בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 05.09.2024
מס' מינוי: 758-2024
מספרנו: 1160

לכבוד המבקש,
ה"ה דניאל לביא סלע
המיוצג ע"י מר יעקב אשר, שמאי מקרקעין
במייל: jakob@ashers.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר רונן פריימן, שמאי מקרקעין
במייל: ronen-freiman@bezeqint.net

שומה מכרעת - גוש 6108 חלק מחלקה 220
רחוב ארלוזורוב 141, תל אביב-יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 08.04.2024 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 31.12.2023, שנערכה ע"י השמאי רונן פריימן, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 17.03.2024.

2.2 שומת המבקש מר דניאל לביא סלע, מיום 27.03.2024, שנערכה ע"י השמאי יעקב אשר.

2.3 בתאריך 08.07.2024, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 01.09.2024.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/3729/א (רובע 4)	17.06.2018

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6108
חלקה	220
שטח רשום של החלקה	750 מ"ר
מהות המקרקעין	דירה בקומה שנייה בבניין מגורים
כתובת	רחוב ארלוזורוב 141, תל אביב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1 הנכס הנדון מהווה דירת מגורים המצויה בקומה שנייה בבניין המשמש למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף חלקית, בנוי על חלקה 220 גוש 6108, כתובתו רחוב ארלוזורוב 141, תל אביב.

6.2 רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, מחבר בין רחוב על פרשת דרכים ודרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. החלקה מצויה בחלקו המזרחי ומעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בבניה רוויה מרביתם בני 3-4 קומות לצד בניינים שעברו התחדשות עירונית.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי עתיקים, תאורת רחוב וכד'.

6.5 חלקה 220, בשטח רשום של 750 מ"ר, צורתה מלבן, החזית הדרומית לרחוב ארלוזורוב באורך של כ-22 מ', עומק החלקה כ-33 מ', טופוגרפית הקרקע מישורית.

6.6 בחלקה נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה מיום 28.11.2017, שטח ההפקעה - 45 מ"ר, שטח החלקה לאחר הפקעה 705 מ"ר.

6.7 חלקה 220 מבונה במבנה מגורים וותיק משנות החמישים של המאה הקודמת, בנוי ב-3 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים חלקית, החצר וקומת העמודים משמשת לחניה, כולל 15 יח"ד בהיתר.

הגג בטון שטוח, ללא מעלית.

מצבו הפיזי תואם את גילו.

6.8 מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה השנייה בבניין בשטח של כ-63 מ"ר ומרפסת פתוחה בשטח של כ-12 מ"ר.

7. <u>**המצב תכנוני** (תכניות רלוונטיות)</u>

7.1 תכנית 50 פורסמה למתן תוקף ביום 19.12.1940 (ע.ר 1064).

התכנית מסווגת את החלקה באזור דירות 2.

זכויות הבניה 25% ב-3 קומות במגרש בשטח מינימלי של 750 מ"ר.

7.2 תכנית סי-די פורסמה למתן תוקף ביום 01.02.1945.

התכנית מסווגת את החלקה באזור דירות 2 ומכילה את הוראות תכנית 50.

7.3 תכנית 247 פורסמה למתן תוקף ביום 18.10.1951 (י.פ 194).

התכנית מסמנת רצועת דרך להפקעה בחזית החלקה לרחוב ארלוזורוב.

7.4 תכנית 763 פורסמה למתן תוקף ביום 14.02.1963 (י.פ. 995).

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה.

7.5 תכנית 569 פורסמה למתן תוקף ביום 01.09.1966 (י.פ 1300).

מטרת התכנית קביעת אתרים מסחריים כמסומן בתשריט ולתקן את תכניות סי ו-די. התכנית מסמנת את חלקת מושא השומה באזור בו מותרת חנות מסחרית.

7.6 תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770).

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.7 תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829).

במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר בתחום תכנית 50 באזור דירות 3 זכויות הבניה 37% לקומה כולל מרפסות, אחוזי בניה כוללים 148%, בניה ב-5 קומות על עמודים.

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית.

7.8 תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים. יותרו מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.

7.9 תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר, לא תותר בניה על קומת גג חלקית (90% משטח הקומה שמתחת לקומת הגג), פרגולות עד 1/3 משטח מרפסת הגג.

7.10 תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1997 (י.פ. 4540).

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניין קיים, וכן לאפשר חריגה מקווי בניין להקמת מעלית.

7.11 תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

7.12 תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ 5397)

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.

7.13 תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית: שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.14 תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.15 תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים. תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בניין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.16 תמ"א 38 על, תיקון אחרון - 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול שך הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

   קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקימות בבניין הטעון חיזוק, קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

3. קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה בנויה כדין. שטח קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

4. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

5. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.17 תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, נשוא השומה מסווג במתחם 402 (רובע 4), אזור מגורים בבניה מרקמית.

התכנית קובעת כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3729/א.

7.18 תכנית תתל/70א' פורסמה למתן תוקף ביום 18.07.2018 (י.פ. 7546).

מטרת התכנית: התוויה, סלילה והקמה של הרכבת הקלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, בתחומי העיר תל אביב יפו, גבעתיים, רמת גן, קריית אונו וגבעת שמואל, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א.

7.19 תכנית תא/3729/א' פורסמה למתן תוקף ביום 30.05.2018 (י.פ. 7818).

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

מטרות התכנית:

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

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

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

ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עיקרי הוראות התוכנית:

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים, בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי בניין ובמספר הקומות המותר. זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית - מבוטלות.

1. ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת ג חלקית. ברחוב **ארלוזורוב** תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרית).
2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע/עמודים).
3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:

א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע), בהתאם למיקום המגרש.

ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.

4. בתחום הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).
5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בתכנית. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

1. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 01.01.1980:

א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

ג. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.

ד. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים, תותר תוספת 165% משטח הגג הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
2. בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתכנית.

2. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 01.01.1980: קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ז. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים:</u>

1. זכויות בנייה והוראות הבנייה הינם לפי סוג הרחוב, ראשי ושאינו ראשי, ומיקומם בהתייחס לבנייה נמוכה.

2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים (למעט קוטג'ים):

א. שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע עפ"י תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.

ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

3. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. לא כולל שטח מרפסות כמפורט בתכנית.

4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.

גובה: מספר הקומות כמפורט בתכנית, כולל קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום אזור ההכרזה, חריגה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת. גובה קומה 3.3 מ', גובה קומה מסחרית 5 מ'. לא תותר הקמת קומת ביניים.

צפיפות: מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות שבתכנית. כל שארית שווה או מעל 0.5 תעוגל כלפי מעלה.

שטחי שירות: כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, שטחי השירות המפורטים בתכנית הינם מינימליים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון שטחים עיקריים, ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1.

קווי בניין: בהתאם למפורט בתכנית, בחזית לפי תכניות תקפות, בתכנית הוראות לעניין מגרשים פינתיים לבנייה נמוכה, לרחובות ראשיים בהם חזית מסחרית. יישמרו הנסיגות עפ"י הוראות התכנית בקומת הקרקע ובקומת הגג.

מרפסות: בנוסף לשטחים המירביים, יותר שטח מרפסת של 14 מ"ר ליח"ד, עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה טיפוסית, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר. בתכנית הוראות נוספות לניצול מרפסות.

מרתפים: זכויות והוראות הבנייה עפ"י תכנית ע'1. בתכנית הוראות נוספות.

קומת קרקע: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע, בתנאי של שמירת רצועה מפולשת לרחוב של 3 מ' מקו בניין. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים, תותר פתיחת פתח יציאה לגינה הצמודה. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ברצועה המפולשת.

בנייה בקיר משותף: במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'. במקרה של בנייה חדשה של בניינים שערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. בתכנית הוראות נוספות.

קומת גג חלקית: שטחי הבנייה עפ"י הנסיגות בתכנית, ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות. בתכנית הוראות נוספות לבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מהחזית האחורית, במגרשים פינתיים עפ"י הוראות התכנית. בתכנית הוראות נוספות.
בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המותרת.

הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה גג עליון, לא תעלה על 4.5 מ'.

עליות גג בקוטג'ים ובקוטג'ים טוריים: בהתאם להוראות התכנית.

<u>הוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים:</u>

הוראות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות (לא על בניינים לשימור):

1. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותניית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.
2. תוספת קומות עפ"י התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
4. שטחי הבניה - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
5. שטח בניה קיימת על הגג:

בתחום אזור ההכרזה, שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספות בנייה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א/38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י התכנית, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות התכנית.

מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, וששההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית (27.06.2011), יחולו הוראות הבאות:

- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות ראשיים, ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת על פי התכנית.

6. מספר קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
7. גובה קומות התוספת - (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.
8. נסיגות בקומות התוספת - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות קיימות.

מחוץ לאזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

9. הוראות לקומת הגג - בתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג תותר הקמת בריכת שחיה. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.
10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.
11. לבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, שטח הקומה יהיה לפי קונטור קומה הקיימת. מספר יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ'.
12. תותר הבלטת חדרי מדרגות ומעלית בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.
13. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה, בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:</u>

<u>ברחובות הראשיים:</u>

- ברחובות פנקס (לא כולל חלקות בבנייה נמוכה), נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן: תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
- **ברחוב ארלוזורוב, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.**

<u>בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:</u>

- מחוץ לאזור ההכרזה:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.
3. במקרה של בנייה קיימת על הגג, תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

- בתחום ההכרזה:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

- בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478 לבנייה נמוכה:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית עד 65% בכפוף לנסיגות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

2. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת כאמור בסעיף 1, וכן סגירת קומת העמודים.
3. בקוטג'ים, תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית להתיר עליית גג להתאמה לבניינים סמוכים.

<u>תוספת בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מ 01.01.1980 :</u>

תותר בנייה או הרחבה של חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית.

תותר סגירת קומת עמודים בהתאם להוראות התכנית.

תותר תוספת מרפסות למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בחזית קדמית.

