תאריך: 20/12/2022
מספר מינוי: 1039-2022
מספרנו: 202-1039-2022 ש

לכבוד
המשיבה,
ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאי מיכאל עין דור
בדוא"ל miki@eindorm.co.il

המבקשים,
זיתוני עופרה ואח'[1]
באמצעות השמאי ירון עובדיה נאמן
בדוא"ל yaron2905@gmail.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
מינוי 1039-2022
תת/חלקה 42/8 בגוש 7092
שלמה המלך 3, ת"א

1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תוכנית בניין עיר מס' תא/3616א'. המינוי התבקש בגין קבלת מידע טרם העברת זכויות.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: זיתוני עופרה ואח', ע"י שמאי המקרקעין ירון עובדיה נאמן ומשה גולן.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ע"י שמאי המקרקעין מיכאל עין דור ואביעד משולם.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/3616א'	24/01/2018

2.2 ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 25/07/2022 ללא נוכחות הצדדים.

2.3 דיון התקיים ביום 05/07/2022 בהשתתפות שמאי הצדדים.

סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

[1] זיתוני עופרה, ירושלמי נועם וירושלמי יששכר איסי.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המבקשים:

- שומה מיום 27/05/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ירון נאמן ומשה גולן.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.
- מסמכי בית משותף – תשריט, צו רישום, תקנון.
- דף מידע תכנוני.

3.2 מטעם המשיבה:

- שומה מיום 20/03/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מיכאל עין דור ואביעד משולם.
- תגובה מיום 23/06/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מיכאל עין דור ואביעד משולם.
- היתרי בניה לבניין כפי שאותרו בתיק הבניין של הנכס.
- מסמך אישור רישום צוואה מיום 27/10/2021.
- חוזי מכר של עסקאות ההשוואה בנכסים חולדה 6, בר כוכבא 11 ושינקין 32.
- מסמך ניתוח עסקאות השוואה.
- החלטה מס' 9 של רשות הרישוי מיום 10/03/2010 להתקנת ארובה בנכס הנדון.
- מסמך תחשיב שטח הגג.
- חוות דעת משפטית מיום 01/01/2019 שהוכנה ע"י משרד עו"ד הררי טויסטר ושות' לעניין התחשבות בזכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישור תכנית תא/3616א' ותכנית תא/3729א'.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	7092
חלקה	42
תת חלקה	8
שטח רשום (החלקה בשלמות)	678 מ"ר.
שטח רשום (תת החלקה)	34 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	34/806
הזכויות במקרקעין	בעלות.
תיאור הנכס	חנות בקומת הקרקע באגף הדרומי של בניין המכיל 3 אגפים, בשימוש מעורב של מגורים ומסחר, ובו מרתף, קומת קרקע מסחרית, 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.
כתובת	שלמה המלך 3, תל אביב – יפו.

5. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

הנכס הנדון הינו תת/חלקה 42/8 בגוש 7092, המהווה יחידה מסחרית בקומת הקרקע, באגף הדרומי של בניין מגורים בן 3 אגפים (מזרחי, דרומי ומערבי) המכיל קומת מרתף, קומת קרקע בשימוש מעורב למסחר ומגורים, 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. בבניין קיימות 8 יח"ד למגורים, 6 יחידות מסחריות ו- 3 מחסנים והוא ממוקם בחלק הדרום מערבי של הצטלבות הרחובות שלמה המלך והמלך ג'ורג' וכתובותיו העירוניות הן שלמה המלך 3+1 והמלך ג'ורג' 85, בשכונת הצפון הישן בתל אביב.

סביבת הנכס ידועה כחלק מרובע 3 בעיר תל אביב, אשר גבולותיו הינם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד' בן ציון בדרום וכלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק"ו. הנכס נכלל בתחום הכרזת אונסק"ו.

רחוב שלמה המלך הינו רחוב חד סטרי ומרכזי, המשתרע בין רחוב ארלוזורוב בצפון לבין רחוב המלך ג'ורג' בדרום. הנכס ממוקם בחלקו הדרומי של הרחוב והבינוי הרווח הוא של בניינים ותיקים בני 4-3 קומות מעל קומת קרקע חלקית למגורים או מסחר. קיימת מצוקת חניה.

רחוב המלך ג'ורג' הינו רחוב דו סטרי סואן המאופיין בעירוב שימושים של מגורים ומסחר. תחילתו ברחוב פרישמן מצפון מזרח וסופו ברחוב אלנבי, בדרום מערב. הוא מהווה עורק תנועה ראשי עם תנועה ערה של הולכי רגל, כלי רכב פרטיים ותחבורה ציבורית בכל שעות היממה. הבינוי הרווח הוא של בניינים ותיקים בני 3-2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. ברחוב קיימת מצוקת חניה.

<u>הנכס הנדון</u>

כאמור, הנכס הנדון מהווה יחידה מסחרית בקומת הקרקע, באגף הדרומי של בניין מגורים בן 3 אגפים (מזרחי, דרומי ומערבי) המכיל קומת מרתף, קומת קרקע בשימוש מעורב למסחר ומגורים, 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.

לחלקה 42 בגוש 7092, בשטח רשום של 678 מ"ר, צורת לא רגולרית דמוית מחומש. לחלקה חזית צפונית ברוחב כ- 20.5 מ' כלפי רחוב שלמה המלך וחזית מזרחית ברוחב של כ- 16.5 מ' כלפי רחוב המלך ג'ורג'.

בבניין בן 3 האגפים, בכתובות שלמה המלך 3, שלמה המלך 1 והמלך ג'ורג' 85, קיימים 8 יח"ד למגורים, 3 יחידות מסחריות ושלושה מחסנים והוא מכיל 2 כניסות – כניסה מזרחית מרחוב שלמה המלך 1 וכניסה מערבית מרחוב שלמה המלך 3.

הבניין נבנה בשנות השלושים של המאה הקודמת ומצבו הפיזי תואם את גילו. לא קיימת מעלית ולא קיימים מקומות חניה בגבול החלקה.

שטחו הרשום של הנכס הוא 34.00 מ"ר והוא מהווה חלק מ- 3 חנויות שחוברו יחד ומהוות דוכן אוכל בשם "הקוסם".

6. המצב התכנוני ורישוי

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס אשר נמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת:

6.1 מצב תכנוני קודם

תכנית תא/58 ("תכנית גדס")

התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 976, בתאריך 04/01/1940.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור מסחרי 2. זכויות הבניה הינן כמפורט:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר. שני בעלים יורשו לבנות בניין משותף על שני מגרשים סמוכים זה לזה, אשר שטח כל אחד מהם קטן מן המינימום ושטח שניהם יחד לא יפחת מ- 425 מ"ר.
מס' קומות:	3 קומות, לא כולל קומת מרתף וביניים.
אחוזי בניה:	40% לקומה.
מבנה עזר בחצר:	עד 6 מ"ר.
צפיפות:	9 יח"ד לכל 500 מ"ר, 3 יח"ד לקומה לכל היותר.
קווי בניין:	קו בניין קדמי לרחוב המלך ג'ורג' – 26 מ' בין בניינים משני עברי הרחוב, קו בניין קדמי לרחוב שלמה המלך – 4 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ'.
תכליות מותרות:	בניינים מסחריים, בתי דירה ובתי מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, גרג'ים פרטיים לשתי מכוניות לכל היותר ועוד.

קיימת החלטת ועדה בפרוטוקול מס' 164ב', ממאי 1996, לפיה בבניינים אשר נבנו לאחר חודש מרץ 1992 ניתן להוסיף שטחי שירות, כמפורט:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין – שטחי שירות לפי תכנית ע'.

מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין – מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית ג', מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר בקומה ושטחי שירות אחרים לפי תכנית מ'.

תכנית תא/76

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

התכנית מתירה, בבניינים קיימים בני שלוש קומות ללא קומת עמודים אשר קווי הבניין אינם קטנים מ- 24 מ', הקמת קומת גג חלקית בשטח של 54 מ"ר או 33% משטח הגג, לפי השטח הגדול יותר. שטח חדר המדרגות אינו נכלל בשטח התוספת המותרת.

לא תותר כל בניה על גג הקומה החלקית.

פרוטוקול 219, מיום 07/11/1962
בהתאם לפרוטוקול מותרת, בנוסף לשלוש הקומות המותרות, בנייתה של קומת ביניים, בשטח שלא יעלה על 75% משטח קומה רגילה.
שטח רצפות כולל יחושב ל- 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניית 3 קומות + קומת ביניים, או 5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניית 4 קומות + קומת ביניים.
גובה החנויות לא יפחת מ- 3.50 מ' ולא יעלה על 4.50 מ', בתאום עם קו השמים הקיים.

6.2 <u>מצב תכנוני חדש</u>

תכנית תא/1680
התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 2770, בתאריך 10/12/1981.
בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדר יציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר, כולל שטח המדרגות הפנימיות, בגובה של עד 2.50 מ'.
היציאה לגג תהיה דרך מדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש יש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

תכנית תא/מ
התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 2829, בתאריך 24/06/1982.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבתי מגורים. זכויות הבניה הינן כמפורט:

אחוזי בניה:	התכנית מוסיפה שטח של 5% בכל קומה כך שתכסית הבניה המקסימאלית עומדת על 45%, כולל מרפסות מקורות. התוספת לקומה חלקית הינה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. בחישוב השטח המותר לא יובאו בחשבון חלקי בניין שאינם נמדדים בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), שטחי שירות בקומת עמודים מפולשת, שטח מגדל המדרגות הבולט מעל שטח הגג וכן שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר, בארבע הקומות התחתונות, ומעבר לקומות אלו כל שטח המדרגות.
קווי בניין:	בהתאם לתכניות תקפות החלות על הנכס.
מרפסות שירות:	בבניינים חדשים, חלה חובת הקמת מרפסת שירות בכל יח"ד.
סגירת מרפסות:	בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות הבנויות בהיתר, כחלק מאחוזי הבניה הכוללים, בתנאים.
הקלות:	הועדה המקומית לא תאשר הקלות בתחום אזורים שהתכנית חלה עליהם.

תכנית תא/ע

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 3275, בתאריך 28/11/1985.
התכנית, העוסקת בבניית מרתפים והשימושים בו, מתירה הקמת שתי קומות מרתף, בשטח קומה טיפוסית, בגובה של עד 4 מ' לכל קומת מרתף. שטח המרתף הינו בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין. לא יותרו מגורים במרתף.
השימושים המותרים במרתף הם חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, בתנאי שאלו יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצורכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מן השטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בניין.

תכנית תא/ס

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 3672, בתאריך 25/06/1989.
התכנית חלה, בין היתר, על בניינים בנויים בני שלוש קומות מעל קומת ביניים או קומת קרקע חלקית, ובהם בנויה בפועל, בהיתר שהופק לפני שנת 1967, דירת גג.
התכנית מאפשרת הרחבת דירת גג קיימת בבניין לכדי 150 מ"ר, בכפוף לנסיגה של 2.50 מ' בחזית הבניין. זכויות בניה אלו הן בנוסף לזכויות הבניה החלות על הנכס מכח תכניות תקפות, לא ניתן לנייד זכויות אלו לקומות אחרות.
תותר חריגה מקווי בניין צדדי ואחורי, עד 1.50 מ', לטובת הקמת מעלית, בהתאם לבקשת הקלה.

תכנית תא/מ-1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 3810, בתאריך 01/11/1990.
התכנית מתקנת את הוראות סעיף 32 בתכנית תא/מ' כך שאיסור מתן ההקלות, באזורי תחולתה של התכנית, יוגבל להקלות בדבר אחוזי בניה בלבד.

תכנית תא/ג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 4208, בתאריך 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 ומתירה הקמת חדרי יציאה לגג, אחד מכל דירה הממוקמת בקומה העליונה בבניין, בגובה של עד 2.50 מ', בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין מכח תכניות תקפות.
שטח כל חדר יציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות – 23 מ"ר. לא תתאפשר גישה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות המשותף של הבניין.
בבניינים קיימים ועל פי דרישת הג"א, תותר, במסגרת השטח האמור, בניית ממ"ד.
חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום שכזה, עפ"י הסכמה של כל בעלי המקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לנסיגות של 2 מ' לפחות מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, ושל 1.2 מ' משאר המעקות החיצוניים של הגג.
תותר הקמת פרגולה פתוחה מקונסטרוקציה קלה בלבד, בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג / מגדל המדרגות. לא תותר בניית קירות לפרגולה והמרחק בינה לבין מעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ'.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה קטן מ- 90% משטח הקומה שמתחת.
סך כל השטח הבנוי בגג, לרבות חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים, לא יעלה על 50% משטחו.

תכנית תא/2710

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 4540, בתאריך 03/07/1997.
התכנית מאפשרת הקמת מעלית בבניינים קיימים, עם וללא תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.
הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מגדל מבנה מעלית, בתנאים.

