס"ד קודמים, בניהם דיניש וכהן, אין להביא בחשבון תרומת שווי בגין תמ"א 38 במימוש בדרך של מכר.
על השמאי המכריע לערוך תחשיב השבחה שאינו כולל את תרומת תמ"א 38 במצב קודם.
מדגישים שגם על החלטות השמאי המכריע הדן בתיק זה (א.ח) הוגשו עררים אשר וועדת ערר תצטרך להכריע בהם.

מצב חדש:

- השימוש המיטבי - בהתייחס לשטח החלקה, הבינוי הקיים על גביה, וזכויות הבניה המותרות בתכנית 3616א', השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים בתוספת זכויות בניה מכח תכנית 3616 א'.
- שווי הנכס במצב חדש הינו שווי הנכס הנדון לפי שטחו בהיתר הבנייה בתוספת החלק היחסי בשווי זכויות בניה ע"פ תכנית 3616א' לבניה בגג המבנה.
- הנכס מצוי בתוך אזור הכרזת אונסק"ו (העיר הלבנה).
- תחשיב ההשבחה לתוספת הבנייה הצפויה על גג המבנה נערך בהתייחס לחלקים בזכויות (לפי העולה ממסמכי תיק הבית המשותף).
- הובא בחשבון כי זכויות הבנייה בהתאם לתכנית 3616 א' מעל המבנה הקיים מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.
- <u>תוספת שטחים</u>:
  - **השלמת קומת גג קיימת:**

    בתוך אזור ההכרזה ברחוב בן יהודה במגרשים ביעוד מסחרי התכנית מאפשרת בניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית. כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ'. משכך, מתאפשרת השלמת קומה חמישית לקומה מלאה. בהתאם לתיקון 126 ובהתחשב בקומת הגג הקיימת במבנה, שטחי הבניה ואופן הבינוי, הובא בחשבון כי שטח השלמת הקומה ישויך לדירות בקומת הגג. משכך, זכויות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה לנכס שבנדון.
  - **תוספת קומה:**

    התכנית מאפשרת תוספת קומה בשטח של כ- 265 מ"ר ובניכוי כ- 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ - **245 מ"ר**.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- **תוספת קומת גג חלקית:**

שטח קומה עליונה	:	265 מ״ר
שטח קומת גג חלקית (בתוך אזור ההכרזה 65% בכפוף לנסיגות)	:	172 מ״ר
בניכוי חדר מדרגות	:	20 מ״ר (-)
תוספת קומת גג	:	**152 מ״ר**
תוספת מרפסת גג	:	**93 מ״ר**

- מקדמי שווי:
  - שטח קומת גג חושב במקדם : **1.2**
  - שטח מרפסת גג חושב במקדם : **0.3**

באומדן ההשבחה הובא בחשבון שטח תוספת זכויות בקומת הגג, במקדם שיפור תכנוני כולל (0.2), תוספת גובה עד 4.50 מ׳ עפ״י התכנית לרבות זכות לבריכת שחיה על הגג. המקדם משקף דירת גג יוקרתית.

- מקדמי הפחתה:
  - מקדם הפחתה למושעא (n=8 ,i=6%) : **0.627**
  - עלויות בניה עודפות : **370 ₪(-) /למ״ר**
- כופר חניה:
  - לאור הבינוי הקיים בחלקה נלקח בחשבון הצורך בתשלום בגין קרן חניה במימוש הזכויות.
  - לאור היקף התוספת בגינה מחושבת ההשבחה, נלקחה בחשבון השתתפות ב- 4 מקומות חניה. במועד הקובע סכום השתתפות בקרן חניה הינו 48,316 ₪ למקום ; וסה״כ **193,264 ₪ (-)**.
- שווי בסיס למ״ר מבונה:
  - שמאי המשיבה מפנים לשומות מכריעות[43] בסיבה הקרובה בתחום רובע 3 למועד הקובע של תכנית 3616א׳, בה נקבעו ערכי שווי למ״ר מבונה בטווח של בין 22,000 ₪ ל- 25,000 ₪, כ- 23,000 ₪ בממוצע למועד הקובע.
  - מניתוח עסקאות[44] לדירות חדשות בתחום רובע 3, הגיעה שמאי המשיבה למסקנת שווי מ״ר בנוי של 50,000 ₪, ובגישת החילוץ (בניכוי מע״מ 17%, רווח יזמי 20% ועלות בניה כוללת של 9,000 ₪ / למ״ר) הגיעו שמאי המשיבה לשווי מ״ר מבונה בסך של 26,613 ₪.
  - משקלול הנתונים לעיל ובהתחשב במיקום המקרקעין שבנדון נקבע בשומת המשיבה שווי מ״ר מבונה על סך של **23,000** ₪.

43 ראו רשימת שומות מכריעות כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 11.1.1 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

44 ראו נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 11.1.2 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.5 **<u>תחשיב ההשבחה - שמאי המשיבה - תכנית 3616א' (מועד קובע 24.01.2018):</u>**

תוספת שטחים לבניין מתכנית 3616א'			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
תוספת קומה	245 מ"ר	1	245 מר"א
תוספת קומת גג	152 מ"ר	1.2	182.4 מר"א
מרפסת גג	93 מ"ר	0.3	27.9 מר"א
סה"כ תוספת שטח אקווי' לבניין			**455.3 מר"א**
שווי מר"א למועד קובע 24.01.2018			₪ 23,000
שווי הזכויות			₪ 10,471,900
סה"כ עלויות בניה עודפות (370 ₪ / למ"ר × 397 מ"ר)		(-) ₪ 146,890	₪ 10,325,010
בניכוי כופר חניה [4 חניות × 48,316 ₪]		(-) ₪ 193,264	₪ 10,131,746
דחיה למימוש ומושעא, סיכון הסכמות וכיו"ב (i = 6% ,n = 8)		0.63	₪ 6,383,000
סה"כ השבחה			**₪ 6,383,000**
סה"כ השבחה עבור החלק היחסי של תת"ח 1 (10/591)		1.69%	**₪ 108,003**
סה"כ היטל השבחה		50%	**₪ 54,001**

8.2.6 <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המבקשת</u>:

א. לעניין ההחלטה בעתירה המנהלית בעניין לויתן:

- הועדה המקומית הגישה לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור כנגד פסק דין זה, נוכח היותו סותר הלכות של בית המשפט העליון, פסק דין של בית המשפט המחוזי בעניין אהוד אברהם לביא, את עמדת היועצת המשפטית לממשלה ועוד פסקי דין רבים שהתקבלו בבית המשפט העליון, ולאחרונה ע"י כבוד השופט גלעד הס בעניין בלו מרבל בע"מ ואח' (שם קבע והסביר השופט גלעד הס בפסיקתו את הנושא).
- בית המשפט העליון החליט שהבקשה לרשות ערעור שהוגשה על ידי הוועדה המקומית, מצריכה תשובה לבקשת רשות הערעור, ולכן סביר להניח שהוא יקבל את הבקשה וידון בנושא, המהווה נושא רוחבי עם השלכה עצומה על כל הארץ.
- מכאן כי פסק הדין שניתן במחוזי אינו חלוט ועוד יהיו גלגולים ערעורים ושינויים, ולכן ככל והשמאי המכריע לא יקבל את עמדתנו, אנו מבקשים כי תיערך חלופה נוספת בה לא יתחשב בתרומת תמ"א 38 במצב הקודם
- מעבר לאמור, הם סבורים כי גם בהיבט השמאי יש להביא בחשבון מספר משתנים כאשר מבקשים לבחון פסק דין זה:

- תוקפה של תמ"א 38 מוגבל ל – 5 שנים, והחלטת המועצה הארצית הרלוונטית למועד הקובע התקבלה ב - 03.02.2015, בה הוחלט להאריך את תוקף התמ"א ל – 5 שנים נוספות עד ליום 18.05.2020.
- בהתחשב, בתקופת הדחייה האובייקטיבית להתגבשות הפרוייקט, בכך שהליך מכח תמ"א 38 מחויב בפרסום בדומה לסעיף 149 לחוק עם שמיעת התנגדויות, ובכך שמדובר בזכויות מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית, הם סבורים כי לא יכולה להיות ודאות לבעל

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מקרקעין מסוים כי הזכויות יאושרו ובאיזה היקף הן יאושרו.

- בנוסף מבקשים לציין כי הליכי הרישוי בתמ"א 38 ארכו שנים מאחר והיו כפופים לשיקול דעת נרחב מצד הוועדה המקומית, פרסום והתנגדויות, כאשר רוב המקרים עברו לדיונים בוועדת ערר וכיוב'. כמובן שהתמ"א היתה מוגבלת בזמן ובסופו של דבר לא הוארכה בתאריך מסוים, והחליטו שרק אם תהיה תכנית לפי ס' 23 אפשר יהיה לתת זכויות מכח התכנית המפורטת.

ב. לעניין פוטנציאל תכנוני כללי:

- שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון "פוטנציאל תכנוני כללי" במצב הקודם. שמאי המשיבה חולקים על טענת שמאי המבקשת וטוענים כי יש לדחות אותה מכל וכל.
- בעמדת היועמ"ש הוצגה הבחנה ברורה בין פוטנציאל מכח תמ"א 38 לבין פוטנציאל כללי. כאמור לעיל, לגישת הועדה המקומית אין להביא בחשבון במצב הקודם את הוראות תמ"א 38 על תיקוניה לרבות מסמכי המדיניות בנוגע לאופן יישומה ברחבי העיר תל אביב. מסמכי המדיניות אינם מהווים מסמך סטטוטורי, עשויים לחול בהם שינויים רבים ולעיתים תכופות ועל כן אין להביאם בחשבון בשווי המצב הקודם. לעניין זה ראה הכרעתה של כב' השמאית גבע בלטר בחלקה 7/19 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 118:

"ביום 7.11.2012 אושר מסמך מדיניות הקובע את מדיניות הוועדה בנוגע ליישום תמ"א 38 ברחבי העיר. ביחס לרובע 3 נקבע כי תותר תוספת קומה אחת וקומת גג בהיקף 65%. בבניה חדשה מס' הקומות וקוי בניה יהיו לפי תכנית מופקדת במגבלת גובה של 5 או 6 קומות + קומת גג חלקית. מאחר ומדובר במסמכי מדיניות בלבד, ולא במסמך סטטוטורי, אני סבורה כי מסמכים אלה אינם מקנים זכויות בניה. לפיכך אני סבורה כי אין להביא בחשבון את הפוטנציאל הנובע ממסמך המדיניות. כאמור, אני סבורה כי התגבשות השווי והקניית הזכויות בתמ"א 38 מתגבש בהיתר בניה בלבד".

- בהתייחס לפוטנציאל כללי - יובהר כי בתחום תכנית 3616א' לא קיים פוטנציאל כללי, וזאת בין היתר לנוכח משך קידום ותכנון התכנית אשר ערך שנים רבות, עת הופקדה התכנית בשנת 2012. יתרה מכך, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, פוטנציאל כללי שלכאורה קיים (עמדה המוכחשת) מגולם במחירי המקרקעין.
- בהקשר זה נבקש להדגיש כי בשונה מפסק הדין בעניין לויתן (אשר כאמור תלוי ועומד בבית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1975/24), נקבע בפסק הדין בעניין בלו מרבל באופן מפורש ובלתי משתמע לשתי פנים, כי בחישוב היטל השבחה אין מקום להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מזכויות מכוח תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם.

ג. **לעניין מקדם דחייה ומושעא:**

- ראשית, טוענים כי במצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל בהתחשב בדחייה סבירה למימוש ובכדאיות הבנייה הנוספת, כאשר זכויות הבניה הנוספות המוקנות עפ"י התכנית הינן זמינות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- שנית, טוענים כי הדחייה כפי שהובאה בשומת המשיבה הנה על הצד הזהיר ביחס למקרה דנן ומשקפת הפחתה בשיעור של כ – 37%.
- שלישית, כתימוכין לעמדתם מפנים שמאי המשיבה למס' הכרעות של שמאים מכריעים בתחום תכנית 3616 א' כדלקמן:

- השמאי המכריע ארז כהן ברחוב עובדיה מברטנורה 14 (חלקה 193 בגוש 6857) קבע לעניין תכנית תא 3616 א 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%).
- בפסיקתו של השמאי המכריע אלדד חיימי ברחוב דיזנגוף 140 (חלקה 149 בגוש 7078) נקבע מקדם דחיה/מושע **0.65** לצד הזהיר. כמו כן השמאי המכריע התייחס לשיעור ההיוון במועד הקובע. כמו כן השמאי המכריע התייחס לשיעור ההיוון במועד הקובע. נביא דברים בשם אמרם:

"<u>לסיכום</u>:

(1) *שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה בגין דחייה למימוש תוך מתן מקדם הפחתה של 0.65, המשקף דחייה ממוצעת של כ - 7.5 שנים בריבית של 6%.*

(2) *אני בדעה כי בהתייחס למכלול המשתנים כפי שפורטו לעיל, שנות הדחייה ושיעור הריבית שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הנם בגבולות הסביר, ואני מאמץ אותם.*

(3) *יובהר כי נכון למועד הקובע הנדון בעניינו (תחילת שנת 2018), שיעור ריבית בנק ישראל עמד על 0.1% ובעצם שאף לאפס. מכאן, כי בהתייחס למיקומו של הנכס בליבה של העיר ת"א – יפו, ניתן היה גם להביא בחשבון שיעור ריבית (הכולל בתוכו גם רכיב סיכון ואי וודאות) הנע בגבולות של 4%-5% במקרה דנן (ואף נמוך מכך).*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) יובהר כי אם נבחן את מקדם הדחייה שהובא בחשבון בשומת המשיבה (0.65), ביחס לשיעור ריבית הנע בגבולות 4%-5% כאמור, אזי הוא ישקף 9-11 שנות דחייה."

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

"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. כ"כ לא ניתן להתעלם מהעובדה שתכנית הרובעים מאפשרת זכויות בניה נוספות, בחלופת בינוי של חיזוק והרחבה, של כ- 383 מ"ר אקו', ששווי השוק שלהן במועד הקובע, ללא הפחתות בגין מושע ודחייה, לפי שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה, מסתכם בכ- 9,560,000 ₪. לטעמי, מימוש תוספת שווי זו הינה, באופן מובהק, אינטרס משותף של כללי בעלי הזכויות בבניין, אינטרס שאמור לקדם ולזרז את ביצוע הפרויקט."

- יודגש כי במקרה שבנדון שווי יתרת זכויות הבניה מכח תכנית 3616 א' במועד הקובע בעלות ערך כלכלי רב, המהווה תמריץ כלכלי מובהק לזירוז ביצוע הפרויקט.

ד. לעניין עלות החיזוק:

- בהתחשב במאפייני הבניין הקיים, חיזוקו ושיפוצו נדרשים אף טרם אישור תכנית 3616א', כאשר אלה צפויים לתרום לשווי הבניין בסכום העולה על עלות החיזוק והשיפוץ, לפיכך אין להפחית מההשבחה בשל משתנים אלו.
- לתימוכין לעמדתם כאמור מפנים לקביעות שמאים מכריעים: אלדד חיימי בגו"ח 7078/149, תמיר שדה (גו"ח 6969/88), גבע בלטר (גו"ח 6212/405), שושי שרביט (גו"ח 6906/11-14), עאטף עאלם (גו"ח 6959/41).

ה. **לעניין מקדם בניה חדש על קיים / עלויות התאמה:**

- שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 0.9 (המבטא הפחתה בשיעור של 10%) בגין בינוי חדש על ישן. שמאי המשיבה חולקים על גישת שמאי המבקשת בעניין זה.
- לעמדת ועדת הערר קיים קושי לאמוד את עלויות ההתאמה כפונקציה של אחוז מסך עלויות הבניה ויש לקבוע אותו באמצעות מחירונים מקובלים ולבססן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- חוות הדעת של המהנדס ישראל דוד, על בסיסן קבעו את עלויות ההתאמה בשומת ההשבחה, התייחסו למבנים המצויים בתחום רובע 3 ובטיפוסי בניין דומים לבניין בו ממוקם הנכס הנדון, ולכן הן רלוונטיות לבחינת עלויות ההתאמה בנכס הנדון וניתן להבין מהן אלו עלויות יש להביא בחשבון כעלות עודפת ואלו לא.
- בהתחשב במסקנה העולה מחוות דעת אלה, הם סבורים שעלות עודפת בסך של כ – 370 ₪ למ״ר, הנה רלוונטית ונכונה ביותר גם למקרה דנן.
- מבהירים כי חיזוק דירות המגורים הבנויות במקרקעין תורמות לכל הפחות לשווי המקרקעין כגובה עלותם. בנסיבות אלו הרי שמדובר בעלות ולא בעלות עודפת אותה יש להפחית מההשבחה, כפי שנקבע גם ע״י השמאי המכריע הדן בתיק זה בהכרעותיו הקודמות בקשר לנכסים דומים.