<u>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 :</u>

הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

- 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, מרחבים מוגנים כלולים במסגרת שטח ההרחבה.
- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד במגבלות קווי הבניין וברצף אנכי, באותו מספר קומות.
- בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.
- בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבה תהווה סטייה ניכרת.

בניה בקיר משותף :

הוועדה תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה קיימת לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה גובלת, פרסום לפי סעיף 149.
בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה של שתי המגרשים בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149.

סגירת קומה מפולשת :

תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית. התוספת תותר למגורים, הרחבת דירות קיימות, דירות חדשות בשטח שלא יפחת מ- 35 מ"ר כולל מרחב מוגן, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע'1. במרווחים האחוריים והצידיים תותר הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע ופתח יציאה מיח"ד לחצרות הצמודות.

תוספת מרפסות :

בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת קיימות, בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן. תוספת או הוספת מרפסות בחזית אחורית בהתאם.
מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליח"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד (חדשות וקיימות). מרפסות שאינן בולטות מקווי החזיתות לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות כאמור.

תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים שבתכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.

הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים:

התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, והרחבת חדרי יציאה לגג שאושרו בהיתר: יותר חדר יציאה אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, שטח הקומה העליונה עליה יבנו חדרי היציאה לגג יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחת. השטח המרבי לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח מדרגות פנימיות וממ"ד אם יבנה. תכסית מרבית לבניה על הגג 65% משטחו או משטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. בבנייה בעת ובעונה אחת, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובתנאי של 65% מהשטח כאמור לעיל. בתכנית הוראות נוספות.

שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.

בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ביניהם, חיזוק בפני רעידת אדמה, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, שימור עצים, בנייה ירוקה ועוד.

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין שבארכיון האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נמצאו היתרי הבניה הבאים:

- רישיון בניה מס' 1238 מתאריך 14.02.1951, לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט וגדר, המכיל: בקומת העמודים 4 חדרים עם ח"ש ושטח פתוח, בקומה א' 5 חדרים פינת אוכל וח"ש, בקומות ב' ו-ג' 6 חדרים עם ח"ש ובקומה ד' חדר כביסה.
- רישיון בניה מס' 730 מתאריך 13.10.1954, לשינויים מ-4 חדרים וח"ש לחנות וב"כ בקומת העמודים ולשינויים פנימיים בכל הקומות.
- היתר בניה מס' 1/73 מתאריך 21.05.1990, לסגירת מרפסת בחזית הדירה בקומה הראשונה מעל קומת קרקע.
- היתר בניה מס' 4/90 מתאריך 10.12.1991, לשימוש חורג מחנות למשרד חקירות בקומת קרקע ל-5 שנים.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 26.10.2023, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6108
חלקה:	220
שטח חלקה רשום:	750 מ"ר
בעלים:	חברת רחוב ארלוזורוב 1000 בע"מ
חכירות:	רשומות חכירות על בעלים שונים, ביניהם עו"ד סלע דניאל
הערות:	רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה, פורסם בילקוט פרסומים מס' 7629, מיום 28.11.2017.

הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 07.09.2023 תמורת 3,000,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס מושא השומה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
תא/3729/א'	17.06.2018	1,274,081 ₪	בחלופת הריסה ובניה מחדש לא חלה השבחה בחלופה של תוספת לקיים ההשבחה 52,337 ₪

11. **<u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:</u>**

11.1 <u>תכנית תא/5000 (מועד קובע 06.01.2017):</u>

אני מקבל את עמדת המשיבה כי בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, והוראות תכנית תא/3729א', התכנית אינה משביחה.

11.2 <u>תכנית תא/3729/א' (מועד קובע 17.06.2018):</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

- הובא בחשבון שטחו של הנכס 63 מ"ר בנוי + כ-12 מ"ר מרפסת מקורה פתוחה.
- הובא בחשבון חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף.
- הובא בחשבון פטור בגין בניה או הרחבה של דירת מגורים של עד 140 מ"ר. הפטור בגין המוצג בחוות הדעת אינו סופי ובפועל יבחן ויינתן ע"י הועדה המקומית.
- הובא בחשבון שטח החלקה הרשום 750 מ"ר, ושטח החלקה לאחר הפקעה עפ"י ילקוט פרסומים 705 מ"ר (הפקעה 45 מ"ר).
- השימוש המיטבי לתכנית תא/3729 א' נקבע לחלופת הריסה ובניה חדשה.
- מטרת תכנית תא/3729א' הינה קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספות בניה, אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
- הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו), נקבעו מספר עקרונות יחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, בדומה למקרה הנדון, בגין תכנית 3616א', כדלקמן:
  1. הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית 3616א'.
  2. אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.
  3. הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן זכויות קונקרטיות.
- בתאריך 08.01.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") במסגרתו קבע בית המשפט כי אכן הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן קונקרטיות. ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין – נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר. בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה - נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם - עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה; כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14.11.2022). בקליפת האגוז, לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר - לרבות, אך לא רק: בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 07.12.2014); רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.07.2014); בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו, 20.4.2016).

- בקביעת מקדם הדחיה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים הבאים:

א. הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני כ-73 שנה וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו, (ביום 11/12/20023, לאחר המועד הקובע, הוכרז המבנה כמבנה מסוכן).

ב. הובא בחשבון המצב המשפטי, הנכס טרם נרשם במסגרת בתים משותפים, הרכב הבעלות והחכירה הכולל 10 חוכרים פרטיים בלבד.

ג. הובאו בחשבון שטחי הבניה ומס' הדירות (10 יח"ד) בהתאם להיתרי הבניה.

ד. הובא בחשבון כי הבניין ללא מעלית, וכולל חניה חלקית שלא נמצאה לה היתר.

ה. המגרש בחזית לרחוב ארלוזורוב ומצריך הסדר חניה עם בניינים ברחובות עורפיים.

הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע של 6 שנים בשיעור היוון של 6%.

- הובא בחשבון כי בהתאם לתא/3729 א' קומת הגג יכולה להיות בגובה של עד 4.5 מ"ר.
- הובא בחשבון כי בהתאם לתא/3729 א' תותר בנית בריכת שחיה בדירות הגג.
- הובא בחשבון כי תותר הצמדת מרתפים לדירות בקומת קרקע.
- לאור מיקום הנכס בחזית לרחוב ארלוזורוב בו לא תותר כניסה לחניה תת קרקעית הובא בחשבון פרויקט ללא חניה.
- הובא בחשבון פטור מכופר חניה ברחוב ארלוזורוב.
- הובא בחשבון שימוש ביניים בנכס הנישום (שימוש הביניים חופף לתקופת הדחייה).
- בהתאם לתכנית תא/3729א' סה"כ שטח העיקרי המותר לבניה הינו נטו. ניתן לבנות מרפסות שאינן מהוות חלק מזכויות הבניה.
- נתוני שווי:

שווי מ"ר בנוי במצב קודם 36,000 ₪ בהתחשב במיקום וחניה לא רשומה, בהתבסס על הכרעת השמאית המכריעה רמה מאור לנכס ברחוב ארלוזורוב 125, גו"ח 6213/843.

שווי מ"ר מבונה 22,500 ₪ בתחשב במיקום הנכס בפרויקט ללא חניה, בהתבסס על שומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב בסמיכות למושא השומה.

- חלק יחסי של הבעלים עפ"י חלקו בשטחי הבניה ברישיון בניה:

סה"כ שטח בנוי:	675 מ"ר
שטח הדירה:	63 מ"ר
חלק יחסי:	9.33%

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם:

(63 מ"ר + 12 מ"ר * 0.3) * ₪ 36,000 = **₪ 2,397,600**

שווי מצב חדש:

שטח המחלקה לאחר הפקעה	705.00 מ"ר		חזית באורך של 22.4 מ', עומק 31.5 מ'	
תכסית קומה טיפוסית	352.60 מ"ר		קו בנין: לארלוזורוב - 5 מ' , אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ'	
מספר קומות בסיסיות	7			
מספר קומות גג	1			
קומות	**שטח אקוו'**	**מקדם אקוו'**	**שטח עיקרי לשיווק**	**שטח**
קומת קרקע/כניסה במגבלת נסיגה	240 מ"ר	120%	66%	304 מ"ר
קומות טיפוסית	1,692 מ"ר	100%	80%	352.6 מ"ר
גג תחתון בנסיגה	260 מ"ר	120%	80%	271 מ"ר
מרפסת גג	25 מ"ר	30%		82 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'	**2,217 מ"ר**			
שווי מ"ר קרקע מבונה	**22,500 ש"ח**			
שווי הנכס	49,887,630 ש"ח			
חלק יחסי ברכוש המשותף	9.33%			
חלק א' - שווי החלק היחסי	4,655,627 ש"ח			
שווי החלק היחסי בדחייה עד למימוש	**3,282,033 ש"ח**	**מקדם דחיה** 0.70	**שיעור היוון** 6%	**שנות דחיה** 6
חלק ב' - שווי שימוש ביניים עד למימוש	**389,648 ש"ח**	5.42	3%	6

שווי מצב חדש: **₪ 3,671,681**

השבחה: **₪ 1,274,081**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאי המבקש:</u>

- שטח המגרש נטו לאחר הפקעה 705 מ"ר.
- הקפאת בניה ודחיית המימוש:

על תוואי ארלוזורוב עובר תוואי הרכבת הקלה - הקו הסגול בהתאם לתכנית תת"ל 70א שפורסמה למתן תוקף בתאריך 18.07.2017.

ההפקעה בחלקת מושא השומה פורסמה בילקוט הפרסומים 7629 מיום 28.11.2017.

ההערה נרשמה בינואר 2018, כלומר, החל מחודש יולי 2017, חלק מהקרקע מסווג להפקעה.

בחודש נובמבר 2017 פורסמו סעיפים 5 ו-7 להפקעה במקרקעין.

בינואר 2018 נרשמה הערה בדבר ההפקעה בלשכת רישום המקרקעין.

