רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 מרץ, 2025
מינוי: 1923-2024
מספרנו: מכרעת.700

לכבוד

המבקש	המשיבה
מר סמולר יבגני	הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו
ע"י מר רועי ברזילי, שמאי מקרקעין	ע"י גב' דור מלכה, שמאית מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6217 חלקה 408 חלקת משנה 4

רחוב דוד בלוך 42, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' דור מלכה, מיום 23 יולי 2024 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקש, מיום 30 ספטמבר 2024.

עמדת המבקש, מר סמולר יבגני, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רועי ברזילי, מיום 16 ספטמבר 2024.

ביום 18 נובמבר 2024, קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' תא/3729א. מימוש הזכויות הוא בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 13.2.2024.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הוא 17.6.2018, מועד תחילת תכנית תא/3729א, 15 יום ממועד פרסומה בעיתונות[1].

4. פרטי הנכס

גוש:	6217
חלקה:	408
חלקת משנה:	4
שטח החלקה בשלמות:	557 מ״ר
שטח חלקת המשנה:	73.44 מ״ר
כתובת:	רחוב דוד בלוך 42, תל אביב
מהות הנכס:	דירת מגורים בבניה רוויה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

החלק הדרומי של רובע הצפון החדש של העיר תל אביב. האזור ותיק, נוסד בשנות ה- 40 וה-50 של המאה הקודמת מצפון וממזרח לגרעין העיר ההיסטורית. הסביבה מבוקשת ומאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים בני 4-5 קומות ובמגדלי מגורים ומשרדים וכן בבתים צמודי קרקע.
רחוב דוד בלוך מהווה רחוב דו סיטרי. תחילתו ברחוב אבן גבירול בדרום מערב וסופו ברחוב ארלוזורוב בצפון מזרח. הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה ניכרת מצוקת חניה.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 408 בגוש 6217 בשטח קרקע של 557 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית צפון מערבית בת כ- 18 מ׳ לרחוב דוד בלוך. עומקה כ- 30 מ׳. על החלקה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית. במרתף מקלט. הבניין בחלוקה ל- 8 דירות. 2 דירות בכל קומה. הבניין ללא מעלית נוסעים.

5.3 תיאור הנכס

הנכס מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה הראשונה מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית. לדירה שלושה כיווני אוויר, צפון מערב, דרום מערב ודרום מזרח. הדירה בשטח רשום של 73.44 מ״ר.

[1] 15 יום ממועד הפרסום חל בשבת 16.6 לפיכך המועד הקובע 17.6.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 50

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940.

התכנית מסווגת את החלקות באזור דירות 2 וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר.

שיעור בניה- 25% לקומה.

גובה- 3 קומות ומגדל גג.

קווי בניין- חזית 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

6.1.2 תכנית מפורטת מס' "A"

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1389 מיום 1.2.1945.

מטרת התכנית חלוקת הקרקעות לאזורי שימוש, התווית דרכים חדשות וכן, הקצאת קרקעות לצרכי ציבור.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור דירות 3 ומחילה את הוראות תכנית מס' 50 על החלקה.

6.1.3 תכנית מס' 168

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 15.5.1947.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 76, בייעוד אזור דירות III וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שיעור בניה- 30% לקומה.

גובה- 3 קומות.

קווי בניין- קדמי 4 מ', צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'.

6.1.4 תכנית מס' 763

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.2.1963.

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

תוספת הקומה תהיה מותנית בין היתר בתנאים הבאים:

א. שטח מינימלי של מגרש לא יפחת מ- 500 מ"ר.

ב. קווי הבניין הצדדיים יהיו בהתאם לחוק, אולם לא פחות מ- 3 מ'.

ג. בקומת העמודים תותר הקמת חדר מדרגות בלבד. המקלט ימוקם במרתף.

ד. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.3 מ'.

ה. התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה.

6.1.5 היתר בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצא בין היתר, רישיון מס' 607 מיום 2.11.1956, להקמת בניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

במרתף. בקומת העמודים דירה בת 2 חדרים ודירה בת חדר וחצי, שטח פתוח וגדר. בקומות א-ג שתי דירות בנות 3 חדרים וחדר שירות בכל קומה. בגג חדר כביסה.
להלן שטחי הבניה:

קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסות במ"ר
מקלט	24.00	
קרקע	108.54	25.83
א'	167.37	48.94
ב'	167.37	48.94
ג'	167.37	48.94
גג	25.00	
סה"כ	**659.65**	**172.65**

בנוסף בקומת הקרקע שטח פתוח בשטח של 83.87 מ"ר.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.
התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, לכל יח"ד בקומה העליונה. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.
היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות ולא מחדר המדרגות של הבניין.
הקמת החדר תותר בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו ובהסכמת כל דיירי הבניין.

6.2.2 תכנית מתאר מקומית מ'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.
מטרת התכנית בין היתר, תוספת אחוזי בניה, תוספת קומה והגדלת צפיפות. התכנית קובעת תוספת בשיעור 7% משטח המגרש לקומה בחלקות בהן מותרת בניה בשיעור של עד 38%. דהיינו, 37% שיעור בניה בקומה. במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, באזור דירות III בתכנית 50, שיעור הבניה הכולל המותר הוא 148% בחלוקה ל- 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שטח הבניה הכולל המותר אינו כולל שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה. קווי בניין- צדדי 3.6 מ', אחורי 6.2 מ'. בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסות שירות כך שלכל יח"ד ששטחה עד 80 מ"ר תהא מרפסת שירות בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר ולכל יח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר תהא מרפסת שירות בשטח מינימלי של 3 מ"ר.

6.2.3 תכנית מתאר ע'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
מטרת התוכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התכנית מתירה קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית. השימושים המותרים במרתף הינם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, חדרי שירות כלליים לשירות הדיירים כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי שטח של 6 מ״ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. קומת מרתף נוספת תותר בתנאי שתשמש לחניה בלבד.

6.2.4 תכנית מתאר מקומית ג׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות. לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

עפ״י הוראות התכנית, בבנייני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

6.2.5 תכנית מתאר מקומית מס׳ 2710 - מעליות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997.

מטרת התכנית לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.

תותר הקמת מעלית בחריגה מקווי בניין. כל זאת בהתאם להוראות הכלליות והנחיות הבניה המפורטות בתכנית.

6.2.6 תכנית מתאר ע׳ 1 - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ״ע״.

עפ״י הוראות התכנית, מותרות 2 קומות מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.

היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים.

גובה קומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ-4 מ׳.

תכליות מותרות בקומת המרתף, בין היתר: שטחי שרות כהגדרתם בחוק ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ״ר. לא יותרו מגורים במרתף.

בדירות מגורים בקומת הקרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף לדירות בקומת הקרקע מעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6.2.7 תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה.

התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ"י התקן ת"י 413, לא ינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ"י התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.

תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 20.4.2023 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית בין היתר במרחב תכנון העיר תל אביב עד 29.2.2024.

תמ"א 1/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.7.2007 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007.