ו. **לעניין מקדם שווי לשטחי הבניה בגג:**

- בשומת המשיבה הובא בחשבון 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 3616 א׳ שווי גבוה ואף כפול משווי דירות רגילות, שכן הן ממוקמות בקומה העליונה של הבנין עם פרטיות מירבית 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 3616 א׳ מאפשרת הקמת בריכה על גג המבנה (התחתון והעליון) 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.
- שמאי המשיבה מפנים לשומות מכריעות של גבע בלטר[45] בהן נקבע מקדם שווי של 1.3 לקומת הגג (אשר אינו מגלם מפרסת גג. למרפסת הגג ניתן מקדם 0.3 כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה).
- 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.
- 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 :

45 בחלקה 7/19 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 118, בחלקה 160/6 בגוש 7091 ברחוב בוגרשוב 35, בחלקה 1280/4 בגוש 6213 ברחוב פרופסור שור 21, בחלקה 519 בגוש 6214 ברחוב ז׳בוטינסקי 80

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

"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".

- 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:

"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 "

ז. **בהתייחס לטענה להעדר הוכחת עליית ערך:**

<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 רשום (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר נטו
8.3.2018	6214	54	סוקולוב 24	51	שלישית	2.5	1950	2,550,000 ₪	50,000 ₪
8.3.2018	6214	36	יהושע בן נון 54	50	רביעית	2	1950	2,806,000 ₪	56,120 ₪
10.5.2018	6214	455	עין גדי 6	50	שניה	2	1960	2,900,000 ₪	58,000 ₪
29.5.2018	6214	256	יהושע בן נון 10	78	שלישית	3.5	1970	4,200,000 ₪	53,846 ₪
15.7.2018	6214	339	ארבע ארצות 10	45	שניה	2	1940	2,465,000 ₪	54,778 ₪
21.6.2018	6962	36	ירמיהו 13	48	שניה	2.5	1950	2,925,000 ₪	60,937 ₪
9.8.2018	6955	85	דיזנגוף 210	55	שניה	2.5	1960	3,100,000 ₪	56,363 ₪
28.2.2019	7113	56	דיזנגוף 125	56	שניה	3	1960	2,730,000 ₪	48,750 ₪
6.3.2019	6959	4	ירמיהו 38	48	רביעית	2	1960	2,900,000 ₪	60,417 ₪
29.4.2019	6214	314	ארבע ארצות 9	52	שלישית	2	1940	2,400,000 ₪	46,153 ₪
15.4.2019	7113	56	דיזנגוף 125	56	שניה	3	1960	2,700,000 ₪	48,214 ₪
2.5.2019	6901	127	דיזנגוף 209	68	ראשונה	4	1950	4,350,000 ₪	63,970 ₪
19.6.2019	6214	526	עמנואל הרומי 28	44	שניה	2	1950	2,315,000 ₪	52,614 ₪
24.7.2019	6214	377	העבודה 13	70	שלישית	4	1960	3,880,000 ₪	55,428 ₪
15.8.2019	6214	522	עמנואל הרומי 19	49	שניה	2	1960	2,780,000 ₪	56,735 ₪
17.12.2019	6214	415	בזל 24	55	שלישית	2	1950	2,800,000 ₪	50,909 ₪
							ממוצע למ"ר בנוי נטו:		**54,577 ₪**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

להלן נתוני עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה ותיקה בסביבה ממערכת מידע נדל"ן כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים למועד 2016/2017 :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח רשום (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר נטו
20.3.2016	6214	210	עמנואל הרומי 18	66	שניה	2.5	1946	2,750,000 ₪	41,667 ₪
17.5.2016	6214	548	יהושע בן נון 38	70	ראשונה	2.5	1950	2,890,000 ₪	41,286 ₪
12.4.2016	6962	28	דיזנגוף 273	42	קרקע	2	1950	1,800,000 ₪	42,857 ₪
16.6.2016	6960	134	דיזנגוף 237	62	ראשונה	2.5	1950	2,535,002 ₪	40,887 ₪
28.9.2016	6955	5	דיזנגוף 222	75	רביעית	3	1970	2,360,000 ₪	31,467 ₪
27.4.2017	6214	509	יהושע בן נון 19	70	קרקע	3	1949	3,000,000 ₪	42,857 ₪
23.5.2017	6214	338	ארבע ארצות 8	56	שלישית	3	1945	2,150,000 ₪	38,393 ₪
28.6.2017	6959	97	דיזנגוף 282	45	שלישית	2	1969	2,100,000 ₪	46,667 ₪
3.5.2017	6214	335	סוקולוב 8	56	ראשונה	2	1947	2,600,000 ₪	46,428 ₪
30.6.2016	6214	188	יהושע בן נון 11	75	רביעית	4	1970	3,501,000 ₪	46,680 ₪
3.7.2016	6215	274	אלחריזי 11	64	שניה	2	1950	2,700,000 ₪	42,187 ₪
27.11.2016	6961	8	ירמיהו 16	51	שניה	2.5	1960	2,360,000 ₪	46,274 ₪
23.4.2017	6215	185	ויזל 16	58	ראשונה	2	1970	2,750,000 ₪	47,414 ₪
28.5.2017	6215	377	שלמה המלך 98	60	שלישית	3	1950	2,650,000 ₪	44,167 ₪
15.10.2017	6215	190	ויזל 6	56	ראשונה	2	1970	2,650,000 ₪	47,321 ₪
13.3.2017	6961	7	ירמיהו 14	56	שלישית	3	1952	2,360,000 ₪	42,143 ₪
							ממוצע למ"ר בנוי נטו:		**43,043** ₪

- שמאי המבקשת טוען במסגרת חוות דעתו כי לא הוכחה עליית ערך עקב אישור תכנית 3616 א' וכי לגישתו תכנית 3616 א' אינה משביחה את הנכס שבנדון. ראשית, יובהר כי תכנית 3616 א' הופקדה בנובמבר 2012 וכי כבר במועד זה התכנית תרמה לעליית המחירים בנכסים הכלולים בה.
- בהתאם לבסיס נתוני ההשוואה המפורט לעיל וכן בהתאם לנתוני ההשוואה כפי שנבחנו עולה כי תכנית 3616 א' תרמה באופן מובהק לעליית ערך הנכסים בתחומה.
- לחיזוק עמדתם מפנים שמאי המשיבה לשומות מכריעות של תמיר שדה ברח' שד' נורדאו 28 בת"א (גו"ח 6960/88/4) ושל דוד דדון ברח' אמיל זולא 16 בת"א (גו"ח 7078/198).

8.3 **<u>עמדת המבקשת</u>:**

8.3.1 <u>השפעתה של תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם</u> :

יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם את השפעתה הכללית של תמ"א 38.

בפסק הדין בעניין לוסטרניק 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.

מושכלות יסוד בדיני היטל השבחה הינן כי פוטנציאל תכנוני או ציפיות לעתיד מהווים חלק בלתי נפרד משווי הנכס אותו יש לשום בהתאם לשוויו האובייקטיבי.

בית המשפט העליון קבע בהלכת דלי דליה כי באומדן ההשבחה יש להתחשב בציפייה כללית במצב הקודם וזאת בשונה מתביעת ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק.

בפסה"ד בעניין רחביה 4מתאריך 11.03.2025 נקבע כי יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם. במסגרת פס"ד עמד השופט זילר , בין היתר, על סוגיית נטרול משווי מצב קודם של עליית הערך כתוצאה מתמ"א 38 / תכנית 10038. לעניין הכרעה בסוגיה זו נאמר :

..."מהאמור נובע, כי בחישוב שווי מצב קודם ניתן וצריך להביא בחשבון כל שווי קרקע הנובע מציפייה בנוגע למקרקעין, פוטנציאל שלהם, תכניות המיועדות לחול, וכיו"ב, זאת כל

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

עוד אלו בפועל משפיעים על שווי המקרקעין, ובלבד שאין הם נוגעים להליכי העברת התכנית המשביחה עצמה.

בהינתן כללים אלו כפשוטם, עליית ערך הנובעת מתמ"א 38 ולבטח תכנית 10038, צריכה להיות מובאת בחשבון. עליית ערך זו, נובעת לא רק מצפייה לתכנית שתחול במקרקעין, אלא מתכניות החלות בפועל עליהם. אין טענה, כי תמ"א 38 / תכנית 10038 היוו הליכים שקדמו לתכנית 9988 או הובילו לה. להפך, על פי הנטען אין כל קשר בין התכניות, והן קודמו במקביל, כאשר לדברי הוועדה המקומית תכנית 9988 אינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, כך שלא ניתן לראות את תמ"א 38 כשלב בדרך להעברת תכנית 9988.

אין גם מחלוקת עובדתית, *וזאת כנובע מתוך שמאויות מכריעות שנערכו, כמו גם קביעת ועדת הערר, כי תמ"א 38 / תכנית 10038* ***הביאו בפועל לעליית ערך המקרקעין, באופן המנטרל למעשה כליל עליית ערך מכח תכנית 9988.*** *בהתאם לכללים כפשוטם, יש אפוא להביא עליית ערך זו בחשבון בחישוב המצב הקודם. תוצאה זו תואמת גם את העולה מתוך עניין לויתן, בו בוצע ניתוח מקיף של הפסיקה בעניין..."* (הדגשה אינה במקור).

מתקבל כי יש להביא בחשבון השפעות כלליות שיצרה תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם.

לעניין זה נביא גם את דבריה של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה עו"ד כרמית יוליס בסיכום דיון מיום 1.12.22 שכותרתו "חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה", בס' 31:

"נקדים ונאמר כי לאחר התעמקות בסוגיה וקיום התייעצויות, הגענו למסקנה כי יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 על שוויה של הקרקע בחישוב שווי המצב הקודם, אולם אין לנטרל שווי שמקורו בעליית ערך הקרקע, גם אם אישורה של תמ"א 38 וההתייחסות של השוק אליה תרמו במשהו לעלייה זו, לדוג' – עלית ערכי קרקע שנובעת ממגמות התחדשות והבניה בשכונה, מאז אישורה של תמ"א 38"

ובהמשך:

"על כן, ולאחר שנתנו דעתנו גם להיבטי היישום, מצאנו מקום להבהיר כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבל היתר מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א (דוגמת: הליכי יישום \שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים). לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם.

בבר"מ 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון פסק בית המשפט העליון באופן מתודולוגי דומה ביחס לתוספת שטחי שרות בתכניות חדשות, כאשר נקבע כי יש לקחת בחשבון את ההשפעה של הנוהג שהיה קיים ככל שהשפיע על שווי השוק ערב אישור התכנית לגביה נבחנת ההשבחה. שכן ככל שמוכח קיומו של נוהג הרי שמתנתק הקשר הסיבתי בין עליית הערך לבין התכנית המשביחה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שהינו הכרחי:

"על רקע זה אבהיר כי מובן שגביית היטל השבחה עבור שטחי שירות תתאפשר רק כאשר קיימת השבחה במקרקעין בפועל – דהיינו כי החלטת הוועדה המקומית אכן הובילה להרחבת שטחי השירות, כך ששווי הקרקע בשוק החופשי עלה לעומת המצב שקדם לכך. אני סבורה – הגם שנושא זה לא התחדד בעמדתה של היועצת המשפטית לממשלה – כי ככל שניתן יהיה להוכיח קיומו של נוהג ברור להתיר שטחי שירות בהיקף מסוים במצב הקודם, שהשפיע על שווי השוק, יהיה מקום לחייב רק בגין התוספת של שטחי השירות מעבר לאותו נוהג. הוכחה מסוג זה, ולו באופן חלקי, תנתק את הקשר הסיבתי ההכרחי בין עליית שווי המקרקעין לבין ההחלטה התכנונית החדשה. מסקנה זו נגזרת מעקרונות שמאיים מקובלים ומתבקשת על מנת להבטיח כי היטל ההשבחה ישקף את תכלית החוק ועל מנת למנוע אפשרות של מיסוי כפל (ראו והשוו: בועז ברזילי תכנון ובינוי עירוני: הלכות ויישומים 342(5)344- (מהדורה חמש-עשרה, 2021))."

נביא גם את דברי ועדת הערר בהחלטתה מיום 27.6.2023 בעניין תכנית 2650/ב שהינה תכנית השימור של תל אביב, ביחס להתייחסות להשפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם:

"בהתאם לאמור סבורים אנו כי עמדת בית המשפט העליון [הכוונה לפסק הדין בעניין ברקול] שניתנה לאחר החלטת ועדת הערר בעניין רחביה כמו גם עמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה עו"ד יוליס מגיעות לכלל מסקנה כי אין לנטרל משווי מצב קודם את הפוטנציאל הכללי הנובע מתמ"א 38. "

ולסיום נציין כמובן כי ביום 8.1.24 פורסם פס"ד של כב' השופט יעקב שקד בעמ"נ (ת"א 18618-12-22) לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, התואם גם את עמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה כפי שצוין לעיל, אשר הכריע בשאלה העקרונית בדבר ההתייחסות להשפעתה של תמ"א 38 במצב קודם, תוך התייחסות למלוא טענות הועדה המקומית, וקבע:

"לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל".

ולסיכום קבע:

"מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל.

כידוע, מאות שומות מכריעות ניתנו ברובע 3 במסגרת ן נערכה בחינה שמאית ונקבע כי תמ"א 38 השפיעה משמעותית על רמות המחירים ברובע 3 ערב אישורה של תכנית 3616/ א'. גם בשומות המכריעות שלא הביאו בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם (וזאת רק מסיבות משפטיות -נורמטיביות, בהתאם לעמדת הועדה המקומית שנדחתה בפסק דינו של כב' השי שקד) עלה בבירור כי תמ"א 38 השפיעה על שווי הנכסים. משכך יש להביא השפעה זו במסגרת חישוב השווי ב"מצב הקודם."

לפיכך יש להביא בחשבון את השפעות תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ראוי להטעים כי בהתאם לתמ"א 38 במסלול של חיזוק תותר תוספת של 2.5 קומות נוספות, בעוד שתכנית רובע 3 מאפשרת במסלול של חיזוק תוספת של קומה וקומת גג חלקית.

8.3.2 <u>בחינת ההשבחה לתכנית תא/3636א'</u>:

בהתאם לפסיקה יש לבחון האם תוספת הזכויות אכן הובילה לעליית ערך ולא לבחון את שווי הזכויות הנוספות במאובחן משווי הנכס הנשום (אין לנקוט בגישת הדלתא), כך נפסק בתא/ 85155/15 אריה ורדי נ' הועדה המקומית ת"א בהחלטה מיום 5.12.17 ומיום 9.6.2020, וכן בערר תא/85123/12 יריב בן יהודה נ' הועדה המקומית ת"א.

ישנם מצבים תכנוניים ו/או מצבי שוק שהגדלת זכויות בניה לחלקה אינה יוצרת עליית ערך.

מאז שאושרו תכניות הרובעים ניתנו מאות שומות מכריעות הקובעות כי תכניות הרובעים לא יצרו השבחה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, ככל שהדבר נוגע לדירה בודדת מתוך בנין שלם.

משכך, נכון לקבוע כנקודת מוצא א-פריורית, כי ככל שמדובר ביחידה בודדת, אזי במבחן השוק לא צפויה על פניו השפעה על שווי השוק של כל דירה בגין אישור תכנית רובע 3. הנחת מוצא זו מהווה את ההנחה הסבירה אשר יש לבחון אותה, ובמידת הצורך להפריכה, בהתאם להנחיות ועדת ערר בעניין ורדי וכן בעניין יריב בן יהודה.

הנחה זו נבחנה, בין היתר, ע"י השמאית המכריעה רינת וויס רביב בשומה מכריעה בעניין גו"ח 6110/341. בשומתה קבעה השמאית המכריעה **בהתבסס על סקר מחירים**, כי לא קיימת עליית מחירים בגין אישורה של תכנית 3729א.' בסקר נבחנו עסקאות שבוצעו בנכסים ללא היתכנות לתוספת זכויות (לא מכח תמ"א 38 ולא מכח תכנית רובע 4) ביחס לעסקאות שבוצעו בבניין בו ממוקמת הדירה לגביה נבחנה ההשבחה בשומה המכריעה (ללא צורך בהפעלת מקדמי התאמה כלשהם) ונמצא כי רמת המחירים דומה, קרי תכנית הרובעים לא הובילה לעליית ערך!