הרישום יצר מגבלה של שימושים, נגישות, התארגנות, הצורך בתיאום על כלל הגורמים האמונים על התת"ל (טרם פורסם סעיף 19 לתפיסת החזקה), קבלת היתר כרוכה בבירוקרטיה מעבר למקובל, וזאת בנוסף למאפייני הנכס כמבנה הרשום כחברת גוש חלקה, ריבוי בעלים, שימושים מעורבים במבנה, לפיכך יש להביא בחשבון דחיה של 5- 7 שנים לכל הפחות עד למימוש הזכויות.

באוקטובר 2019 התקבלה תכנית תא/4474 לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב, שקבעה תנאים נרחבים לעניין האפשרות לקבלת היתר בניה.

לאור האמור, יש להביא בחשבון דחייה נוספת.

לפיכך הדחייה המצטברת הינה לכל הפחות לתקופה של 10 שנים למימוש תמ"א/38, בהסכמה של 100% מבעלי הזכויות.

- נתוני שווי:

שווי מ"ר בנוי בסיסי 39,000 ₪ בהתבסס על 2 עסקאות מכר ברחוב ארלוזורוב בשנת 2018.

בהתחשב במיקום מושא השומה שווי מ"ר בנוי 36,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה בגישת החלוץ 18,000 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 7,800 ₪).

<u>בחינת השבחה בחלופה של הריסה ובניה מחדש:</u>

במצב קודם יש לכלול זכויות מכוח תמ"א/38.

מפנה לעמ"נ (מינהליים ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 08.01.2024), שם נקבע כי יש להביא בחשבון את הוראות תמ"א/38 במצב קודם.

בהתאם להוראות תמ"א 38 על שינוייה היקף זכויות הבניה הינן תוספת של עד 3.5 קומות.

היקף זכויות הבניה עפ"י תכנית תא/3729א' - 2.65 קומות בלבד.

לפיכך תכנית תא/3729א' מהווה צמצום זכויות ביחס לתמ"א 38.

בהתאם להוראות תמ"א 38 על שינוייה ובהתאם למסמך מדיניות 9086 מטעם עיריית תל אביב היקף זכויות הבניה המותר הינן תוספת של עד 3.5 קומות.

בהוראות תכנית תא/3729א' ובדברי ההסבר לתכנית נרשם כי התכנית מטמיעה את מדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה וכן מאמצת את ההוראות מ"א/38. התכנית אינה משנה את המצב הקיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מפנה לרע"א 147/14, הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ שם נקבע כי גביית היטל השבחה מבוססת על התקיימותם של שני תנאים מצטברים: עלייה בשווי המקרקעין והשני עליית השווי קשורה בקשר סיבתי ישיר לאישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

במקרה הנדון לא הוכח כל קשר סיבתי ישיר בין עליית שווי המקרקעין (ככל שחלה) בשל אישורה של תכנית תא3729א'. לא הוכח כי שוק המקרקעין מגלם עליית קשר כלל ו/או ביחס ישיר לתכנית.

לאור האמור עולה כי הוראות תכנית תא/3729א' הינן צמצום והגבלת ביחס לתמ"א/38 בלבד.

מפנה להכרעת הח"מ ברחוב דיזנגוף 236 (גו"ח 6956/97) מיום 25.02.2024, שם הובאה בחשבון תמ"א/38 כחלק מהמצב הקודם, כמו כן מפנה להכרעות שמאים נוספים לעניין זה.

לפיכך תכנית תא/3729א' אינה משביחה.

<u>בחינת השבחה לחילופין:</u>

הנכס חושב במצבו הנוכחי כבנוי, בתוספת זכויות הבניה הניתנות ניצול (הרחבת הדירות הקיימות בממ"ד ותוספת 2.5 קומות ע"פ תמ"א/38.

שטח המבנה במצבו, כולל מרפסות מקורות- 812.8 מ"ר.

שטח הקונטור הניתן להרחבה (קונטור + ממ"דים - 263.7 מ"ר.

<u>נתוני שווי:</u>

מפנה להכרעת הח"מ ברחוב ארלוזורוב 26, גו"ח 6902/146 שם נקבע שווי מ"ר בנוי 43,847 ₪, ורחוב דרך נמיר 109, גו"ח 6107/243.שם נקבע שווי מ"ר בנוי 43,034 ₪.

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 18,000 ₪.

<u>שווי זכויות הבניה במצב קודם עפ"י תמ"א/38 כתוספת על הקיים:</u>

תוספת בניה ע"פ תמ"א38	שטח במ"ר	מקדם אקווי	שטח אקווי
הרחבת קומת קרקע	136.0	1	136
תוספת 2 קומות טיפוסיות נוספות	263.7	1	264
קומה חלקית תכסית 50%	131.8	1.1	145
זכויות בניה למרפסות גג	131.8	0.3	40
סה"כ			584
שווי מ"ר מבונה			18,000 ₪
סה"כ שווי הזכויות			10,516,133 ₪
בניכוי עלויות התאמה	X 780	812.8	-633,945 ₪
בניכוי כופר חניה	6X48,316		-289,896 ₪
סה"כ ביניים			9,592,291 ₪
מקדם דחייה ומושאע	שנים 10	6%	0.558
סה"כ שווי הזכויות			**5,356,285 ₪**
זכויות הבניה מגלמות זכויות להרחבת ממד בדירות הקיימות			

<u>שווי מצב קודם:</u>

שווי הבנוי: 812.8 מ"ר * 43,874 ₪ = 35,658,615 ₪

שווי זכויות בניה נוספות: 5,356,285 ₪

סה"כ שווי מצב קודם: **41,014,901** ₪

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש:

זכויות הבניה ברחוב ארלוזורוב, מחוץ לאזור ההכרזה, 7 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת גג.

אין מחלוקת לתכסית בהיקף 352.6 מ״ר עפ״י שומת המשיבה.

שווי מצב חדש					
שטח החלקה נטו	705				
תכסית	352.6				
קומות טופוסיות	6				
קומת קרקע	1				
קומת גג חלקית	1				
מפלס			מקדם אקווי	שטח לשיווק	שטח במ"ר
קומת קרקע	240.768		1.2	66%	304
קומות 6-2	1692.48	6		0.8	352.6
קומת גג	238.48		1.1	0.8	271
מרפסת גג	19.584		0.3	0.8	81.6
סה"כ שטח אקווי	2191.312				
שווי מ"ר מבונה	₪ 18,000				
שווי הקרקע כריקה ופנויה	₪ 39,443,616				
ניכוי כופר חניה	-₪ 1,449,480		30	48316	
שווי הקרקע כריקה ופנויה	₪ 37,994,136				
מקדם דחייה ומושאע	0.558		שנים 10	6%	
שווי הקרקע נוכחי	**₪ 21,215,727**				

שימוש ביניים:

מפנה להכרעת החי״מ בגו״ח 6106/460, דרך נמיר 109 שם נקבע כי אין להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים ככל וחלה.

לפיכך לא חלה השבחה.

בחינת השבחה לחילופי חילופין:

בחינת השבחה ללא זכויות בניה מכוח תמ״א/38 במצב קודם.

במצב קודם, לדירות בקומה העליונה זכויות הרחבת חדרי יציאה לגג, מפנה להכרעת החי״מ ברחוב ז׳בוטינסקי 101.

שווי מצב קודם:

שווי הבנוי: 812.8 מ״ר * ₪ 43,874 = ₪ 35,658,615

שווי זכויות בניה בג: 23 מ״ר חדרי יציאה * 3 * 1.3 מקדם * ₪ 18,000 = ₪ 1,614,600

סה״כ שווי מצב קודם: **₪ 37,273,215**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש:

שווי הקרקע כריקה ופנויה כ- 21,215,000 ₪, כפי שחושב להלן.

לפיכך, גם בחלופה ללא זכויות מכוחה של תמ"א/38 **לא חלה השבחה.**

התייחסות לשומת המשיבה:

חישוב חלק יחסי של הדירה מתוך כלל שטחי המבנה:

בהתאם לרישיון המילולי הותרו 6 חדרים בקומה ב', בקומה 3 דירות, כלומר כי הדירה מושא השומה בת 2 חדרים ושטחי שירות במקור.

שטח הדירה בפועל: בהתאם למדידה גראפית על גבי תכנית ההיתר ובהתאמה למדידה שנערכה בעת הביקור בנכס עולה כי שטח הדירה 56 מ"ר בתוספת 2 מרפסות מקורות/פתוחות אשר שטחן 12 מ"ר.

תחשיב השטחים עפ"י רישיון המקורי:

	שטח קונטור	ח.מדרגות	סה"כ שטח נטו
קומת קרקע	118	14	104
קומה א'	184	14	170
קומה ב'	191	14	177
קומה ג'	191	14	177
סה"כ	684	56	628
שטח הדירה			56
חלק יחסי של הדירה מהמבנה			8.92%

מקדם בניה חדש על ישן:

מקדם עלויות בניה ישן על חדש לדירות ללא חניה:

להבדיל מדירות חדשות אשר נמכרות בפרויקט "רגיל", לבניין חדש, בחלופה הנוכחית, במקרה הנדון מדובר בפרויקט על צומת ראשית, בתוך רצועת מתע"ן, ללא גישה לחניה.

בבניה של תוספת למבנה ישן על חדש יש להביא בחשבון מקדם 0.8 לזכויות הנוספות.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים בהם הובא בחשבון מקדם 0.8 לבינוי חדש על ישן.