תכנית ע'1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167, בתאריך 18/03/2003.
התכנית מחליפה את תכנית תא/ע' ועוסקת בהוראות בניה למרתפים והשימוש בהם.
תותר הקמת 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים ובתכסית של עד 80% (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% יינתן בכפוף לאישור מהנדס העיר). גובה קומות המרתף המרתף הללו לא יעלה על 4 מ'.
בנוסף על 2 קומות מרתף אלו ניתן להקים עוד עד 4 קומות מרתף תחתונות, עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין. גובה כל קומת מרתף נוספת לא יעלה על 3.50 מ'.
השימושים המותרים בבניינים בעלי חזית מסחרית כלוואי לשימוש עיקרי למגורים הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים למסחר, תעסוקה, מבני ציבור ומבני נופש וספורט וכן שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. לא יותרו מגורים במרתף. השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין.
תותר בנייתם של מחסנים דירתיים, אחד לכל יח"ד, אשר יוצמד לה וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12 מ"ר נטו.

תמ"א 38 על תיקוניה

תמ"א 38 פורסמה לראשונה למתן תוקף בי"פ 5397, בתאריך 18/05/2005. במהלך השנים חלו בה תיקונים, כמפורט:

תיקון	י.פ.	תאריך
1א	5704	16/08/2007
2	6069	10/03/2010
3	6430	11/06/2012
3א	7400	13/12/2016

בין מטרות התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין את סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים

לצורך חיזוקם מכח תכנית זו וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תמ"א 38 חלה, בין היתר, על מבנים קיימים, בכל הארץ, אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל-01/01/1980, למעט מבנים ש- ת.י. 413 פטר אותם מתחולתו, ושנקבע בכתב ע"י מהנדס כי נדרש חיזוקם.

קיימות 2 חלופות לחיזוק הבניין – תוספת בניה על הקיים והריסה ובניה מחדש.

<u>תוספת בניה על הקיים</u>

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית:

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור המיועדת להרחבה.
- הרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף). השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף ויכלול מרחב מוגן דירתי עבור כל יח"ד חדשה. שטח האגף יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
- סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת. שטח הקומה יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה וגובהה יותאם לגובה קומת מגורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו ומצויות בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית, כתנאי להיתר.
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה. שטח הקומה או הקומות הנוספות לא יחרוג מקו היקף הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, ויחושב על בסיס הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על הגג הבניין הקיים, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, אשר יחושב על בסיס הקומה המורחבת. תוספת בניה זו תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים קיים שיקול דעת לועדה המקומית לקבוע האם תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או לפי הוראות התמ"א לקומת גג חלקית. ככל שניתן היתר לתוספת בניה בהתאם לתכנית הגגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מהוראות התמ"א.

קווי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על המבנה. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ'

לאחור. המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ׳ לצדדים ו- 6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או אישור קו בניין 0 לצד, ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין. הקמת המעלית בתנאים אלו תותר גם אם לא חלה חובת התקנת מעלית על פי החוק.

חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>הריסה ובניה מחדש</u>

בחלופה זו סל הזכויות המירבי במסלול זה נגזר ממספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק והינו בנוסף לזכויות הבניה מכח תכניות תקפות, כמפורט:

תוספת שטח עיקרי:	מותרת תוספת שטח עיקרי של 13 מ״ר עבור כל יח״ד קיימת. בנוסף, זכויות בניה של 12 מ״ר לממ״ד עבור כל יח״ד שתיבנה.
תוספת שטח עיקרי נוסף:	תותר תוספת שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות[2] לבניין בנוי בן קומה אחת, שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 2 קומות, שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 3 קומות ושטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין קיים בן 4 קומות ומעלה.
מניין קומות בנויות:	קומות בתת הקרקע לא יבואו במניין הקומות, קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלושה קירות לפחות. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת הקיימת.

[2] שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו שטח הקומה הטיפוסית בבניין בנוי בפועל, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ״ר בגין כל יח״ד קיימת בקומה.

שטחי שירות בתת הקרקע:	תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד - חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

הוראות התמ״א לעניין קווי בניין ומעלית בחלופת תוספת על הקיים תקפות גם בחלופת הריסה ובניה מחדש.

<u>שיקול דעת הועדה המקומית</u>

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה כי אי מתן ההיתר מוצדק ונובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות. יחד עם זאת, בדברי ההסבר לתיקון 3א׳ מובהר כי אין במסמכי מדיניות או בהוראות של תכניות שאינן לפי סעיף 23 לתמ״א, כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של בקשה להיתר מכוח התמ״א, ובכלל זה האפשרות לסטות, במקרים מתאימים, ממסמכי המדיניות או מהוראות שנקבעו בתכניות כאמור, או לנמק בכתב סירוב לבקשה להיתר.

בהתאם לסעיף 23 לתמ״א, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות התמ״א. בתכנית מפורטת זו ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ״א, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ״א בכל הנוגע לשטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק התו״ב, בדבר הכנתה של תכנית כאמור בסעיף 23 לתמ״א וזאת משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק התו״ב, תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, בתנאים.

<u>שיתוף ציבור</u>

קבלת אישור לתוספות בניה מכח התמ״א מותנית בפרסום הודעה על הגשת בקשה לקבלתן, ותינתן לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התו״ב.

מסמך מדיניות (החלטת ועדה מס 0028-12ב-1 מיום 07/11/2012)[3]

מסמך המדיניות הינו מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38, שעודכן נוכח אישור תיקון 3 לתמ"א 38, באותה שנה.

להלן עיקרי סעיפי מסמך המדיניות **לחלופת תוספת בניה על בניין קיים**, לנכסים הממוקמים ברובע 3, בתחום אזור ההכרזה:

- תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ'.
- תותר הרחבת דירות בשטח של עד 25 מ"ר, כולל ממ"ד, בתחום קווי בניין המותרים בתכנית ועד 10% חריגה למרווח הצידי והאחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי למעט רכיבי חיזוק הבניין.
- תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3 מ' מגבול מגרש אחורי לטובת בניית חדרי ממ"ד לדירות הקיימות.
- תותר, בכל בניין, הקמת קומה נוספת וקומת גג חלקית, המהווה 65% משטח הגג, עם נסיגה מהחזית בלבד. שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.
  בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לכדי קומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מכח תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.

בחלופת בניה והריסה מחדש, גובה המבנים הכולל לא יעלה על 5 או 6 קומות, בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב, כמפורט בתכנית רובע 3. תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 3.[4]

תכנית תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 7407, בתאריך 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות , אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 301.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני, החלקה מצויה בתחום בינוי עד 8 קומות, כמרקם בנוי לשימור.

בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5. כמו כן, נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

[3] במהלך השנים פורסמו מסמכי מדיניות נוספים, בשומה צוין מסמך המדיניות הנ"ל מאחר ופורסם עוד טרם הפקדת תכנית תא/3616 מחד ולאחר פרסום לתוקף של תיקון 3 לתמ"א 38 מאידך. מסמכי מדיניות מאוחרים יותר כבר כללו בתוכם הפניות לתכניות הרובעים שהיו כבר בעלות מעמד סטטוטורי ואינם רלוונטיים לענייננו.
[4] יודגש כי במועד פרסום מסמך המדיניות הנ"ל טרם היה ידוע סופית מה ייקבע בתכנית רובע 3, שכן זו טרם פורסמה להפקדה.

היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א' לתכנית תא/5000:

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א, החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א.
- תכנית תא/3616א' גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
- עד כניסתה לתוקף של תכנית תא/3616א', לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

תכנית תא/3616א' – תכנית רובע 3

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 7668, בתאריך 09/01/2018.

התכנית הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, והיא חלה על רובע 3, שגבולותיו הם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד' בן ציון בדרום והוא כלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק"ו, אשר גבולה הצפוני הינו רחוב ארלוזורוב. הנכס הנדון ממוקם צפונית לרחוב ארלוזורוב כך שאינו כלול בתחום הכרזת אונסק"ו.

בין מטרות התכנית:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3.
- הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול בתחום ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים של מתחם זה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 ,תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב-יפו.
- פישוט הליכי הרישוי ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל המחליף תכניות נושאיות קודמות.

התכנית קובעת הוראות בניה נפרדות לחלופות של תוספת בניה על הקיים ושל הריסה ובנייה מחדש, קיימות הוראות לבניינים הזכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38, לבניינים שאינם זכאים לתמריצי תמ"א 38 ולמגרשים ריקים. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות ואינה משנה ייעודי מקרקעין.

<u>חלופת הריסה ובנייה מחדש</u>

שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. שטחים אלו כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (שיעור שטחי השירות מתוך כלל שטחי הבניה המותרים מעל מפלס פני הקרקע לא יפחת מ- 20%), כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת, פירים, מסתורים וכדומה אך אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים. זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – בטלות.

להלן עיקרי הוראות הבניה:

- מספר הקומות המקסימלי ברחוב המלך ג'ורג', בתחום אזור ההכרזה, הינו 5 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) ובנוסף קומת גג חלקית בתכסית 65% משטח הקומה שמתחתיה שתיבנה, במגרש פינתי, בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
- במגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. לא תותר הצמדתו לחזית הפונה לרחוב. שטח היציע ייכלל במניין השטחים המותרים לבניה ולא יחשב לקומה במניין הקומות המותר.
- גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ', מדוד מרצפת הקומה עד לרצפת הקומה שמעליה.
- קומת קרקע - יותר בינוי מלא או חלקי בקומת הקרקע, ובלבד שתישמר, במגרש פינתי, רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקווי הבניין של החזיתות הקדמיות. אורך הנסיגה לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות, ובתנאי שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין, ימוקמו בתוך שטח הבניין.
- גובה כל קומה, כולל קומת קרקע וקומת גג, לא יעלה על 3.30 מ', מדוד משטח הרצפה של הקומה עד שטח הרצפה בקומה שמעליה. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הבלטת מבנה מעלית עד 5 מ'. גובה המעקה של הגג התחתון יהיה הגובה המינימאלי הנדרש עפ"י התקנות.
- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר/יח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר/יח"ד. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי, בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ', והאחורי, בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תתאפשר סגירתן, ולהבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").
- תותר הקמת בריכת שחייה בשטח הגג העליון והתחתון, בנסיגה שלא תפחת ממטר אחד ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ', כולל הקורות העליונות. הרווח בין המצללה למעקה הבניין לא יפחת מ- 1.20 מ'. לא תותר בניית קירות למצללה ולא יותרו מצללות משופעות.
- שיעור שטחי השירות מסך שטחי השטחי הבניה המותרים מעל מפלס פני הקרקע לא יפחת מ- 20%.
- מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל מפלס פני הקרקע, חלקי מקדם הצפיפות 80. כל שארית השווה או גבוהה מ- 0.50 תעוגל כלפי מעלה, שארית קטנה מ- 0.50 תעוגל כלפי מטה. למרות זאת, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לקומה הקיימת, וביתרת הבניה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו, בהתאם למקדם הצפיפות

הקבוע בתכנית. בכל מקרה, צפיפות יח״ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים, על פי התכנית.

- קווי בניין: במגרש פינתי, קדמי – בהתאם לתכנית תקפה, צדדי – 2.50 מ׳. ברחובות מסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית, השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור, לא תתאפשר כל בניה בו, מעל או מתחת לקרקע, והרשות המקומית תהיה רשאית לבצע עבודות ציבוריות או לבצע תשתיות עירוניות מעל או מתחת לפני הקרקע.
תתאפשר חריגה מקו בניין קדמי של עד 0.50 מ׳ ועד 50% מרחוב החזית לכל גובהה, בתנאים.

- מרתפים: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע׳1 על שינוייה. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.

- החניה בבניין חדש תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט במקרים חריגים המצדיקים זאת. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. הגישה לחניה תהיה אחת למגרש, לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. תותר כניסה משותפת לחניה למגרשים גובלים והקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים.

- חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר הקומות, גובה הקומות וגובה הבניין, מרפסות וקווי בניין מהווה סטייה ניכרת מתכנית.

<u>חלופת חיזוק ותוספת בניה בבניינים קיימים</u>

תוספת זכויות הבניה בבניינים קיימים אפשרית ע״י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח״ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים או קומה חלקית וכן שטח למרפסות. כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה, בהתאם לת.י. 413, והיא כוללת שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים, אך שטח המרפסות הינו בנוסף. להלן עיקרי הוראות הבנייה:

- בתחום אזור ההכרזה, בבניינים קיימים בני 2 עד 4 קומות כולל קומת עמודים/ קומת קרקע חלקית/ קומת קרקע/ קומת ביניים, תותר תוספת של עד קומה אחת וקומת גג חלקית, בתכסית 65% משטח הקומה שמתחתיה ותיבנה, במגרש פינתי, בנסיגות שלא תפחתנה מ- 3 מ׳ מקו אחת החזיתות הקדמיות ומ- 1.2 מ׳ מקו החזית הקדמית הנותרת.