כלומר, מתגבשת מסקנה ולפיה גם במבחן השוק תכנית 3616א' לא הובילה לעליית ערך ומשכך אינה יוצרת השבחה בנכס הנשום.

מתקבל כי יישום הפסיקה המחייבת לעניין פוטנציאל תמ"א 38 והאמור לעיל מביאה למסקנה הכרחית כי לא קיימת עליית שווי עקב אישור התכנית וזאת עוד לפני נקיטת מקדמים בגין בינוי חדש על ישן , דחיה ומושעא והתייחסות לעלויות חיזוק (אשר בגין כולם הם חלוקים על עמדת שמאי הועדה).

8.3.3 **<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים מתכנית 3616א' (מועד קובע 24.01.2018)</u>:**

לחילופין ככל שלא תתקבל עמדתם, להלן תחשיב ההשבחה בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע הדן דם בענייננו, עפ"י עקרונות קביעתו בשומתו המכרעת בגו"ח 7078/149 בחלקת משנה 13 (דיזנגוף 140 , ת"א) מתאריך 10.06.2024 בה קבע שיש להביא במצב הקודם את פוטנציאל הזכויות מכח תמ"א 38 :

תוספת שטחים לבניין מתכנית 3616א'			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
תוספת קומה	245 מ"ר	1	245 מר"א
תוספת קומת גג	152 מ"ר	1.15	174.8 מר"א
מרפסת גג	93 מ"ר	0.3	27.9 מר"א

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

סה"כ תוספת שטח אקווי' לבניין		**447.7 מר"א**
שווי מר"א למועד קובע 24.01.2018		₪ 23,000
שווי הזכויות		₪ 10,297,100
בניכוי כופר חניה [4 חניות × 48,316 ₪]	(-) ₪ 193,264	₪ 10,103,836
דחיה למימוש ומושעא, סיכון הסכמות וכיו"ב (i = 6% ,n = 8)	0.627	₪ 6,335,105
מקדם הפחתה לבינוי "ישן על חדש"	0.9	₪ 5,705,345
זיכוי בגין מצב קודם (= 0.8)	0.2	₪ 1,141,069
סה"כ השבחה		**₪ 1,141,069**
סה"כ השבחה עבור החלק היחסי של תת"ח 1 (10/591)	1.69%	**₪ 19,307**
סה"כ היטל השבחה	50%	**₪ 9,654**

8.3.4 <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המשיבה</u>:

א. לעניין מהות ההשבחה:

- את ההשבחה יש לבחון במבחן השוק לפני ואחרי אישורה של התכנית, ובדגש על הנכס הנישום שהוא תת חלקה שיש לה חלק קטן ברכוש המשותף. טענתם הבסיסית כי ברמת הדירה / יחידה הבודדת לא חלה השבחה, שכן גם אם תספר לקונה בשוק החופשי שיש זכויות נוספות הניתנות לבנייה ע"ג גג המבנה הקיים, השוק לא נותן לזה פרמיה ואם כן אזי צריכים להוכיח את זה.
- בבניין הנדון מדברים על תת חלקה קטנה שאם מוכרים אותה בשוק החופשי יש לספר לקונה שיש לו חלקים בכל זכויות הבנייה ואם מחר תהיה פה עסקה מול יזם, אין לו מה לתת לדיירים, שכן לבניין יש מעלית, לא ניתן להוסיף חניות (אלא שיש צפי לתשלום כופר חניה), כלומר הקומות העליונות יכולות להיבנות אך אין ליזם כל כך מה לתת בתמורה לדיירים.
- מעבר לכך במקרה דנן יש להביא בחשבון כי גג המבנה צמוד בטאבו לדירה בקומה העליונה, גם אם זכויות הבנייה אינן צמודות לגג זה, עדיין יצטרכו את הסכמתו של בעל דירה זה, הוא ידרוש פיצוי כזה או אחר וכיו"ב.
- מכאן שהסיטואציה שיצליחו לממש זכויות בבניין הנדון קטנה הרבה יותר כאשר גם עובדתית חלפו 7 שנים מהמועד הקובע (שנה בלבד מתום הדחייה שנקבעה בשומת המשיבה ל – 8 שנים) וכלום לא התקדם וזה לא מפתיע, שכן הדחייה במקרה דנן אמורה להיות להרבה מאוד שנים וגם זה בתיאוריה.
- לעניין שינויים בשוק לפני ואחרי כפי שפורטו בתגובת שמאי המשיבה, שם רואים שממוצע מחירים בין השנים 2016-2017 ובין השנים 2018-2019 עלה. ברור שעלה אך לא בגלל התכנית אלא בגלל עליית המחירים הכללית בשוק החופשי. בעמוד 49 לעניין שומת השמאי המכריע דוד בריל אליה הפנו שמאי המשיבה, שהביא נתונים משנת 2011-2012 ואז טבלה נוספת הנוגעת לשנים 2018-2019, המצביעים על עליית מחירים. שוב, זה קשור לעליית המחירים בשוק ולא בגלל התכנית. לכן לא ניתן ללמוד ממסד נתונים זה על עליית ערך המקרקעין (יחידה בודדה בבניין רווי) הנובע מאישורה של תכנית הרובע.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לטענתו לא מספיק לדבר על מודל תיאורטי של דחיות אלא צריך להוכיח השבחה, אם לא ניתן להוכיח אז זה סימן שגם השוק לא משלם על זה.

ב. לעניין עלויות התאמה:

- ראשית טוען כי עלות ההתאמה שהוועדה מביאה של כ – 370 ₪ למ"ר נמוכה משמעותית מעלות ההתאמה הידועה להם הנעה בגבולות של 2,000 ₪ - 4,000 ₪.
- שנית טוען כי בנוגע לשאלה האם יש להביא בחשבון מקדם או סכום מוחלט, גם בהחלטת ועדת ערר לא נאמר לא להשתמש במקדם אלא היא התנסחה בלשון זהירה יותר. בכל מקרה השאלה היא מה התוצאה שהגיעו אליה גם אם במקדם וגם אם בעלות מוחלטת. מבהיר כי מקדם ההפחתה לא נולד בהתחלה סתם כמקדם שרירותי אלא כתוצאה של חישוב אותו ערכו מס' רב של שמאים (כולל שמאים מכריעים). ייתכן ומאוחר יותר הוא הועתק לשומות והכרעות נוספות אך תחילה היה מבוסס על תחשיב.

9. <u>הכרעתי</u>:

9.1 <u>רקע כללי</u>:

א. תוכנית 3616א' (להלן: "תכנית הרובעים") הנה תוכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

ב. ככלל בין הצדדים קיימות שתי מחלוקות עקרוניות עליהן יש לתת את הדעת בעת בחינת ההשבחה, ככל וקיימת, כתוצאה מאישורה של תוכנית הרובעים:

1. האם יש להחיל את הפטור מתשלום היטל השבחה כפי שנקבע בפסיקה בנוגע למכר זכויות במקרקעין עליהם חלה תמ"א 38, גם על תוכניות שאושרו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 בכלל ותכנית הרובעים בפרט?
2. ככל ואין להחיל את הפטור כאמור, האם <u>בבחינת שווי המצב הקודם</u>, יש להביא בחשבון שווי זכויות מכוח תמ"א 38 או אם לאו?

ג. בנוסף הועלו על ידי הצדדים טענות שמאיות שונות הנוגעות למבחן ההתעשרות, מקדמי התאמה נדרשים, אופן עריכת תחשיב ההשבחה ועוד.

9.2 <u>החלטת כבוד ועדת ערר תא/8291/1118+8290 (ו- 8 עררים נוספים) / פס"ד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22</u>:

א. הטענות והמחלוקות <u>העקרוניות</u> העומדות לפני בתיק זה, הועלו גם במסגרת דיונים בהחלטות קודמות שניתנו על ידי הח"מ, בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית הרובעים (3 ו- 4), בעת מימוש במכר של מקרקעין הממוקמים בבניין רווי / בית משותף, וכן נידונו בהחלטת כבוד ועדת ערר תא/8291/1118+8290 (ו- 8 עררים נוספים) אשר ניתנה ביום 18.08.2022, ובפסיקת כבוד בית המשפט המחוזי בעתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת כבוד ועד ערר זו אשר ניתנה ביום 08.01.2024.

ב. <u>במסגרת החלטתה קבעה כבוד ועדת ערר (בדעת רוב), בין היתר, כי</u>:

- הוראת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, <u>אינה</u> חלה על השבחה בגין מימוש

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

במכר ביחס לתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א (ראו סעיפים 238-222 להחלטה).

- תכנית 3616א' (רובע 3), הנידונה בעניינו, קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38 (ראו סעיפים 288-239 להחלטה).
- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם (ראו סעיפים 338-289 להחלטה).

ג. <u>כנגזרת מהאמור קבעה כבוד ועדת ערר, בין היתר, כי</u>:

- תכנית 3616א' חייבת בהיטל השבחה בעת מימוש במכר של דירת מגורים (על אף היותה תכנית שאושרה לפי ס' 23 לתמ"א 38).
- יש לדחות את טענות העורר כפי שעלו "בערר רענן":

"....."

> יש לדחות את טענת העורר כי אין לקבוע השבחה מאחר שאין התכנות קניינית כביכול למימוש הזכויות. כפי שהובהר בהרחבה לעיל, **התכנית מקנה סל זכויות מוגדר לבניין. זכויות הבניה הנוספות על פי התכנית הינן חלק מן הרכוש המשותף וחלקו של כל נכס הינו על פי חלקו היחסי בזכויות.** העובדה שמימושן של זכויות הבניה מצריך הליכים ופעולות מצידם של בעלי המקרקעין **אין בה כדי להפוך את הזכויות לערטילאיות.** מורכבות המימוש נוכח הבעלות המשותפת, והצורך להגיע להסכמות לצורך המימוש, מתבטאת במקדמים שמאיים מתאימים. ראו הפרוט במסמך העקרונות המצ"ב להחלטה זו. על כן, בעת המכירה שהינה בבחינת אירוע מימוש יש לבחון על פי התוספת השלישית האם עלה שווים של המקרקעין כתוצאה מתוספת הזכויות המשתקפת בתכנית ולגבות היטל השבחה בהתאם."

(ההדגשות אינן במקור א.ח).

- בדעת רוב החליטו לדחות את טענות העוררים כנגד עצם החיובים, ולמנות שמאי מייעץ אחד בכלל התיקים.
- כנספח א' לאותה החלטה, צורף נספח עקרונות כלליים להכנת השומות המייעצות (המתווסף להכרעה המשפטית בסוגיות שבמחלוקת), במסגרתו עמדה ועדת הערר על נושאים מרכזיים רלוונטיים, לפיהם על השמאי המייעץ שימונה לערוך את השומות המייעצות (בין היתר דחייה צפויה עד למימוש התכנית, מאפיינים פיזיים של הנכס הספציפי, גורמים ומאפיינים תכנוניים, גורם השיתוף, עלויות התאמה, וכן הלאה).
- השמאי המייעץ שימונה יערוך את השומות בעניין הערריים שנידונו במסגרת החלטה זו, על יסוד נספח העקרונות שצורף להחלטה, ומתוך מבט רחב, ואגב זאת יציע גם אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע תוך מתן הדעת לשונות בין הנכסים (לרבות בעניין קביעת מדרג של מקדמים).

ד. <u>במסגרת פסק דינו קבע כבוד בית המשפט המחוזי, בין היתר, כי</u>:

- הוא דוחה את טענת המערער כי קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית רובע 3 אינה מחייבת בגביית היטל השבחה (בכך קיבל את עמדתה של כבוד ועדת ערר בעניין זה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- הוא מקבל את טענתו העקרונית של המערער לפיה בעת קביעת שווי מצב קודם של הדירות, יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38, כפוף להנחיות שניתנו לשמאי המייעץ הן בפסיקתו של כבוד בית המשפט המחוזי והן בהחלטת כבוד ועדת ערר (בכך דחה את עמדתה של כבוד ועדת ערר בעניין זה).
- על השמאי המייעץ שימונה לצורך בחינת ההשבחה בתיק הנדון שם, לפעול בהתאם לאמור בפסק דין זה ובנספח א' להחלטת ועדת הערר (ככל שהאמור בו לא סותר פסק דין זה).
- הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (המשיבה בהליך הנדון בפני כבוד בית המשפט המחוזי) הגישה לכבוד בית המשפט העליון בקשת רשות ערעור כנגד פסק הדין כאמור (ובעיקר בכל הנוגע לקביעה שניתנה בו בקשר להכרה בהשפעת תמ"א 38 על שווי המצב הקודם הנדון בענייננו).

ה. בהתייחס לאמור, ובשימת דגש לכך כי הן כבוד ועדת ערר והן כבוד בית המשפט המחוזי לא קיבלו את עמדתי העקרונית לתחולת הפטור מהיטל השבחה בענייננו (כפי שפורטה בהרחבה במספר רב של החלטות קודמות שניתנו ע"י הח"מ[46]), ערך הח"מ תחשיב השבחה על בסיס העקרונות שנקבעו בפסיקה כאמור.

ו. יחד עם זאת אבקש להסב פעם נוספת את תשומת הלב, הן של כבוד ועדת ערר, הן של כבוד בית המשפט והן של הצדדים בתיק הנדון בפני, למספר משתנים ו/או סוגיות אשר פורטו בהחלטות הקודמות כאמור (ויש בהם לדעת הח"מ כדי להשפיע על ההחלטה בדבר מהות הזכויות הנידונות בענייננו בעת מכר), ולעניות דעתי לא הועלו במלואם באותם עררים שנידונו בפני כבוד ועדת ערר ו/או במסגרת העתירה המנהלית אשר נידונה בפני כבוד בית המשפט המחוזי, וכיוצא בזאת לא קיבלו התייחסות בהחלטתה של כבוד ועדת הערר ו/או בפסיקתו של כבוד בית המשפט המחוזי:

- בהחלטתה כאמור, קבעה ועדת ערר כי התכנית מקנה סל זכויות מוגדר לבניין, כי זכויות הבניה הנוספות על פי התכנית הינן חלק מן הרכוש המשותף, וכי חלקו של כל נכס הינו <u>על פי חלקו היחסי בזכויות</u>. למיטב הבנתו של הח"מ כבוד בית המשפט המחוזי אימץ קביעה זו בפסק דינו.
- כפי שפורט בכל אותם המבחנים שנערכו על ידי הח"מ במסגרת החלטות קודמות, מצאתי, בין היתר, כי בהתייחס לניסיון העבר ועיון במספר רב יחסית של הסכמים[47] לביצוע פרויקטים של <u>חיזוק מבנים</u> (כולל כאלה המבוצעים בעיר ת"א - יפו מכח התכנית הנידונה בענייננו), הנבנים מכח תכניות הכפופות לחוק החיזוק (בין אם תמ"א 38 ובין אם תכנית שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 דוגמת תכניות רובע 3 ו – 4 הנידונות בענייננו):

1. לא נמצא כי קיימת התאמה <u>מלאה</u> בין שווי זכויות הבנייה המועברות ליזם, להשבחה ו/או לתמורה הצפויה לבעלי הדירות בבית המשותף.
2. לא נמצא כי קיים קשר <u>חד ערכי</u> בין חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף לתמורה המתקבלת בפועל בעת מימוש הפרויקט.
3. לא נמצא כי התמורות הניתנות לבעלי הזכויות בבית המשותף משקפות את החלוקה ברכוש המשותף כפי שעולה ממסמכי תיק הבית המשותף.

46 לעניין זה ראו, בין היתר, החלטות שניתנו ע"י הח"מ בגו"ח 7078/149, 6951/14, 6962/29, 6214/343

47 שנערכו סמוך למועד הקובע.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

4. הן בפרקטיקה והן בפסיקה (הייחודית לחוק החיזוק), אין דרישה כי תהיה הלימה מלאה בין התמורות של דירה מסוימת מתוך כלל תמורות הדיירים ובין החלק היחסי של אותה דירה ברכוש המשותף. בפועל, התמורות לדירות הקיימות משתנות ותלויות באילוצים תכנוניים, משפטיים, כלכליים, הנדסיים ועוד משתנים רבים ומגוונים. הדרישה לשוויון הנה "לשוויון בין שווים", לכל היותר.