התכנית מבהירה כי אם חלה על הבניין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

תמ"א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.

עוד קובעת התכנית כי לוועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הוועדה, אפשרות לאשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבניין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

תמ"א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.

התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

תמ"א 3/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 2138 מיום 8.12.2016. ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בבניין בן ארבע קומות או יותר הותרה תוספת של עד 3.5 קומות. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.
בבניין הטעון חיזוק הכולל קומה מפולשת תותר תוספת שטח בניה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
בנוסף הותרו שטחי בניה בתת הקרקע למטרות חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים עד לשטח של 6 מ״ר לכל יח״ד שתבנה, בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.2.8 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7407 ביום 22.12.2016.
מטרות התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע״י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.
התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס׳ 401 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית. עפ״י נספח העיצוב יותר גובה של עד 8 קומות.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית מס׳ תא/3729א החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3729א.

6.2.9 תכנית מתאר תא/3729א - תכנית רובע 4

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.5.2018 ובעיתונים מיום 1.6.2018.
מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ע״י חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמ״א 38 תוך התאמתם למרקם האורבני של הרובע עפ״י סעיף 23 לתמ״א 38, הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום הרובע הכלול בהכרזה ופישוט הליכי רישוי ע״י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה אשר יחליפו תכניות נושאיות קודמות.
הנכס הנדון ממוקם מחוץ לתחום הכרזת אונסקו. הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתכניות מאושרות. התכנית מבחינה בין שתי חלופות, הריסה ובניה מחדש ותוספת לבניה קיימת וקובעת הוראות בניה שונות לכל חלופה.

<u>הוראות לתוספת בניה בבניינים קיימים-</u>

חיזוק בפני רעידות אדמה - כל תוספת בניה מכח התכנית מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הרחבת דירות-	בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם 1.1.80, תותר הרחבת דירות קיימות כולל דירות בהיתר במרתף. ההרחבה תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין ובמסגרת קווי הבניין, בהיקף של עד 25 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד. בתוספת הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד, זאת בנוסף לשטח האמור לעיל. שטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר ליח״ד.
מספר קומות נוספות-	בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד 1.1.80 וגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
שטח קומות התוספת -	לפי קונטור הגג הקיים (למעט קומות גג חלקיות) לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן מבניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח״ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב כשטח קומה טיפוסית לאחר הרחבת המבנה. במרפסות הפונות לחזית הרחוב במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול גם את שטחן. בבניינים בהם מספר הקומות הבנוי נמוך מהמותר, שאינם בתחום הרחובות הראשיים תותר השלמת עד קומה אחת, בנוסף למספר קומות התוספת. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות תותר תוספת שטח של 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת וכן לקומה הנוספת, בנוסף להרחבות המותרות ובמסגרת קווי הבניין.
גובה קומת התוספת-	כגובה קומה טיפוסית ולא יותר מ- 3.4 מ׳ מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
קומת הגג-	תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מהחזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. יותרו יח״ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של הבניה 4.5 מ׳. גובה כולל מתקנים טכניים 5 מ׳. במרפסת הגג תותר הקמת בריכת שחיה.
קומת עמודים-	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ׳ מקו חזית הבניין. במקרה זה תותר תוספת יח״ד בשטח מינימלי של 35 מ״ר במפלס זה. יותרו דירות גן. הסגירה תותנה בשמירה על מספר מקומות החניה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מרחבים מוגנים-	במסגרת קווי הבניין המותרים, באם לא ניתן תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול מגרש צידי ו- 3 מ׳ מגבול אחורי בתנאים.
צפיפות-	מספר יח״ד בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס׳ יח״ד הקיים בקומה טיפוסית. בקומת הגג תקבע הצפיפות ע״פ חלוקת סה״כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא תעלה על מס׳ יח״ד בקומה טיפוסית. שטח חדרי הגג לא יבוא במניין השטח לחישוב צפיפות.
מרפסות-	תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ובלבד ששטח המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ״ר ליח״ד ובשטח ממוצע של עד 12 מ״ר. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ׳. שטח המרפסות העולה על סך השטחים המותרים יחושב כשטח עיקרי. שטח חלקי המרפסות שאינן בולטות מקווי הבניין לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.
חניה-	בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים.
מרתפים-	יותרו שימושים לפי הוראות תכנית ע׳1.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים-</u>

שטח בניה -	זכויות הבנייה מוגדרות עפ״י נתונים נפחיים. שטח הבניה הכולל (עיקרי ושרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, יהיה עפ״י התכסית התחומה בין קווי הבניין מוכפלת במספר הקומות ובנוסף תכסית קומות הקרקע והגג, בהתאם לנסיגות. בנוסף יותרו מרפסות. שטח שרות מינימלי יהיה בשיעור 20% מסך השטחים הכוללים. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן מבוטלות.
מספר קומות -	6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות. מס׳ הקומות כולל גם קומות קרקע, עמודים, עמודים חלקית ובנוסף קומות גג. לא תותר הקמת קומת ביניים.
גובה קומה-	לא יעלה על 3.30 מ׳ כולל קומת קרקע וגג, אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
קומת קרקע-	יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת בתנאים. יותרו דירות גן.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

קומות גג חלקיות-	קומות הגג התחתונה והעליונה יבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מהחזית הקדמית. קומת הגג העליונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 2 מ׳ מהחזית האחורית. יותרו יח״ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של קומת הגג העליונה 4.5 מ׳ כולל מעקה הגג העליון. במרפסות הגג תותר הקמת בריכות שחיה.
צפיפות-	מס׳ יח״ד המירבי במגרש יחושב מסה״כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות 90. כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה. ניתן לחשב את מספר יח״ד עפ״י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבניה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת או הקומות הנוספות מכוח תכנית זו עפ״י מקדם הבניה הנ״ל. בכל מקרה, צפיפות יח״ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים.
מרפסות-	בנוסף לשטחים המרביים, יותר שטח של עד 14 מ״ר ליח״ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות טיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ׳. שטח המרפסות העולה על סך השטחים המותרים יחושב כשטח עיקרי.
חנייה-	בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. החנייה תהיה תת קרקעית. לא תותר חנייה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים.
מרתפים-	יותרו שימושים לפי הוראות תכנית ע׳1.
קווי בניין-	לחזית עפ״י תכניות תקפות ; צידי 3 מ׳ ; אחורי 5 מ׳.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 8 דצמבר 2023, עולה כי חלקה 408 בגוש 6217 בשטח של 557 מ״ר. החלקה בחלוקה ל- 10 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף.
חלקת משנה 4 ממוקמת בקומה הראשונה בשטח של 73.44 מ״ר. לחלקת המשנה 73/546 חלקים ברכוש המשותף. חלקת המשנה בבעלות טימן מכאלה בשלמות.
קיימת הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת חברת אפסילון בלוך תל אביב בע״מ ומזרחי בנימין.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

7.2 מסמכי הבית המשותף

בהתאם לצו רישום הבית בפנקס בתים משותפים אשר ניתן ביום 28.2.1956. בחלקה 10 חלקות משנה. חלקה משנה 1 מהווה מחסן בשטח של 4.95 מ״ר הממוקם בקומת המרתף. לחלקת משנה 1, 5/546 חלקים ברכוש המשותף. חלקת משנה 10 מהווה רכוש משותף. חלקת משנה 4, נשוא השומה, מהווה דירה הממוקמת בקומה הראשונה בשטח של 73.44 מ״ר. לחלקת המשנה 73/546 חלקים ברכוש המשותף.