- שטח בנייה קיימת בגג, למגורים, לפי היתר בניה, הן מכוח תכניות תקפות בגג והן בניה מכח תמ״א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו או להתאימה להוראות התכנית.
יותרו יח״ד נפרדות או שטחים שיוצמדו ליח״ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

- שטח קומות התוספת יהיה בהתאם לקונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח״ד קיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

- הרחבת דירות קיימות תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ״ר ליח״ד. שטחי מרחבים מוגנים, יכללו במסגרת ההרחבה כאמור.
- בניית אגף הכולל תוספת יח״ד : הבניה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר הקומות במבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכח תכנית זו. יחידות הדיור החדשות יכללו מרחב מוגן בהתאם לחוק.
- מרחבים מוגנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ולא ניתן למקם מרחב מוגן בגבולות קווי הבניין תותר חריגה של עד 2 מ׳ מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ׳ מגבול המגרש האחורי, בתנאים. בתחום אזור ההכרזה, מיקומם וקווי הבניין של הממ״דים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת ממחלקת השימור.
- בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות תותר, בחזית אחורית בלבד, בנייתן של מרפסות פתוחות בלבד, אשר הבלטתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על 1.60 מ׳, בתנאי ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ״ר/יח״ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר/יח״ד. במניין שטחים אלה ייכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות והן יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.
- בקומות התוספת תותר הקמת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא על פי שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור. ככל שמרפסות הקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים, בתנאים, בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור.
- הוראות הבנייה למרתפים זהות להוראות המפורטות בחלופת הריסה ובניה מחדש.
- גובה קומת / קומות התוספת יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ׳ מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- מספר יחה״ד המירבי בקומה או הקומות החדשות יחושב מסה״כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב- 65. שטח דירה מינימאלי לא יפחת מ- 47 מ״ר כולל ממ״ד.
- תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון והתחתון, בכפוף לנסיגה ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה ללא קירות במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ׳, כולל הקורות העליונות.
- תותר חריגה מקווי בניין, בתנאים, לצורך הבלטת רכיבי חיזוק, הבלטת מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיים תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710.
- במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס׳ מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. בבניין קיים תותר חניה באחד המרווחים הצידיים של המגרש, כאשר המרווח הצידי השני יפותח

כשטח מגונן. תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם כן קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.

<u>הוראות לבניינים בעלי חזית מסחרית</u>

בבניינים עם קומה מסחרית יחולו בנוסף לשאר הוראות התכנית, ההוראות הבאות:

- החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בניה או סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין.
- לא תותר התקנת מזגנים על גבי החזית הפונה לרחוב.
- בניה חדשה תחויב בבניית פיר לארובות אוורור לשטח המסחרי. בבניה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- לא יותרו שימושים תפעוליים (מחסנים, מטבחים וכולי) בחזית הפונה לרחוב.
- עיצוב החזית המסחרית, חומרי הגמר שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה.

6.3 רישוי

להלן היתרי הבניה כפי שאותרו בתיק הבניין של הנכס באתר הוועדה מקומית תל אביב:

מספר היתר	תאריך	מהות
282	23/02/1934	בניית 3 חנויות, 6 חדרים, 2 חדרי מדרגות, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו- 3 ב"כ.
1481	07/08/1934	בניית מרתף הכולל 3 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה, חדר כביסה, מחסן ו- 2 ב"כ.
449	18/05/1951	שינויים בקומה א' מ- 6 חדרים וח"ש ו- 3 חנויות ל- 3 חדרים וח"ש ו- 6 חנויות.
32	11/12/1951	לבניין קומות ב ו- ג' המכיל 9 חדרים וח"ש בכל אחת מהקומות, ובגג חדר כביסה. בנוסף, שינוי והוספה במרתף מ- 3 חדרים עם ח"ש וחדר כביסה ל- 3 חדרים עם ח"ש ומקלט.
798	02/01/1953	הוספת דירה בת 2 חדרים וח"ש בקומה ד'.
797	09/01/1953	להגדלת 6 חנויות בקומה א'.
1188	21/02/1955	הקמת קיוסק במעבר
362	01/08/1955	שינויים בחזית חנות
10-0840	16/11/2010	התקנת ארובה חדשה בצמוד לחזית הפנימית הדרום מערבית (בשטח החצר הפנימית) עבור המסעדה הקיימת בקומת הקרקע. 2 מסתורי אשפה.

להלן טבלת שטחים מסכמת בנכס, בהתאם להיתרי הבניה דלעיל:

קומה	עיקרי	מרפסות	סה"כ
מרתף	107.72		107.72
קרקע	241.34		241.34
א	241.34		241.34
ב	241.34		241.34
גג	86.15	19.91	106.06
סה"כ	917.89	19.91	937.80

7. המצב המשפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 26/05/2022, קיימים לגבי תת חלקה 8 בגו"ח 7092/42 הרישומים הבאים:

נתון	ערך
שטח החלקה הרשום	678 מ"ר.
מספר חלקה ישן	גוש שומה 6903 חלקה 600.
שטח תת החלקה הרשום	34
תיאור	חנות
חלק יחסי ברכוש המשותף	34/806
בעלות	זיתוני עופרה, ירושלמי נועם וירושלמי ישכר איסי, בחלקים שווים.

8. חוות דעת משפטית והחלטות וועדות ערר

להלן סקירת החלטות וועדות ערר וחוות דעת משפטיות אשר התקבלו לאחרונה ועוסקות במעמדן של תכניות שהוכנו מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ובסוגיה האם יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38

8.1 החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח'[5]

ביום 18/08/2022, לאחר מועד הגשת ושמיעת טיעוני הצדדים בדיון, התקבלה, בדעת רוב, החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, ברשות עו"ד סילביה רביד, לעניין אופן בחינת ההשבחה במימוש במכר לתכנית תא/3616א', היא תכנית רובע 3 בתל אביב. להלן עיקרי החלטת ועדת הערר:

א. הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר. המחוקק ייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מכוחה, לאירוע מימוש שעניינו בקבלת היתר בניה, בתנאים הקבועים בהוראת הפטור.

ב. בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק בעת מתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל ההשבחה, הרי שתכנית תא/3616א' הינה קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישור התכנית.

ג. אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב קודם. קביעה זו עולה בקנה אחד עם פסיקה ענפה, אשר קובעת כי כאשר לשם מימוש זכות הנתונה למקרקעין, נדרש הליך של הקלה, והיא אינה בבחינת זכות מוקנית, הרי שאירוע המס הוא בעת אישור ההקלה ויש לשום את ההשבחה אך ורק במצב החדש ולא לייחס שווי למצב הקודם.

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

ד. אין להביא בחשבון את מדיניות הוועדה המקומית בהקשר לתמ"א 38 במצב הקודם. קביעת המדיניות מקורה בתמ"א, אך היא שלב בדרך הכנתה של התכנית, שכן משזו אושרה היא הטמיעה את המדיניות המעודכנת שקדמה לה.

ה. כאשר הנישום לא חויב בהיטל השבחה בשל התכנית המקנה זכות תכנונית הנתונה לדירה העליונה, אין להביא את הזכות התכנונית לדירה העליונה כזכות מזכה בעת חישוב ההשבחה. עם זאת, העובדה כי במצב הקודם בעלי הדירות העליונות אוחזים בזכות, אשר בעלי הדירות התחתונות אינם חולקים בה, יוצרת ללא ספק, קושי במימוש התכנית, וקושי זה יש לו משמעות כספית שיש להביאה בחשבון ההשבחה.

ו. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ ומנחה אותו לערוך את שומותיו בעניין העררים דלעיל על יסוד החלטת וועדת הערר ובהתאם לנספח עקרונות להכנת השומות המייעצות. להלן עיקרי עקרונות הנספח:

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

- קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות, ובשים לב לכך כי מטרת התחשיבים והנוסחאות הינה לבטא תגובת השוק והתנהגותו. אל לה להפוך לגורם מרתיע בשוק המקרקעין המצנן סחירותן של דירות בתחום הרובע.

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

- בחינת הוראות סעיף 2.3 בתכנית תא/3616' מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 51% מפוטנציאל יחה"ד המתוכננות. צפי זה משקף את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.

- יש לפרט ולהסביר את השפעתם של <u>מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי</u>, לרבות שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ, מתי ובאיזה היקף, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב. בהתאם למאפיינים אלו יקבע השמאי את אורך החיים הכלכלי של המבנה, ובהשוואה לאורך חיים כלכלי מקובל של מבנה בבניה רוויה.

- יש לפרט ולהסביר את השפעתם של <u>גורמים ומאפיינים תכנוניים</u>, לרבות היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן, מגבלות קווי בניין, קיומה או אי קיומה של בניה בלתי חוקית, כופר חניה ככל שנדרש וכדומה. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך. ככל שקיימת שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

- <u>גורם השיתוף</u>: גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם. אין להקל ראש

בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס. יש להביא בחשבון את המצב הקנייני (רישום הבניין כבית משותף בו היחידות רשומות, בית שאינו רשום כבית משותף, רישום כחברת גוש חלקה וכיוצ"ב) וכן את הרכב הבעלות (פרטיים, עזבונות, תאגידים וכדומה).

- יש לפרוש ולפרט את מכלול הגורמים והשיקולים לפיהם נקבע שיעור ההיוון.
- <u>הוצאות התאמה</u>: עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.
- ועדת הערר מנחה את השמאי המייעץ להציע אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע, תוך התייחסות לשונות בין הנכסים (לרבות בעניין קביעת מדרג של מקדמים), באופן שיקבעו אמות מידה לקביעת מקדמים על פי שיטה אחידה, מבוארת וברורה, על מנת שאלו יסייעו להכנת שומות בעתיד, אחידות ופתרון רוחבי לכלל שומות המכר בתחום הרובע. ככל שיידרש ולאחר שיוכנו אמות מידה אלו, יבחנו השומות המייעצות ואמות המידה המוצעות במסגרתן על ידי ועדה זו.

ז. בהחלטת ועדת הערר צוינה דעת מיעוט של שמאי המקרקעין זהר עירון, היושב בוועדת הערר, במספר נושאים. להלן עיקרי טיעוני דעת מיעוט זו:

- תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית המרחפת מעל לכל שטח המדינה והתגבשות ההשבחה מכוחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה. קודם לקבלת ההיתר לא מתגבשת השבחה ובאין השבחה אין היטל השבחה.
מאחר ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 במועד העברת הזכויות, הדגיש המחוקק את כוונתו לפטור מוחלט מהיטל השבחה, וקבע פטור מפורש מתשלום היטל השבחה בעת מתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, כל זאת לצורך קידום מהות התכנית ועידוד חיזוק המבנים. באותו סעיף חוק, כלל המחוקק גם תכניות מפורטות אשר נערכו מכוחה של תמ"א 38, מאחר ואלו נועדו לתכליתה של התכנית עבור עידוד חיזוק מבנים.
לעמדת דעת המיעוט, אין ללמוד מקיומו של הפטור על חיוב בהיטל השבחה בעת קבלת היתר בניה (כנדרש בהלכת מועש) על הוראה לחייב בהיטל השבחה בעת מכר. דרישת היטל השבחה שכזאת לא נדונה ולא נתבקשה וכך גם הודגש בהחלטת וועדת הערר בעניין צור-מעוף. בהתאמה, מאחר ותכנית תא/3616' הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, הרי שאין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל אישורה בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.

- בבואנו לאמוד השבחה במידה וקיימת, עומד בפנינו כאבן יסוד, הכלל לפיו יש לבחון תחילה באם עלה שוויים של המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, כי באין עלייה בשווים של מקרקעין לא יקום ולא יהיה היטל השבחה.
לעמדת דעת המיעוט, לא הוכחה עליית ערך המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616'. חוות דעת שמאית ראויה, אמורה בשומת היטל השבחה לדירת

מגורים אשר במרכזה של עיר, בה אין מחסור בעסקאות להשוואה, להסתמך על תחשיב השוואתי (בעל ביסוס כמותי) ולא ניתן לקבוע שרירותית כי נוצרה השבחה בנכס מקרקעין רק על סמך מומחיותו של שמאי מכריע.
2 מהשמאים המכריעים, מר משה נדם ומר תמיר שדה, ערכו הבחנה ובדיקה שמאית כנדרש, על פי סקרי מחירים אשר ערכו בסביבה הקרובה, אולם מסקנותיהם שונות (הפוכות ומנוגדות). בתנאים אלו, יש להחזיר את המחלוקת לבחינת שמאי מייעץ לצורך קבלת מסקנה אחת, ברורה ומנומקת - האם חלה השבחה במקרקעין, האם חלה ההשבחה בשל הפעילות התכנונית של הוועדה המקומית ומהו ערך ההשבחה, ככל שחלה.