- השאלה הנוגעת למהות השוויון בין בעלי הדירות, עלתה לאחרונה פעם נוספת בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי מיום 26.04.2022 **בעניין פרץ**[48]. בעניין זה נרשם בפס"ד:

"....."

> פרץ הגישה התנגדות לבקשה להיתר, **ובה טענה לפגיעה קניינית בזכויותיה**, מהטעם שנכפה עליה לקבל דירה בקומה השנייה חלף דירתה המצויה בקומת הקרקע, תוך ויתור על כיוון אוויר, באופן שיותיר לדירתה כיוון אוויר אחד.
>
> .....
>
> בעניין **ניסני**, אשר נסב על פרויקט חיזוק לפי הוראות סעיף 5(א) לחוק החיזוק – קרי לפי תמ"א 38/1, בהבדל מהפרויקט לפנינו הנסב על פרויקט עליו חלות הוראות סעיף 5א' לחוק החיזוק, קרי לפי תמ"א 38/2, בחנתי שתיים מבין השאלות אשר נקבע בפסיקה כי על המפקח לברר אגב דיון לפי סעיף 5(א). הנני סבורה כי הגם שמדובר בפרויקטים שונים, קביעותיי רלוונטיות גם לפרויקט דנן, עליו חלות כאמור הוראות סעיף 5א' לחוק החיזוק. **השאלה הראשונה נסבה על ה"פגיעה המהותית בזכויותיו של המיעוט" והשנייה– קשורה וקרובה אליה והיא נסבה <u>על טיבו של השוויון</u> בין הדיירים אשר עליו יש להקפיד**. כפי העולה מטענות הצדדים, דיון בשתי השאלות רלוונטי גם כאן – זאת לאור טענותיה של פרץ מזה לפגיעה מהותית בזכויותיה הקנייניות וטענותיהם של המערערים מזה ולפיהן במקרה דנן התקיים שוויון בין בעלי הדירות ומשכך, לא הייתה הצדקה לפצות את פרץ בפיצוי כספי כפי שנקבע על ידי המפקחת.
>
> כיוון שכך, אביא להלן את עיקרי קביעותיי **בעניין ניסני** באשר לשאלות האמורות.
>
> אפתח בשאלה הראשונה הנסבה על הפגיעה המהותית בזכויותיו של המיעוט, אשר לכך, הבעתי בעניין ניסני עמדתי ולפיה רואה אני עין בעין עם קביעות בית המשפט בעניין קלצ'וק בהקשר זה (אשר שוקפה גם בספרם של גדרון ונמדר בעמודים 437-439). **אשר לכך, מצאתי להקדים ולציין כי לכאורה תחת כסות ההגנה הקניינית על זכויות בעלי הדירות בבית המשותף, ניתן לחסום כל יוזמה**

48 עשא (ת"א) 14413-02-22 שוחט ואח' נ' פרץ ואח' ועשא (תא) 28103-12-21 פרץ נ' שוחט ואח', מיום 26/04/2022.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לביצוע שינויים בבית המשותף. .....

.....

והשנייה היא "הגנת החבות" – "(או בשמה האחר - הגנת האחריות), מעקרת את זכות הווטו של המיעוט, העלולה למנוע השאת התועלת לכלל השותפים. עם זאת, מקום בו התועלת לכלל גורמת לפגיעה במיעוט, יהיה המיעוט זכאי לקבל פיצוי על הפגיעה בזכותו הקניינית. הפעלת הגנת החבות, עשויה במקרים המתאימים לשמש כלי יעיל לאיזון בין זכויות קנייניות סותרות."

.....

עוד נקבע על ידי כב' השופט חשין בעניין צודלר כי בסעיף 60, גילה המחוקק דעתו כי ההסדר אשר יחול לא ייגזר מזכות הקניין בהיקפה הקלאסי, אלא שבמסגרת ההסדר ניתנה הבמה לשיקולים לבר קניינים. **לכך אוסיף אני כי בדומה להסדר זה, בכל הנוגע לזכויות בעלי דירות ברכוש המשותף, החיל חוק המקרקעין מספר נוסף של הסדרים שיש בהם משום כרסום בהגנת הקניין הקלאסי, אשר מהם נובע כי אמנם, זכות הקניין של בעל דירה ברכוש המשותף, היא זכות קניינית מוחלשת** (ראו לדוגמא – ההסדר החל על התקנת מעלית בבית משותף, התקנת דוד שמש, תוספת בנייה לפי סעיף 71א' וכיוצא בכך).

.....

בענין ניסני, ציינתי כי הנני מסכימה לניתוח אשר נערך בעניין קלצוק ואולם, מצאתי להבהירו ולדייקו, בהתאמה לטיבן של שתי זכויות בהן אוחז הדייר בבית המשותף – זכותו בדירת המגורים שלו וזכותו ברכוש המשותף. **כך הובהר כי את הזכות של בעל דירה בבית משותף ניתן לראות כצירוף של בעלות ייחודית ובעלות משותפת.** .....

לאור האמור, הבעתי עמדתי ולפיה יש לסייג ולייחד את הקביעות בעניין קלצוק, **בכל הנוגע לחולשתה של ההגנה על זכות הקניין, <u>בהקשר לפרויקט חיזוק</u>**, למקרים בהם נפגעת זכות הקניין ברכוש המשותף ואולם, בצד זאת לקבוע כי להגנה נרחבת יותר יזכה דייר אשר הזכות הנפגעת היא זכותו בדירתו הוא.

השאלה **השנייה** לה נדרשתי **בעניין ניסני**, נסבה על מהות השוויון בין בעלי הדירות. **אשר לכך, קבעתי כי לעמדתי השוויון הרלוונטי לענייננו הוא השוויון המהותי ולאו דווקא השוויון הכלכלי.** תימוכין מרכזי לקביעתי זו מצאתי בהוראות תמ"א 38 ובתמריצים אשר היא מקנה. תמריצים אלו – בכל הנוגע

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לבעלי הדירות הקיימות – **כוללים תוספת שטח והטבות זהות לכל אחת מהדירות וזאת בין אם מדובר בדירה גדולה ובין אם מדובר בדירה קטנה,** בין אם מדובר בדירה אשר שוויה ההתחלתי גבוה יותר ובין אם נמוך ובין אם מדובר בדירה בקומה גבוהה יותר ובין אם בקומה נמוכה. כך, בהתאם לתמ"א 38, התמריצים הם אחידים – תוספת שטח מקסימאלי של 25 מ"ר – באופן קטגורי לכל דירה – קטנה או גדולה. **זאת, הגם שלדירה קטנה מוקנה שיעור קטן יותר של הרכוש המשותף מזו של דירה גדולה וכפועל יוצא מכך על פניו גם תרומתה לפרויקט – קטנה יותר מזו של דירה גדולה.** לכך יש להוסיף ולציין כי בפרויקטים של חיזוק מתווספת ככלל מעלית לבניין אשר ברי כי ערכה הכלכלי לדירות הגבוהות גבוה מזה שיתווסף לדירות הנמוכות יותר. מכל האמור נובע כי הדגש בתמריצים הניתנים במסגרת התמ"א **אינו על תמריצים הזהים כלכלית אלא על תמריצים הזהים מהותית-כמותית.**

.....

אציין כי תימוכין נוסף לקביעתי ולפיה השוויון הרלוונטי לענייננו הוא הכמותי ולא הכלכלי, ניתן למצוא בדברי בית המשפט העליון בעניין דורפברג, אשר הובאו לעיל ובהתאם להן האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 **אינו** האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא רווחיהם ולשפר מצב דירותיהם, **אלא**, האינטרס הציבורי בחיזוק המבנים.

ריכוז האמור מלמד ראשית שבחינת השוויון בין התוספות לכל אחת מהדירות יבחן קטגורית, **כאשר "כלל האצבע" יהיה האם כל אחת מהדירות זוכה לתוספות שטחים דומות במהותן**, בהבדל מדומות בשוויין או בתוספת הערך שהן מוסיפות לכל אחת מהדירות. שנית – שעל מנת שהתנגדותו של המיעוט תשמע, הרי שעליו להראות כי הפגיעה בזכויותיו היא מהותית שאם לא כן, המזור לדייר כאמור יהיה, לכל היותר, בתשלומי פיצוי.

.....

אקדים אחרית לראשית – לאחר שבחנתי את טענותיהם ההדדיות של הצדדים, נחה דעתי כי דין ערעורם של המערערים להתקבל ודין ערעורה של פרץ להידחות.

.....

משכך, אינני סבורה כי נפלה שגגה בקביעת המפקחת ולפיה זכויותיה של פרץ לא נפגעו באופן מהותי ומשכך, אין הצדקה להתנגדותה לפרוייקט ובהתאמה הנני סבורה כי דין ערעורה של פרץ להידחות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

.....

משהאמור הובהר אפנה לבחינת קביעתה של המפקחת ולפיה זכאית פרץ לפיצוי כספי, הואיל והתוספת הכלכלית לדירתה פחותה מזו אשר קיבלו בעלי הדירות האחרים. **קביעה זו מנוגדת לפסיקתי ולפיה השוויון הרלוונטי בפרויקטים של חיזוק לפי חוק החיזוק אינו השוויון הכלכלי אלא השוויון הכמותי.** לעיל הרחבתי את העומד בבסיס עמדתי זו ומשכך, אינני מוצאת לחזור על הדברים״

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

- על החלטת בית המשפט המחוזי בעניין פרץ כאמור, הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, במסגרת רע״א 4443/22. בתאריך 07.08.2022 ניתנה החלטתו של כבוד בית המשפט העליון, בה נדחתה בקשת רשות הערעור כאמור. על אף האמור ראוי לציין כי בהחלטתו של כבוד בית המשפט בנושא טענות הקיפוח של הגב׳ פרץ נרשם כדלקמן:

״.....

אשר לטענת המבקשת בעניין המבחן שקבע בית המשפט קמא לעניין בחינת טענתה לקיפוח על פי תוספת המטרים שתקבל המבקשת ולא על פי בדיקת השווי הכלכלי: **הקביעה לפיה דייר שעקב הפרויקט זוכה לתוספת שווי כלכלי נמוכה מהדיירים האחרים במידה ניכרת, עדיין אינו זכאי לכל סעד הואיל ובמישור תוספת המטרים התמונה שונה, ראויה בהחלט לבחינה בבית משפט זה.**״

- יובהר כי למיטב הבנת הח״מ, גם המבחן הכלכלי אליו התייחס כבוד בית המשפט העליון, אינו קשור לתמורות אותן אמורה הייתה לקבל לכאורה הגב׳ פרץ בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, אלא קשור בדרישה ״לשוויון בין שווים״, לכל היותר.
- כפי שציינתי בהחלטות קודמות, למיטב הבנתי, לפסיקה בנושא זה, ולמסקנות העולות ממכלול המבחנים שנערכו על ידי הח״מ, השפעה על מהותן של זכויות הנובעות מתכניות הכפופות לחוק החיזוק, ועל הגדרתן כזכויות מוקנות אל מול זכויות מותנות, וביתר שאת על וודאות ההשבחה המתגבשת בענייננו בעת מכר, ועל המתודולוגיה לפיה עלינו לבחון את ההשבחה בענייננו, ואסביר.
- אם נבחן את ההשבחה בעת מכר דירה ו/או מקרקעין אחרים הממוקמים בבניין רווי / בית משותף, בהתאם למתודולוגיה בה נהגה המשיבה בשומה זו ובשומות קודמות שנערכו על ידה (מתודולוגיה שלמיטב הבנתי אומצה גם ע״י כבוד ועדת ערר וגם ע״י כבוד בית המשפט המחוזי (למעט התייחסותו של כבוד בית המשפט לעניין השפעת תמ״א 38 על שווי המצב הקודם)), לפיה יש לבחון את ההשבחה לפי חלקה היחסי של הדירה הנמכרת ברכוש המשותף, יש לתת את הדעת למספר נקודות כדלקמן[49]:

1. יווצרו מצבים של גביית מס שאינו מס אמת (בחסר / ביתר).

49 בנוסף על שאר הנושאים שעלו במסגרת מכלול המבחנים שנערכו על ידי הח״מ במסגרת החלטות קודמות כאמור.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

2. יווצרו מצבים של גביית מס לא שוויונית בין בעלי הזכויות השונים.
3. יווצרו מצבים של סתירה/היעדר אחידות, בין הגדרת זכויותיו של המבקש לפי חלקו ברכוש המשותף כזכויות מוקנות במסגרת ההליך הנדון (העוסק בתשלום היטל השבחה), לבין הגדרת זכויותיו של המבקש (או של רוכש הזכויות הנכנס בנעליו) במסגרת הליך הדן באישורה של בקשה להיתר בנייה מכח תכנית הכפופה לחוק החיזוק בכלל ובהליך הדן בהתנגדויות לביצוע פרוייקט חיזוק בפרט, בו נקבע בפסיקה במסגרת מקרים שונים כי השוויון הרלוונטי בפרויקטים של חיזוק, הנבנים לפי חוק החיזוק, אינו השוויון הכלכלי אלא השוויון הכמותי. כלומר, בהליך אחד ישלם בעל זכויות בגין זכויות מוקנות כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף (שוויון כלכלי כבכל תכנית מפורטת אחרת), ובהליך אחר זכויותיו ייבחנו לפי עקרון שוויון כמותי שלא עפ"י חלקו ברכוש המשותף.
4. כנגזרת מהאמור בסעיף קטן 3, תיתכן גם אפשרות בעיכוב ביצוע של פרויקטים הנבנים לפי חוק החיזוק, וזאת בניגוד למטרת העל של תמ"א 38 ו/או של תכניות שאושרו מכוחה לפי ס' 23 (בהן זו הנידונה בעניינו), ואסביר.

שעה שבעלים של דירה יידרש לשלם היטל השבחה <u>בעת מכר</u> על זכויות מכח תכנית הכפופה לחוק החיזוק (בדומה לתכנית הנידונה בעניינו), כאילו הן מוקנות לו לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף, אזי לעניות דעתי, האמור יקשה על שימור הטענה, לפיה השוויון הרלוונטי בפרויקטים של חיזוק, הנבנים לפי חוק החיזוק, אינו השוויון הכלכלי אלא השוויון הכמותי, וכנגזרת עלול להקשות גם על "יציאה לדרך" של פרוייקטים מסוג זה.

לכאורה במצב דברים זה, לשיטת המשיבה וכן כפי שלהבנתי קבעה גם כבוד ועדת הערר, בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש לנהוג בתכניות רובע 3 ו - 4, הכפופות לחוק החיזוק, כבכל תכנית מפורטת אחרת, ולא בהתייחס לעולה מהוראות חוק החיזוק, דבר שיקשה על דיון ו/או דחייה של התנגדות דייר סרבן, שכן שעה ששילם עבור זכות מוקנית במסגרת הליך אחר, הדבר יקשה על טענת מקבלי ההחלטות בהליך אישור היתר הבנייה, להיעדר הצורך בבחינת פגיעה כלכלית בזכות הקניין של אותו דייר סרבן, כפי שהיה נהוג עד היום.

5. ככל וננהג בתכנית רובע 3 כבכל תכנית מפורטת אחרת, יש להחיל את כל אותם עקרונות שנקבעו בהחלטת כבוד ועדת ערר גם בשומות הנערכות בעת הגשת בקשה להיתר בנייה[50], המוגשת במרביתם ככולם של המקרים על ידי יזם המתקשר בהסכם עם דיירי הבניין.

דהיינו שגם במימוש באמצעות בקשה להיתר בנייה, לא ניתן יהיה לקבוע כי מדובר בזכויות זמינות לבנייה (כפי שנקבע עד להחלטת כבוד ועדת הערר גם בבחינת ההשבחה הנובעת מכוחה של תכנית רובע 3), וכן לא ניתן יהיה "להזיז" את המועד הקובע למועד אישור הבקשה להיתר בנייה, כפי שנקבע בפסיקה ביחס למקרים אחרים בהם נקבע כי הזכויות מכח תכניות שאושרו לפי ס' 23 לתמ"א 38 (דוגמת הר/2213 בהרצליה, רג/ג/340/30 ברמת גן, 10038 בירושלים וכיוצא באלה), מתגבשות רק בעת מתן היתר (ומשכך זהו גם המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגין מימוש זכויות אלה).