ניכוי שטחי מעלית מהדירות הקיימות:

לאור העובדה כי תוקמנה 2.5 קומות נוספות, יש לנכות שטח נוסף מחדר המדרגות לצורך 2 מעליות נוספים. השטח ינוכה משטח הדירות הקיימות. בהנחה כי נדרשות 2 מעליות ופיר בגבולות 15 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה בהתאם למתודולוגיית התחשיב של החי"מ בגו"ח 6214/359 לתכנית תא/3616א' :

מצב קודם תמ"א38				
רכיב	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ ₪
תוספת 2 קומות טיפוסיות נוספות	263.7	18,000 ₪	1	9,493,200 ₪
קומה חלקית 50% משטח תכסית הגג	131.85	18,000 ₪	1.1	2,610,630 ₪
מרפסות גג	131.85	18,000 ₪	0.3	711,990 ₪
סה"כ שווי ביניים				12,815,820 ₪
מקדם התאמה בניה ישן על חדש ודירות ללא חניה				0.8
סה"כ שווי ביניים				10,252,656 ₪
עלויות התאמה	812.8	780 ₪		-633,984 ₪
כופר חניה	7X48,316			-338,212 ₪
הפסד שטח עיקרי בגין פירי מעלית	15X3	43,874 ₪		-1,974,330 ₪
סה"כ שווי ביניים				7,306,130 ₪
מקדם דחייה ליישום ומושאע - דרושה הסכמה 66%		10		0.5584
שווי לאחר עלויות התאמה ודחייה				4,079,705 ₪
חלק יחסי מושאע השומה				8.92%
חלק יחסי לפני מקדם השפעה כללי				363,795 ₪
מקדם השפעה על השווי				65.00%
שווי מצב קודם				**236,467 ₪**

מצב חדש תכנית3729א				
רכיב	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ ₪
תוספת 2 קומות טיפוסיות נוספות	263.7	18,000 ₪	1	9,493,200 ₪
קומה חלקית 65% משטח תכסית הגג	171.405	18,000 ₪	1.1	3,393,819 ₪
מרפסות גג	92.295	18,000 ₪	0.3	498,393 ₪
סה"כ שווי ביניים				13,385,412 ₪
מקדם התאמה בניה ישן על חדש ודירות ללא חניה				0.8
סה"כ שווי ביניים				10,708,330 ₪
עלויות התאמה	812.8	780 ₪		-633,984 ₪
כופר חניה	7X48,316			-338,212 ₪
הפסד שטח עיקרי בגין פירי מעלית	15X3	43,874 ₪		-1,974,330 ₪
סה"כ שווי ביניים				7,761,804 ₪
מקדם דחייה ליישום ומושאע - דרושה הסכמה 100%		15		0.4173
שווי לאחר עלויות התאמה ודחייה				3,238,729 ₪
חלק יחסי מושאע השומה				8.92%
חלק יחסי לפני מקדם השפעה כללי				288,804 ₪
מקדם השפעה על השווי				100.00%
שווי מצב חדש				**288,804 ₪**

שווי מצב קודם	236,467 ₪
שווי מצב חדש	288,804 ₪
ההשבחה	52,337 ₪
היטל ההשבחה	**26,168 ₪**
	50%

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תגובת שמאי המשיבה, לטענות שמאי המבקש:</u>

- זכויות בניה מכח תכנית תמ"א 38 ומכח תכנית תא/3729/א'- זכויות מוקנות ומותנות:

זכויות מכוח תמ"א 38 חלה על כל מדינת ישראל ואינה קונקרטית, זכויות אלו אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן, להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

זכויות מכוחה של תכנית 3729א' החלה על שטח תחום וקונקרטי במרחב העיר תל אביב, הינן זכויות מוקנות למקרקעין ומשכך, שיקול דעת הועדה המקומית לאשרן הינו מצומצם ולפיכך, יש לחייב בגינן בהיטל השבחה, גם במועד מימוש זכויות בדרך של מכר.

לעניין טענות שמאי המבקשת בנוגע ליחסי תכנית תמ"א 38 ותכנית תא/3729, מפנה לחו"ד ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית תל אביב, הקובעת, כי אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה - בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם.

- תכנית תא/3729א' מעניקה זכויות נוספות ומשופרות על הזכויות שמעניקה תמ"א 38, ולכן, הטענה שהתכנית אינה משביחה אינה סבירה.
- מפנה להכרעות שמאים מכריעים לעניין אי הבאת זכויות מכוח תמ"א/38 במצב קודם.
- מפנה לפסקי דין בהם נקבע כי זכויות מכוח תכנית תמ"א 38 הינם מותנות באישור הועדה המקומית ולא מוקנות וכי אין לחייב בגינן היטל השבחה היות שהזכויות מותנות.
- לעניין פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה - נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם - עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, יש לעמדת הועדה לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם.".

מציין כי תכנית תמ"א 38 דינה כתכנית מתכלה לאור "קיצוב" מועד תכולתה. תכנית התמ"א הוארכה מזמן לזמן - בשנים 2015 ו- 2015 ולפיכך יש לקבוע דחיה לזכויות התמ"א ככשם שמובאת דחיה למימוש זכויות מכח תכנית הרובע . מקדם הדחיה לגבי התמ"א הרי הוא לפחות כמו זה של הרובע שכן היא באותה נקודת זמן.

לטענתו כי אין להתחשב בשום דרך בקביעת המצב הקודם בצפי לאישורה של תוכנית רובע 3 על המקרקעין (הלכת לוסטרניק) כך שבקביעת המצב הקודם יש לערוך את השומה כאילו אין ולא תהיה תוכנית רובע 3 ואין להישמע בטענה שלפיה במקום תמ"א 38 צפויה להתאשר תוכנית הרובע ויש להתחשב בכך שמאית.

מקדם הדחיה למימוש הזכויות מכח התמ"א אמור לשקף תקופה ארוכה יותר מזו שנקבעה במקדם הדחיה למימוש תוכנית הרובע. זאת, שכן ביחס להוצאת היתר מכח תמ"א 38 הרי שלפי סעיף 27 לתמ"א 38 הוצאת ההיתר מותנית בפרסום להתנגדויות לפי סעיף 149, כאשר המשמעות הינה אפשרות של מתנגדים להגשת התנגדויות ולהגשת ערר לועדת ערר רישוי על ההחלטה בהתנגדויות ועתירה על ההחלטה בערר. הליכים אלה עשויים להתנהל במשך שנים והם מעכבים לפי הדין את קבלת ההיתר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>התייחסות לשומת המבקש:</u>

- ככל שייטען כי השימוש המיטבי בשומת המשיבה אינו נכון, הרי שההשבחה בשומת המשיבה הינה בחסר שכן אינה השימוש המיטבי.
- דחיה למימוש: השמאי המכריע בתיק זה קבע בשומה מכריעה ברחוב ארלוזורוב 129, דחיה של 8 שנים למימוש הן בבחינת חלופת הריסה ובניה חדשה והן בחלופת תוספת בניה.

תכנית תתל/70א' - רכבת קלה במטרופולין תל אביב- קו סגול מערבי היה בתוקף במועד ההכרעה ומשך הדחיה גילם אלמנט זה.

המשיבה סבורה כי משך הדחיה הראוי במקרה הנדון הינו 6 שנים.

- ערכי השווי נקבעו בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים ברחוב. ערכי השווי בשומת המבקש אינו סביר. מפנה להכרעת הח"מ בשומה מכריעה ברחוב ארלוזורוב 129 שם נקבע שווי מ"ר מבונה 22,000 ₪ מ"ר.

שווי מ"ר בנוי במצב קודם הינו כנגזרת מפסיקות שמאים מכריעים תוך התאמה לרחוב ראשי וסואן.

- אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א/38 במצב קודם.
- קווים כלליים - השבחה הטמונה במסגרת תכנית תא/3729א'

מרפסות:

תכנית 3729 א' מאפשרת הקמת גזוזטראות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין. בכך מאפשרת תכנית תוספת שטחי גזוזטראות, תורמת לשווי הנכס ומשביחה את הנכס.

במצב קודם, לאור הבניה במלוא השטח הכלוא בין קווי הבניין, ניתן היה להקים מרפסות בחזית קדמית בלבד, עם הבלטה מותרת של עד 1.2מ' ובמרווח האחורי בעורף החלקה אסורה הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין.

גובה קומה:

תכנית תא/3729א' התירה הגבהת קומת הגג עד לגובה של 4.5 מ', הגובה במצב הקודם של תוספת שטח חדרי היציאה לגג הינו 2.5 מ' לפי תוכנית הגגות הבסיסית.

בריכות שחיה:

התכנית מתירה הקמת בריכות שחיה על גג הבניין.

- לתוכנית תא/3729 א' קיימת תרומה כלכלית גדולה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם. לפיכך, קיימת השבחה בגינה. מציין כי בתוכניות הרובעים 3 ו-4 התבקשו מאות היתרי בניה דבר המעיד על צורך אמיתי של הריסת בניינים קיימים ובנית בניינים חדשים ומודרניים במקומם, תוך מקסום זכויות הבניה הניתנות בתוכניות הרובעים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה השנייה של בניין בן שלוש קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקית, נבנה במקור בשנת 1951, ועומד בתנאים לחיזוק עפ"י הוראות תמ"א/38 על תיקוניה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב חדש עפ"י הוראות תכנית תא/3729א' הינו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש למגורים הכולל קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית תא/3729א'. לשווי זכויות הבניה הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 6 שנים ושימוש ביניים לתקופת הדחייה. שווי הבעלים חושב לפי החלק היחסי של דירת מושא השומה מסה"כ השטח הבנוי. במצב הקודם הובא בחשבון שטח דירה של 63 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת פתוחה במקדם 0.3 לפי שווי מ"ר בנוי של 36,000 ₪, ראה עמדת שמאי המשיבה.

בשומת המבקש נטען, כי במצב קודם יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א/38 לפי תוספת של 3.5 קומות לקיים, מפנה לעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ואילו בהתאם לתכנית תא/3729א' סה"כ מותרת תוספת 2.65 קומות מעל הקיים, לפיכך לשיטתו התכנית מצמצמת את זכויות הבניה אל מול תמ"א/38 ולפיכך לא חלה השבחה. לחילופין הוצג תחשיב השבחה ממנו עולה כי שווי מצב חדש במקרה של הריסה ובניה מחדש נמוך משווי מצב קודם הן במקרה של זכויות מכוח תמ"א/38 כתוספת לבניין והן במקרה בו לא הובאו בחשבון זכויות בניה מכוח התמ"א, לפיכך לשיטתו התכנית אינה משביחה. לחילופי חילופין הוצג תחשיב השבחה עפ"י הכרעת הח"מ ברחוב סוקולוב 34, גו"ח 6214/359 לפיו ההשבחה לדירת מושא השומה 52,337 ₪, ראה עמדת שמאי המבקש.

<u>להלן הכרעתי לנכס מושא השומה במקרה הנדון בגין מכר של מושא השומה.</u>

יודגש כי הכרעתי להלן הינה לאחר החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים התל אביב-יפו, **עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** מיום 08.01.2024, ערעור מנהלי על החלטת וועדת ערר בעררים תא/8291/1118 - 8290.