7.3 הסכם מכר

עפ״י הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 14.4.2022 לפיו נמכרו הזכויות בדירה למבקש תמורת סך של 4,000,000 ₪. מההסכם עולים הפרטים הבאים:

א. המוכרת חתמה עם חברת אפסילון קריסל סוקולוב בע״מ על הסכם התחדשות עירונית במסגרת פרויקט תמ״א 38 הריסה ובניה.

ב. המוכרת הביאה לידיעת הקונה כי עסקת התמ״א מתעכבת בגין דייר סרבן.

ג. ביום 11.4.2021 התקבל אישור ב״כ חברת אפסילון לביצוע העסקה לפיה ניתן לקונה אישור לרישום משכנתא. בגין עסקת התמ״א התבקשה דחיה של יום המכירה.

ד. מס שבח יחול על הקונה.

ה. לא יחול היטל השבחה על המוכר. ככל שלא ישולם היטל השבחה ע״י החברה היטל ההשבחה ישולם ע״י הקונה.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תא/3729א	17.6.2018	715,029 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

מצב קודם

שטח בנוי חלקת משנה 4	106 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	39,000 ₪
שווי מצב קודם	4,134,000 ₪

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח בקומת קרקע	143.0	1.2	171.6
שטח בחמש קומות עליונות	1,028.0	1.0	1,028.0
שטח בקומת גג תחתונה	176.0	1.2	211.2
שטח בקומת גג עליונה	150.4	1.0	150.4
מרפסת גג	55.3	0.3	16.6
סה"כ שטח אקוויוולנטי			1,577.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
שווי מצב חדש כזמין בשלמות			₪ 39,444,000
חלק הדירה בהשבחה כזמינה (73/546)			₪ 5,273,648

סיכום

שווי מצב קודם	₪ 4,134,000
שווי מצב חדש	₪ 5,273,648
השבחה כזמינה	₪ 1,139,648
מקדם דחייה (8 שנים, 6%)	0.63
השבחה מיוחסת לדירה במועד הקובע	₪ 715,029

8.2 שומת בעל הזכויות בנכס - המבקש

שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה במקרה הנדון, בין היתר בהתחשב בכך שהשטח האקוויוולנטי במצב החדש נמוך מהשטח האקוויוולנטי במצב הקודם, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
סה"כ שטח מכח תכנית מ' (148%)	824.0	1.0	824.00
שטח מכח תכנית ג' (23 מ"ר *2)	46.0	1.0	46.00
תוספת קומה עפ"י תמ"א (237 מ"ר קומה טיפוסית)	237.0	1.0	237.00
תוספת 1.5 קומות עפ"י תמ"א	355.5	1.2	426.60
קומת קרקע (שטח קומה טיפוסית * 0.65)	154.1	1.2	184.86
מרפסת גג	118.5	0.3	35.55
סה"כ שטח מצב קודם			1,754.01

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש (כבשומת המשיבה)

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח בקומת קרקע	143.0	1.2	171.6
שטח בחמש קומות עליונות	1,028.0	1.0	1,028.0
שטח בקומת גג תחתונה	176.0	1.2	211.2
שטח בקומת גג עליונה	150.4	1.0	150.4
מרפסת גג	55.3	0.3	16.6
סה"כ שטח אקוויוולנטי			1,577.8

סיכום

שטח מצב קודם	1,754 מ"ר
שטח מצב חדש	1,578 מ"ר
הפרש השטח בין מצבי התכנון	(176 מ"ר)

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

9.1 טיעוני המבקש

לטענת שמאי המבקש לא חלה השבחה במקרה הנדון בגין אישור תכנית תא/3729א. שכן יוצא שהשווי במצב החדש בהתאם לעסקאות מכר בבניין, נמוך מהשווי במצב החדש כפי שהוערך בשומת המשיבה 5,273,648 ₪[2] למועד קובע 17.6.2018.

לטענת השמאי יש להביא בחשבון כי הדירה נשוא השומה נמכרה ביום 14.4.2022 בסך של 4,000,000 ₪. דירה נוספת באותה הקומה בעלת מאפיינים דומים נמכרה בסכום זהה. בעסקה משנת 2023 נמכרה דירה נוספת בבניין תמורת סך של 4,200,000 ₪. לטענת השמאי השפעת התכנית המשביחה מגולמת בעסקאות. מדובר בעסקאות שנערכו בבניין 5-4 שנים לאחר המועד הקובע. אין עוררין כי מחירי הנדל"ן עלו בין השנים 2018-2022 בפרט בעיר תל אביב. לכך עוד יש להביא בחשבון התאמה לזמן בשיעור של כ-25%.

שווי שוק הוא המחיר הסביר ביותר להתקבל בין מוכר מרצון לקונה מרצון כשלשניהם מידע מלא והם אינם פועלים תחת לחץ זמן. בענייננו שתי עסקאות המכר מגלמות את שווי השוק. לטענת שמאי המבקש כשיש עסקאות השוואה ישירות גישת ההשוואה מהווה גישה אולטימטיבית וכל יתר הגישות מהוות גישות אלטרנטיביות.

לעניין זה הפנה השמאי להחלטה **בערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' אברהם כספי ז"ל** בו קבעה ועדת הערר ביחס לשומה מכרעת שנערכה לעניין תכנית

[2] החלק היחסי של הדירה בהשבחה כזמינה לפני דחייה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

פינוי בינוי תא/מק/4123 כי השמאי המכריע אשר ערך את בחינת ההשבחה בהסתמך על גישת ההשוואה היה צריך להביא בחשבון את העסקה בנכס עצמו המשקפת את התעשרות המוכר באופן המיטבי.

בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי את התמורה בעסקאות יש להשוות לשווי מצב חדש לאחר דחייה, קרי כ- 3,300,000 ₪, אזי, שאין השבחה. שכן שווי מצב קודם בהתאם לתחשיב המשיבה מסתכם בסך של 4,134,000 ₪. זאת ועוד, המשיבה הפעילה את מקדם הדחייה על ההשבחה ולא על המצב החדש.

<u>תמ"א 38 במצב הקודם</u>

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את השפעת תחולתה של תמ"א 38 על השווי במצב הקודם.

ב**עמ"נ 18616-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** שעסק בתכנית תא/3616א, נקבע כי אין להתעלם מהשפעת תמ"א 38 בקביעת השווי במצב קודם. כמו כן כי עליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 במצב קודם תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק.