50 בכל אותם מקרים בהם זכויות הבנייה המבוקשות במסגרת היתר הבנייה עולות על "סל הזכויות הפטור".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מצב דברים זה עלול להוביל, לכל הפחות בחלק מהמקרים, לגביית מס שאינו מס אמת, ואינו משקף את מבחן ההתעשרות בפועל הן של היזם מבצע הפרוייקט והן של בעלי הזכויות (הדיירים).
מכאן כי מתן פטור במכר של דירת מגורים יחידה בבניין מחד, וחיוב מלא לפי המימוש בפועל בעת הוצאת היתר בניה מאידך, יביאו לדעת הח"מ לגביית מס אמת, התואם את מבחן ההתעשרות בפועל, ואף ישמרו על האיזון הנדרש בענייננו, גם ביחס להיטל ההשבחה הצפוי בעת מימוש דומה לתכניות מכח סעיף 23 בערים שונות.

ז. בהתייחס לכל האמור, ובשימת דגש למסקנה העולה מכלל המבחנים שנערכו ע"י הח"מ במסגרת החלטות קודמות כאמור, אני עומד על דעתי כי:

- ההשבחה הוודאית מכח תכנית הרובעים ליחידה/דירה/דירות בבניין רווי / "בית משותף", מתגבשת עם מתן היתר בניה.
- בעת מכר דירת מגורים יחידה בבניין רווי / בית משותף, ההשבחה נותרת במקרה דנן ערטילאית וקשה למדידה בכלים שמאיים מקובלים, ובחינתה בהתאם לגישת שומת המשיבה, עלול לגרום לגביית מס לא שוויונית בין בעלי הזכויות השונים, ובחלק מהמקרים אף לגביה ביתר.
- לאור כל האמור, יש להחיל על המקרה דנן את הפטור מהיטל השבחה החל על מכר מקרקעין המצויים בתחום תמ"א 38.
- לחילופין, יש לתת את הדעת להשפעת כל האמור על מבחן ההשבחה בענייננו, הן בשומתו של השמאי המייעץ שמונה לדון בכל אותם תיקים שנדונו בפני כבוד ועדת ערר, והן בהליכים המשפטיים השונים הקשורים בנושא זה (זאת כמובן עד למתן פסק דינו הסופי של כבוד בית המשפט העליון בנושא).

ח. להשלמת התמונה המלאה ולתימוכין באמור, אציין כי במסגרת תיקים קודמים אשר עמדו בפני, הפנה הח"מ לפסיקה רלוונטית נוספת, ובין היתר להחלטת כבוד ועדת ערר ים/403/17 (במאוחד עם מספר רב של עררים נוספים) מיום 15.09.2022 בקשר לחיוב בהיטל השבחה בגין "תכנית רחביה – 9988", במימוש במכר, ולפסק דין בעמ"נ (ים) 50567-07-21, ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 בע"מ ואח'[51] מיום 17.05.2022.

יחד עם זאת שעה שהן כבוד ועדת הערר והן כבוד בית המשפט המחוזי נתנו דעתם בנושאים השונים הקשורים לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית הנידונה בענייננו, לא מצאתי למקום להרחיב בקשר לפסיקה כאמור גם במסגרת הכרעתי זו, אלא להפנות לאמור בהרחבה בעניין זה במסגרת החלטות קודמות שניתנו ע"י הח"מ.

9.3 פס"ד, כבוד בית המשפט העליון, בר"מ 1975/24 וברע"מ 25226-04-25:

א. ביום 16.10.2025, ניתן פסק דינו של כבוד בית המשפט העליון בבקשת רשות ערעור אותה הגישה המשיבה כנגד פסק הדין שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי בקשר לתכנית הנידונה (ובקשר לבקשת רשות ערעור שהגישה עיריית ירושלים על פסק הדין של בית המשפט המחוזי ירושלים שניתן ביום

51 נדון יחד עם עמנ (ים) 15734-02-22, ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' בוטיק בקעה בע"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

11.03.2025 בעמ"נ 22-11-25955, בקשר לתכנית 9988 בירושלים).

ב. בין היתר קבע כבוד בית המשפט העליון כדלקמן:

"....."

מן הכלל אל הפרט

התכניות מושא דיוננו – **תכנית רובע 3 (תיק לויתן)** ותכנית 9988 (תיק קלמנוביץ) – הן **תכניות מפורטות**, ולפיכך הן באות בגדר פעולות התכנון המנויות בסעיף 1(א) לתוספת אשר עשויות לכונן חיוב בהיטל השבחה. כמו כן, תכניות אלה **מעניקות זכויות מוקנות** (רובע 3) ומעין מוקנות (תכנית 9988). על מנת להשלים את התגבשות החיוב בהיטל השבחה, יש לבחון ביחס לכל אחת מהתכניות את יסוד ההתעשרות, על בסיס ההשוואה בין "המצב הקודם" ל"מצב החדש", תוך בידוד ההשבחה אשר צמחה בקשר סיבתי ישיר לתכניות האמורות, וכאשר **בשומת "המצב הקודם" יש לכלול את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין**, אם ישנה.

דרך חישוב זו היא שהדריכה את בתי המשפט המחוזיים: בית המשפט המחוזי תל אביב – יפו בתיק לויתן הנחה את השמאי המייעץ לערוך את השומה, בין היתר, בהתאם לאמור; ..... . בקבעם כך, צדקו בתי המשפט המחוזיים – כל אחד לפי דרכו שלו.

.....

אשוב ואסכם כי דרך החישוב אשר נקבעה בפסקי הדין קמא – נקבעה כדת וכדין. באשר לקביעות העובדתיות **הנוגעות לטיבן של התכניות**, בממצאים מסוג זה **אין מקום להתערב** ב"גלגול שלישי"; וממילא הרשות לערער בנוגע אליהן לא ניתנה .... .

סוף דבר

סבורני כי בעת שומת ה"מצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה.

אשר על כן, הנני מציע לחבריי כי **נדון בבקשות שלפנינו כבערעורים** ונדחה את הערעורים לגופם. במכלול הנסיבות ובהתחשב בתרומתם של בעלי הדין לליבון

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הסוגיה המשפטית החשובה, אשר נדונה והוכרעה בפסק דיננו, לא נעשה צו להוצאות"

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

ט. בכך, למיטב הבנתו של הח"מ, לעניין דרך החישוב, טיבה של התכנית הנידונה בענייננו והתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם, הותיר כבוד בית המשפט העליון את פסיקתו של כבוד בית המשפט המחוזי, על קנה. במצב דברים זה, בחינת ההשבחה במקרה דנן תיערך ברוח העקרונות שנקבעו בפסיקה כפי שפורטה לעיל.

9.4 לעניין טענות הקשורות בתחולת הפטור ו/או וודאות ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית הרובע, יובהר כי למיטב בדיקתו של הח"מ, פסיקת כבוד בית המשפט המחוזי כבר נתנה דעתה בנושאים אלה (ולמיטב הבנתי כבוד בית המשפט העליון לא התערב ו/או שינה את פסיקת כבוד בית המשפט המחוזי בנושאים אלה). מכאן כי מעבר לעמדתי העקרונית בנוגע לתחולת הפטור מהיטל השבחה בענייננו כפי שפורטה בהרחבה במספר רב של החלטות קודמות שניתנו ע"י הח"מ (עמדה אשר כאמור לא התקבלה ו/או לא קיבלה התייחסות מפורשת בהחלטת כבוד ועדת הערר ו/או כבוד בית המשפט המחוזי), איני מוצא למקום לדון בטענות שמאי המבקשת (כפי שעלו בתיק שבנדון ו/או בתיקים נוספים הנידונים בפני הח"מ) בנושאים אלה, ובהן גם הטענה לפיה אין לבחון את ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון, לפי חלקו היחסי של המבקש ברכוש המשותף.

9.5 <u>נתונים לבחינת ההשבחה (בהתייחס לעקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת ערר ת"א ובפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי)</u>:

א. שימוש מיטבי – חיזוק והרחבה של המבנה הקיים[52], כפי שמוסכם על הצדדים.

ב. שטח <u>אפקטיבי</u> לחישוב ההשבחה בענייננו, כדלקמן:

- לאחר שבחנתי את עמדות שמאי הצדדים כאמור, בהתייחס ובהצלבה למסד נתונים אשר עמד לפני הח"מ ולעולה מתיקון 126 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין השטח האפקטיבי אותו יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה הנידונה בענייננו. בכך אני קובע את השטח <u>האפקטיבי</u> לחישוב ההשבחה בענייננו כדלקמן:
  1. תוספת קומה: 245 מ"ר במקדם 1.
  2. תוספת קומת גג חלקית: 152 מ"ר במקדם 1.2.
  3. מרפסת גג: 93 מ"ר במקדם 0.3.
- לעניין מקדמי השווי בקומת הגג אציין כי:

1. בהתייחס למאפייני השטח הנוסף בענייננו, דירות גג בשטח קטן יחסית (כ- 75 מ"ר כ"א) העתידות להנות מ- 3 כיווני אוויר ורמת פרטיות גבוהה של 2 דירות בקומה, מצאתי כי ניתן במקרה דנן לאמץ את מקדמי השווי שנקבעו בשומת המשיבה לשטחים אלה (לשטח הסחיר הנוסף: 1.2 ולשטח המרפסת הגג: 0.3).
2. יוער כי מקדמי האקווי' כאמור אינם מביאים בחשבון השבחה בגין האפשרות להקמת בריכת שחייה ע"ג גג הקומה החדשה העתידה להתווסף בעתיד למבנה הקיים, שכן אני מקבל את

52 בהתייחס למועד הקובע (שנת 2018) ולהיקף זכויות הבנייה הנוסף מכח תכנית 3616א' במקרה דנן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

עמדתם העקרונית של שמאי המבקשים כפי שהועלתה כאן ובתיקים אחרים שעמדו לפני (למעט במקרים יוצאי דופן), לפיה בעריכת שומת היטל השבחה הנערכת בגין מימוש במכר אין להביא בחשבון השבחה בגין רכיב זה. לעניין זה ראו החלטתי בגו"ח 6906/123, רח' סירקין 20, במסגרתה דנתי בנושא זה בהרחבה.

- שווי בסיס למ"ר מבונה : 23,000 ₪, כפי שמוסכם על הצדדים[53].

ג. דחייה למימוש – רקע כללי:

- במסגרת בחינת הדחייה הנדרשת יש לתת את הדעת הן ל"גורמים מזרזי בנייה" והן ל"גורמים מעכבי בנייה", ובין היתר לגורמים הבאים:

4. מספר בעלי הזכויות בתחום החלקה / הבית המשותף:

(1) ככלל, ככל ומספר בעלי הזכויות בחלקה / בבית המשותף הנו גבוה יותר, כך יגדל מרכיב החיכוך בין בעלי הזכויות, וכנגזרת גם יגדל משך הדחייה הנדרש למימוש הפרוייקט, ולהיפך.

(2) על אף האמור, קיימים גם מקרים בהם מצב של מס' בעלים מועט, בו לכל אחד מהם חלק יחסי משמעותי ברכוש המשותף, יש בו כדי להביא לדחייה במימוש, שכן לצד הורדת גורם החיכוך ביחס למספר בעלי זכויות, "מעמדו" של כל אחד מבעלי הזכויות עולה, ובכך מקשה על הגעה לרוב הדרוש לביצוע שינויים ועבודות ברכוש המשותף.

(3) מכאן לדעתו של החי"מ, שעה שלעיתים נדרש רוב רגיל לעריכת שינויים ברכוש המשותף (כפי שיפורט להלן), לא בהכרח מצב בו קיימים 5-8 בעלי זכויות, נחות יותר ממצב בו קיימים 3-4 בעלי זכויות, אלא שזה תלוי במקרה הרלוונטי.

5. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008:

(1) כחלק מהמערך החקיקתי לשם חיזוקם של מבנים מפני רעידת אדמה ועל מנת לאפשר הוצאתם לפועל של פרויקטים לפי תמ"א 38, חוקק חוק החיזוק, אשר בהתאם לדברי ההסבר לו[54], מטרתו העיקרית היא להוריד את רף ההסכמה הדרוש על-פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, בנכס שהוא בית משותף, כאשר היא נעשית על-פי היתר בניה שהוצא מכוח תכנית החיזוק. זאת, תוך איזון בין זכויותיהם של בעלי הדירות לבין הצורך הציבורי החשוב בחיזוק בתים מפני רעידת אדמה.

(2) בהתאמה לכך, נקבע בסעיף 2 לחוק החיזוק, כי מקום בו ניתן היתר בנייה לביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי תכנית חיזוק ונדרשת הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף לביצוע העבודה, יחולו לעניין הסכמה כאמור, הוראות חוק החיזוק ולא הוראות חוק המקרקעין.

53 בין היתר בהתחשב בהכרעות קודמות שניתנו ע"י הח"מ בקשר לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

54 לעניין זה ראו דברי ההסבר להצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), (הוראת שעה), התשס"ז-2007, ה"ח הממשלה התשס"ז 313, בעמ' 702).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) <u>תכנית חיזוק הוגדרה בחוק ככל אחת מאלה</u>:

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כפי שתהיה בתוקף מזמן לזמן;

תכנית שבין מטרותיה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה <u>שהוכנה לפי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקה (1)</u> (דוגמת התכנית הנידונה בעניינו), הכוללת הוראות שמאפשרות מתן היתר מכוחה, לפי חוק התכנון והבנייה, בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר, למעט תכנית כאמור החלה במתחם פינוי ובינוי;

תכנית החלה על מבנה הטעון חיזוק, כהגדרתו בסעיף 70א לחוק התכנון והבנייה, שמתנה את מימושה בחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בדרך של הריסה ובנייה מחדש או בדרך של חיזוק לפי תקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כהגדרתו בסעיף האמור, למעט תכנית כאמור החלה במתחם לפינוי ובינוי.

(4) בהמשך לכך, נקבע במסגרת חוק החיזוק הרוב הנדרש לביצוע עבודות החיזוק, באופן מדורג, אשר עולה, ככל שהיקף העבודות או היקף השינויים ברכוש המשותף עולים:

סעיף רלוונטי בחוק החיזוק	מהות העבודות	הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות
3	חיזוק הבניין בלבד תוך עריכת שינויים ברכוש המשותף	51%
4	עבודות חיזוק תוך הרחבת דירות קיימות	60%
5	עבודות חיזוק הכוללות גם בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה לדירות החדשות.	100% ואולם רוב בעלי הדירות אשר בבעלותם 2/3 מהדירות ו- 2/3 מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם רשאים להגיש תביעה לאישור ביצוע העבודות למפקח על המקרקעין.
5א'	הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק.	100% ואולם רוב בעלי הדירות אשר בבעלותם 80% מהדירות ו- 80% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם רשאים להגיש תביעה לאישור ביצוע העבודות למפקח על המקרקעין.

(5) **נשיאה בהוצאות עבודה**

8. (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 ובהוצאות השוטפות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של תוצר העבודה האמורה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין, ולעניין עבודה או אחזקה כאמור שקיימת לגביהן הוראה אחרת בדבר נשיאה בהוצאות בפרק ו' לחוק המקרקעין – בהתאם לאותה הוראה.

(ב) בעל דירה בבית משותף שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור בסעיף 4, יישא בהוצאות

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הדרושות לכך לגבי דירתו.

(ג) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.

(6) **חובת חיזוק הבית המשותף**

9. ביצוע עבודה ברכוש משותף לפי הוראות חוק זה, ייעשה יחד עם ביצוע חיזוק של הבית המשותף מפני רעידות אדמה על פי תכנית החיזוק (בחוק זה – חיזוק מפני רעידות אדמה), או לאחריו.

(7) **נשיאה בהוצאות חיזוק**

10.(א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה שנעשה לפני או יחד עם ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה היחידה היא הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, חייב להשתתף רק בעל דירה שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור, לפי היחס שבין השטח המורחב בדירתו לכלל השטח המורחב בכל הדירות הוחלט על הרחבתן.

(ג) הוחלט על ביצוע עבודה שמטרתה הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, יחד עם עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 או יחד עם עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, יחולו הוראות סעיף קטן (א); ואולם כל בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להחליט על השתתפות שונה בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה מהשתתפות לפי הוראות סעיף קטן (א), ובלבד שאם הוחלט גם על בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לא יישא בעל דירה שהוחלט על הרחבת דירתו בהוצאות בסכום העולה על סך ההוצאות שהיה נושא בהן לפי הוראות סעיף קטן (ב) ובסכום הנמוך מסך ההוצאות שהיה נושא בהן לפי הוראות סעיף קטן (א).