<u>זכויות בניה מכוח תמ"א/38 במצב קודם:</u>

מהות המחלוקת בין הצדדים הינה הכללת זכויות הבניה מכוח תמ"א/38 במצב קודם.

הבניין נבנה במקור בשנת 1951 כלומר, במועד הקובע לתכנית גילו הפיזי כ-67 שנים ומכאן כי אינו עומד בתקן 413 כנגד רעידות אדמה, במקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר בין אם מתוקף הוראותיה של התמ"א או של תכנית תא/3729א', היה מתקבל פטור מהשבחה לזכויות הנוספות מכוח התמ"א.

עוד יש לציין כי במקרה של מכר, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התמ"א לאור העובדה שההשבחה, ככל שישנה, מתגבשת רק במועד הוצאת היתר בניה מכוחה (עפ"י הלכת אליק רון[1]) ואין לגבות היטל השבחה מתוקף התמ"א גם בעת מכר (עפ"י הלכת צ.ו.ר. מעוף[2]).

בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בתחום רובע 3 ורובע 4 בעיר תל אביב (וגם בבניין מושא השומה) הבאתי בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכוח תמ"א/38 ככאלה המשפיעות על השווי. כמו כן בחנתי ערכתי סקר מחירים המציג שווי זכויות למ"ר לפני אישור תכנית רובע 3 ולאחר אישורה, ממנו עולה כי בדירות בבנייני מגורים בני 3-5 קומות לא נמצאה עליית שווי כתוצאה מאישורה של תכנית רובע 3.

בשומות המכריעות שערכתי בעבר לעניין זה, פירטתי בצורה מקיפה את השיקולים להחלטתי ולהלן תמצות השיקולים:

- בדברי ההסבר לתכנית תא/3729א' נכתב, בין היתר: "התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו...".

[1] רעא 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, נבו, 15/07/2014.

[2] בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במטרות התכנית לתכנית נכתב, בין יתר מטרות התכנית: "חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38".

בהוראות התכנית בהשוואה להוראות התמ"א מצאתי, כי קיימת זהות גבוהה בעקרונות, במטרות התכניות, בסמכות הוועדה לסרב למתן היתר, בתנאים למתן היתר ועוד.

יודגש, כי היקף זכויות הבניה מתוקף התמ"א (תוספת עד 3.5 קומות) הינו גדול יותר מהיקף זכויות הבניה מתוקף תכניות הרובעים.

- סקרתי היתרי בניה בתחום תכניות הרובעים שניתנו מכוח תמ"א/38, בתחום רובע 3, ובעיר תל אביב בכלל, ואציין כי היתרי בניה נוספים הוצגו בפני בשומות נגדיות בתיקים אחרים שנדונו בפני לעניין השבחה מתכנית תא/3616א' ותכנית תא/3729א'.

- תכנית הרובעים הוכנו ואושרה בהתאם לסעיף 23 ולעקרונות התמ"א, וכן סעיפי זכויות הבניה והמגבלות בתמ"א שזורים בתכנית, ומכאן ברור שמקורה החוקי נובע מהוראות התמ"א והתכנית למעשה הינה "ידא אריכתא" של התמ"א ויש לראות בה כהמשך ישיר לה.

- **עקרונות השמאות מחייבות אותנו לבחון את עליית שווין של המקרקעין בהתאם להגדרת המונח "שווי שוק" המקובל בעולם שמאות המקרקעין**:

> ***"הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר, בתאריך נתון, במזומן או במונחים אקוויולנטים למזומן, אשר בו תימכרנה זכויות בנכס מסוים, לאחר חשיפה סבירה בשוק תחרותי, תחת כל התנאים הדרושים לעסקה הוגנת, כאשר הקונה והמוכר פועלים בהגינות, בידיעה, למען אינטרס אישי וללא לחץ"***

- לעניין בחינת עליית שווין של מקרקעין פורטו החלטות וועדות ערר (תא/85026/17, תא/85215/15, תא/85349/17):

> ***" על רקע זה, כיצד זה מצופה מהשמאית המכריעה - כשיטת הוועדה המקומית - להתעלם מתרומתן של זכויות אלה לשווי? השמאית המכריעה מחוייבת היתה לנהוג כפי שנהגה, ולו היתה נוהגת בהתאם לעמדת הוועדה המקומית ומעריכה את שווי הנכס בהתעלם משווי השוק האובייקטיבי האמיתי שלו, היה בכך כדי לחייב את העוררת בהיטל השבחה על השבחה שלא באה לעולם. או אז היו נופלים בשומתה פגם מהותי ודופי חמור המחייבים התערבות."***

- כמו כן הפניתי, בין היתר, לפס"ד מנור[3], הלכת "לוסטרניק" בפסק דין בית המשפט העליון[4].

<u>בחינת תוספת שווי עפ"י עסקאות בדירות וותיקות עליהן חלה תכנית תא/3729א':</u>

בחנתי עסקאות מכר בדירות וותיקות, בגוש 6106 המצוי בתחום תכנית תא/3729א' בין השנים 2018 - 2019 בנתוני רשות המיסים. מנתוני העסקאות המדווחות עולה כי עפ"י 15 עסקאות מכר קודם למועד התכנית בשנת 2018 שווי מ"ר בנוי בממוצע 43,034 ₪, ועפ"י נתוני 35 עסקאות לאחר מועד התכנית בשנים 2018 ו-2019 שווי מ"ר בנוי 43,0139 ₪.

עוד אציין כי בבחינת עסקאות בדירות וותיקות באותם בניינים לא ניתן לקבוע כי קיימת עליית מחירים אותה ניתן לייחס רק לאישור תכנית תא/3729א'.

[3] ע"א 1231/93 דורי מנור וברכה טנא נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"
[4] ע"א 4487/01

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>החלטת וועדת ערר:</u>

בתאריך 18.08.2022, פורסמה החלטת וועדת ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים לעניין היטל השבחה מכוח תכנית תא/3616א' (רובע 3). נקבע בדעת הרוב כי **אין לקחת בחשבון את תמ"א/38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת מצב קודם לחישוב הזכויות.**

עוד במסגרת ההחלטה, ימונה שמאי מייעץ שיבחן **בכלים שמאיים** את שיעור עליית ערך הנכסים, ככל שזו קיימת.

<u>להלן עקרונות לעריכת שומה מייעצת עפ"י החלטת וועדת הערר:</u>

<u>הנחיות כלליות:</u>

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

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

כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי התכנית קובעת זכויות מוקנות ולא מותנות.

בבחינת השומות המכריעות במסגרת הדיון בעררי רובע 3 מצאנו בין היתר, פערים גדולים ובלתי מוסברים בקביעת המקדמים הבאים:

הדחיה הצפויה עד למימוש התכנית - הדחיה מושפעת מגורמים שונים בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו.

מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי - שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב.

גורמים ומאפיינים תכנוניים - משך הדחיה הרלבנטי יכול ויתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך. ככל שקיימות שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

בהוראות התכנית בסעיף 2.3 עולה כי **צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות**. הוראה זו משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.

יש להתייחס לקווי הבניין ולמגבלות המוכתבות עקב מאפייני הנכס הקיים, בעיות אפשריות כגון בניה בלתי חוקית אם קיימת בבניין או העדרם של פתרונות חניה והצורך בתשלום לקרן חניה.

גורם השיתוף - גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה **בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם**. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס.

בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או שמא מדובר בעיזבונות או האם חלק מהבעלים הינם תאגידים.

לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף.

אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש.

עד כאן רוח החלטת ועדת הערר ועקרונות בסיסיים שנקבעו בה וכן הנחיות הועדה לשמאי המייעץ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כאמור לעיל, החל ממועד אישורה של תכנית רובע 4 (תא/3729א'), ערכתי עשרות החלטות כשמאי מכריע בסוגיה המרכזית והמהותית בעניין זכויות תמ"א 38 על תיקוניה ובהתחשב במסמכי המדיניות של עירית תל אביב. ברובם הגדול של החלטותיי קבעתי, כי תמ"א 38 חלה במצב הקודם וכי יש להביאה בחשבון בעת חישוב ההשבחה לתכניות הרובעים (3 ו-4).

קראתי בעיון את החלטת ועדת הערר הנכבדה על נימוקיה וקביעותיה ולא מצאתי מקום לשנות את דעתי המקצועית כשמאי מקרקעין בעניין השפעות השווי בין שני מצבי התכנון. דעתי היתה ונשארה איתנה כי יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם במגבלות מסמכי המדיניות של עירית תל אביב. כמו כן וכאמור, אף הצגתי סקר מחירים להוכחת הטענה בכלים שמאיים.

כחיזוק לעמדתי המקצועית מצאתי את דעתו של שמאי המקרקעין מר זוהר עירון, חבר הועדה כדעת המיעוט, שכאמור לא התקבלה ובבסיסה הצורך בהוכחת עליית שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון.

אבן יסוד בעריכת שומת מקרקעין על ידי שמאי מקרקעין מוסמך היא מציאת "שווי" למקרקעין, לא כל שכן בשומה לצורך בחינת היטל השבחה בה מצווה השמאי לאמוד את שווי המקרקעין לפני האירוע המשביח (אישורה של תכנית, אישור הקלה או שימוש חורג) ולאחריו, כלומר פעמיים.

השמאי במומחיותו אמור לשקף את התנהגות השוק באומדו את שווי המקרקעין.

<u>מסמכי מדיניות של עיריית תל אביב (כחלק מהמצב החדש)</u>

- במסמכי המדיניות של עיריית תל אביב בתחום הרובעים נקבעו כללים לבחינת בקשות בניה ממתוקף תמ"א/38 על תיקוניה, להלן:

1. במסמך הנחיות לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א/38 (כולל שינוי מספר 3 שאושר בישיבה מספר 0028-12ב1 מיום 07.11.2012), בתחום הרובעים נקבע כדלקמן:

- תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת של 3 מ'.
- תותר הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד, בתנאים של קווי בניין.
- שטח הקומות הנוספות יהיה עפ"י קונטור הקומה ....
- תוספת לבניין קיים ברובע 4:

- בבניינים עד 5 קומות תותר תוספת קומה ומעליה קומה חלקית 65%, בכפוף לנסיגות....
- בבניינים עד 4 קומות ברחובות ראשיים כולל רחוב ארלוזורוב, תותר תוספת 2 קומות ומעליהן תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות, בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית). כל זאת בתנאי שסה"כ הקומות בבניין לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.
- בהריסה ובניה חדשה, בבניינים ברחובות ראשיים כולל רחוב ארלוזורוב, הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 7 קומות וקומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות, יותר בינוי קומת עמודים למעט רצועה מפולשת של 3 מ'.