ב**רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח'** נקבע כי אין לנטרל אירועים שאין ביניהם ובין האירוע המשביח קשר סיבתי. העיקרון אומץ גם בהחלטה ב**ערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** בה נקבע כי בבחינת ההשבחה לתכנית מס' 9988 אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 משווי המצב הקודם. ייחוס הזכויות שמקורן בתמ"א 38 לתכנית חותר תחת תמריצי התמ"א.

מטרת תכנית תא/3729א כפי שהוגדרה בהוראותיה היא: "חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינויה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38". מכאן שאין ספק שהתכנית המשביחה בעלת קשר סיבתי חזק לתמ"א 38. אף בדברי ההסבר של התכנית מצוין כי התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

בענייננו הבניין נבנה בשנת 1956. קונה סביר רואה לנגד עיניו פוטנציאל להחלת תמ"א 38 במקרה זה, גם ללא אישור תכנית תא/3729א. בשומה מכרעת קודמת שנערכה ע"י השמאי המכריע אלי כהן ביום 10.3.2021, בגין מימוש במכר של חלקת משנה אחרת בבניין (להלן: "שומה מכרעת קודמת של השמאי המכריע כהן") התייחס השמאי המכריע לקשר בין תכנית תא/3729א לבין תמ"א 38 בקבעו שככל ומדובר בזכויות זהות הרי שיש להכיר בזכויות כזכויות שהותרו גם במצב הקודם ופטורות מתשלום היטל השבחה. השמאי המכריע בחן מספר היתרי בניה בסביבת הנכס לצורך בחינת התכנות הבניה במצב הקודם, ממנה עלה כי אושרה בניה חדשה ותוספות בניה כדבר שבשגרה. השמאי המכריע ציין כי הוא סבור שגביית היטל השבחה בגין זכויות מתוקף סעיף 23 להוראות התמ"א כמוה כיצירת "ציר עוקף" לגביית היטל השבחה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שכן לא הייתה מניעה לאשר תוספת בניה ללא תשלום היטל השבחה על בסיס תכניות תקפות וזכויות תמ״א כדבר שבשגרה. השמאי המכריע מצא כי סל הזכויות במצב הקודם עולה על סל הזכויות במצב החדש.

לטענת שמאי המבקש במצב הקודם קיימת ודאות ליישום זכויות בניה מכוח תמ״א 38 בעוד שביחס לתכנית תא/3729א הוודאות שווה או פחותה.

טענת המשיבה כי מימוש לפי סעיף 19(ב)(10)(א) של התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה חל רק במימוש בדרך של היתר בניה ולא במימוש בדרך מכר, סותרת את ההחלטה **בערר (ת״א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל״ן ונכסים בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** בה קבעה ועדת הערר באופן חד משמעי כי חיוב בהיטל השבחה מכוח תמ״א 38 הוא בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת מכר ובין אם בעת מתן היתר בניה.

לטענת שמאי המבקש אין מקום לטענה כי לא קיימת ודאות לביצוע תמ״א 38. שכן גם יישום תכנית תא/3729א אינו ודאי. שכן, התכניות בעלות מכנה משותף וקשר זיקתי גבוה. בעניין זה הפנה השמאי ל**עת״מ 18151-10-19 יוסף כהנוביץ נ׳ ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה – מחוז ת״א** בה נקבע כי בעת הגשת בקשה להיתר בניה, על מוסד התכנון הסמכות והחובה להפעיל שיקול דעת תכנוני רחב, ולקבוע מהו סל הזכויות הספציפי שיאושר, תוך איזון ראוי בין כל השיקולים הרלוונטיים. הדין על כך הינו גם כאשר הבקשה היא מכח תמ״א 38 וגם כאשר הבקשה היא מכח תכנית שנערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ״א 38.

לטענת שמאי המבקש במקרה הנדון תכנית תא/3729א הגבילה את המימוש ביחס לתמ״א 38. לביסוס טענתו ערך השוואה ביחס למרכיבים הבאים:

תיאור	מצב חדש - תא/3729א	מצב קודם - תמ״א 38
קווי בניין	חזית 5 או 6 מ׳, צידי 3 מ׳, אחורי 5 מ׳.	חזית וצד 2 מ׳, אחורי 3 מ׳.
נסיגות	נסיגה בקומת קרקע ובשתי קומות הגג.	אין חובה לנסיגה.
שטחי שירות	מינימום 20%.	אין הוראה למינימום שטח שירות.

לטענת שמאי המבקש תכנית תא/3729א לא תרמה לשווי הנכס. יתרה מכך, השווי נפגע בעת יישום תכנית תא/3729א. שווי דירות בבניינים שנבנו לפני שנת 1980 בתוך ומחוץ לקו הכחול של התכנית נבחן בשומות מכרעות רבות. נמצא שתמ״א 38 במצבים רבים תורמת לשווי הנכס לכל הפחות כמו שתורמת תכנית הרובעים. בשומה מכרעת בגו״ח 6214/87 נקבע כי מבחן השוק מלמד כי קונה סביר אינו משלם יותר עבור דירה הכלולה בתכנית הרובע. בשומה מכרעת קודמת שנערכה ע״י השמאי המכריע כהן סקירה של עסקאות כדלקמן:

עסקאות לפני מועד אישור תכנית תא/3729א:

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
10.4.2016	6213/1153	ז׳בוטינסקי 138	1/4	68	₪ 2,750,000	₪ 40,441
7.7.2016	6213/1200	ארלוזורוב 135	3/4	67	₪ 2,775,000	₪ 41,418
8.3.2017	6213/1164	פנקס 12	1/4	56	₪ 2,650,000	₪ 47,321
5.5.2017	6213/1172	ליפסקי 24	2/7	89	₪ 3,600,000	₪ 40,449
4.4.2017	6213/1105	וייצמן 52	3/4	60	₪ 4,200,000	₪ 70,000
1.5.2017	6213/1140	חנקין 5	1/3	60	₪ 3,120,000	₪ 52,000
12.1.2018	6213/1185	מוסינזון 2	1/3	78	₪ 3,850,000	₪ 49,359
ממוצע						₪ 48,874

עסקאות אחרי מועד אישור תכנית תא/3729א:

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
14.4.2019	6213/1141	חנקין 3	2/4	70	₪ 3,200,000	₪ 45,714
5.2.2019	6213/1171	ליפסקי 20	2/4	89	₪ 3,300,000	₪ 37,079
5.6.2018	6213/1141	חנקין 3	3/4	72	₪ 3,381,500	₪ 46,965
30.7.2018	6213/1200	ארלוזורוב 135	3/4	68	₪ 2,680,000	₪ 39,412
8.2.2019	6213/117	שד׳ הציונות 8	4/4	96	₪ 5,000,000	₪ 52,083
ממוצע						₪ 44,251

ככל שלא תתקבל טענתו להעדר השבחה, ערך שמאי המבקש תחשיב לפיו השטח האקוויוולנטי במצב החדש נמוך מהשטח האקוויוולנטי במצב הקודם, זאת כמפורט בסעיף 8.2 לעיל. כן התייחס שמאי המבקש למרכיבים הבאים:

<u>היקף הבנייה</u>

בהתאם להוראות התכנית במקרה של הריסה ובניה מחדש ניתן לבנות בניין בן 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות גג בנסיגה, מעל קומת קרקע בנסיגה. בשומת המבקש הובא בחשבון השטח האקוויוולנטי במצב החדש, 1,578 מ״ר אקו׳, בדומה לשטח האקוויוולנטי בשומת המשיבה.