(8) מהאמור אני למד, כי כפיפותה של תכנית הרובע לחוק החיזוק, מוריד את רף ההסכמה הדרוש על-פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, ובכך מקטין באופן לא מבוטל את החיכוך בין דיירי הבית המשותף, זאת ביחס למצב הדברים השורר במסגרת מימושה של תכנית שאינה כפופה לחוק החיזוק. האמור לדעת הח"מ מקבל משנה תוקף בהתייחס לפסיקה הרווחת ביחס ל"דייר סרבן" המתנגד לביצוע עבודות בנייה הנעשות במסגרת תכנית הכפופה לחוק החיזוק, כפי שפורטה בהרחבה לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(9) עוד אני למד, כי בכל הנוגע לתכנית הרובע, אם נקבל את עמדת כבוד ועדת ערר ו/או כבוד בית המשפט המחוזי, כי מדובר בתכנית המקנה זכויות ככל תכנית אחרת, אזי במקרה דנן מתאפשר חיזוקו של המבנה בשלבים, בשלב א' חיזוק המבנה לפי רוב רגיל של 51%, ובשלב ב' ניצול זכויות הבנייה הנוספות מכח תכנית הרובע. האמור להבדיל מזכויות הנובעות מכח תמ"א 38, כאשר התמריצים מכוחה "מתבטלים", ככל ובוצעו כבר מלוא העבודות לחיזוקו של המבנה. נתון זה כשלעצמו מהווה לדעת החי"מ "מנוף לחץ" נוסף על דיירי הבניין לקידום וביצוע הפרויקט, בשלב אחד.

(10) יובהר כי כל האמור הנו בראיית דייר / קונה סביר נכון למועד הקובע, אשר עומד לפניו כל המידע הרלוונטי (בין אם כתוצאה מידע אישי ובין אם באמצעות מומחים מטעמו).

6. <u>מועד הקמת המבנה המקורי, ומצבו של המבנה נכון למועד הקובע</u>:

(1) ככל והמבנה ותיק יותר, כך יגבר רצון דייר / קונה סביר, לחזק את המבנה, עם / בלי תוספת בנייה, ולהיפך.

(2) ככל ומצב המבנה הקיים נחות יותר, כך יגבר רצון דייר / קונה סביר, לחזק את המבנה, עם / בלי תוספת בנייה, ולהיפך.

(3) יוער כי לדעת החי"מ ככל והמבנה לא עבר חיזוק בפני רעידות אדמה, לא מתקיים קשר ישיר חד ערכי בין מצבו הפיזי החיצוני של המבנה לבין היעדר רצון לביצוע עבודות חיזוק במבנה הקיים, שכן חיזוק המבנה קשור במשתנים בטיחותיים אובייקטיביים ולא רק במצב פיזי חיצוני של המבנה.

7. <u>סל הזכויות מכח התכנית – כתמריץ לביצוע הפרויקט</u>:

(1) ככל שתוספת הזכויות מכח תכנית הרובע גדולה יותר, כך יגבר רצון דייר / קונה סביר, להוציא אל הפועל את הפרויקט.

(2) ככל שתוספת הזכויות מכח תכנית הרובע גדולה יותר, כך תגבר היכולת להגיע להסכמות על ביצוע הפרויקט.

8. <u>רמת המחירים במועד הקובע</u>:

(1) ככל שרמת המחירים במועד הקובע גבוהה יותר, כך יגבר רצון דייר / קונה סביר, לחזק ולהרחיב את ביתו, ולהיפך.

(2) ככל שרמת המחירים גבוהה יותר, יגבר רצון דייר/קונה סביר, לשדרג את דירתו באמצעות הוצאתו לפועל של הפרויקט, שכן החלופה העומדת בפניו (מכירת דירתו הישנה ורכישת דירה בבניין מודרני / מחוזק / "משודרג" / חדש), הנה ככלל יקרה הרבה יותר.

(3) כנגזרת מהאמור (בשני הסעיפים הקודמים), ככל שרמת המחירים גבוהה יותר, יהיה קל יותר להגיע להסכמות, בין אלה הנדרשות בין דיירי הבניין לבין עצמם, ובין אלה הנדרשות מול יזם לביצוע הפרוייקט.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. <u>"ראיית / תפיסת השוק" במועד הקובע</u>:

(1) הניסיון מלמד כי ככל שחלפו השנים ממועד אישורה של תמ"א 38 ה"מקורית" (בשנת 2005), חל גם שינוי בתפיסת השוק, הן בנוגע לאפשרות יישומה בפועל של תכנית תמ"א 38 ו/או תכניות שאושרו מכוחה (החשש האובייקטיבי של בעלי הדירות להתקשר מול יזם לביצוע פרוייקט מעין זה קטן במהלך השנים), והן בנוגע להבנה והתפיסה של הסכנות הבטיחותיות האובייקטיביות הקיימות בהיעדר חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה (אם באמצעות מסלול חיזוק ואם באמצעות מסלול הריסה).

(2) מכאן כי ככל שהמועד הקובע רחוק יותר ממועד אישורה המקורי של התמ"א, כך יגבר רצון דייר / קונה סביר, לחזק ולהרחיב את ביתו, ולהיפך.

- **מהכלל אל הפרט – הנכס הנדון:**

1. <u>מספר בעלי הזכויות בתחום החלקה / הבית המשותף</u>:

(1) <u>נכון למועד הקובע</u>, המבנה רשום בפנקס הבתים המשותפים, והוא כולל 17 יחידות משנה, 13 מהן המהוות דירות מגורים, 2 מהן מהוות חנות (בקומת קרקע ששטחן נע בגבולות שבין 45.02 מ"ר לבין 96.96 מ"ר)), אחת המהווה מוסך הממוקם בקומת קרקע (בשטח של 35.04 מ"ר) ואחת נוספת (הנכס הנדון) מהווה משרד הממוקם בקומת המרתף (בשטח רשום של 20.33 מ"ר).

(2) כפי העולה ממסמכי תיק הבית המשותף, קיים ייחוד של חלק משטח גג המבנה הקיים לחלקות משנה 16 ו – 17, אך ללא הצמדה של זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות לחלקת משנה כלשהי.

(3) מצב דברים זה, בו מלכתחילה קיימות 17 יחידות משנה (ל - 2 מהן צמוד גם חלק מגג המבנה הקיים) וחלקן מהוות חנויות / מוסך / משרד, מעלה במקרה דנן את רף ההסכמה הדרוש על-פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, ובכך מאפשר מימוש הפרוייקט בטווח זמן הנוטה לרף הגבוה יותר.

(4) מאידך יש להביא בחשבון גם את העובדה כי במקרה דנן, אין ייחוד של זכויות בנייה ליחידת משנה מסוימת (כאלה הרלוונטיים למימוש הזכויות שהובאו בחשבון בבחינת ההשבחה ושלא חל עליהם תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה), וכי חלק גדול של יחידות המשנה רשומות כדירות מגורים (דהיינו עם ייעוד מעורב של חנויות ו/או משרדים אך לא בשטחים נרחבים). יחד עם הוראות חוק החיזוק כאמור, מאפשרות להוריד את טווח הזמן הצפוי למימוש הפרויקט.

2. <u>שנת הקמת המבנה המקורי ומצבו של המבנה נכון למועד הקובע</u>:

(1) היתר הבנייה המקורי שניתן להקמת המבנה הנדון הנו בשנת 1939, כ - 75 שנים עובר למועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2018),המהווה גורם מזרז לביצוע הפרוייקט בענייננו.

(2) בביקור בנכס נמצא כי, מצבו של המבנה סביר, רמת הגמר שלו תואמת את גילו, ומותקנת בו מעלית נוסעים. עוד נמצא כי נכון למועד הקובע לא נעשו בו שיפוצים מהותיים בכלל,

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ו/או כאלה שהביאו לחיזוקו של המבנה בפני רעידת אדמה בפרט, ו/או כאלה שיש בהם למנוע ולהשפיע על הרצון האובייקטיבי של דייר / קונה סביר לחזק את המבנה הנדון, שבנייתו החלה כ - 75 שנים טרם המועד הקובע, בפני רעידות אדמה, עם / בלי להרחיב את המבנה הקיים.

3. סל הזכויות מכח התכנית – כתמריץ לביצוע הפרוייקט:

(1) אף על פי שהמבנה בו ממוקם הנכס הנדון הנו בתחום אזור ההכרזה, הנהנה ככלל בחלופת חיזוק והרחבה של מבנה קיים מתוספת בנייה הנוטה לצד הנמוך, במקרה דנן לאור שטח החלקה הגדול יחסית וכנגזרת גם שטח הגג הגדול יחסית, ניתן להוסיף זכויות בהיקף נרחב יחסית העולה על 500 מ״ר אקוו׳ (כולל זכויות שלא הובאו בחשבון בבחינת ההשבחה לאור הראות תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה, ומבלי שהובאה בחשבון הרחבת שטח הדירות הקיימות, ככל ותתאפשר).

(2) מכאן כי בכל הנוגע למשתנה זה, האמור מהווה גורם מזרז לביצוע הפרוייקט במקרה דנן.

(3) מעבר לאמור, ראוי לציין כי הזכויות שנוספו במסגרת תכנית הרובע מהוות בעצם גם תחליף למימון עצמאי של חיזוק המבנה ו/או הריסתו ובנייתו מחדש, הנדרש לדעתי במקרה דנן ללא קשר לאישורה של תכנית הרובע (שכן המבנה הקיים הנו בן למעלה מ – 75 שנים), בין אם ניתן להרחיב את הדירות הקיימות במסגרת הפרוייקט ובין אם לאו.

4. רמת המחירים במועד הקובע:

(1) רמת המחירים ברחבי העיר ת״א בכלל, ובתחום רובע 3 בפרט, הנה מהיקרות במדינה.

(2) כך גם במועד הקובע בענייננו, בשנת 2018, מועד שנהנה מעליות מחירים ורמות ביקושים הולכות וגוברות למגורים ברחבי העיר ת״א – יפו בכלל ובתחום רובע 3 בפרט.

(3) האמור מגביר במקרה דנן, רצון דייר / קונה סביר, לחזק ולהרחיב את ביתו (אם באמצעות מזלול חיזוק ואם באמצעות מסלול הריסה).

5. ״ראיית / תפיסת השוק״ במועד הקובע:

(1) המועד הקובע בענייננו הנו בשנת 2018, כ- 13 שנים ממועד אישורה של תמ״א 38 המקורית (בשנת 2005).

(2) מכאן שלדעת החו״מ וכפי שהניסיון מלמד, במועד זה חל כבר שינוי בתפיסת השוק, הן בנוגע לאפשרות יישומה בפועל של תכנית תמ״א 38 ו/או תכניות שאושרו מכוחה (החשש האובייקטיבי של בעלי הדירות להתקשר מול יזם לביצוע פרוייקט מעין זה קטן במהלך השנים), והן בנוגע להבנה והתפיסה של הסכנות הבטיחותיות האובייקטיביות הקיימות בהיעדר חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה (אם באמצעות מסלול חיזוק ואם באמצעות מסלול הריסה).

(3) מכאן כי יש במועד הקובע הנדון בענייננו כדי להגביר רצון דייר / קונה סביר, לחזק ולהרחיב את ביתו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. <u>לסיכום</u>:

(1) שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה בגין דחייה למימוש תוך מתן מקדם הפחתה של 0.627, המשקף דחייה <u>ממוצעת</u> של כ - 8 שנים בריבית של 6%.

(2) אני בדעה כי בהתייחס למכלול המשתנים כפי שפורטו לעיל, שנות הדחייה ושיעור הריבית שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הנם בגבולות הסביר, ואני מאמץ אותם.

(3) יובהר כי נכון למועד הקובע הנדון בעניינו (תחילת שנת 2018), שיעור ריבית בנק ישראל עמד על 0.1% ובעצם שאף לאפס. מכאן, כי בהתייחס למיקומו של הנכס בליבה של העיר ת״א – יפו, ניתן היה גם להביא בחשבון שיעור ריבית (הכולל בתוכו גם רכיב סיכון ואי וודאות) הנע בגבולות של 4%-5% במקרה דנן (ואף נמוך מכך).

(4) בכך אם נבחן את מקדם הדחייה שהובא בחשבון כאמור (0.627), ביחס לשיעור ריבית הנע בגבולות 4%-5% כאמור, אזי הוא ישקף 9.5-12 שנות דחייה.

(5) מעבר לאמור ובין היתר לצורך השלמת התמונה, לעניין מקדם ההפחתה בגין היתכנות למימוש, ארחיב ואומר כי למיטב הבנתי שעה שאין חולק כי נכון למועד הקובע קיימת כדאיות כלכלית למימוש הזכויות מכח תכנית 3616א׳, אזי ניתן להניח כי ההתייחסות שניתנה ע״י אדריכל התכנית לצפי מימוש של הוראות התכנית בכ- 50% מהמבנים, קשורה ביחסי השיתוף והמורכבות המשפטית, לגביהם, בעת עריכת שומת השבחה, נותנים את הדעת באופן פרטני (ולא כללי כפי שהתייחס אדריכל התכנית). מכאן שמקדם ההפחתה בגין היתכנות המימוש חופף (לפחות ברובו) למקדם ההפחתה שניתן בגין יחסי השיתוף והמורכבות המשפטית, ובכל מקרה לדעתו של הח״מ, לא ניתן להביא בחשבון שני מקדמי הפחתה אלה במצטבר.

- **עלויות התאמה / בינוי חדש על ישן:**

1. במסגרת שומות קודמות (הן של הוועדה המקומית, הן של הצדדים והן של שמאים מכריעים), נקבעה ההפחתה הנדרשת לעלויות העודפות באמצעות מקדמי התאמה (הנעים בגבולות של 0.8-0.9), אשר ככלל הביאו להפחתה משמעותית של מאות אלפי ₪ ואף מיליוני ₪ משווי הזכויות הנוספות (כתלוי בשווי תוספת הזכויות).
2. בשומת ההשבחה הנידונה בפני, טענו שמאי המשיבה כי בהחלטת ועדת ערר שניתנה בקשר להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3616א׳, נקבע כי אין להביא בחשבון מקדמי התאמה המגלמים את העלויות העודפות, אלא שיש לקבוע עלויות בפועל, ולהפחיתן ממרכיב ההשבחה. בכך בהתחשב בדוחות מהנדס שניתנו ביחס למבנים דומים בסביבת הנכס, קבעו את ההפחתה במקרה דנן לסך של כ - 146,890 ₪[55].
3. ראשית, אציין כי עצם השינוי במתודולוגיה לאופן קביעת ההפחתה הנדרשת בגין ״בינוי חדש על ישן״, לא אמורה להביא לכדי פער של מאות אלפי ₪, בין סכום ההפחתה שנקבע בשומות הקודמות של שמאי המשיבה, לבין זה שנטען ע״י שמאי המשיבה ביחס לנכס הנדון במסגרת

55 146,890 ₪ = 370 ₪ (עלות עודפת למ״ר) x 397 מ״ר (שטח תוספת בנייה ברוטו).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ניהול ההליך הנדון בפני החו"מ (כ – 145,000 ₪ בלבד), שכן במהותה מדובר בהפחתה בגין אותם משתנים, בין אם נקבעת כמקדם הפחתה משווי הזכויות הנוספות, ובין אם מופחתת כערך מוחלט מההשבחה הגולמית.

4. שנית, אציין כי מקדם "בינוי חדש על ישן", אמור לדעת החו"מ לבטא הן את אופי "המוצר הסופי" העתיד להתקבל לאחר הבנייה, מבנה הכולל תוספות בנייה/דירות חדשות על מבנה קיים שנבנה בעבר, והן את ההפחתה הנדרשת לעלות העודפת הנובעת בין היתר מאילוצי תכנון, העתקת תשתיות קיימות, עלויות התאמה (ולעיתים גם חיזוק, אליו קיימת התייחסות נפרדת במקרה דנן) הנדרשות בעקבות הבנייה וכו'.
5. שלישית, וכנגזרת מהאמור, אציין כי גם אם אביא בחשבון הפחתת עלויות עודפות בערך מוחלט כפי שטוען שמאי המשיבה (על אף שאני סבור כי גם בערך מוחלט אינה מספיקה במקרה דנן), אני בדעה כי נדרשת הפחתה נוספת בבחינת ההשבחה בכלל ובשומות הנערכות בגין מימוש במכר בפרט, בגין כל יתר המשתנים הנכללים בהפחתה הניתנת בגין "בינוי חדש על ישן", אשר תבטא כאמור הן את אופי "המוצר הסופי" העתיד להתקבל לאחר הבנייה, מבנה הכולל תוספות בנייה/דירות חדשות על מבנה קיים שנבנה בעבר, והן את אילוצי התכנון הקיימים בבנייה ע"ג גג של מבנה קיים, כזו אשר תביא להפחתה בשיעור של כ – 10% משוויין הגולמי של זכויות הבנייה, בין אם אביא זאת באמצעות מקדם הפחתה ובין אם בערך המוחלט המתקבל מהפחתה זו במקרה דנן. אני בדעה כי כך היה רואה זאת קונה/יזם סביר נכון למועד הקובע (טרם תכנון מפורט המציג את אפשרויות ניצול הזכויות).
6. מצאתי לנכון להבהיר כי החו"מ בדעה כי אין לכלול בעלות התאמה זו או בכלל, את עלויות החיזוק של המבנה הקיים, ואסביר:

(1) בהתחשב במאפייני הבניין הקיים כפי שפורטו, אני בדעה כי חיזוקו ושיפוצו של המבנה במקרה דנן נדרשים גם עובר לאישורה של תכנית 3616א' (ללא כל קשר לאפשרות הרחבת המבנה מכח תכנית משביחה), דהיינו השימוש המיטבי בנכס הנדון נכון למועד הקובע ערב אישורה של תכנית 3616א', הנו חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413.