- תכנית תא/3616א' אושרה למתן תוקף לאחר מתן היתרי בניה רבים, ובאופן גורף, על פי מסמכי המדיניות ליישום תמ"א 38 כפי שפרסמה הוועדה המקומית. מסמכי המדיניות הפנו לתקנון התכנית המופקדת וגילו את דעתה של הוועדה המקומית באשר להיקף הזכויות אשר יוענקו למבקשי החיזוק לפי תמ"א 38 וללא תשלום של היטל השבחה. לא נמצא ולא הוצג כל סירוב למתן היתר בניה התואם את מסמכי המדיניות, וקבלת הזכויות, לפי מספרם הגדול של היתרי הבניה אשר אושרו וניתנו בהתאמה למסמכי המדיניות, היתה בוודאות מוחלטת. יתכן, כי וודאות זו עשויה היתה להוביל לעליית הערך (במידה וחלה) לפני וללא כל קשר לתוכנית תא/3616א', ולא ניתן לייחסה לתוכנית.
בעת רכישת זכויות, בוחן הרוכש הסביר את המגרשים שבסביבת הנכס הנרכש ואת היתרי הבניה שניתנו, ומשלם גם בעבור זכויות בניה שאינן מוגדרות בתכניות מפורטות, אשר אושרו במגרשים דומים בסביבה הקרובה. איון השפעת המדיניות התכנונית מהשווי הנקוב בשומת היטל השבחה במצב הקודם, יוצר שווי תיאורטי אשר באופן מובהק חסר ביסוס שמאי.

- יש להביא בחשבון וודאות נמוכה ודחייה ארוכה למימוש הזכויות, שכן מאז אישורה של תכנית תא/3616א', ולמרות התמריצים הגדולים למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה על פיה, שיעור המבנים בהם נוצלו הזכויות מתוך כלל המבנים הזכאים לחיזוק הינו נמוך. שיעור זה נובע, ככל הנראה, מהקושי האובייקטיבי שבתוספת בנייה על בניין בו מספר בעלי זכויות, הדורשת את הסכמת בעלי הזכויות האחרים, מהקושי של שיתוף הפעולה ביניהם ומהדרישות המחמירות של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בבואה לאשר בקשה להיתר בנייה.
לעמדת דעת המיעוט, אף ניתן ללמוד על הקושי הכרוך במימוש הזכויות מהוראות סעיף 2.3 בתכנית תא/3616א', לפיה צפי המימוש האופטימלי למימוש הזכויות (על פי עורך התכנית) הינו 50% בלבד, וכן מהעובדה כי בתכניות "לב העיר" מומשו זכויות בניה בהיקף של 10% בלבד.

- בנכסים אשר יוחלט לגביהם כי השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו, בדחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס, יש לחשב את יתרת החיים הכלכליים בנכס החל ממועד השיפוץ האחרון אשר נערך (בהוצאה כספית ניכרת) בחלקים המשותפים של המבנה, לרבות ציפוי או חיפוי הקירות, התקנת מעלית נוספים לקומות המגורים, שיפוץ המבואה וחדר המדרגות, החלפת מערכות תשתית וכדומה.

- לעמדת דעת המיעוט, אין לגבות היטל השבחה בגין האפשרות לבניית בריכת שחיה במרפסת הגג או על גג הקומה העליונה, בין היתר נוכח אינטנסיביות השימוש הנמוכה בבריכה לתקופת הקיץ בלבד (לעומת מרפסת גג שהשימוש בה נפרס על פני כל השנה), הפסד מרפסת גג, עלויות הקמת הבריכה והעובדה כי ניתן היה, במצב הקודם, להקים בריכה יבילה פריקה אשר השימוש בה אינו שונה מהשימוש בבריכה בנויה והיא מאפשרת ניצול של גג המבנה ושל מרפסת הגג בעונת החורף.

8.2 <u>החלטת וועדת הערר בעניין אהרון ברק ואח'[6]</u>

ביום 05/09/2022 התקבלה פה אחד החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, ברשות עו"ד בנימין זלמנוביץ', לעניין אופן בחינת ההשבחה במימוש במכר לתכנית 9988 (תכנית רחביה), שהינה תכנית שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38. להלן עיקרי החלטת ועדת הערר:

א. עקרון היסוד העומד בבסיס החיוב בהיטל הוא עקרון הצדק החלוקתי. על מנת לגבות היטל השבחה יש להוכיח הן את עליית ערך המקרקעין והן את קיומו של קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית היוצרת השבחה במקרקעין (אישור תכנית , מתן הקלה או התרת שימוש חורג) לבין עליית השווי של המקרקעין. יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ולאחריה (מצב קודם אל מול מצב חדש) כאשר הוא משקף את התמורה אשר קונה סביר מוכן לשלם עבור הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה.

ב. לצורך קביעת ההשבחה, על השמאי לבחון את שיעור עליית ערכם של המקרקעין שתיקח בחשבון את סיכויי התממשות פוטנציאל הזכויות שבתכנית. בהקשר זה ברי כי אם בעקבות תכנית הכוללת תוספת זכויות עלה ערך הקרקע רק באופן חלקי משום שהשוק לא נותן ערך מלא לזכויות מסיבות שונות, אזי על פי הדין אין לחייב מעבר לעליית ערך זו.

ג. הענקת זכויות תיאורטיות בתכנית איננה עילה, כשלעצמה, לגביית היטל השבחה, כל עוד השוק לא נותן להן ערך כלכלי. במילים אחרות גם כאשר השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הינו יישום התכנית, לצורך חישוב היטל השבחה צריך להביא בחשבון את הסיכוי למימושה בפועל של התכנית בשל מורכבותה וריבוי הבעלים בה. כלומר, יש לבחון לא רק מהי התועלת של בעלם של המקרקעין היום מהתכנית שתמומש בעתיד, אלא גם לבחון את ההסתברות שהתכנית בכלל תמומש בעתיד.

ד. בהתאם לפסקי הדין דלי דליה[7] ולוסטרניק[8], יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, ציפייה כללית לפיתוח המקרקעין כחלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלו. לעומת זאת, יש לנטרל את ההשפעה של הליכי התכנית של תכנית ספציפית. השפעתה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין הינה כללית ולא ספציפית. היא אינה קשורה להליכי התכנון של תכנית ספציפית ועל כן, וכפי שנקבע במספר החלטות

[6] ערר 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'.
[7] ברע"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועד ה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה.
[8] ע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

ועדת ערר כגון רון ציון[9], דן הוד[10] ואביבה אליסיאן[11], אין לנטרל את השפעתה על שווי המקרקעין במצב הקודם. נטרול תמ"א 38 במצב קודם יביא לסיכול כוונת המחוקק שביקש להעניק לתמ"א 38 פטור מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר, ופסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון, שקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן צפות ולא מתגבשות במימוש בדרך של מכר.

8.3 <u>חוות דעת משפטית של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, עו"ד כרמית יוליס</u>

נוכח החלטות ועדות הערר המנוגדות בתל אביב וירושלים, בין היתר לעניין אופן ההתייחסות הנדרש לתמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם, פורסמה ביום 01/12/2022 חוות דעת משפטית שנערכה על ידי עו"ד כרמית יוליס, בנושא "חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר והתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה". להלן עיקרי חוות הדעת המשפטית:

א. תמ"א 38, כשלעצמה, אינה מקימה חיוב בהיטל השבחה לעת מכר. זאת, לא משום שהמחוקק העניק פטור במכר, אלא משום שכל עוד לא התקבלה החלטה על מתן היתר הבניה, לא הושלם המהלך התכנוני, ולמעשה מדובר בתכנית מאוד לא מדויקת ונעדרת קונקרטיות.

ב. תכניות לפי סעיף 23 יכולות ללבוש צורות שונות, ואין האחת זהה לרעותה. יש לבחון את מידת ודאות של כל תכנית שהוכנה מכח סעיף 23, זאת על על פי מאפייניה, הוראותיה, מידת הקונקרטיות לגבי מקרקעין מסוימים שבתחומה, היקף שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית במסגרת הדיון בבקשה להיתר וחובת פרסום הבקשה להיתר בדומה להקלה. בהתאם לוודאות התכנית, יש לחייב בהיטל השבחה באחד משלושה אופנים, כמפורט:

- תכנית לפי סעיף 23 שניתן להוציא מכוחה היתר במסלול תואם תכנית, ללא שיקול דעת וללא הליך דמוי הקלה, גם אם היא חלה על שטח נרחב - מדובר בתכנית עם רמת ודאות גבוהה לגבי קרקע מסוימת, לכן ככלל במצבים אלה אירוע המס מתגבש עם אישור התכנית וניתן לגבות היטל השבחה במכר.
- תכנית לפי סעיף 23 שהיתרי הבנייה מכוחה מותנים בשיקול דעת הוועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה – אירוע המס מתגבש במועד אישור התכנית, אולם תחול ההלכה בעניין אליק רון.
- תכנית לפי סעיף 23 שהיתרי הבנייה מכוחה מותנים בהליך דמוי הקלה, אף אם מדובר בתכנית נקודתית - אירוע המס יתגבש עם ההחלטה על מתן ההיתר מכוחה, בהתאם להלכת גוזלן.

ג. יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 על שוויה של הקרקע בחישוב שווי המצב הקודם. יש להתייחס לעליית ערך שנובעת מתחולתה של תמ"א 38 כשם שמתייחסים לעליית ערך שנובעת מתכנית מופקדת שטרם אושרה. זו כמו זו העלו את ערך הקרקע, וזו כמו זו ינוטרלו לעת השלמת ההליך התכנוני, וזאת, בין אם עקב אישורה של התכנית המופקדת

[9] ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
[10] ערר (ת"א) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.
[11] ערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.

ובין אם עקב אישורה של תכנית אחרת מהתכנית המופקדת, לרבות תכנית לפי סעיף 23 שלמעשה נובעת מתמ"א 38 עצמה – שגם אז, עליית ערך שנבעה מהפקדת תכנית קודמת תנוטרל.

ד. את נטרול מרכיב השווי במצב הקודם יש להחיל רק על הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א, לדוגמה הליכי ייזום שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים.

ה. לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי השוק 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.

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור תכנית תא/3616א', בדרך של מימוש זכויות במכר – המהווה מימוש מלא.

ב. המועד הקובע להערכת ההשבחה – 24/01/2018, 15 יום לאחר פרסום תכנית תא/3616א' ברשומות למתן תוקף.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס ברחוב שלמה המלך 3, בתחום רובע 3 ובתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

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

ז. החלטות וועדות ערר ועמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה ובפרט החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל[5] כמפורט לעיל.

ח. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

10. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/3616א'	24.01.2018	174,156 ₪	אין השבחה

10.1 עמדת המשיבה

ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א' נובעת מתוספת זכויות בניה ויח"ד חדשות לבניין, במסגרת חיזוקו כנגד רעידות אדמה.

מבין החלופות שמציעה התכנית, חיזוק ותוספת בניה על הבניין הקיים או הריסה ובניה מחדש, נמצא כי השימוש היעיל והטוב הינו חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

בהתחשב בבינוי הקיים בחלקה ומיקומה ברחוב שלמה המלך, בתחום הכרזת אונסק"ו, תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת השלמת הבניה בקומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית, בתכסית 65% משטח הקומה שמתחתיה.

נוכח הדרישה לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, לא הובאו בחשבון שטחים הנובעים מהארכת קיר משותף קיים, והם יחושבו בעתיד ככל שתוגש בקשה להיתר.

עיקרי עקרונות התחשיב:

- נוכח המימוש בדרך של מכר ובהתאם להוראות החוק והפסיקה העדכנית, לרבות ערר הרצל בן דוד[12] ופס"ד אהוד אברהם לביא ואח'[13], לא הובאו בחשבון, במצב הקודם, הוראות וזכויות בניה מכח תמ"א 38.
- בהתאם למדידה גראפית מהיתרי בניה, שטח קומה טיפוסית ברוטו בבניין הינו 238 מ"ר. בהינתן שני חדרי מדרגות בשטח כולל של 21 מ"ר ובניה קיימת בגג של 54 מ"ר, השטח להשלמת הבניה בקומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה הינו 163 מ"ר[14]. מקדם השווי הראוי לקומה מלאה חדשה – 1.00.
- בהינתן תכסית בניה מרבית מותרת של 65% בגג, שטח קומת הגג החלקית נטו הינו 155 מ"ר[15]. מקדם שווי ראוי לשטח דירת הגג – 1.15.
- יתרת השטח, של 83 מ"ר, ישמש כמרפסת גג. מקדם שווי ראוי למרפסת גג - 0.30.
- בוצעה הפחתה בשיעור של 10%, בגין בינוי של חדש על ישן.
- בוצעה הפחתה בשיעור של 40% בגין דחייה ומושע.
- חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 34/806 חלקים.
- לא הופחתו עלויות חיזוק ושיפוץ, הן מאחר ונדרשו כבר במצב הקודם והן נוכח ההערכה כי שיפוץ וחיזוק הבניין יתרמו לשווי הכולל של כל אחת מן היחידות הקיימות בבניין.