במצב הקודם הובא בחשבון 1,754 מ״ר אקו׳, כמפורט בסעיף 8.2 לעיל. השטח האקוויוולנטי כולל שטח מכח תכנית מ׳ 824 מ״ר (148%*557 מ״ר), שטח חדרי גג מכוח תכנית ג׳ 46 מ״ר (2 יח״ד*23 מ״ר), תוספת 2.5 קומות פטורות מכוח תמ״א 38 592.5 מ״ר[3], קומה אחת במקדם שווי 1.0 וקומה וחצי במקדם שווי 1.2, שטח קומת קרקע 154.1 מ״ר (65% משטח קומה

[3] 592.5 מ״ר= (211 מ״ר+13 מ״ר*2 יח״ד)*2.5 קומות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מורחבת) במקדם שווי 1.2 ומרפסת גג בשטח 118.5 מ״ר במקדם שווי 0.3. כאמור בהתאם לתחשיב שמאי המבקש השטח האקוויוולנטי במצב החדש קטן מהשטח האקוויוולנטי במצב הקודם.

<u>דחייה למימוש</u>

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%, בהתאם לשומות מכרעות קודמות שנערכו בחלקה הנדונה בעת מימוש בדרך מכר של חלקות משנה אחרות. לטענתו יש להביא בחשבון בנוסף מקדם הפחתה 0.9 בגין מושע זאת בדומה למקדם שהובא בחשבון בשומה מכרעת של השמאי המכריע כהן, אשר קבע גם מקדם דחייה וגם מקדם הפחתה למושע.

בעלי הדירות בקומה העליונה אוחזים בזכות תכנונית נוספת ואחרת בהשוואה לבעלי הדירות בקומות התחתונות. במצב הקודם לדירות בקומה העליונה יש זכויות להקמת חדרי יציאה לגג. זכות אשר הופכת את מימוש הזכויות מכח התכנית למורכב יותר. המורכבות הזו יוצרת קושי במימוש התכנית, לקושי הזה יש משמעות כספית שיש להביא בחשבון ההשבחה, בשל הפגיעה בדיירים הקיימים בדירות העליונות. פגיעה המצריכה איזונים כספיים. יש להביא בחשבון דחייה נוספת בשל התארכות הפרויקט כתוצאה מכך. לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון בנוסף מקדם הפחתה 0.9.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקש נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 25,000 ₪, זאת בהתאם לשומות מכרעות קודמות שנערכו בחלקה הנדונה.

9.2 טיעוני המשיבה

התכנית תורמת לשווי הנכס. החלופה המיטבית למימוש התכנית במקרה הנדון היא הריסה ובנייה מחדש. מהות הנכס במצב התכנוני הקודם היא דירת המגורים. מהות הנכס במצב התכנוני החדש היא חלק יחסי ברכוש המשותף מהזכויות בחלקה לאחר הריסת הבניין הקיים.

בהתייחס לסקירה של העסקאות אותן הציג שמאי המבקש לביסוס טענתו כי תכנית תא/3729 לא תרמה לשווי, טענה שמאית המשיבה כי הדרך הנכונה לבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית היא גישת התועלת. אין להסתמך על סקר השוואת המחירים מאחר ולכל עסקה מאפיינים שונים. קיימת שונות בין הדירות והבניינים. השמאית הפנתה לשומה מכרעת בגו״ח 6215/201 בה נקבע כי השוואת מחירים טרם ולאחר המועד הקובע אינה מבטאת בהכרח את מקור עליית השווי. נקבע כי הדרך למדוד את ההשבחה בנטרול הציפייה והשונות הקיימת בנכסי ההשוואה בצורה מדויקת יחסית היא באמצעות תורת התועלת, המהווה כלי בסיסי בתורת השמאות המייצרת מכנה משותף לכימות הנאה כלכלית מהנכס. בשומות מכרעות בגו״ח 6110/265 ו-6107/413 קביעה דומה.

שמאית המשיבה התייחסה לטענת שמאי המבקש שלא חלה השבחה במקרה הנדון בגין אישור תכנית תא/3729, שכן יוצא לכאורה שהשווי במצב החדש בהתאם לעסקאות מכר בבניין נמוך

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מהשווי במצב החדש כפי שהוערך בשומת המשיבה 5,273,648 ₪[4] למועד קובע 17.6.2018. השווי במועד הקובע אותו יש להביא בחשבון הוא הערך לאחר דחייה דהיינו 3,322,000 ₪ ולא 5,273,648 ₪.

<u>שווי מצב קודם</u>

במצב הקודם הובא בחשבון שטח דירתי בסך 106 מ״ר בהתאם למדידה גראפית שביצעה שמאית המשיבה על גבי היתר בניה מס׳ 607, השטח כולל מרפסות מקורות שנסגרו. השמאית קבעה כי שווי מ״ר בנוי במצב הקודם הוא 39,000 ₪, בהתאם לשומה מכרעת קודמת.

<u>שטח בניה במצב החדש</u>

במצב החדש, התכנית מאפשרת בניית בניין בן 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות גג בנסיגה מעל קומת קרקע בנסיגה. שטחי הבניה במצב החדש דומים לאלו שהובאו בחשבון בשומה מכרעת קודמת שערכתי בבניין בו ממוקמת הדירה נשוא השומה מיום 30.3.2023 (להלן: ״שומה מכרעת קודמת״). דהיינו, קומת קרקע בשטח 143 מ״ר במקדם שווי 1.2, שטח 5 קומות טיפוסיות 1,028 מ״ר, שטח קומת גג תחתונה 176 במקדם שווי 1.2, שטח קומת גג עליונה 150.4 מ״ר, שטח מרפסת גג 55.3 מ״ר במקדם שווי 0.3. סה״כ שטח אקוויוולנטי בסך 1,578 מ״ר.
לטענת שמאית המשיבה, בשומת המבקש יוחס בטעות מקדם שווי 1.2 לקומה וחצי במקום לקומת הגג העליונה בלבד.

<u>דחייה למימוש</u>

שמאית המשיבה אימצה את מקדם הדחייה שנקבע בשומתי המכרעת הקודמת בבניין בו ממוקמת הדירה נשוא השומה, המשקף דחייה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%.
בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון בנוסף למקדם הדחייה, מקדם הפחתה בגין מושע, טענה שמאית המשיבה כי מקדם דחייה ומושע מהווים מקדמים חופפים.
בהתייחס לטענת שמאי המבקש שיש להביא בחשבון בנוסף מקדם 0.9 בהתחשב בזכויות הקיימות להקמת קומת גג חלקית שיש לבעלי הדירות בקומה העליונה, טענה שמאית המשיבה כי הבניין הנדון בן כ-62 שנה, ואינו מחוזק נגד רעידות אדמה, תוספת הזכויות הינה משמעותית ומהווה תמריץ כלכלי לבעלים למימוש הזכויות, גם לבעלי הדירות בקומה האחרונה. כראיה היקף הפרויקטים שיוצאים לפועל בתחום הרובע. זאת ועוד, ככל שהתמ״א בתוקף לא תהיה הסכמה למימוש חדרי גג.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 25,000 ₪. וזאת בהתאם לערך שנקבע בשומה מכרעת קודמת שערכתי בבניין בו ממוקמת הדירה נשוא השומה.