בכך, כבר כאן יש להביא בחשבון כי, הן עלות החיזוק והשיפוץ והן תרומתם לשווי המקרקעין (שבמקרה דנן עולה על עלותם), חלים בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו (לפני ואחרי אישורה של תכנית רובע 3), וכנגזרת אין מקום להפחית את עלותם מההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית הרובע.

(2) מעבר לאמור, אציין כי לדעת החו"מ, ברחבי העיר תל אביב יפו בכלל ובמקרה דנן בפרט (לאור גילו המופלג של המבנה), תרומתם של חיזוק ושיפוץ מבנה קיים לשווי המקרקעין בעיני דייר / קונה סביר, עולה על עלותם, אזי גם אם אביא בחשבון כי הדרישה לחיזוק ושיפוץ המבנה הקיים נולדה רק עם אישורה של תכנית 3616א', וכחלק מהתנאים למימוש זכויות הבנייה הנוספות, המסקנה כי אין להפחית עלות חיזוק זו מההשבחה, לכל הפחות תישאר בעינה.

במצב דברים זה אם אבחן כנדרש, את מלוא שווי המקרקעין במצב קודם אל מול מלוא שווי המקרקעין במצב חדש, אגיע לכלל דעה כי שווי המצב החדש עלה עוד יותר לאור

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

חיזוק ושיפוץ המבנה (מעבר לתרומתן של זכויות הבנייה הנוספות מכח תכנית 3616א'), גם לאחר שנביא בחשבון הפחתה בגין עלות חיזוק ושיפוץ המבנה משווי המצב החדש.

(3) יובהר שוב, כי האפשרות לחיזוק ושיפוץ המבנה הקיים, קיימת לדעת הח"מ עוד בטרם אישורה של תכנית 3616א' (כפי שפורט בסעיף 2 לעיל), מכאן כי השבחה, ככל וקיימת כתוצאה מהאפשרות לחיזוק ושיפוץ המבנה הקיים, אינה נובעת מאישורה של תכנית זו, וכנגזרת גם אינה חייבת בהיטל השבחה בענייננו.

(4) מעבר לאמור אציין כי מביקור שנערך בנכס עולה כי חיזוק ושיפוץ המבנה כאמור, יביא לשיפור משמעותי למבנה ולדירות הקיימות במבנה בו ממוקם הנכס הנדון, בכך, ובשימת דגש גם לעובדה כי תכנית רובע 3 כפופה לחוק החיזוק המאפשר את חיזוקו של המבנה ברוב רגיל, האמור מהווה גורם מזרז למימוש הבנייה.

(5) לאור כל האמור, לא מצאתי לנכון לבצע במקרה דנן הפחתה נוספת מעבר לזו שהובאה בחשבון באמצעות הפחתה ל"בינוי חדש על ישן".

- **לעניין תרומת פוטנציאל זכויות מכח תמ"א 38 - מצב קודם:**

1. כאמור, כבוד בית המשפט המחוזי פסק "בעניין לויתן", כי בעת קביעת "מצב קודם" של שווי מקרקעין לצורך תשלום היטל השבחה יש לקחת בחשבון את עליית הערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38. כבוד בית המשפט העליון הותיר את פסיקת בית המשפט המחוזי על קנה.
2. בהתחשב בהחלטת כבוד בית המשפט העליון והמחוזי כאמור, בחינת ההשבחה בענייננו תיערך ברוח העקרונות שנקבעו ע"י כבוד בתי המשפט העליון והמחוזי בנושא זה.
3. <u>במסגרת פסק דינו קבע כבוד בית המשפט המחוזי, בין היתר, כי</u>:

"....."

אזכיר: זכויות הבניה שמעניקה תכנית רובע 3 לבניין בו מצויות הדירות הינן <u>**תוספת קומה טיפוסית מלאה וקומת גג חלקית**</u> בהיקף של כ - 369 מ"ר, השייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין. כאמר, זכויות אלה **פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38,** שבכוחה לאפשר זכויות לבנות <u>2.5 קומות טיפוסיות</u> מעל הבנוי על המקרקעין.

למרות זאת, סבורה המשיבה כי ראוי וצריך לגבות היטל השבחה בגין מכר הדירות, ללא התחשבות בעליית ערך בשל תמ"א 38.

דעתי שונה. למסקנתי כמה טעמים.

ראשית, ההיגיון וההגינות, כלשון בית המשפט בעניין **רבין,** מחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי.

.....

שנית, חרף היות תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית **שאינה קובעת זכויות מוקנות,** הרי

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שבהתאם לאמור בעניין **רבין**, יכול ותובא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם", אם כי כלשונו, לא **"ככל משפטה וחוקתה"** וההתייחסות השמאית אליה תהא **"בגוונו אפור".**

שלישית, מובן כי כפי שנקבע בעניין **לוסטרניק**, יש לבחון אם קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, או אז אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם". כאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון.

תמ"א 38 **איננה** חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין **לוסטרניק**, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם".

.....

תמ"א 38 עומדת בפני עצמה מאז שנת 2005 **ועומדת עדיין בתוקף לעת הזו** (סעיף 5 לחוק הארכת תקופות ודחית מועדים (הוראת שעה – "חרבות ברזל") (תכנון ובניה ומקרקעי ציבור), התשפ"ד – 2023). תכנית רובע 3 אושרה 13 שנה לאחר מכן, בשנת 2018, ונועדה, כלשון דברי ההסבר בה, ליישם את מסמך המדיניות. היא אף סוטה מהיקף זכויות הבניה שמאפשרת תמ"א 38 והוראותיה שונות בהיבטים לא מעטים. תמ"א 38 איננה מהווה איפוא חלק מהליכי התכנון שבעקבותיהם הוכנה תכנית רובע 3.

.....

חמישית, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו. השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. המדובר בענין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר.

.....

ודוקו: מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה:

בפן הקניני – כמפורט בפסק דין זה ובהנחיות נספח א' להחלטת ועדת הערר.

בפן התכנוני – הערכת הסיכוי לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38, בין היתר בשל כך שמדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות, כמו גם יתר השיקולים הרלבנטיים

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בהיבט זה.

חוסר הודאות נובע הן מהפן הקנייני והן מהפן התכנוני. בפן הקנייני, נוכח הצורך בהסכמת כל בעלי הדירות בבית משותף לבניה ובהעדרו, הבא בחשבון של הסיכוי באכיפת פרוייקט הבניה על הדיירים באמצעות המנגנונים הקבועים בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008.

בפן התכנוני, עקב מדיניות מוסדות התכנון לגבי הוצאת היתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38 (והשוו בעניין **אליק רון**, בסעיף 46: **"יש הבדל אינהרנטי בין מימוש בדרך של מכירה לבין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה. באופן טבעי, במועד הוצאת היתר בנייה קיימת יותר וודאות בנוגע למידת הניצול של הנישום את ההשבחה ולכן קל יותר לחשב את ההשבחה "לאחור" במועד זה. במועד המכירה רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים").**

בעניין זה אציין כי לא מן הנמנע ואף סביר להניח, כי גדר הציפיה הסביר להוצאת היתר בפן התכנוני, הקנייני או שניהם גם יחד יהיה שונה באזור אחד של הארץ ביחס לאזור אחר. כידוע, יישומה וכדאיותה של תמ"א 38 שונים בחלקים שונים של הארץ והשמאי המייעץ ייתן דעתו לכך.

לפיכך, על השמאי המייעץ לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו.

.....

שביעית, נתתי דעתי לחשש שהובע על ידי המשיבה והיועצת המשפטית לממשלה, כי הבאה בחשבון של עליית שווי מקרקעין בשל תמ"א 38 תאיין את ההשבחה, שכן היא "תתמזג" עם עליית שווי המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת. .....

לחשש הנ"ל אשיב, כי כאמור, השמאי שיעסוק בדבר **יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכוח תמ"א 38.** זאת, נוכח חוסר הודאות להוצאת היתר בניה כמפורט לעיל.

.....

לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה **בבחינה שמאית** שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

.....

<u>האם יש להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת קביעת שווי "במצב קודם"</u> ?

.....

כותרת מסמך המדיניות הינה – **"מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בנייה המוגשות מכוח תמ"א 38".**

מסמך המדיניות הינו איפוא, הלכה למעשה, יישום מוניציפלי של תמ"א 38. המסמך קובע הוראות לטיפול בבקשות מכוחה, בהתאמות הצריכות לרשות המקומית שערכה אותו.

עליית ערך, ככל שאירעה ברובע 3, כתוצאה ממסמך המדיניות, "נבלעת" בעליית ערך, ככל שאירעה, כתוצאה מתחולתה של תמ"א 38 על אותו רובע 3.

מדובר למעשה ב"אותה גברת בשינוי אדרת". ייתכן שאף לא אותה "גברת" ממש אלא פחות מכך, שכן מסמך המדיניות מטיל מגבלות שונות ומפחית את היקף הזכויות לפי תמ"א 38 באיזורים שונים בעיר תל אביב, לפי מדיניותה.

אעיר כי הקביעות בעניין **אליק רון** (סעיף 34) ובבר"מ 2866/14 **גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** [פורסם בנבו] (7.12.14) (סעיף 31-30), אליהם מפנה היועצת המשפטית לממשלה, התייחסו לשאלה האם נוצר אירוע מס המחייב גבית היטל השבחה ולא לשאלה האם יש להביא בחשבון זכויות שאינן ודאיות בקביעת מצב "קודם", ודאי לא בכל הקשור למסמך מדיניות של רשות מקומית, כפי ענייננו.

לפיכך מסקנתי היא **כי אין להביא בחשבון** את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות. **(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)**

4. תכנית תא/3616א (להלן: "תכנית הרובעים") הנידונה בענייננו, הנה תכנית שנערכה ואושרה לפי ס' 23 לתמ"א 38.
5. הוועדה המקומית פעלה לאישור תכנית הרובע מכח ס' 23 לתמ"א 38, כאשר בחלק גדול מהמקרים בתחום רובעים 3 ו – 4, הוראות תכניות הרובע צמצמו את קווי הבנייה הקבועים בהוראות תמ"א 38 ולעיתים (בעיקר בתחום רובע 3) את מספר הקומות אותן ניתן להוסיף ע"ג המבנה הקיים. בכך מהפן הכמותי ככלל אין בתכנית הרובע כדי לשפר באופן משמעותי את מצב הדברים ששרר במקרקעין שבנדון ערב אישורה.

יובהר כי בהתחשב, בכך שתכנית הרובעים מתאימה את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים של אזור רובע 3 ו - 4 (תוך שמירה על מטרתה העיקרית לעודד חיזוק מבנים כנגד רעידת אדמה) ובכך שזכויות הבנייה מכח תמ"א 38 הנן מותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית ואינן מוקנות, החי"מ בדעה כי <u>נכון למועד הקובע</u> שיעור זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 ו/או אופן מימושן, הנם דומים לאלה שאושרו בסופו של יום במסגרת תכנית הרובע, ובכל מקרה אינם שונים מהם באופן מהותי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בכך אני דוחה את הטענה הכללית (אשר עלתה בתיק זה ועולה ככלל גם בתיקים נוספים העומדים בפני החו"מ הקשורים בתכנית רובע 3 ולא רובע 4 הנידונה בעניינו) כי בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון אפשרות לאישור זכויות בנייה נרחבות יותר, שכן אם אלה היו פני הדברים נכון למועד הקובע, נתון זה היה מוצא ביטוי גם באישורה הסופי של תכנית הרובע (אשר כאמור מתאימה את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים של אזור רובע 3 ו/או 4 נכון למועד הקובע).

6. בכך, בכפוף לעקרונות שנקבעו בפסיקת כבוד בית המשפט המחוזי והעליון כאמור ולמיטב בדיקתי, הגעתי לכלל דעה כי בבחינת פוטנציאל שווי הזכויות הנובעות מכוחה של תמ"א 38, יש להביא בחשבון, בין היתר, כי:

(1) כל אותם משתנים אשר פורטו לעיל, הקשורים בפן הקנייני, התכנוני והכלכלי הנוגע ליישום תכנית הרובע במקרה דנן, חלים גם בכל הנוגע לאפשרויות מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 (ואף ביתר שאת בכל הנוגע לחלק מהמשתנים).

(2) תכנית הרובעים נבדלת מתמ"א 38 בעיקר בנושאים הבאים:

- זכויות מוקנות שאישורן אינו כפוף לשיקול דעת נרחב אל מול זכויות מותנות שאישורן נתון לשיקול דעת רחב יחסית של הוועדה המקומית. יוער כי שעה שכאמור הגעתי לכלל דעה כי בבחינת שווי הזכויות מכח תמ"א 38 אין להביא בחשבון אפשרות לאישור זכויות בנייה נרחבות יותר מאלה שאושרו בסופו של יום בתכנית הרובעים, מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית מצטמצם, וכנגזרת גם גובה מקדם ההתאמה מצטמצם בהתאם. כך לדעתי היה רואה זאת גם קונה סביר נכון למועד הקובע.
- זכויות מוקנות לצמיתות אל מול זכויות מותנות הכפופות לעצם תוקפה של תמ"א 38. לעניין תוקפה הצפוי של תמ"א 38 נכון למועד הקובע. ראשית אציין (כפי שקבע גם כבוד בית המשפט כאמור) כי תמ"א 38 עומדת בפני עצמה מאז שנת 2005 ועומדת עדיין בתוקף לעת הזו. שנית אציין כי יש לבחון סוגייה זו נכון למועד הקובע בהתעלם מהציפיות הנובעות מהליך אישורה של תכנית הרובע, כאשר אני בדעה כי במועד זה קונה סביר לא היה מביא בחשבון ברמת ודאות גבוהה (אם בכלל) אפשרות לביטולה הסופי של תמ"א 38 ללא חלופה אחרת להתחדשות עירונית ברמה הארצית (דוגמת "חלופת שקד") ו/או חלופה מקומית אשר תאושר מכח סעיף 23 לתמ"א 38 (דוגמת תכניות מכח סעיף 23 בערים אחרות כגון ירושלים, בת ים וכיוב', גם אם אינן מקנות זכויות דוגמת אלה שהוקנו (כפי נקבע ע"י ועדת הערר ובית המשפט המחוזי) במסגרת תכנית הרובע שאושרה בסופו של דבר בנכס הנדון). דהיינו חלופה שגם היא תהיה פטורה מחבות בהיטל השבחה (כפי שרואה זאת נכון למועד הקובע קונה סביר בשוק החופשי). בכך אני דוחה את טענתם של שמאי המשיבה כפי שעולה בתיק שבנדון ובתיקים נוספים העומדים בפני הח"מ, לפיה במועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2018) תרומתה של תמ"א 38 לשווי השוק של הנכס הנדון בשוק החופשי "שואפת לאפס". אני בדעה כי לא כך היה רואה זאת קונה סביר בשוק החופשי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בכל הנוגע לתכנית הרובע, שעה שבחינת ההשבחה נערכת לפי עמדת כבוד ועדת ערר ו/או כבוד בית המשפט המחוזי והעליון, כי מדובר בתכנית המקנה זכויות ככל תכנית אחרת, אזי במקרה דנן מתאפשר חיזוקו של המבנה בשלבים, בשלב א׳ חיזוק המבנה לפי רוב רגיל של 51%, ובשלב ב׳ ניצול זכויות הבנייה הנוספות מכח תכנית הרובע. האמור להבדיל מזכויות הנובעות מכח תמ״א 38, כאשר התמריצים מכוחה ״מתבטלים״, ככל ובוצעו כבר מלוא העבודות לחיזוקו של המבנה.