[12] ערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה.
[13] עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה.
[14] 163 מ"ר = 21 מ"ר – 54 מ"ר – 238 מ"ר.
[15] 155 מ"ר = 21 מ"ר (חדרי מדרגות) – 65% X 238 מ"ר.

- בוצעה הפחתה בסך 193,264 ₪ בגין כופר חניה עבור 4 יח״ד חדשות.
- השווי הראוי בנכס הינו 23,000 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח המגרש	תמורה	שווי מ״ר מבונה	הערות
16/04/2015	בר כוכבא 11	6911/13	418	14,000,000 ₪	18,000 ₪	זכויות בניה כ- 780 מ״ר ב- 5.65 קומות. מגרש לא רגולרי.
21/09/2016	חולדה 6	6954/183	338	21,000,000 ₪	27,400 ₪	על הקונה חלה עלות פינוי דייר מוגן בעלות מוערכת של 1.5 מיליון ₪. קיים היתר בניה עבור 9 יח״ד, כ- 820 מ״ר.
24/12/2015	שינקין 32	7430/18	279	14,750,000 ₪	23,700 ₪	על הקונה חלה עלות פינוי דייר מוגן בעלות מוערכת של 1.5 מיליון ₪. זכויות בניה כ- 620 מ״ר ב- 5.65 קומות.

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

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
השלמת בניה קיימת בגג לכדי קומה מלאה	163.00	1.00	163.00
קומת גג חלקית (65%)	133.70	1.15	153.76
מרפסת גג	83.30	0.30	24.99
סה״כ תוספת שטח אקו׳			341.75
בינוי חדש על ישן			0.90
שווי מ״ר מבונה			23,000 ₪
שווי חדש כזמין לפני הפחתת כופר חניה			7,074,122 ₪
הפחתת כופר חניה			-193,264 ₪
שווי חדש זמין לאחר הפחתת כופר חניה			6,880,858 ₪
דחייה			0.60
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.0422
סה״כ השבחה בנכס			174,156 ₪

10.2 עמדת המבקשים

לעמדת שמאי המבקשים תכנית תא/3616א' אינה משביחה את הנכס, מהטעמים הבאים:

זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם

לעמדת שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם, מהטעמים הבאים:

- קיימות החלטות רבות של ועדות ערר, כגון עררים רון ציון[16], דן הוד[17], אקו סיטי[18], אביבה אליסיאן[19] ובית מב"ם 13[20] בהן נקבע כי יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם.
כמו כן, מהכרעות רבות בסביבת הנכס עולה כי עמדתם של מרבית השמאים המכריעים היא כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, כאשר מקדם הוודאות שיש להביא בחשבון אינו אחיד.
- בהתאם להוראות תכנית תא/3616א' ניתן לבנות בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית. ניתן היה לקבל את אותן זכויות בניה גם במצב הקודם מכח תמ"א 38, כך שלא חלה השבחה. שמאי המבקשים מפנים להכרעת השמאי המכריע שלומי יפה לנכס ברחוב זמנהוף 26 (גו"ח 7092/31 מיום 11/08/2019) בה נקבע כי נוכח היקף הזכויות הניתנות למימוש בשני מצבי התכנון התכנית אינה משביחה.
- בהתאם להכרעת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, תכנית תא/3616א' מהווה תכנית משביחה רק כאשר מפיקים מכוחה היתר בניה, ואין לחייב בגינה בעת מימוש במכר, כבנכס הנדון. לא זו אף זו, היא טוענת בהכרעתה כי זולת המשיבה, וועדות מקומיות לא מחייבות בהיטל השבחה במימוש במכר בגין תכנית שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38.
- בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לא ניתן לחייב בהשבחה זכויות בניה מכח תמ"א 38. על כן, מאחר ותכנית תא/3616א' הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, ואף מצמצמת את זכויות הבניה המוענקות מכח תמ"א 38, אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה.
- שמאי המבקשים מפנים ל- 53 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבע כי לא קיימת השבחה בגין אישור תכנית תא/3616א'.
- נוכח כל האמור לעיל, תכנית תא/3616א' לא משביחה את הנכס הנדון.

[16] רג/85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
[17] (ת"א) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
[18] ערר גב/5400/ 15א' וערר גב/5159/16א' אקו סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.
[19] ערר 075/15/49 אביבה אליסיאן ואחי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה.
[20] ערר תא/85210/15 בית מב"ם 13 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

תחשיב חליפי

ככל שטיעוניהם המפורטים לעיל לא יתקבלו, מציגים שמאי המבקשים תחשיב השבחה חליפי, לפיו קיימת השבחה מינורית בגין אישור תכנית תא/3616א', בסך 5,812 ש"ח.
להלן עיקרי התחשיב:

- בהתאם להוראות תכנית תא/76, החלות במצב הקודם, מותרת בניה בגג בשטח של 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגדול מביניהם. לפיכך, הובא בחשבון כי השטח המושבח בגין השלמת הבניה הקיימת בגג הינה בשטח של 139 מ"ר = 33% X 283 מ"ר – 283 מ"ר, לפי מקדם שווי 1.00.
- הובאה בחשבון הקמת קומת גג חלקית בשטח 133.70 מ"ר, כאמור בשומת המשיבה. מקדם השווי הראוי הינו 0.90, לאחר הפחתה של 10% בגין צורת החלקה.
- הובא בחשבון שטח מרפסת גג של 83 מ"ר, כאמור בשומת המשיבה, לפי מקדם שווי 0.30.
- נוכח צורת המבנה וקיומן של חנויות בקומת הקרקע, בוצעה הפחתה בשיעור 30% בגין בינוי של חדש על ישן.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.4173 (N=15, I=6%) נוכח ריבוי בעלי זכויות בחלקה וקיומה של קומת מסחר המעניקה לבעליה מקור פרנסה. אורך דחייה זה הינו בהתאם ל- 6 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבע מקדם דחייה זה.
- הפחתת כופר חניה בהתאם לשומת המשיבה.
- נוכח זכויות הבניה הזהות שניתן לקבל בשני מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם השבחה של 10%, בגין שיפור וודאות, כפי שנקבע בהכרעת השמאי המכריע דוד טיגרמן לנכס ברחוב ארלוזורוב 90 (גו"ח 6215/264, מיום 04/11/2020).
- חלק יחסי ברכוש המשותף – 34/806 חלקים.
- <u>ערכי שווי</u> – השווי הראוי בנכס הינו 19,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח של 28 עסקאות מכר של דירות ישנות ברחוב שלמה המלך שבוצעו בשנים 2018 ו- 2019. מניתוח העסקאות עולה שווי של כ- 45,000 ₪ למ"ר בנוי, ושווי של כ- 19,000 ₪ למ"ר מבונה לאחר הפחתת 10% בגין מיקום נחות (הנכס הנדון ממוקם סובל ממטרדי רעש ומשימוש למגורים ומסחר), מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה (10,000 ₪ למ"ר מבונה). כמו כן מפנים שמאי המבקשים להכרעת השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב שלמה המלך 13 (גו"ח 7092/24, מיום 08/01/2019), שם נקבע שווי מ"ר מבונה של 22,000 ₪ למ"ר מבונה לנכס באזור שקט וללא חנויות. לאחר הפחתה למיקום של 10% מתקבל שווי של 19,800 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקשים:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
תוספת קומה מלאה בניכוי זכויות בגג 33% (לפי תא/76)	139.00	1.00	139.00
קומת גג חלקית	133.70	0.90	120.33
מרפסת גג	83.30	0.30	24.99
סה"כ תוספת שטח אקו'			284.32
עלויות התאמה			0.70
דחייה (N=15, I=6%)			0.4173
שווי מ"ר מבונה			19,000 ₪
השבחה לפני הפחתת כופר חניה			1,577,869 ₪
כופר חניה			-200,000 ₪
סה"כ תוספת שווי במצב החדש			1,377,869 ₪
מקדם השבחה			10%
השבחה לחלקה			137,787 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.0422
השבחה לנכס			5,812 ₪

10.3 תגובת המשיבה[21]

התייחסות לתחשיב החלופי של שמאי המבקשים

- תכנית תא/76 – נוכח הוראות התכנית והבינוי הקיים, אכן קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות לבנייה על גג הבניין, כך שיש לתקן את השטח המושבח להשלמת הבניה הקיימת הגג ל- 139 מ״ר, כנטען על ידי שמאי המבקשים.
- דחייה – בשומת המשיבה בוצעה הפחתה לדחייה בשיעור 40%. לעמדת שמאי המשיבה, הפחתה זו הינה ראויה ומשקפת את הזמן הנדרש להתארגנות הבעלים.
- הפחתה בגין צורת המבנה – אין לקבל הפחתה זו, מאחר וצורת הבינוי אינה פוגעת בוודאות למימוש זכויות הבניה. שטחי הבניה בגג מחושבים בהתאם לבינוי הקיים כך שאין צורך בהפחתה נוספת.
- הפחתה בגין בינוי חדש על ישן – ההפחתה של 10% בשומת המשיבה הינה ראויה ובפועל מבטאת קיזוז של כ- 786,000 ₪ מההשבחה. לא זו אף זו, בהכרעת השמאי המכריע תמיר שדה לנכס ברחוב מלצ׳ט 7 (גו״ח 7431/30 מיום 13/02/2018) נקבע כי לא קיימת עלות עודפת בגין שיפוץ וחיזוק הבניין.
- ערכי שווי – השווי המוצג בשומת המשיבה, של 23,000 ₪, הינו על הצד הזהיר נוכח מיקומו הטוב של הנכס והוא אף מהווה שווי מופחת מנכסים אחרים בסביבת הנכס. לחיזוק טיעון זה, מפנים שמאי המשיבה ל- 3 הכרעות בסביבת הנכס בהם נקבעו ערכי שווי הנעים בין 25,000 ₪ ל- 30,000 ₪ למ״ר מבונה.

[21] בתגובת המשיבה, שהתקבלה טרם החלטת ועדת הערר בעניין תכנית תא/3616א׳, הוצגו טיעונים לעניין אי תחולתה של תמ״א 38 במצב הקודם ואי תחולת הפטור מהיטל השבחה במימוש במכר. נוכח החלטת ועדת הערר, התואמת את טיעוני המשיבה, לא מצאתי לנכון לפרטם בפרק זה.

11. הכרעה

11.1 אופן בחינת ההשבחה

התייחסות להחלטת ועדת הערר בעניין תכנית תא/3616א'

כאמור, ביום 18/08/2022 התקבלה החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח', בה נקבע, בין היתר, כי אין להביא בחשבון, בעת חישוב השווי הקודם, הן זכויות בניה מכח תמ"א 38 והן מדיניות הוועדה המקומית לעניין תמ"א 38.

אקדים ואציין כי מאחר והחלטת וועדת הערר הינה ספציפית לתכנית תא/3616א', הנדונה במינוי זה, כשמאי מכריע אני כפוף לה ועליי לפעול לאורה.

עם זאת, כפי שהכרעתי במינויים קודמים ברובעים 3 ו- 4, אשר הכרעתי בהם התקבלה טרם פרסום החלטת וועדת הערר הנדונה, עמדתי המקצועית מנוגדת להחלטת ועדת הערר הנכבדה בעניין נטרול הפוטנציאל ועליית הערך, בחישוב השווי הקודם, הנובעים הן מהוראות תמ"א 38 וזכויות הבניה המוגדרות בה, הן מהוראות מסמכי המדיניות של הוועדה המקומית לאישור בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 והן מהיתרי בניה שהופקו ברובע 3 טרם כניסתה לתוקף של תכנית תא/3616א', מהם מסיק הקונה הסביר מהו סל הזכויות שסביר שהיה מתאשר על ידי הוועדה המקומית, ובפטור מהיטל השבחה, בהנחה שתכנית תא/3616א' לא באה לעולם.