[4] החלק היחסי של הדירה בהשבחה כזמינה לפני דחייה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

<u>תמ"א 38 במצב הקודם</u>

לטענת המשיבה אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תמ"א 38. כך נקבע בהחלטה **בערר 8290/1118 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, אשר עסקה ישירות בתכנית רובע, תא/3616א.

בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, שהינו ערעור מנהלי על ההחלטה בערר בעניין לויתן אדיב, נקבע כי אין תחולה להוראת פטור מהיטל השבחה עפ"י סעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית בעת מכר לעניין תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א. כן נקבע שהזכויות מכוח תכנית תא/3616א מוקנות ובשל כך ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה במכר. יחד עם זאת נקבע כי יש לבחון עליית שווי בהתחשב בהשפעת תמ"א 38 בעת קביעת שווי המצב הקודם.

הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, שכן לעמדת המשיבה הוא סותר הלכות בית המשפט העליון בדיני היטל השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות בזכויות בתכנית המותנות בשיקול דעת רחב ובהליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתכנית המתגבשת רק לעת היתר. השמאית הפנתה לפסיקה בבית המשפט העליון[5] ולפסיקה בבית המשפט המחוזי[6] שלשיטת המשיבה פסק הדין האמור עומד בסתירה לעיקרון שנקבע בהן.

פסק הדין סותר במישרין את פסק דין בית המשפט לענייינים מנהליים (חיפה) **עמ"נ (חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה**, בו פסק בית המשפט המחוזי כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תמ"א בהערכת שווי החלקה במצב הקודם מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח התמ"א. ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב הקודם. בהערכת שווי הזכויות במצב הקודם יש להתחשב בזכויות הבניה על פי התכניות המפורטות. ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק. בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת ערעור[7].

לעמדת המשיבה בפסק הדין ניתוח שגוי של חלק מפסקי הדין המפורטים לעיל וכן מתן משקל לפסיקה שאיננה רלוונטית ושונה מהותית מענייננו **ברע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה במקומית לתכנון ובניה "שרונים"** וכן התייחסות **לבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה** שעוסקת בתביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק תו"ב, תוך יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בו.

בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נקבע כי התוספת השלישית מעניקה פטור מהיטל השבחה רק כאשר מדובר על היתר בניה שניתן מכוח

[5] בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה; רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון; בר"מ 505/12 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשקלון.

[6] עמ"נ 36933-04-14 סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים; עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ ואח'.

[7] בר"מ 6512/21 מיום 14.11.2022.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תמ"א 38 או תכנית מפורטת שהוכנה מכוחה. לא ניתן לראות, לא לצורך הליכי רישוי ולא לצורך הליכי היטל השבחה, בקשה להיתר שהוגשה מכוח תכנון קיים כאילו הוגשה לפי תמ"א 38. לטענת שמאי המשיבה פועל יוצא של הקביעה האמורה היא שבהכרח לא ניתן להכיר בזכויות התמ"א כחלק מהמצב הקודם, עוד טרם אושרה הזכאות להן בהיתר במסלול תמ"א.
לעמדת המשיבה בהתחשב שבפסק הדין בעניין לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת, סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה ואת פסיקת בית המשפט העליון, בעת בחינת ההשבחה אין להביא בחשבון השפעה של תמ"א 38 על השווי במצב הקודם.
לחלופין ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעת יישום העקרון שנקבע בעת"מ לויתן יש לקחת בחשבון כי עפ"י החלטת המועצה הארצית לתו"ב מיום 3.2.2018, בישיבה מס' 579 עולה כי תוקף תמ"א 38 הוארך ל-5 שנים נוספות מיום 18.5.2015, קרי עד ליום 18.5.2020. בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה של 8 שנים מהמועד הקובע, כלומר 6 שנים לאחר פקיעתה של תמ"א 38. לאור האמור, יש לראות את תמ"א 38 כתכנית מתכלה. לפיכך, לאור משך הדחייה ואף בהתעלם מהטענות המשפטיות שהוצגו לעיל, ההשפעה של תמ"א 38 במצב הקודם לתכנית תא/3729א היא זניחה. בהתאם לעקרון שנקבע בהלכת לוסטרניק[8] אין להביא בחשבון את השפעת הצפי לאישורה של תכנית תא/3729א על שווי המקרקעין.
זאת ועוד, לשיטת שמאית המשיבה, מקדם הדחייה למימוש זכויות מכח תמ"א 38 צריך לשקף תקופת דחייה ארוכה מתקופת הדחייה לתכנית תא/3729א. שכן בניגוד לתכנית תא/3729א אשר מקנה זכויות בנייה, ללא צורך בהליכי פרסום, הוצאת היתר מכח תמ"א 38 המותנית בהליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. הליכי הפרסום כוללים אפשרות להתנגד להיתר, הגשת ערר לוועדת ערר על ההחלטה בהתנגדות וכן עתירה על ההחלטה בערר. הליכים אלו ארוכים ועלולים להמשך על פני שנים. הם גורמים לעיכוב בקבלת היתר עד להחלטת ועדת ערר רישוי. לאור האמור לעיל, סבורה שמאית המשיבה כי מסלול בהתאם לתכנית תא/3729א מהווה מסלול מהיר ופשוט יותר. זאת ועוד, התכנית מאפשרת הגשת בקשה להיתר לרשות הרישוי, מסלול מהיר עוד יותר ממסלול רגיל לוועדת משנה. שמאית המשיבה טענה כי חלק ניכר מהבקשות להיתר מכוח תכניות הרובעים מוגשות לרשות הרישוי.
לטענת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון במצב הקודם בסל הזכויות זכויות מכח תכנית מ' בחלופה של הריסה ובניה ואין להביא בחשבון זכויות מכוח תכנית ג' שכן, אלה חופפות לזכויות התמ"א.

9.3 הכרעה

המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא סביב השאלה האם בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3729א יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם.
הרציונל העומד בבסיס העמדה כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם הוא כי בהתאם לפסיקה התגבשות ההשבחה מכח תמ"א 38 היא רק במועד מימוש בהיתר. בהתאם לכך נקבע כי במימוש בדרך מכר לא חל חיוב בהיטל השבחה. יוצא שביחס לתמ"א 38 בעת

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

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מימוש במכר לא חלה חבות בהיטל השבחה ובעת מימוש בהיתר חל פטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10). יחד עם זאת עקרונית מדובר בתכנית משביחה המהווה חלק מהמצב החדש אשר התגבשות ההשבחה בגינה תחול בעת היתר. כאשר מאושרת תכנית מפורטת דוגמת תכנית תא/3729א לפני החלטה למתן היתר יש לחייב בגינה בהיטל השבחה ואין להביא בחשבון את תמ"א 38 כיוון שההשבחה מכוחה טרם התגבשה.
בעשרות שומות מכרעות שערכתי בתחום הרובע קבעתי, ביחס לבניינים אשר עומדים בתנאי הסף של תמ"א 38, שבהתחשב בכך שתכנית תא/3729א הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יש לראות בהוראות תכנית תא/3729א החלה עליהם, הוראות מכח תמ"א 38. ציינתי שאני סבורה שאין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית מפורטת מכח סעיף 23 לתמ"א בעת מכר, זאת לבטח כשהתכנית המפורטת אינה כוללת תוספת זכויות על אלו שהותרו עפ"י התמ"א.

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

בהתחשב בכך שהסוגייה נדונה והוכרעה ע"י ועדת הערר באותו מרחב תכנוני, ערכתי בשומתי המכרעת הקודמת תחשיב התואם את קביעתה העקרונית. דהיינו, ערכתי תחשיב לפיו לא הבאתי בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם.

על ההחלטה בערר לויתן אדיב הוגש ערעור מנהלי **עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**. ביום 8 ינואר 2024 ניתן פסק הדין, בו נקבע כי סעיף 19(ב) לחוק התכנון והבניה אינו מעניק פטור בעת מכר דירה שחלה עליה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א. עוד נקבע כי תכנית מס' תא/3616א קונקרטית ומסוימת, יוצרת ודאות עקרונית ומקנה זכויות בניה. מכאן שההשבחה מתגבשת בעת אישורה ויש לחייב בגין אישורה בהיטל השבחה בעת מכר, זאת בניגוד לתמ"א 38 שהזכויות לפיה מותנות. עוד נפסק כי תמ"א 38 איננה חלק מהליכי התכנון הכרוכים[9] בתכנית תא/3616א, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת מצב קודם. נקבע כי השמאי צריך לקבוע מקדמים ביחס לעליית הערך שיצרה התמ"א. דהיינו, לא לחשבה במלואה מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה, חוסר ודאות בפן הקנייני והתכנוני. השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה

[9] כלשון בית המשפט העליון ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכח תמ"א 38, זאת נוכח חוסר הוודאות להוצאת היתר בניה. לבסוף נקבע כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב מצב קודם.

על ההחלטה בערר אהרון ברק הוגש ערעור מנהלי **עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח'.** ביום 11.3.2025 ניתן פסק הדין בו אומצה קביעת ועדת הערר לפיה אין מקום לנטרל בעת חישוב שווי המצב הקודם את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38/ תכנית 10038, דבר שפירושו על בסיס קביעותיה העובדתיות של ועדת הערר שלא עוררו, כי תכנית מס' 9988 לא השביחה.

בהתחשב בפסיקת בית המשפט המחוזי. ערכתי תחשיב לפיו הבאתי בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לכך שיש להשוות בין השווי במצב החדש בשומת המשיבה לבין התמורה שהתקבלה בגין מכר הדירות בבניין. בהתאם להסכמים שהוצגו בפניי מדובר בעסקאות נטו, זאת ועוד, כטענת שמאית המשיבה הערך הרלוונטי במצב החדש הוא הערך בדחיה.

אני סבורה כי במקרה הנדון קיימת מגבלה ממשית לבחינת ההשבחה באמצעות נתונים אמפריים. שכן על מנת לבסס קיומה של השבחה באמצעות עסקאות יש לבודד בעסקאות ההשוואה את השפעת אישור התכנית. הליכי אישור תכנית תא/3729 נמשכו שנים והשפיעו על מחירי הדירות טרם אישור התכנית. זאת ועוד, קיימת שונות גדולה בין הדירות לרבות שטח, אופן רישומו, סטנדרט הגמר, העדפות סובייקטיביות וכדומה. לאור האמור התחשיב יערך בגישת התועלת.

<u>שטח הבנייה בשני מצבי התכנון</u>

בהתחשב במיקום הנכס, בהיקף ובאפשרויות הבינוי של שתי החלופות, מצאתי כי השימוש המיטבי של הנכס הנדון הינו הריסה ובניה מחדש, זאת כפי שקבעתי בשומתי המכרעת הקודמת בנכס שבנדון. כך נקבע גם בשומות הצדדים. הריסה ובניה היא אף החלופה שנתבקשה בפועל בבניין זה. חלופה זאת תבחן גם ביחס למצב הקודם.

בשומות הצדדים הובא בחשבון במצב החדש שטח הבניה שהבאתי בחשבון בתחשיב בשומה המכרעת הקודמת. הבאתי בחשבון כי זה השטח שהיה מביא בחשבון קונה סביר. כך גם נקבע בשומת המשיבה וזאת על אף שמדובר בשטח נמוך יותר מהמבוקש בפועל בבקשה להיתר. דהיינו, קומת קרקע בשטח נטו 143 מ"ר, קומות טיפוסיות 1-5 בשטח נטו כולל של 1,028 מ"ר, קומת גג תחתונה בשטח 176 מ"ר, קומת גג עליונה בשטח 150 מ"ר ומרפסות גג בשטח 55 מ"ר.

בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. בשומת המבקש הובאו בחשבון זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית מ', ג' וכן זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, לשיטתו. בהתאם לתחשיב המבקש שטח הבניה במצב הקודם עולה על שטח הבניה במצב החדש. לא קיבלתי עמדתו.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהתאם לפסק הדין בעניין לויתן יש להביא בחשבון את היקף הבניה אותו היה צופה קונה סביר. ציפייה הנגזרת מהאופן בו נהגה הוועדה המקומית ליישם את תמ"א 38 בסביבת הנכס. דהיינו, הקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית.

בחנתי ומצאתי כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא הדירה כבניה בתוספת זכויות מכח התמ"א כתוספת לבניין הקיים, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

תיאור	שטח ברוטו במ"ר	יחס ברוטו/ נטו	מקדם שווי	מקדם ודאות	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע	220	65%	1.2	0.9	154.44
קומות טיפוסיות 1-5	1,285	80%	1.0	0.9	925.20
קומת גג	167	80%	1.2	0.9	144.29
מרפסות גג	90	80%	0.3	0.9	19.44
שטח אקוויוולנטי מצב קודם הבניין בשלמות					1,243.37
שווי מ"ר מבונה					₪ 25,000
חלק יחסי של הדירה ברכוש המשותף					73/546
חלק יחסי של הדירה בשווי זכויות מכוח תמ"א הריסה ובניה					₪ 4,155,952

בעוד ששווי הדירה הבנויה הוא 4,134,000 ₪, לפי 39,000 ₪ למ"ר בנוי.

<u>מקדם השווי לדירות הגג והגן</u>

בשומת המשיבה אומצו מקדמי השווי משומתי המכרעת הקודמת. הובא בחשבון מקדם שווי לקומת הקרקע ולקומת הגג התחתונה 1.2 ומרפסת גג במקדם שווי 0.3. לא מצאתי מקום לשנות מקביעותי.