(3) המימוש הנדון בעניינו הנו מימוש במכר של יחידת משנה בבניין רווי. במצב דברים זה קונה סביר יבחן את התמורות הצפויות ליחידה שלו, ככאלה הנובעות מעצם חיזוק ושיפוץ המבנה ומהרחבה צפויה של היחידה שלו (או מהריסה ובניה מחדש של המבנה), כאשר לדעת החי״מ במקרה דנן היה מביא בחשבון כי התמורות הצפויות ליחידת המשנה שלו, בין אם הפרוייקט ייצא אל הפועל מכח תמ״א 38 ובין אם מכח תכנית הרובע, הנן דומות. נתון זה מקטין לדעתו של החי״מ את הפער בין שווי הזכויות מכח תכנית הרובע לבין שווי הזכויות מכח תמ״א 38.

7. בהתחשב בכל האמור, ובשימת דגש לעולה מפסק דינם של כבוד בית המשפט העליון והמחוזי בכל הנוגע לנושא זה (כפי שפורט בהרחבה יחסית באמור לעיל), אני בדעה כי סביר וראוי לקבוע במקרה דנן את שווי פוטנציאל הזכויות מכח תמ״א 38, במקדם 0.8 משווי הזכויות שהוקנו לאחר מכן בתכנית הרובע.
8. יובהר כי כל האמור הנו בראיית דייר / קונה סביר נכון למועד הקובע, אשר עומד לפניו כל המידע הרלוונטי (בין אם כתוצאה מידע אישי ובין אם באמצעות מומחים מטעמו).

- **תשלום קרן / כופר חניה:**

1. תעריף קרן חניה נכון למועד הקובע הנדון בעניינו (01.01.2018), הנו בסך של כ- 48,315 ₪ למקום חניה (כפי שנקבע בשומת המשיבה).
2. בהתייחס להכרעתי לעניין השטח האפקטיבי הסחיר הקשור במימוש הזכויות הנדון בעניינו, אני בדעה כי יש להפחית בעניינו תשלום צפוי לקרן חניה עבור 4 מקומות חניה נוספים, כ – 193,264 ₪ בסה״כ.

- **לעניין ״מבחן ההתעשרות״ / המתודולוגיה לבחינת ההשבחה בעניינו:**

1. בתיקים נוספים שעמדו לפני, הפנו שמאי המבקשים לסקר מחירים ״וירניק/טרשנסקי״, ממנו ביקשו ללמוד על ההשבחה בעניינו:

(1) בסקר נבחנו 2 סוגי בניינים, האחד, בניינים ותיקים של 7 קומות ומעלה שהוקמו עד סוף שנות ה- 80 וכן בבניינים ותיקים שהוקמו אחרי 1980 בהם אין זכויות בנייה נוספות מתוקף תכנית הרובע.

(2) הסוג השני, בניינים ותיקים עד 4 קומות שהוקמו לפני 1980 לגביהם קיימות זכויות נוספות מתוקף תכנית הרובע.

(3) בהתאם לסיכום נתוני הסקר עולה כי שווי מ״ר בנוי בדירות בבניינים שאינם כוללים זכויות מכוח תכנית הרובע ו/או תמ״א 38 הינו – 46,500 ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) שווי מ״ר בנוי בדירות בבניינים שכוללים תוספת זכויות מכוח תכנית רובע 3 כ- 47,000 ₪ כלומר מדובר בהשבחה זניחה של 500 ₪ למ״ר.

2. בשומה מכריעה של השמאית רמה מאור מיום 21.11.22, בגו״ח 6214/376 (רח׳ אשתורי הפרחי 3, ת״א-יפו), הביעה השמאית מאור את עמדתה בנוגע לסקר מחירים זה.

3. מאחר ומצאתי כי דברים אלה רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלו כלשונם גם בהחלטתי זו:

״לטענת שמאי המבקשת לא עלו שווים של המקרקעין באופן מובהק בעקבות אישור התכנית, בהתבסס על סקר מחירים שערך. בתגובה טענה שמאית המשיבה כי אין להסתמך על הסקר הנדון מאחר ולכל עסקה מאפיינים שונים וכי הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה הינה שיטת התועלת.

מעבר לעובדה כי קיימות שומות מכריעות הקובעות שתכנית הרובעים תורמת לשווי[56] ובהתעלם מהעובדה שבסיס הנתונים שהוצג בסקר המחירים שערך שמאי המבקשת קטן ואינו יכול ללמד על מגמת השוק ולמרות שלא נבחנו כל המרכיבים המשפיעים על השווי, אבחן את הנתונים כפי שהוצגו.

קבוצת העסקאות עליהן <u>לא חלה</u> תכנית תא/ 3616 א׳ ותמ״א 38 נכללו 2 עסקאות הסמוכות לחוף הים המטה את השווי כלפי מעלה.

קבוצת העסקאות עליהן <u>חלה</u> תכנית תא/ 3616 א׳ ותמ״א 38 כוללות מבנים בני 5 קומות <u>בתחום אזור ההכרזה</u> בהן תכנית תא/3616א׳ מאפשרת תוספת קומה חלקית בלבד. עסקאות ההשוואה ברובן מגלמות תוספת בהיקף מצומצם ודחיה גדולה יותר למימוש באופן חריג מיתר העסקאות שברובע 3 או שלאור המצב הקנייני הזכויות אינן משויכות לדירות שנמכרו, ואפרט:

<u>עסקה ברחוב גורדון 78 (ת״ח 3)</u> – אזור ההכרזה. מדובר במבנה בן 4 קומות + דירת גג (ת״ח 9). תכנית 3616א׳ מתירה השלמת קומה + קומה חלקית. בהתאם למסמכי הבית המשותף, לתת חלקה 9 הממוקמת כדירת גג, צמוד גג המסומן באות ג׳, בשטח של 86.70 מ״ר וכל זכויות הבניה שניתן לבנות על הגג. לפיכך, לאור נוסח תקנון הבית המשותף קיים גם ספק לגבי שיוך זכויות הבניה לכלל דיירי הבניין ביחס לקומה החלקית.

<u>עסקות ברחוב שלמה המלך 13 (ת״ח 1,4)</u> - אזור ההכרזה. בנין בן 5 קומות. תכנית 3616א׳ מתירה קומה חלקית בלבד בבניין הכולל 9 יחידות רישום.

<u>עסקה ברחוב ביירון 1 (ת״ח 1)</u> – אזור ההכרזה. מדובר במבנה בן 5 קומות כאשר התכנית מתירה תוספת קומה חלקית בלבד. בהתאם למסמכי הבית המשותף לתת חלקה 4 הממוקמת בקומה העליונה של המבנה, צמוד הגג המסומן באות ד׳ בשטח של 90 מ״ר המשמש בפועל כמרפס ת גג. הצמדת רוב שטחו של הגג לת״ח 4 מהווה חסם נוסף למימוש הזכויות.

<u>עסקה ברחוב שלום עליכם 48 (ת״ח 8)</u> – אזור ההכרזה. מדובר במבנה בן 5 קומות

56 *״ארז כהן לרחובות ראשיים ברובע 3 ו- 4 גו״ח 6961/57,6905/59 , 6213/1162 , 6108/468 . משה נדם לתכנית רובע 4 בגו״ח 6217/269 , תמיר שדה בגו״ח 6960 חלקה 88.״*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

כאשר התכנית מתירה הקמת קומה חלקית בלבד. ת"ח 7 הממוקמת בקומה העליונה הצמדה של הגג בשטח של 84 מ"ר, עליו נבנה חדר יציאה לגג בשנת 1995. הצמדת הגג וחדר היציאה לגג מהווה חסם נוסף במימוש הזכויות.

<u>עסקאות ברחוב הנביאים 27 (ת"ח 3,6)</u> – אזור ההכרזה. מדובר במבנה בן 5 קומות כאשר התכנית מתירה תוספת קומה חלקית בלבד. הגג העליון צמוד לת"ח 8 ו- 9 הממוקמות בקומה העליונה כולל הזכות לבנות על הגג. לפיכך בהתאם לנתונים הקנייניים לתתי חלקות 3 ו- 6 אין חלק בזכויות על הגג.

<u>עסקאות ברחוב לוי יצחק 10 (ת"ח 6,4)</u> - מחוץ לאזור ההכרזה. מדובר במבנה בן 5 קומות כאשר התכנית מתירה קומה + קומה חלקית. לת"ח 9 הממוקמת בקומה העליונה צמוד גג המסומן באות ו' בשטח של 70 מ"ר, עליו ניבנה בהיתר בניה חדר יציאה לגג ופרגולות אשר מהווים חסם נוסף במימוש הזכויות.

לפיכך, העסקאות הנכללות בקבוצת הדירות הכוללות זכויות בניה בתחום רובע 3 משקפות זכויות בניה מצומצמות של קומה חלקית בלבד המגלמות דחיה ארוכה מן הרגיל ולכן לא נכון על בסיסם לבחון את תוספת השווי שמקנה תכנית תא/3616א'. למרות זאת, בבחינת הנתונים בהתאמה לזמן בהתאם לנתוני הלמ"ס לעיר ת"א לדירות של 3.5-4 חד ' ולדירות של 4.5-5 חד' בהתאמה לכל עסקה בכל קבוצת מחירים, מתקבל פער בשווי של כ- 1,950 ₪ /מ"ר תוספת לשווי[57].

בהתאם לאמור לעיל, הפער המתקבל אינו משקף את ההשבחה הראויה אלא את המגמה. ולכן, לאור העובדה שלא ניתן לבחון את ההשבחה על בסיס עסקאות ההשוואה להן משתנים רבים שלא ניתנים להשוואה אבחן את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, המשקפת לטעמי את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616 א'.

אציין, כי במבחן התמורה של הדירה מושא השומה בהתאמה למועד הקובע[58], בהשוואה לשווי הממוצע שהציג שמאי המבקשת לדירות ללא זכויות בניה בנטרול שווי חניה[59], מתקבלת השבחה באופן מובהק ובדומה להכרעתי בסע"ק 13.4.11."

4. המסקנה אליה הגיעה חברתי השמאית מאור כאמור, תקפה לדעתו של הח"מ גם בנוגע למקרה דנן.
5. על אף האמור, ועל אף העובדה כי קיבלתי במקרה דנן את עמדתה של חברתי השמאית מאור בעניין מעמד סקר המחירים כפי שהוצג ובעניין הקושי האובייקטיבי באיתור וניתוח מהימן של עסקות השוואה אשר יעמדו גם בכל אותם מבחנים נדרשים שפורטו בנספח א' להחלטת ועדת הערר ו/או בפסיקת כבוד בית המשפט המחוזי, אפנה שוב לכל אותן נקודות נוספות עליהן יש לתת את הדעת ככל ומבקשים לבחון את ההשבחה בעת <u>מכר</u> דירה בענייננו (לעניין

57 " ראה נספח א'."

58 " התמורה 3,510,000 ₪ בהתאמה למועד הקובע בהתאם לנתוני הלמ"ס לעיר תל אביב, לדירות 3-2.5 חד' בחלוקה של 55 מ"ר כולל מרפסת, מתקבל שווי של כ- 47,300 ₪ למ"ר."

59 " כ- 41,000 ₪ למ"ר."

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ודאות ההשבחה, גביית מס אמת, מבחן ההתעשרות, השפעת חוק החיזוק / בתים משותפים, ועוד), בהתאם למתודולוגיה בה נהגה המשיבה בשומה זו ובשומות קודמות שנערכו על ידה (מתודולוגיה שלמיטב הבנתי אומצה גם ע"י כבוד ועדת ערר וכבוד בית המשפט (המחוזי והעליון) ולפיה ערך גם הח"מ את החלטתו).

9.5.1 <u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:

השבחה מתכנית תא/3616א' (מועד קובע 24.01.2018)			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
תוספת קומה	245	1	245 מר"א
תוספת קומת גג	152 מ"ר	1.2	182.4 מר"א
מרפסת גג	93 מ"ר	0.3	27.9 מר"א
סה"כ תוספת שטח אקווי' במצב חדש			**455.3 מר"א**
שווי מר"א למועד הקובע			₪ 23,000
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			₪ 10,471,900
קרן חניה (4 מקומות חניה)		(-) ₪ 193,264	₪ 5,498,368
מקדם דחייה / מושע (8 שנים בריבית של 6%)		0.627	₪ 6,444,704
מקדם "בינוי חדש על ישן"		0.9	₪ 5,800,234[60]
זיכוי בגין מצב קודם – מכח תמ"א 38		0.8	- ₪ 4,640,187
השבחה כוללת			**₪ 1,160,046**
השבחה לחלק הנישום (10/591 מהזכויות)		1.692%	**₪ 19,628**

60 אל מול סך של 6,383,000 ₪ המתקבל בתחשיב שומת המשיבה (ומהווה את ההשבחה הכוללת בשומת המשיבה מבלי להביא בחשבון פוטנציאל זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית ו דרישת נישום לקבלת מידע מוקדם לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616א'	24.01.2018	₪ 19,628	₪ 9,814

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים אשר עמדו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא החלטה זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

11. נספח להחלטה:

11.1 נתונים רלוונטיים לבחינת ההשבחה – שומת המשיבה:

11.1.1 פירוט ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות - למועד קובע של תב"ע 3616א' (24/01/2018):

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
דיזנגוף 264	6956/65	אייל יצחקי	₪ 24,000	24.1.2018
דיזנגוף 74	7092/103	דורית פריאל	₪ 24,000	24.1.2018
דיזנגוף 224	6955/4	מוטי דיאמנט	₪ 23,000	24.1.2020
בן יהודה 256	6962/37	אריה אריאל	₪ 22,000	24.1.2018
בן יהודה 190	6901/87	אריה אריאל	₪ 22,000	24.1.2018
בן יהודה 102	7078/64	אייל יצחקי	₪ 22,000	24.1.2018
בן יהודה 94	7113/14	עומר סרחאן	₪ 23,000	24.1.2018
בן יהודה 90	7113/16	גיל הרצברג	₪ 22,000	24.1.2018
בן יהודה 250	6961/63	מוטי דיאמנט	₪ 24,000	24.1.2018
בן יהודה 240	6961/73	נורית ג'רבי	₪ 23,000	24.1.2018
בן יהודה 242	6961/72	גבע בלטר	₪ 23,000	24.1.2018
בן יהודה 213	6961/47	אייל יצחקי	₪ 22,000	24.1.2018
בן יהודה 211	6961/43	אלי כהן	₪ 23,000	24.1.2018
בן יהודה 191א	6960/61	שלומי יפה	₪ 24,000	24.1.2018
בן יהודה 101	6968/231	עאטף עאלם	₪ 25,000	24.1.2018
ממוצע:			**₪ 23,067**	**24.1.2018**

11.1.2 פירוט עסקאות בתחום רובע 3 - למועד קובע של תב"ע 3616א' (24/01/2018):

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
28.10.2018	6961	51	בן יהודה 252	104	5	4	2020	₪ 6,093,000	₪ 58,586
9.1.2019	6902	103	בן יהודה 146	56	5	3	2013	₪ 2,900,000	₪ 51,786
26.11.2017	6907	85	בן יהודה 24	102	2	4	2015	₪ 5,650,000	₪ 55,392
28.12.2017	6901	75	בן יהודה 174	75	3	3	2016	₪ 3,600,000	₪ 48,000
19.5.2019	6907	35	בן יהודה 33	56	1	2	2019	₪ 2,850,000	₪ 50,893
20.7.2017	7113	74	דיזנגוף 107	96	1	4	2011	₪ 4,500,000	₪ 46,875
9.7.2017	7078	120	דיזנגוף 165	56	2	3	2017	₪ 3,000,000	₪ 53,571
13.9.2017	7078	120	דיזנגוף 165	60	2	3	2017	₪ 3,080,000	₪ 51,333
2.5.2018	7078	120	דיזנגוף 165	56	1	3	2017	₪ 2,900,000	₪ 51,786
28.6.2018	6902	158	דיזנגוף 183	69	4	3	2013	₪ 3,550,000	₪ 51,449
9.10.2018	7113	80	דיזנגוף 126	55	5	2	2019	₪ 2,670,000	₪ 48,545
21.2.2017	6902	158	דיזנגוף 183	74	4	3	2017	₪ 3,350,000	₪ 45,270
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

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com