יש לזכור כי תמ"א 38 אינה תכנית "רגילה" שנועדה להוסיף זכויות בניה ומספר יח"ד בראייה תכנונית גרידא. תכליתה העיקרית של תמ"א 38 היא לעודד חיזוק מבנים קיימים בפועל ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה – אשר השאלה היחידה לגביהן בישראל היא לא האם יקרו, אלא מתי ובאיזו עוצמה.
על מנת לאפשר את התאמת המבנים לתקן ישראלי 413 קבעה התמ"א, על תיקוניה השונים, תמריצי בניה שונים אשר מאפשרים כדאיות כלכלית בעת ביצוע כלל הפרויקט, כאשר מתן התמריצים מותנה בראש ובראשונה בהשלמת ביצוע חיזוק המבנה בפועל, הכרוך בעלות לא מבוטלת.

כאמור, התמריצים שנקבעו בתמ"א 38 התבססו על ראייה רחבה, ברמה הלאומית, של יצירת "רווח" כלכלי למדינה כתוצאה מעמידותם של מבנים קיימים בעת רעידות אדמה (אשר נכון יותר יהיה להגדיר אותו כחסכון בהוצאות עתידיות בשיקום, טיפול רפואי וכד' שיידרשו בעת שתתרחש רעידת אדמה חזקה באזורנו), ולא על ראייה צרה במישור המקומי של ההשפעה על קופת הועדה המקומית. מסיבה זו קבע המחוקק, בין היתר, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כי בעת הפקת היתר בניה יחול פטור מהיטל השבחה, הן על זכויות מכח תמ"א 38 והן על זכויות המוקנות בתכנית מפורטת שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, עד לגבול הפטור המוענק מכח תמ"א 38.

אין חולק כי תחולתה של תמ"א 38 בכל הארץ ותמריצי הבניה שנקבעו בה יוצרים ציפייה כללית בשוק למימוש עתידי של פרויקטים לחיזוק בניינים באמצעות תוספות בניה, ובכך מעלים את שווי המקרקעין, זאת בדומה לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות נוספות, המסווגות קרקעות במרקמים מסוימים ומעלות את השווי של קרקעות אלה.

בהתאם לפס"ד לוסטרניק[22], בחישוב השווי הקודם יש לקחת בחשבון פוטנציאל וציפיות כלליות, אשר אינן נובעות מהליכי תכנון של תכנית ספציפית. לעמדתי, כמו גם לעמדת ועדת הערר בירושלים ודעת המיעוט בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס הינה כללית, עצמאית ואינה תלויה בהתקדמות הליכי התכנון של תכנית תא/3616א'.

מעבר לכך, עיקרון חשוב בעת חישוב היטל השבחה הינו עיקרון רציפות המס. כידוע, המחוקק קבע מפורשות בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כי בעת הפקת היתר בניה, הן מכח תמ"א 38 והן מכח תכנית שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, כדוגמת תכנית תא/3616א' הנדונה במינוי זה, יתקבל פטור מהיטל השבחה על החלק מההשבחה שבגינו ניתן היה לקבל פטור מכח תמ"א 38 לו הוגשה בקשה להיתר בניה מכוחה.
תכנית תא/3616א', כאמור, היא תכנית מפורטת שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, ועל כן חל חיוב בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר הן על בעלי זכויות בבניינים אשר ימומשו בהם זכויות הבניה בעתיד והן על בעלי זכויות שזכויות הבניה מכח התכנית לא ימומשו. נטרול הפוטנציאל מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של מכר עלול לגרום, לעמדתי, לעיוות ההשבחה ועשיית איפה ואיפה, שכן בעת מימוש במכר ייגבה היטל השבחה בגין חלק שהינו פטור מהיטל השבחה במימוש בדרך של הפקת היתר בניה. לעניין זה, יפים דבריו של השמאי המכריע ארז כהן, בהכרעתו לנכס ברחוב אמסטרדם 15 (גו"ח 6214/280 מיום 27/10/2022):

"... בתחום הרובעים בתל אביב, מחושב היטל ההשבחה במכר לתכנית תא/3616א' ולא לתמ"א 38 ולכן אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם. בשלב ההיתר ניתן פטור לפי סעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית ומושגת אותה הרמוניה. ללא התחשבות בתרומת תמ"א 38 במצב הקודם, הרמוניה זו אינה מתקיימת".

"בתכניות מתאר מפורטות רגילות ניתן לומר שסך היטל ההשבחה שהועדה תגבה לאורך השנים והמימושים יהיה דומה, אם כל המימושים יהיו במכר או בהיתר. בתכנית תא/3616א' לגישת ועדת הערר, מתקבלת גביה גבוהה במכר, כי חל על כולם, גם על נכסים שלעולם לא יממשו בניה בעוד שבמימוש בהיתר אין גביה כלל, כי יש פטור. אני סבור שזהו עיוות שאינו מתיישב עם ההיגיון".

נוכח כל האמור לעיל, כאמור, עמדתי המקצועית היא כי יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, סל זכויות מכח תמ"א 38 אשר קונה סביר היה רואה לנגד עיניו שיאושר בסבירות גבוהה בעת הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה שתכנית תא/3616א' לא באה לעולם, הכל בכפוף לאי ודאות מסוימת לעניין אישור הזכויות והיקפן ולדחייה הנובעת ממאפייני הנכס, הרכב בעלי הזכויות בו, פרסום לפי ס' 149 וכיו"ב.

גישת ההשוואה הישירה לעומת תורת התועלת

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

לעמדת שמאי המשיבה השונים, יש לבחון את ההשבחה בהתאם לתורת התועלת, זאת נוכח הליכי התכנון והאישור הארוכים של תכנית תא/3616א' אשר גרמו לגילום הציפיות לאישור

[22] רע"א 4487/01 – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נגד מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח'.

התכנית במחירי עסקאות המכר וכן השונות הגדולה בעסקאות המכר (שטחי הדירות, מצב פיזי, שנת בניה וכדומה).

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

בהחלטת וועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל, שהתקבלה בדעת רוב, לא ניתנה התייחסות לסוגיה זו.

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

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

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

- כפי שנטען על ידי שמאי המשיבה, הליכי תכנון ואישור תכנית תא/3616א' נמשכו מספר שנים, החל משנת 2012, כך שהציפייה לאישור התכנית כבר מגולמת בסקרי המחירים שהציג שמאי המבקש ולא ניתן לנטרל זאת.
- קיימת שונות גדולה בין המשתנים הנוספים – עסקינן בנכסים רבים אשר כל אחד מהם בשטח שונה, שנת בניה שונה, רמת גמר שונה וכיו"ב. אין מספיק נתונים בסקרי המחירים על מנת להבין את מקור השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לרעהו – כאשר הבדל ברמות גמר, הפרשי מחיר בגלל מו"מ, העדפות סובייקטיביות של רוכשי נכס מסוים וגורמים נוספים כגון אלה יכולים (כולם ביחד וכל אחד לחוד) להשפיע על רמת המובהקות של השפעת אישור תכנית תא/3616א' על שווי נכסי ההשוואה.

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

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

- לעמדתי, קיימת בעייתיות בהשוואת נכסים בבניה ותיקה בתחום רובע 3, בבינוי רווח של 3-4 קומות, עם או ללא מעלית או חניה, לבין בניינים בני 8 עד 12 קומות, שנבנו לאחר שנת 1980, עם מעלית וחניה, אשר תמ"א 38 אינה חלה עליהם, שכן עסקינן במוצרים שונים לחלוטין, והשווי של כל אחד מהם מגלם הנאות שונות.
- מאז אישור תכנית תא/3616א' נערכו מספר סקרי שוק בתחום רובע 3, בין היתר על ידי השמאים רן וירניק ודן טרשנסקי, בהכרעות השמאי המכריע משה נדם והכרעות השמאי המכריע תמיר שדה, זאת על מנת לבחון האם חלה עליית שווי במקרקעין נוכח אישור תכנית תא/3616א'. נוכח השונות בדגימת עסקאות ההשוואה, תוצאות כל אחד מהסקרים הגיעו למסקנות שונות בדבר קיומה או גובהה של עליית ערך במקרקעין.

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

לסיכום

בתאריכים 18/08/2022 ו- 05/09/2022 פורסמו החלטות ועדות ערר של מחוז תל אביב ושל מחוז ירושלים, בהתאמה, לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38, בעת במימוש בדרך של מכר. בין שתי ההחלטות קיימת סתירה ביחס לסוגיית הכללת זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם.

מתוקף היותה של החלטת וועדת הערר ספציפית לעניין תכנית תא/3616א', הנדונה במינוי זה, כשמאי מכריע אני כפוף לה ועליי לפעול לאורה.

יחד עם זאת, אני סבור כי שתי ההחלטות הנ"ל אינן חלוטות ואינן מהוות סוף פסוק לעניין אופן בחינת ההשבחה בעת מימוש במכר בתכניות שהוכנו מכח סעיף 23 לתמ"א 38, ובהן תכנית תא/3616א' במינוי זה. בהינתן היקף העררים וסכומי היטל ההשבחה הגבוהים העומדים על הפרק והעובדה כי ההשלכות בדבר סוגיה משפטית זו אינן מסתכמות בערים תל אביב וירושלים אלא ברמה הכלל ארצית, שכן תמ"א 38 חלה על כל שטח המדינה, הרי שסביר כי החלטה סופית בעניין זה תתקבל רק בבית המשפט העליון, והחלטת וועדת הערר בתל אביב, אליה אני כפוף במועד עריכת חוות דעת זו, עוד עשויה להשתנות.

נוכח האמור לעיל, וכן נוכח העובדה כי טרם גובשו אמות מידה ברורות ביחס לעריכת הכרעות הרובעים, בחרתי לבחון את ההשבחה בנכס בשלוש חלופות, כמפורט:

<u>חלופה א'</u> – בהתאם להחלטת וועדת הערר, לפיה אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם, ובהתאם לנספח העקרונות המצורף להחלטת ועדת הערר. בחלופה זו הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש תחתיו, זאת בדחייה עד תום חייו הכלכליים של הנכס.

<u>חלופה ב</u> - חלופה זו גם היא בהתאם להחלטת ועדת הערר ונספח העקרונות המצורף לה, ולפיה השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים. חלופה זו אינה תואמת את עמדתי המקצועית ומובאת כאן ככל שעמדתי המקצועית בחלופה א', לפיה השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין החדש בתום חייו הכלכליים, לא תתקבל בוועדת הערר.

<u>חלופה ג'</u> – חלופה זו מובאת ככל שערכאות משפטיות בעתיד ישנו את החלטת וועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ואח'. חלופה זו הינה בהתאם לעמדתי המקצועית, המפורטת לעיל, לפיה יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם. הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בחלופה זו הינו חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

11.2 <u>חלופה א' - הכרעה בהתאם להחלטת ועדת הערר, בחלופת הריסה ובניה מחדש</u>

כמצוין לעיל, נוכח החלטת ועדת הערר בעניין תכנית תא/3616א', חישבתי את ההשבחה בחלופה זו בהתעלם מתמ"א 38.

ב- עע"מ 846/20 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב נ' אופקים ב.י רוטשילד 70 בע"מ מצטט בית המשפט העליון אמירה של וועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב לפיה:
"...תמ"א 38 מהווה "כלי סטטוטורי חריג ויוצא דופן" אשר נועד לקדם ביעילות התמודדות עם הצורך בחיזוק מבנים שלא נבנו לפי תקן עמידות מבנים מפני רעידות אדמה."
בית המשפט העליון מציין כי בקשה להיתר מכח תמ"א 38 היא מקרה חריג וייחודי, בו היתר בניה ניתן מכח תכנית מתאר ארצית כללית, החלה על כל שטח המדינה, ללא תשריט וללא התייחסות למגרשים ספציפיים במתחם קרקע נתון ומציין את הסייגים להתערבות הוועדה המקומית בהחלטה בבקשה למתן היתר לפי תמ"א 38.

יצוין כי עד לשנת 2016, נדרשו "טעמים מיוחדים" על מנת שוועדה מקומית תסרב לבקשה להיתר מכח תמ"א 38.
עם זאת, היקף המימוש של בנייה לפי תמ"א 38 היה מצומצם ועד השנים האחרונות היה מימוש מועט ביחס לפוטנציאל הבניינים אשר ענו לקריטריונים לחיזוק לפי תמ"א 38 ומימשו את החיזוק בפועל. לראיה, השינויים אשר הוכנסו בנוסח תמ"א 38 במהלך השנים נועדו להגדיל את הכדאיות הכלכלית לשם קידום מטרת העל של התמ"א – חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

לעמדתי, נוכח מאפייני הנכס – בין היתר קיומם של בעלי זכויות רבים בקרקע (20 תתי חלקות בהתאם להעתק הרישום) ועירוב השימושים של מסחר ומגורים, המקשה עוד יותר על השגת הסכמות גורפות למימוש הזכויות, וכן מאחר והיקף המימוש היה מצומצם גם עם התמריצים אותה נתנה תמ"א 38 למימוש הבניה מכוחה, ככל שיש להתעלם מתמ"א 38 כאילו לא באה כלל לעולם, הרי שרק לאחר שחיקת תרומת הבנוי בנכס עד לרמה ששווי הבנוי נמוך משווי הזכויות לפי תכנית תא/3616א' היה נוצר תמריץ כלכלי לתחילת ההתארגנות למימוש הזכויות מכח תא/3616א'. לעמדתי, רק לאחר היווצרות התמריץ הכלכלי יהיה צורך בזמן התארגנות נוסף לצורך מימוש הזכויות, של 10 שנים, בהתאם לפירוט בחלופה ג' להלן.