2. במסמך הנחיות לבניה מתוקף תמ"א תיקון 3 (משנת 2015), באזור רובע 4 הותרה:

- תוספת קומה אחת וקומת גג חלקית בשטח של 65% משטח קומה, יותרו יחידות נפרדות בתנאים עפ"י תכנית מופקדת.
- בבניה חדשה, מספר הקומות וקווי הבניין עפ"י תכנית מופקדת, מגבלת גובה של 5 או 6 קומות + קומה חלקית (כולל קומת קרקע).
- בהתאם לנספח ג', טבלת זכויות והוראות בנייה - רובע 4, התואמת את הוראות התכנית המופקדת תא/3729א', לאור החלטת הוועדה המקומית מיום 07.04.2014, לנכס שאינו ברחוב ראשי, 6 קומות + ק. גג.

- ברחובות ראשיים כולל רחוב ארלוזורוב, 7 קומות + קומת גג.

3. בהתאם למסמך מדיניות של עיריית תל אביב 9086, מתאריך 22.11.2017, לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א:

- במקרה של תוספת בנייה - הזכויות באזור רובע 4 (וגם רובע 3) על פי תכנית רובע 3 ו- 4.
- במקרה של הריסה ובניה חדשה - הזכויות באזור רובע 4 (וגם רובע 3) על פי תכנית רובע 3 ו- 4. עפ"י סעיף 3.1.3, במקרה של בניין בן 4 קומות או יותר, תוספת השטח 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

<u>סיכום:</u>

בעניינו, אין מחלוקת, לא בין שמאיי המשיבות ובין שמאיי הבעלים, לא בין החלטת ועדת ערר כזו או אחרת וגם לא בפסיקות של שמאים מכריעים שיש לבחון את **עליית הערך של המקרקעין** ובזה ראוי להיאחז.

במצב קודם תמ"א 38 חיה, קיימת ומאושרת וכמו כן ניתנו היתרי בניה רבים על סמך זכויות הבניה הכלולות בתכנית ובצמוד למסמכי המדיניות של עיריית תל אביב שתואמים את תכניות הרובעים.

רבים מהיתרי הבניה אף ניתנו לבניינים עם קיר משותף לאגפים שלא ניצלו את התמ"א ואין ספק כי רוכש זכויות פוטנציאלי, שנחשב כמשקף שווי שוק, רואה לנגד עיניו את מימוש הזכויות בחלק (אגף) אחד של הבניין ואין לו ספק שזכויות כגון אלה ינוצלו גם באגף האחר.

<u>מסקנותיי קיבלו תוקף של פסיקת בית המשפט כדלקמן:</u>

<u>עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>

בהחלטת בית המשפט לענייני מנהליים התל אביב - יפו, **עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** מיום 08.01.2024, ערעור מנהלי על החלטת וועדת ערר בעררים תא/8291/1118 - 8290 נקבע כי יש להביא בחשבון את תמ"א/38 בבחינת המצב הקודם, בכפוף לבחינה שמאית של השפעתה על המקרקעין, בהתבסס על שורה של טעמים.

להלן חלקים רלוונטיים מפסק הדין:

> **68. אזכיר: זכויות הבניה שמעניקה תכנית רובע 3 לבניין בו מצויות הדירות הינן תוספת קומה 3 טיפוסית מלאה וקומת גג חלקית בהיקף של כ - 369 מ"ר, השייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין. כאמר, זכויות אלה פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות 2.5 קומות טיפוסיות 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.**
>
> **69. דעתי שונה. למסקנתי כמה טעמים.**
>
> **70. ראשית, ההיגיון וההגינות, כלשון בית המשפט בעניין רבין, מחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי.**
>
> **שמתי לנגד עיני גם את דבריו של השופט א' רובינשטיין בעניין אליק רון, לפיהם "כדרך מסים והיטלים למיניהם, לפנינו מאבק בין הרשויות הרוצות לגבות ויפרשו את הדין ככל שלאל ידן לכיוון זה, ובין בעלי נכסים ויזמים המבקשים שלא לשלם ויעשו אף הם כך לכיוונם שלהם. האתגר הוא לחלץ מן המצב הנתון מס אמת, כלומר - בהקשר של היטל השבחה - מה הוא לאמיתו שיעור ההשבחה, ולעגן אותו בפרשנות הדין, באורח הוגן כלפי כולי עלמא."**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

71. שנית, חרף היות תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית שאינה קובעת זכויות מוקנות, הרי שבהתאם לאמור בעניין רבין, יכול ותובא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם", אם כי כלשונו, לא "ככל משפטה וחוקתה" וההתייחסות השמאית אליה תהא "בגווני אפור".

72. 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 הינה תכנית מתאר ארצית שתחולתה על הארץ כולה אם כי כמובן, היא מתייחסת אך לבניינים שנבנו עד 1.1.80. סעיף 2 לתמ"א 38 קובע את מטרותיה ובהתאם לו, על מנת להניע מהלך תכנוני אשר יביא לחיזוקם של מבנים ובהינתן שלא ניתן לאכוף על בעלי המקרקעין לחזק מבנים שנבנו בשעתו כדין, מקנה תמ"א 38 תמריצים כלכליים אשר תכליתם לאפשר חיזוק המבנים מבלי שיהא על בעלי הזכויות במבנים לממן מכיסם את עלויות החיזוק (עניין דורפברגר; מיכה גדרון ואהרן נמדר תמ"א 38 (2012) 39).

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.

.....

74. 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.

81. 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.

89. למרות זאת, ברור כי השמאי המייעץ יכול וצריך להתייחס להיתכנות המימוש בפועל בעת עריכת שומתו, על סמך נסיונו וידיעותיו המקצועיות. ואכן, לסוגיה זו שהעלה המערער ניתנה תשובה בנספח א' להחלטת ועדת הערר, דהיינו בהנחיות שניתנו לשמאי המייעץ. כך, בעמוד 52 להחלטה:

90. השמאי המייעץ הונחה בנספח א' להחלטה גם ליתן דעתו למקדם בגין הדחיה הצפויה במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. במסגרת הגורם האחרון הונחה השמאי ליתן דעתו ל"מספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה של הצורך בהסכמת הדיירים...".

על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר צוין כי "אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש."

99. ב. 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"

ד. השמאי המייעץ יפעל כאמור בפסק דין זה ובנספח א' להחלטת ועדת הערר (ככל שהאמור בו לא סותר פסק דין זה)"

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>לאור הכרעת בית המשפט המכובד, כמפורט לעיל, יש להביא בחשבון במצב קודם את הוראות וזכויות הבניה מכוחה של תמ"א/38.</u>

במצב חדש יובאו בחשבון הוראות וזכויות הבניה מכוחה של תכנית תא/3729א'.

בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון את נספח א' בהחלטת ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים בתל אביב, כמוזכר בפסק הדין.

<u>לעניין ההתכלות אותה ציין שמאי המשיבה בתגובתו לשומת המבקש.</u>

בעת אישורה של תכנית 3729/א' (שנת 2018) היא נשענה בוודאות על תמ"א 38 לפי הוראות סעיף 23 שבה. משמעות הדברים היא כי בהיעדר תמ"א (התכלותה) מתכלות גם הוראות סע' 23 בתכנית.

בתאריך 05.11.2019 בישיבה מס' 634 של המועצה הארצית לתכנון ולבניה הוחלט, בין היתר, ובהתאם לסמכות הועדה בסע' 29 לתמ"א 38 כי תכניות לפי סע' 23 לתמ"א 38 ימשיכו לעמוד בתקפן גם לאחר פקיעת תמ"א 38. כאמור, הוראה זו באה לאחר המועד הקובע של תכנית רובע 4, כך שמה שעמד מול עיני בעל נכס הוא כי תכנית הרובע כמוה כתמ"א 38 על יתרונותיה המיסויים.

שנית, החלטה זו של המועצה הארצית עמדה לנגד בית המשפט בעניין לויתן ובכל זאת נפסק מה שנפסק לעניין התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם.

<u>יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה הדגשים הבאים:</u>

<u>דחיה למימוש הזכויות הצפוי.</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו פרויקט בדרך של הריסה ובניה מחדש (לא הוצג תחשיב לקביעת השימוש המיטבי), נלקחה בחשבון דחיה לתקופה של 6 שנים.

בהתאם להלכת "פמיני" שנקבעה בבית המשפט העליון, יש לחשב את ההשבחה בערכי שווי לתאריך הקובע בלבד ובהתעלם מגורמים שונים שיש בהם כדי להעלות את השווי אך הם נודעו מאוחר יותר מהתאריך הקובע.

על השמאי לשים עצמו במועד הקובע בלבד ולא מעבר לכך, גם אם בדיעבד נודעו פרטים נוספים על הנכס ומרכיביו.

לאור כך, הרי שהמועד הקובע לחשוב היטל השבחה במקרה זה לתכנית <u>תא/3729א' הינו 17.06.2018.</u>

אציין כי בשומות היטלי השבחה של שמאי הוועדה המקומית תל אביב לתכנית תא/3729א' בסביבת מושא השומה (וגם לתכנית תא/3616א') במקרים של עסקאות מכר בדירות מגורים בבניינים וותיקים, משך הדחיה שמובא בחשבון הינו **8-10 שנים** (במקרים חריגים הדחיה הינה לתקופה של 6 שנים), בהתחשב במבנה הקיים, מספר יח"ד, זכויות הבניה, מבנה הבעלות ומאפייני הבניין.

לטעמי, משך דחיה של 6 שנים במקרה הנדון בפרויקט הינו קצר בהתייחס לנכס מושא השומה.