<u>דחייה למימוש</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 8 שנים, כבשומת המשיבה בה אומצה תקופת הדחיה שהובאה בחשבון בשומתי המכרעת הקודמת בבניין. בשומה המכרעת קבעתי דחיה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%, זאת בהתחשב שמדובר בבניין ותיק בן כ- 62 שנה במועד הקובע. הבניין במצב פיזי טוב. הבניין כולל 8 דירות. הבניין רשום כבית משותף. בבניין אין מעלית נוסעים וחניה. ציינתי כי תקופת הדחיה שקבעתי מגלמת בין היתר את אי הוודאות ביחס למימוש המתבטאת בצפי המימוש של התכנית. תקופת הדחיה שקבעתי תאמה שומה מכרעת קודמת שנערכה בבניין ע"י השמאי המכריע אלי כהן (שומה מכרעת מיום 10.3.2021 שנערכה בגין מימוש חלקת משנה 1).

ב**ערר 41/16/48 מינה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** קבעה ועדת הערר **"...שכן על אף שממצאיה של שומה מסוימת שנעשתה לצורך הליך אחד אינם מחייבים בהליך אחר, הרי שכאשר מדובר באותה החלקה ממש, שיקולי יעילות, שוויון והגינות מחייבים מתן הנמקה להעדר עקביות ביחס לשומה קודמת, והדברים אמורים במיוחד כאשר מדובר בשומה מכרעת שניתנה לאחר תיקון 84 לחוק...".**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהתחשב שגם במקרה הנדון מדובר במימוש במכר ובהתחשב שתקופת הדחייה אומצה בשומת המשיבה, הבאתי בחשבון תקופת דחיה דומה.
קיבלתי את עמדת המשיבה כי מקדם הפחתה למושע בשומת המבקש מהווה כפל הפחתה, כך גם לעניין מורכבות לכאורה בשל זכויות לחדרי גג המיוחסות לדירות בקומה העליונה.
יצוין שאני גם מקבלת את עמדת המשיבה כי יש להפעיל את מקדם הדחייה על ההשבחה ולא על מלוא שווי הנכס במצב החדש. שכן עד למועד בו מתאפשר מימוש הזכויות אין למעשה שינוי בשימוש בבניין הקיים. הבעלים ממשיכים להפיק ממנו הנאה. קונה סביר מביא זאת בחשבון. הוא מביא בחשבון כי בתקופת הדחיה ימשיך להשתמש בנכס ובתום תקופת הדחיה יהנה משווי חלקו בקרקע הריקה. לפיכך, תרומת התכנית לשווי במועד הקובע היא למעשה ערך נוכחי של הפער בין המצבים בתום תקופת הדחיה. מכאן שבחינת ההשבחה צריכה להיערך באופן בו מחושב הערך הנוכחי של הפער בין מצבי התכנון בתום תקופת הדחייה. בגישה זו נקטתי גם בשומות קודמות שערכתי בתחום תכניות הרובע. ראה לדוגמה שומה מכרעת בגו"ח 6217/619.
אני סבורה כי גישת שמאי המבקש לדחיית מלוא שווי המצב החדש מוטעית. אני סבורה כי דחיית שווי המצב החדש ולא ההשבחה מתאימה במקרה בו הנכס מהווה מגרש ריק. במצב כזה במצב הקודם יש מגרש זמין עם זכויות פחותות ובמצב החדש מגרש עם זכויות מוגדלות בדחיה. במצב כזה ברור כי מימוש הזכויות המצומצמות אינו סביר בתקופת הדחיה. במקרה כזה יש לדחות את מלוא השווי במצב החדש.

<u>ודאות זכויות הבניה</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי במצב הקודם קיימת ודאות גדולה לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38. יחד עם זאת זכויות מכוח תמ"א 38 הן זכויות מותנות ולא מוקנות. התכנית מותירה בידי הוועדה המקומית שיקול דעת באשר להיקף הזכויות ואף מאפשרת לה לסרב למתן היתר, משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות. זאת ועוד, הגשת בקשה להיתר מכוח התמ"א כרוכה בהליך יידוע הציבור בדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. בנוסף לתמ"א תאריך תפוגה. לאור כל האמור לעיל, הבאתי בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם במקדם ודאות 0.9.
תכנית תא/3729 החלה במצב החדש היא תכנית מפורטת אשר מקנה זכויות ומאפשרת קבלת היתר בניה. לפיכך מקדם הוודאות שיש לייחס לה הוא 1.0.

<u>החלק ברכוש המשותף</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים כי החלקי היחסי שיש לייחס לחלקת המשנה הוא בהתאם לחלקה ברכוש המשותף 73/546.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ערכי שווי

הצדדים אינם חלוקים לעניין ערכי השווי. בחנתי וקיבלתי את הסכמתם כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 25,000 ₪. ערך זה תואם ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה, לרבות שומה מכרעת שנערכה על ידי בבניין.

10. תחשיב השומה

מצב קודם

שטח מ״ר בנוי חלקת משנה 4	106 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	39,000 ₪
שווי הדירה מצב קודם	4,134,000 ₪

תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**מקדם וודאות**	**שטח במ״ר אקו׳**
תוספת קומה חמישית	212	1.00	0.9	190.8
קומה גג חלקית[10]	99	1.20	0.9	106.9
מרפסת גג	113	0.30	0.9	30.51
סה״כ				328.23
מקדם בינוי חדש על קיים				0.8
שווי מ״ר מבונה				25,000 ₪
כופר חניה (4 מקומות* 48,316 ₪)				(193,264 ₪)
חלק יחסי ברכוש המשותף				73/546
חלק יחסי בזכויות מכוח תמ״א 38				851,845 ₪

סיכום

שווי הבנוי מצב קודם	4,134,000 ₪
חלק יחסי בתוספת הזכויות	851,845 ₪
שווי מצב קודם	**4,985,845** ₪

[10] 99 מ״ר= 15 מ״ר – 2/ (15+212).

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	שטח ברוטו במ״ר	יחס ברוטו/ נטו	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
קומת קרקע	220	65%	1.2	171.6
קומות טיפוסיות 1-5	1,285	80%	1.0	1,028.0
קומת גג תחתונה	220	80%	1.2	211.2
קומת גג עליונה	188	80%	1.0	150.4
מרפסות גג	69	80%	0.3	16.6
שטח אקוויוולנטי מצב חדש				1,577.8
שווי מ״ר מבונה				₪ 25,000
חלק יחסי ברכוש המשותף				73/546
שווי מצב חדש				**₪ 5,273,648**

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 5,273,648
שווי מצב קודם	₪ 4,985,845
השבחה זמינה	₪ 287,803
מקדם דחיה (8 שנים, 6%)	0.6274
השבחה במועד הקובע	**₪ 180,571**

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. השומה

לאור האמור לעיל, אני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, בהתחשב בפסק דין בית המשפט המחוזי לפיו יש להתחשב בהשפעת תמ"א 38 על שווי המצב הקודם ולנטרל את מסמכי המדיניות, כדלקמן-

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729א	17.6.2018	180,571 ₪	90,286 ₪

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com