לאחר בחינת שחיקת הבינוי ביחס לזכויות המוקנות ע"י תכנית תא/3616א' הגעתי למסקנה כי תקופת הדחיה הראויה במקרה זה הינה 26 שנים ולאור משך תקופת הדחיה הרי ששיעור ההיוון הראוי הינו 8%.

<u>מצב קודם</u> - הובאו בחשבון שטחי הבניה העיקריים בבניין, ללא שטחי חדרי מדרגות, סה"כ **853.80 מ"ר** = 4 קומות X 21 מ"ר (שטח חד"מ לקומה) – 937.80 מ"ר (שטח בנוי ברוטו).
מקדם השווי הראוי לשטחים הבנויים – 1.00.

מצב חדש – הובאה בחשבון פרוגרמה תכנונית לבניית בניין חדש בן קומת קרקע מסחרית, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיה, בכפוף לקווי הבניין והנסיגות הנדרשות בהוראות התכנית. כמו כן הובאו בחשבון שטחי מרתף אשר יוצמדו ליחידות המסחריות בקומת הקרקע. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטחים סחירים בלבד, כולל שטחי ממ"דים, תוך הנחת מקדמי ברוטו / נטו של 0.75 בקומות הטיפוסיות ובגג ו- 0.65 בקומת הקרקע. מקדמי השווי הראויים במצב החדש הינם 0.60 לשטחי המרתף המוצמדים, 1.35 לקומת הקרקע המסחרית (כמפורט להלן), 1.00 לשטחי הקומות הטיפוסיות, 1.25 לשטח קומת הגג החלקית ו- 0.30 לשטח מרפסת הגג.

שווי מ"ר מבונה מגורים

לשמאי הצדדים מחלוקת בדבר השווי הבסיסי הראוי בנכס, לפני הפחתה בגין בינוי של "חדש על ישן".

לעמדת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה הינו 23,000 ₪, בהתבסס על ניתוח 3 עסקאות מכר בקרקע בסביבת הנכס, שנערכו בסביבת הנכס בין השנים 2015 – 2016.

שמאי המבקשים טוען לשווי של 19,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס ניתוח של 28 עסקאות מכר של דירות ישנות ברחוב שלמה המלך שבוצעו בשנים 2018 ו- 2019 ועל הכרעת השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב שלמה המלך 13, בה נקבע שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה.

החלקה בה ממוקם הנכס הנדון מצויה במפגש הרחובות המלך ג'ורג' ושלמה המלך וכוללת חזית מסחרית לרוחב שני הרחובות. לפיכך, בבחינת השווי הראוי בנכס יש לבחור נכסי השוואה בסביבת הנכס, הממוקמים ברחובות בעלי מאפיינים דומים, לרבות נפח התנועה וקיומה של חזית מסחרית.

להלן הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הקרובה, ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, וכן הכרעת ארז כהן בסמוך לנכס:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	תאריך	שווי מ"ר מבונה
עומר סרחאן	6904/4	המלך ג'ורג' 50	21/02/2021	22,000 ₪
רינת וויס רביב	7092/65	המלך ג'ורג' 79	22/02/2021	24,000 ₪
גיא צדיק	7092/137	בוגרשוב 79	16/12/2020	22,000 ₪
ארז כהן	7092/24	שלמה המלך 13	08/01/2019	24,000 ₪
רינת וויס רביב	7092/128	בוגרשוב 61	02/04/2020	23,000 ₪

נוכח האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, לפיה השווי הראוי בנכס הינו 23,000 ₪ למ"ר מבונה.

שווי מ"ר מבונה מסחר

אני מאמץ את השווי של 31,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר, שנקבע בהכרעת השמאית המכריעה רינת וויס רביב לנכס ברחוב המלך ג'ורג' 79 בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לחנויות ברחוב המלך ג'ורג' ועל חוזי שכירות שונים ברחוב, בין היתר חוזי שכירות בנכס הנדון שנחתמו בחודש ספטמבר 2018.

בהינתן שווי של 23,000 ₪ למ״ר מבונה למגורים, כאמור לעיל, מתקבל כי שווי מ״ר מבונה למסחר גבוה בכ- 35% משווי מ״ר מבונה למגורים. פער השווי יבוא לידי ביטוי במקדם השווי לקומת הקרקע ביחס לשווי מ״ר בקומה טיפוסית.

תחשיב ההשבחה בחלופה א׳, מסלול הריסה ובניה, בהתעלם מתמ״א 38

נתון	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ אקו
מצב קודם - שטח הבניין בהיתר	853.80	1.00	853.80
מצב חדש - חלופת הריסה ובניה מחדש			
שטחי מרתף מוצמדים למסחר	189.46	0.60	113.68
שטח סחיר קומת קרקע - מסחר	189.46	1.35	255.77
שטח סחיר בקומות טיפוסיות 1-6	1,002.00	1.00	1,002.00
שטח סחיר דירת גג	162.83	1.25	203.53
מרפסת גג	116.90	0.30	35.07
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש			1,610.05
סה״כ תוספת שטח אקו׳			756.25
דחייה (N= 26, I=8%)			0.1352
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.0422
שווי מ״ר מבונה			23,000 ₪
השבחה, במעוגל			**99,201** ₪

11.3 חלופה ב' - הכרעה בהתאם להחלטת ועדת הערר, במסלול חיזוק ותוספת בניה על הקיים

כמצוין לעיל, עמדתי היא כי ככל ואין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם, השימוש המיטבי בנכס הינו הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש תחתיו, בדחייה עד לתום חייו הכלכליים.

יחד עם זאת, ככל שעמדתי זו לא תתקבל בוועדת הערר או בערכאות משפטיות מתקדמות יותר, בחרתי לערוך חלופת השבחה נוספת בהתאם להחלטת ועדת הערר, לפיה השימוש המיטבי הינו חיזוק המבנה ותוספת בניה על הקיים.

להלן עקרונות חלופה זו:

שטחי הבניה המותרים לבניה במצב החדש

בהתאם להוראות תכנית תא/3616א', תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת את השלמת בניית קומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיה.

נוכח העובדה כי לנכס זכויות בניה לא מנוצלות בגג מכח תכנית תא/76 אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השטח המושבח להשלמת הבינוי בקומת הגג הקיימת לקומה מלאה הינו **139.00 מ"ר**. מקדם שווי ראוי לתוספת שטח זה – 1.00.

שטח קומת הגג החלקית החדשה הינו בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחת, ללא חדר מדרגות, ומסתכם ב- **133.70** מ"ר = 21 מ"ר - 65% X 238 מ"ר. שטח מרפסת הגג – **83.30 מ"ר**.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים לפיה נוכח מגבלות הנסיגה בגג וצורת הבינוי הקיים בחלקה נוצר פחת תכנוני המתבטא בדירה בעלת צורה בלתי רגולרית. לפיכך, מקדם שווי דירת הגג הינו 1.125 = 0.90 (בגין פחת תכנוני) X 1.25. מקדם שווי למרפסת גג - 0.30.

שווי מ"ר מבונה למגורים

כאמור להכרעתי בחלופה א', השווי הראוי בנכס, לפני הפחתה בגין בינוי חדש על ישן, הינו 23,000 ₪ למ"ר מבונה. מאחר ועסקינן בבינוי של חדש על ישן, הבאתי בחשבון הפחתה של 2,000 ₪ למ"ר בגין עלויות התאמה, כך שהשווי הראוי לאחר הפחתה לבינוי חדש על ישן הינו **21,000** ₪ למ"ר מבונה.

כופר חניה

ככל שאין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, ומאחר ולא ניתן לספק פתרונות חניה לדירות החדשות בתחומי החלקה, יש להפחית כופר חניה. לעמדתי, תוספת זכויות הבניה מאפשרת את בנייתן של 3 יח"ד חדשות – 2 יח"ד בקומה ג' ויח"ד אחת בקומת הגג החלקית החדשה. שווי מקום חניה הינו 48,316 ₪, כמקובל על שמאי הצדדים. סה"כ הפחתה בגין כופר חניה – **144,948** ₪ = 3 מקומות חניה X 48,316 ₪ (שווי מקום חניה).

עלויות חיזוק

ככל שאין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 במצב הקודם, יש להפחית עלויות חיזוק של הבניין, שכן חיזוקו הינו תנאי הכרחי למימוש הזכויות. חיזוק הבניין מהווה גורם התורם לשווי הנכס, כך שאין להפחית את מלוא עלויות החיזוק אלא סכום קבוע לכל מ״ר בנוי, המשקף את העלות העודפת הכרוכה בביצוע העבודות (עלות חיזוק ביחס לתרומת החיזוק לשווי). לעמדתי, העלות העודפת מוערכת בכ- 1,000 ₪ למ״ר, כפי שאף הובא בחשבון בהכרעת השמאי המכריע גיא צדיק לנכס ברחוב שלמה המלך 66 (גו״ח 6215/96 מיום 13/11/2022). שטחו הבנוי של הנכס, כולל חדרי מדרגות, מסתכם ב- 937.80 מ״ר, כך שסך העלות העודפת שיש להפחית בגין חיזוק הבניין מסתכם ב-

937,800 ₪ = 1,000 ₪ למ״ר (עלות עודפת) X 937.80 מ״ר (שטח בנוי ברוטו).

דחייה

שמאי הצדדים חלוקים בדבר הדחייה הראויה עד למימוש הזכויות בנכס.

לעמדת שמאית המשיבה – שיעור ההפחתה הראוי הינו הוא 40%.

לעמדת שמאי המבקשת – שיעור ההפחתה הראוי הינו 58% (N=15, I=6%) נוכח ריבוי בעלי זכויות בחלקה וקיומה של קומת מסחר המעניקה לבעליה מקור פרנסה. אורך דחייה זה הינו בהתאם ל- 6 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבע מקדם דחייה זה.

נוכח העובדה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 בעת חישוב השווי הקודם, מתקבל כי היטל ההשבחה שייאלץ כל אחד מבעלי הזכויות לשלם בעת מימוש בדרך של מכר יהיה גבוה יותר, דבר שעשוי להפחית את התמריץ הכלכלי של בעלי הזכויות. קושי זה מצטרף לקשיים הקיימים נוכח מאפייני הנכס, המפורטים לעיל, כגון מספר רב של בעלי זכויות בחלקה ועירוב שימושים של מסחר ומגורים. נוכח האמור לעיל, ונוכח קביעת שמאים מכריעים בסביבה, אני מוצא כי אורך הדחייה המובא בחשבון בשומת המבקשים, של 15 שנים בשיעור היוון 6%, הינו בגבולות הסביר ועל כן אני מאמץ אותו.

תחשיב ההשבחה בחלופה ב', מסלול תוספת בניה על הקיים, בהתעלם מתמ"א 38

נתון	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו
מצב חדש (תכנית 3616א')			
השלמת בניית בקומת הגג הקיימת	139.00	1.00	139.00
קומת גג חלקית	133.70	1.125	150.41
מרפסת גג	83.30	0.30	24.99
סה"כ תוספת שטח אקו', לכל החלקה, במ"ר			314.40
שווי מ"ר מבונה, מגלם בינוי חדש על ישן			₪ 21,000
שווי חדש כזמין לפני הפחתות			₪ 6,602,453
עלות עודפת הכרוכה בחיזוק הבניין			₪ 937,800
הפחתת כופר חניה			₪ 144,948
שווי חדש זמין לאחר הפחתות			₪ 5,519,705
דחייה (N=15, I=6%)			0.4173
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.0422
סה"כ השבחה בנכס			₪ 97,156

11.4 <u>חלופה ג' – בהתחשב בזכויות תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם</u>

השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון

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

היקף זכויות התמ"א בהן יש להכיר בחישוב השווי הקודם

נשאלת השאלה, מה היה צופה אותו רוכש סביר לעניין היקף סל הזכויות שהיה מתאשר על ידי הועדה המקומית במסגרת הפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה תיאורטית כי תכנית תא/3616א' לא היתה באה לעולם.

כפי שפורט בפרק המצב התכנוני לעיל, תמ"א 38 מעניקה לוועדה המקומית שיקול דעת לבחינת היקף זכויות הבניה אותו היא מוכנה לאשר בעת בקשה להפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, בהתחשב במסמכי מדיניות ותכניות כוללניות.