אני סבור כי בבחינת קביעת משך הדחיה בשומת היטל השבחה לתכניות בניין עיר נכון להביא בחשבון תנאים ומגבלות רלוונטיות בתכנית וזאת בהתייחס למאפייני הנכס וכן מרכיבים שמאיים מקובלים.

אציין כי בקביעת מרכיב הדחיה למימוש הזכויות הצפוי ישנה שונות בין זמן הדחיה בין תמ"א 38 שניתן להסתפק בהסכמת 66.6% מכלל בעלי הזכויות בחלקה (במקרה של תוספת לקיים) ואז הדחיה קצרה יותר מתכנית רגילה לפיה במקרה של הריסה ובניה מחדש יש צורך בהסכמת 100% מכלל בעלי הזכויות.

במרכיב הדחיה יובאו בחשבון מאפייני חלקת מושא השומה, מאפייני הבעלות מספר יח"ד, הזכויות במקרקעין העובדה כי לא קיימות הצמדות, מאפייני הבינוי הקיים הכולל קומת גג חלקית, ומורכבות תוספת השטחים לקיים.

אזכיר כי המבנה הקיים בנוי ברחוב ארלוזורוב בו מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה עפ"י תכנית תתל/70א' משנת 2017, המהווה מגבלה לאפשרות לביצוע פרויקט בניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כמו כן, אפנה לסעיף 2.3 "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית" בתכנית תא/3729א', שם נרשם כי תוספת יח"ד הצפויות מכוחה של התכנית הינה 5,100 יח"ד, וכי מספר יח"ד "חושב לפי צפי מימוש של 50% מפוטנציאל יח"ד המתוכנן עפ"י תכנית זו".

לאור האמור, איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לדחיה של 6 שנים לזכויות הבניה בגין תכנית תא/3729א'.

מאידך, זכויות הבניה הניתנות מתוקפה של התכנית הינן מפליגות ולכן בראיה של בעלים, יש מקום להניח שהחל מהמועד הקובע היו עושים כל מאמץ לנצל את הזכויות. הנחה זו עומדת גם כנגד העובדה כי בבנייה הקיימת לא ניתן להרחיב את דירת מושא השומה ולכן גם פרויקט תמ"א 38 מתרחק לנוכח היעדר תמריץ אמיתי הנראה לעין כלפי הבעלים או חלקם.

נראה סביר כי הבעלים יבקשו להימנע מחילוקי הדעות והאינטרסים השונים בין אלה שיכולים לבצע הרחבה לדירתם ובין האגף בו מצוי הנכס מושא השומה שאינו יכול כלל להוסיף בניה. חילוקי הדעות יכולים להיפתר בהחלטה משותפת על הריסת הבניין (בן כ-67 שנים) ולבנות תחתיו בניין חדש עם הזכויות המרובות שהתכנית מאפשרת.

לאור כך, אביא בחשבון דחיה לתקופה של 7 שנים **במקרה זה** לתכנית תא/3729א'.

לאור האמור, **במקרה הנדון** אביא בחשבון דחיה לתקופה של 9 שנים בפרויקט מכוחה של תמ"א/38 חיזוק.

מבדיקתי, פרויקט תמ"א 38 בהריסה ובניה מחדש נמוך לאין שיעור מהאופציה של תמ"א 38 חיזוק.

<u>דמי שכירות - שימוש ביניים בתקופת הדחיה:</u>

בתחשיב שומת המשיבה הובא בחשבון שווי שימוש ביניים לתקופת הדחיה.

בתיקים אחרים שנדונו בפני הפנו שמאי המבקשים לעמ"נ 55750-12-21 לפיו אין להביא בחשבון שווי שימוש ביניים, לפיכך לשיטתם אין להביא בחשבון שווי שימוש ביניים בתחשיב שווי מצב חדש.

קראתי בעיון את פסק הדין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצניק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן.

סיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין **חישוב ההשבחה** אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת.

אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון במקרה של פרויקט במסלול הריסה ובניה מחדש בו נלקח בחשבון שווי הבנוי כחלק מהשווי במצב החדש.

בתיקים אחרים נטען ע"י שמאי וועדות מקומיות כי פס"ד אינו רלוונטי לתכניות הרובעים.

בעניין זה, מצאתי לנכון להביא את הדברים כלשונם, כפי שנרשמו בפסק הדין:

17." לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.

כידוע, לפי סעיף 1(א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".

בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת שלישית, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".

סעיף 3 ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".

דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).

21. "לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

22. לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.

23. למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

24. במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.

נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שוויי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי - רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?

נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").

לאחר הבאת הדברים, אנסה להסביר את הגיונם המשפטי של הדברים ושילובם בפרקטיקה השמאית.

מערכת הזמנים בפרויקט פינוי בינוי מחולקת, למעשה, לשתי תקופות אליהן יש להתייחס:

תקופה ראשונה

לאחר חישוב כלל המקרקעין במצב החדש, נכון ליום אישור התכנית ובערכים הזמינים לאותו מועד, אנחנו כשמאים אומדים את הזמן בו תהיה התכנית ברת ביצוע בפועל וזו התקופה הראשונה.

כמעט ללא יוצא מן הכלל שמאים מעריכים תקופת דחיה הנעה בין 5-12 שנים. הסיבה לקביעה השמאית/כלכלית בדחיה נעוצה בעובדה ובידיעה כי יש צורך לגבש הסכמות של כלל הבעלים, יש צורך לחפש ולקבוע את זהותו של היזם, לא פעם התכנית לא מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה, תשתיות לא מוכנות, תנאים כאלה ואחרים בתכנית וכדי.

תקופה שניה

התקופה השניה מתחילה מרגע בו כל המגבלות הוסרו, נבחר יזם, נחתמו חוזים בין היזם לבעלים והתקבל היתר בניה התואם לתכנית המפורטת. בשלב זה בדרך כלל, היזם חייב לפנות את הדיירים, להרוס את הבינוי הקיים שהיה בנייני הבעלים ולהתחיל בבנייה בהתאם להיתרי הבניה שקיבל ובהתאם לתכנית הפינוי בינוי.

התקופה השניה מאופיינת באופן ברור וודאי בפינוי הדיירים וכאן קיימות השלכות למרכיב דמי השכירות המגיעים לדיירים בהתאם לתנאי ההסכם עם היזם.

הפרקטיקה השמאית היא להתייחס **לתקופה הראשונה**, כלומר, לזמן בו תהיה התכנית ברת יישום ביצועי. הקרקע נאמדת, כאמור, ליום אישור התכנית בדחיה למספר שנים בהתאם לשיקול דעת השמאי לאחר ששקל את מורכבות הפרויקט, מגבלותיו ותנאיו.

לאור כך, אין זה משנה מהו משך הזמן לתקופה השניה ומשום כך, גם אין הבדל אם מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי או בפרויקט מסוג של בינוי פינוי. המקרה בעניין טבצ'ניק ברחוב ההסתדרות 4 הוא דוגמה לפרויקט בינוי פינוי. כלומר, הבעלים נותרים בדירותיהם ואינם יוצאים לשכירות במקום אחר על חשבון היזם (בשונה מפרויקט פינוי בינוי).

לאור ההסבר דלעיל, מובנת התייחסות כב' השופט ה. קירש להחלטת ועדת הערר והפוטרת אותו מלדון בעניין שאינו רלוונטי:

"25. יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה אחרת - שלא עלתה במקרה הנוכחי - בעניינם של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי - בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים. ועדת הערר הכריעה לטובת המשיבה דנן "... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות."

אף אני אינני נדרש לשאלה זו, ולדעתי התשובה לה לא יכולה לשנות את התוצאה לגבי המצב הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחיה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחיה.

כך, או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני המצבים ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.

לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סונה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?

אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.

אך, אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש אה ותו לא!

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחיה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין, כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בקביעת שווי המצב החדש.

הכרעתי כפי שתפורט להלן, הינה בהתייחס לעמדות הצדדים ביחס לנכס מושא השומה במקרה הנדון.

<u>בחינת השימוש המיטבי במצב קודם:</u>

שווי הבנוי הקיים:

אין מחלוקת כי שטח הדירה הקיים כולל 63 מ"ר בנוי + 12 מ"ר מרפסת פתוחה.

<u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה שווי מ"ר בנוי 36,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה 22,500 ₪ בבניה חדשה.

בשומת המבקש שווי מ"ר בנוי 43,874 ₪ בדירות וותיקות ושווי מ"ר בנוי 39,000 ₪ בדירות חדשות, שווי מ"ר מבונה 18,000 ₪ הן במקרה של תוספת לקיים והן במקרה של בניה חדשה.

<u>להלן נתוני עסקאות רלוונטיות בדירות מגורים חדשות ברחוב ארלוזורוב (ללא פוטנציאל לתמ"א):</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות	למ"ר
006217-0576-013-00	08/10/2018	82	3	3,270,000	39,878.05
006217-0576-016-00	29/05/2018	82	3	3,300,000	40,243.90
006901-0076-015-00	16/04/2019	143	4	5,800,000	40,559.44
006217-0576-017-00	06/11/2019	82	3	3,330,000	40,609.76
006217-0576-018-00	05/09/2019	75	3	3,260,000	43,466.67
006901-0076-000-00	17/12/2017	112	4	5,485,850	48,980.80
006213-1454-000-00	27/11/2017	151	5	7,500,000	49,668.87
006901-0076-001-00	27/01/2019	112	4	5,605,803	50,051.81
006901-0076-006-00	07/04/2019	96	4	5,005,850	52,144.27

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות	למ"ר
006107-0014-137-04	13/05/2018	238	4	12,918,462	54,279.25
006901-0076-017-00	03/10/2017	137	4	7,605,850	55,517.15
006901-0076-016-00	03/10/2017	83	3	4,730,850	56,998.19
006901-0076-014-00	23/09/2019	137	4	7,955,872	58,072.06

שווי מ"ר בנוי כ- **48,500** ₪

בהתאמה לדירות וותיקות שווי מ"ר בנוי כ-**40,000** ₪.

<u>ערכי שווי בשומות מכריעות</u>:

בשומות המשיבה הפניה למספר רב של שומות מכריעות.