לפיכך, בהתאם לפס"ד לוסטרניק, הדרך הנכונה ביותר לבחון את היקף זכויות הבניה שסביר שהיו מתאשרות היא ניתוח מסמכי מדיניות שהיו תקפים טרם הפקדתה של תכנית תא/3616א', בסוף שנת 2012.

יחד עם זאת, לא ניתן לטעמי להתעלם מהעובדה שמסמכי המדיניות השונים התעדכנו יחד עם השינויים שחלו בתמ"א 38 במהלך השנים, כולל שינויים שאושרו גם לאחר אישור הפקדתה של תכנית תא/3616א' – אשר יש להביאם בחשבון בעת קביעת השפעת תמ"א 38 במועד הקובע בענייננו, כניסתה לתוקף של תכנית תא/3616א'.

לאור האמור לעיל, בחינת סל הזכויות הסביר להתאשר מכח תמ"א 38 נעשתה תוך שילוב של גורמים ובהם מסמך המדיניות של הוועדה המקומית מיום 07/11/2012 (פורסם לאחר אישור תיקון 3 לתמ"א 38 וטרם הפקדתה של תכנית תא/3616א'), היתרי בניה שהופקו ברובע 3, בתחום הכרזת אונסק"ו וטרם אישורה של תכנית תא/3616/א' וכן אישור תכנית תא/3616א' כתכנית המתירה זכויות בניה גורפות באזורים מסוימים, ללא בחינה פרטנית של כל מבנה ומבנה, דבר המעיד על כך שמאפייני הבינוי, כושר הנשיאה, התשתיות ויתר הגורמים המפורטים בס' 22 לתמ"א 38 – לא מהווים מניעה לאישור זכויות מכח תמ"א 38.

<u>מסמך המדיניות</u>

בהתאם למסמך המדיניות של הועדה המקומית, מתאריך 07/11/2012, נקבע:

בבניינים קיימים ברובע 3, בתחום אזור ההכרזה, תותר הקמת קומה נוספת וקומת גג חלקית, המהווה 65% משטח הגג, עם נסיגה מהחזית בלבד.
בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לכדי קומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מכח תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.
שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.

בחלופת בניה והריסה מחדש, גובה המבנים הכולל לא יעלה על 5 או 6 קומות, בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב, כמפורט בתכנית רובע 3. תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 3.

מסמך המדיניות קובע קריטריונים אזוריים אחידים וזכויות בניה אחידות וברורות לכל אחד מן האזורים, בכלל זה גם ברובע 3, ללא התניות או התייחסות פרטנית לכל נכס ונכס.

<u>היתרי בניה לתוספת וחיזוק הבניין הקיים, רובע 3, בתחום אזור ההכרזה</u>

להלן סקירה של תוספות הבניה שהוענקו ל- 4 בניינים, בין השנים 2013 ל- 2017 :

- בהתאם להיתר בניה מיום 17/03/2016, לבניין ברחוב גורדון 30, הותרו תוספת ממ"דים לדירות קיימות ותוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 40% משטח הקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 09/03/2013 ו- 03/08/2015, בהתאמה, לבניין ברחוב הכרם 5, הותרה תוספת קומה מלאה ומעליה קומת חדרי יציאה לגג, בשיעור 27% משטח הקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 03/06/2015 ו- 21/02/2019, בהתאמה, לבניין ברחוב עין חרוד 8, הותרה תוספת בניה, כולל ממ"דים, לדירות קיימות, תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 62% מהקומה שמתחתיה.
- בהכרעת השמאי המכריע בועז קוט לנכס ברחוב רות 8, נסקרו 6 היתרי בניה או בקשות להיתרי בניה ברובע 3 בתחום אזור ההכרזה, בין השנים 2013 – 2017 (טרם אישור תכנית תא/3616א'), מהם עולה כי הותרה הקמת קומה נוספת מלאה וקומת גג חלקית בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיה, הזהות לזכויות הבניה בתכנית תא/3616א' המופקדת.

נוכח כל הנתונים דלעיל והעובדה כי בבניין קיימת קומת גג חלקית בהיתר, מסקנתי היא כי רוכש סביר היה צופה כי יאושרו, בסבירות גבוהה יחסית, זכויות בניה להשלמתה של דירת הגג הקיימת לקומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 65% מהקומה שמתחתיה, הכל בכפוף לאי ודאות מסוימת לעניין אישור הזכויות והיקפן ולדחייה הנובעת ממאפייני הנכס, הרכב בעלי הזכויות בו, פרסום לפי ס' 149 וכיו"ב.

וודאות זכויות הבניה בשני מצבי התכנון

בחינת היתרי הבניה הנ"ל והיתרים נוספים אשר הוצגו בהכרעות שונות לעניין תכניות הרובעים מציגה, כצפוי, מתאם גבוה בין מסמך המדיניות, שבא לעולם לאחר חשיבה ושיקול דעת הועדה המקומית לגבי היקף זכויות הבניה שניתן לאשר בכל אזור בעיר, לבין היתרי הבניה ברובע 3, שניתנו בפועל מכח תמ"א 38, נתון המצביע על רמת ודאות גבוהה לקבלת הזכויות בהתבסס על ראיה תכנונית גרידא.

יחד עם זאת, לא ניתן להתייחס לזכויות אלה כאל זכויות מוקנות. עלינו לזכור כי מסמך המדיניות אינו מהווה מסמך סטטוטורי, לא ניתן להפיק מכוחו היתרי בניה והוועדה המקומית אף יכולה לשנותו מפעם לפעם.
כמו כן, לועדה המקומית עדיין עומדת הסמכות, מכח סעיפים 21 ו- 22 לתמ"א, לשקול את תמהיל הזכויות אותו היא מוכנה לאשר בכל בניין באופן ספציפי וכן לסרב לבקשת היתר בניה מכח תמ"א 38 נוכח שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של

תשתיות.
בנוסף, בהתאם לסע' 27 לתמ"א, הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 כרוכה בנקיטת הליך של יידוע הציבור, בדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, אשר בו רשאי כל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית וזו חייבת לשקול את טענותיו בלב פתוח ובנפש חפצה, דבר אשר יכול להביא לשינוי בזכויות אשר יאושרו הלכה למעשה וכן להאריך את משך הזמן הנדרש לסיום הליך הפקת ההיתר.

בשקלול כל אלו, אני קובע כי מקדם הוודאות הראוי לקבלת סל הזכויות הסביר, מכח תמ"א 38, הינו 0.85.

במצב החדש, תכנית תא/3616' הינה תכנית מפורטת אשר קובעת זכויות מוקנות וברורות ומאפשרת הפקת היתרי בניה. לפיכך, מקדם הודאות שיש לייחס לקבלת הזכויות מכוחה הינו 1.00.

כופר חניה

נוכח השימוש המיטבי, בשני מצבי התכנון, של חיזוק ותוספת בניה על הקיים, וההנחה בחלופה זו כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, הרי שאין לקזז כופר חניה במצב החדש בלבד, שכן התניית מימוש תוספת זכויות הבניה בסידור פתרון חניה, בין אם בגבולות המגרש ובין אם באמצעות תשלום כופר חניה, מתקיימת בשני מצבי התכנון.

דחייה בשני מצבי התכנון

שמאי הצדדים חלוקים בדבר הדחייה הראויה עד למימוש הזכויות בנכס.

לעמדת שמאית המשיבה – שיעור ההפחתה הראוי הינו הוא 40%.

לעמדת שמאי המבקשת – שיעור ההפחתה הראוי הינו 58% (N=15, I=6%) נוכח ריבוי בעלי זכויות בחלקה וקיומה של קומת מסחר המעניקה לבעליה מקור פרנסה. אורך דחייה זה הינו בהתאם ל- 6 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבע מקדם דחייה זה.

מרכיבים רבים המשפיעים על הדחייה, כדוגמת החתמת דיירי הבניין על הסכמתם לפרויקט, קיום בנייה חלקית בגג, עמידה בתנאי הועדה המקומית להפקת היתר בניה ועריכת מכרז ומו"מ למציאת יזם - קיימים בשני מצבי התכנון.

עם זאת, לעמדתי, משך הדחייה אינו זהה בשני מצבי התכנון.
במצב הקודם, כאמור לעיל, נדרש הליך של יידוע הציבור, הדומה להליך לפי ס' 149 לחוק התו"ב, אשר בו רשאי כל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית - דרישה זו אינה קיימת לאחר אישור תכנית תא/3616'.
בנוסף, עיגון הזכויות והתנאים להפקת היתר במסגרת של תכנית מפורטת מגבירים את רמת הוודאות לעניין הזכויות שיאושרו בנכס, גורמים לקיצור משך הזמן הנדרש להפקת היתר ומגבילים את שיקול דעת הוועדה המקומית ביחס לבקשות להיתר אשר היו מוגשות לפי תמ"א 38 טרם אישורה של תכנית תא/3616'.

מהמקובץ עולה כי במצב החדש רמת הוודאות לקבלת הזכויות גבוהה יותר ומשך הזמן הצפוי עד להפקת היתר בניה מתקצר. השפעת גורמים אלה הינה כי במצב החדש משך הדחיה יהיה קצר יותר ושיעור ההיוון יהיה נמוך יותר ביחס למצב הקודם.

בהתחשב במאפייני הבניין לרבות גילו ומצבו במועד הקובע, המצב המשפטי כמתואר לעיל, הכרעות שמאים מכריעים בסביבה ושקלול יתר הפרטים המצוינים לעיל הגעתי לכלל דעה כי מקדם הדחיה הראוי במצב הקודם הוא 0.44, המשקף דחיה של 12 שנים בשיעור היוון של 7% ומקדם הדחיה הראוי במצב החדש הוא 0.56, המשקף דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

שטחי הבניה המותרים בשני מצבי התכנון

כאמור לעיל, סל הזכויות הסביר שהיה מתאשר הן במצב הקודם, מכח תמ"א 38, והן במצב החדש, מכח תכנית תא/3616א', כולל את השלמת בניית קומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיו.

נוכח העובדה כי לנכס זכויות בניה לא מנוצלות בגג מכח תכנית תא/76 אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השטח המושבח להשלמת הבינוי בקומת הגג הקיימת לקומה מלאה הינו 139 מ"ר. מקדם שווי ראוי לתוספת שטח זה – 1.00.

שטח קומת הגג החלקית החדשה הינו בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחת, ללא חדר מדרגות, ומסתכם ב- 133.70 מ"ר = 21 מ"ר - 65% X 238 מ"ר. שטח מרפסת הגג – 83.30 מ"ר.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים לפיה נוכח מגבלות הנסיגה בגג וצורת הבינוי הקיים בחלקה נוצר פחת תכנוני המתבטא בדירה בעלת צורה בלתי רגולרית. לפיכך, מקדם שווי דירת הגג הינו 1.125 = 0.90 (בגין פחת תכנוני) X 1.25. מקדם שווי למרפסת גג - 0.30.

ערכי שווי

כאמור בחלופה ב' דלעיל, השווי הראוי בנכס, לאחר הפחתה בגין בינוי חדש על קיים, הינו 21,000 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה בחלופה ג', מסלול תוספת בניה על הקיים ובהתחשב בזכויות תמ"א 38

נתון	שטח במ"ר	מקדם	מקדם ודאות	סה"כ אקו
מצב חדש (תכנית 3616א')				
השלמת בניית בקומת הגג הקיימת	139.00	1.00	100%	139.00
קומת גג חלקית	133.70	1.125	100%	150.41
מרפסת גג	83.30	0.30	100%	24.99
סה"כ תוספת שטח אקו', לכל החלקה, במ"ר				314.40
דחייה (10 שנים, 6%)				0.5584
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.0422
תוספת שטח אקו' לנכס במצב החדש				7.41
מצב קודם (זכויות לפי תמ"א 38)				
השלמת בניית קומת הגג הקיימת	139.00	1.00	85%	118.15
קומת גג חלקית	133.70	1.125	85%	127.85
מרפסת גג	83.30	0.30	85%	21.24
סה"כ תוספת שטח אקו', לכל החלקה, במ"ר				267.24
דחייה (12 שנים, 7%)				0.4440
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.0422
תוספת שטח אקו' לנכס במצב הקודם				5.01
סה"כ תוספת שטח אקו' לנכס				2.40
שווי מ"ר מבונה				₪ 21,000
השבחה, במעוגל				**₪ 50,400**

12. ההערכה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה, במעוגל, שחלה בנכס הנדון, תת/חלקה 42/8 בגוש 7092 עקב אישור תכנית תא/3616א' ומימוש בדרך של קבלת מידע טרם מכירה הינה כלהלן:

חלופה א'

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616א'	24/01/2018	**99,201** ₪	**49,601** ₪

חלופה ב'

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616א'	24/01/2018	97,156 ₪	**48,578** ₪

חלופה ג'

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616א'	24/01/2018	50,400 ₪	**25,200** ₪

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

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