בשומות מכריעות שערכתי לנכסים סמוכים למושא השומה (רחוב דוד ילין 20, ורחוב רמז דוד 26) הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪.

בהתחשב במקום הבניין על רחוב ארלוזורוב שהינו ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה **22,000** ₪, בבניה חדשה ללא חניה.

<u>חלק יחסי של הדירה בזכויות הבניה:</u>

כאמור לעיל שטח הדירה 63 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת פתוחה.

עפ"י תכנית רישיון הבניה שטחי הבניה הינם כדלקמן:

קומה	שטח ברוטו	חדר מדרגות	מרפסות מקורות	סה"כ שטח בקומה מ"ר
קרקע	118 מ"ר	14 מ"ר		104
א'	184 מ"ר	14 מ"ר	12 מ"ר	182
ב'	191 מ"ר	14 מ"ר	18 מ"ר	195
ג'	191 מ"ר	14 מ"ר	18 מ"ר	195
סה"כ	684 מ"ר	56 מ"ר	66 מ"ר	676

שטח הדירה כולל מרפסת מקורה 63 מ"ר, לפיכך החלק היחסי שיובא בחשבון 9.32%.

<u>שווי דירת מושא השומה במקרה של פרויקט תמ"א/38 כתוספת למבנה הקיים (מצב קודם):</u>

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תמ"א 38. לעניין זה הזכויות הגולמיות היו מחושבות כתוספת של עד 2.5 קומות בהתאם להוראות התמ"א ולא לפי המעטת הזכויות כפי שמשתקפת במסמכי המדיניות, שכן נקבע שהן שייכות להליך התכנוני במצב החדש. במקרה הנדון תוספת 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית בשיעור של 50%.

עלויות התאמה לתוספת שטח לבניין הקיים בהתחשב בחיזוקו/שיפוצו, כולל הרחבת הדירות ככל וניתן.

בסוף סיכום תחשיב הזכויות, אביא בחשבון <u>מקדם השפעה כללי</u>[5] של תמ"א 38 על שווי המצב הקודם. לא יובא בחשבון מכלול זכויות מכח תמ"א 38 במקדם 1.0 אלא מקדם מושכל המשקף את הציפיה האמיתית לקבלת הזכויות מכח התמ"א. לטעמי מקדם שווי של 0.65 מכלל זכויות התמ"א (זכויות פטורות של 2.5 קומות), משקף את המצב הקודם האמיתי.

אני סבור כי מעבר לגיבוש סל הזכויות אותו יש להביא בחשבון במסגרת ההשפעה הכללית במצב הקודם של תמ"א 38 (במקדם מתאים), יש להביא בנוסף את הדחיה למימוש אותן ציפיות כמפורט לעיל.

[5] מגלם בין היתר גם סיכון באי הארכת התמ"א או החלפתה בתכנית אחרת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטחים לחישוב:

במקרה הנדון חלקו הצפון מערבי של הבניין אינו מבונה ומהווה שטח של כ- 64 מ"ר הפנוי מבניה הניתן לניצול כמקרה של תוספת בניה. אותו שטח ניתן לניצול לתוספת של 25 מ"ר (זכויות הניתנות להרחבה מכוח תמ"א/38 חיזוק) ל-2 דירות הפונות לחלק זה.

בהתחשב בבינוי הקיים ומיקומה של דירת מושא השומה בחלק הדרום מזרחי של הבניין, לא קיימת בשני מצבי התכנון אפשרות להרחבת דירת מושא השומה.

שטח קומה טיפוסית נטו קיימת למגורים כ-195 מ"ר, בהתחשב בתוספת שטח נטו של 50 מ"ר לשתי הדירות כאמור, מתקבל כי שטח קומה טיפוסית במקרה של חיזוק כ- 245 מ"ר.

שטח קומה חלקית עפ"י הוראות תמ"א/38 – 122.5 מ"ר (50% משטח קומה טיפוסית) ומרפסת גג.

מקדם שווי לדירת גג עפ"י תמ"א/38 - 1.1.

עלויות התאמה:

בהתאם להחלטת וועדת ערר יש להביא בחשבון עלויות התאמה לקיים.

עפ"י מחירון דקל 03/2018, מחיר בניית מ"ר בבניינים בני 5-8 קומות 4,530 ₪, בהתחשב בעלויות עקיפות כ- 6,000 ₪.

יובאו בחשבון עלויות ההתאמה בסך 600 ₪/מ"ר (10% מעלות רגילה), מגלמים עלות בניה חדש על ישן וכן עלויות התאמה של תוספת הבניה לבינוי הקיים, בבניין ללא מעלית, וללא תוספת שטח לדירות קיימות.

איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי קיימם צורך בהריסת שטח דירתי בקומות הקיימות לצורך מעלית.

קרן חניה:

במקרה הנדון לא קיימת היתכנות להסדרת מקומות חניה בתחום החלקה, לפיכך אביא בחשבון התחשבות בתשלום לקרן חניה ל-8 דירות הנוספות.

חלק הבעלים ברכוש המשותף 9.32%.

שווי זכויות הבניה לנכס מושא השומה:

רכיב	שטח במ"ר	₪ שווי	מקדם	₪ סה"כ
	-	22,000	1	-
תוספת קומה חמישית	245	22,000	1	5,390,000
תוספת קומה שישית	245	22,000	1	5,390,000
קומה חלקית 50% משטח תכסית הגג	123	22,000	1.1	2,964,500
זכויות בניה לתוספת מרפסת	122.5	22,000	0.3	808,500
סה"כ שווי ביניים				14,553,000
עלויות התאמה	613	600		-367,500
כופר חניה 8 * 48,316				-386,528
סה"כ ביניים				13,798,972
מקדם דחיה ליישום ומושע (9 שנים - דרושה הסכמת 66.6%)				0.592
שווי לאחר עליות התאמה ודחיה				8,167,590
חלק יחסי של מושא השומה				0.0932
חלק הבעלים לפני מקדם השפעה כללי				761,219
מקדם השפעה כללי על השווי				0.65
שווי הזכויות למושא השומה				**494,793**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטח אקו' של הבינוי הקיים (63 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת * 0.3)		67
שווי מ"ר בנוי בהתאם לעסקאות ההשוואה והתאמה לנכס ולמיקום		₪ 40,000
סה"כ שווי הבינוי הקיים		₪ 2,664,000
סה"כ שווי הנכס הקיים בתוספת זכויות דחויות מתמ"א 38		**₪ 3,158,793**

הערה: השווי הנקוב למ"ר בנוי הוא מדירות חדשות באזור ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית לאחר הפעלת מקדם ישן מול חדש.

כאמור, בחינת שווי הנכס בפרויקט הריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 על זכויותיה, מראה כי שוויו נמוך לאין שיעור מפרויקט תמ"א 38 חיזוק ולכן המצב הקודם הוא השימוש המיטבי כחיזוק הבניין.

שווי הדירה בפרויקט תמ"א/38 כתוספת זכויות לקיים בהתחשב בגורם הסיכון (מקדם 0.65) כ- 3,158,793 ₪.

<u>שווי דירת מושא השומה במקרה של פרויקט מכוח תכנית תא/3729א',הריסה ובניה מחדש (מצב חדש):</u>

יובאו בחשבון שטחי הבניה האפשריים בקומות בבניין מגורים הכולל קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + דירת גג ומרפסת גג, עפ"י שומות הצדדים, בהתחשב בקווי בניין בחלקת מושא השומה לאחר הפקעה, כלומר שטח לחישוב זכויות 705 מ"ר. מקדמי שטח אקו' לשיווק כמפורט בחישוב לעיל:

שטח עיקרי בקומת הקרקע במ"ר	304
מקדם שטח לשיווק	0.7
שטח לשיווק במ"ר	212.8
מקדם קומה	1.2
סה"כ שטח אקו'	**255.36**
שטח עיקרי בקומה טיפוסית במ"ר	352.6
מקדם שטח לשיווק	0.85
שטח לשיווק במ"ר	299.71
מקדם קומה	1
שטח אקו' לקומה	299.71
שטח אקו' ל-6 קומות	**1798.26**
שטח עיקרי בגג במ"ר	271
מקדם שטח לשיווק	0.85
שטח לשיווק במ"ר	230.35
מקדם קומה	1.2
שטח אקו' לקומה	**276.42**
שטח מרפסת גג במ"ר	82
מקדם מרפסת גג	0.3
שטח אקו בגג	**24.6**
סה"כ שטח אקו'	**2,354.6**
שווי מ"ר מבונה	₪ 22,000
סה"כ שווי כולל לפני דחיה	₪ 51,802,080
דחיה בשנים	7
מקדם דחיה	0.665
חלק יחסי בזכויות	9.32%
שווי הזכויות כדחויות	**₪ 3,210,589**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השבחה:

שווי מצב חדש במעוגל:	₪ 3,210,000
שווי מצב קודם במעוגל:	₪ 3,159,000
השבחה:	₪ **51,000**

12. **עקרונות גורמים ושיקולים**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2 ההערכה נבחנה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3 מיקומו של הנכס ברחוב ארלוזורוב 141, תל אביב.

12.4 מאפייני הבנוי הקיים, גילו הפיזי של המבנה ומועד בנייתו המקורי בשנות החמישים של המאה הקודמת, העובדה כי אינו עומד בתקן 413 כנגד רעידות אדמה.

12.5 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית תא/3729א' כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.6 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

12.7 הבאתי בחשבון את פסק דין עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

12.8 הבאתי בחשבון הנחיות וועדת ערר תא/8291/1118 + 8290, לויתן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

12.9 הבעלות בחלקת מושא השומה, וחלק מושא השומה בהשבחה עפ"י חלקו בשטח הבנוי.

12.10 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני והשימוש המיטבי של הנכס במועד הקובע במצב הקודם בהתאם להוראות תמ"א/38 בפרויקט של תוספת לקיים, ובמצב חדש בפרויקט הריבה ובניה מחדש מכוח תכנית תא/3729א'.

12.11 בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות התכניות לחלקה/בניין ולבינוי הקיים.

12.12 ההשבחה איננה כוללת מע"מ.

13. **השומה**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, בגין תכניות בניין עיר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות	היטל השבחה בשלמות
תא/3729/א	17.06.2018	₪ 51,000	₪ 25,500

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע