מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אבי אברס, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: כ״ב טבת תשפ״ו

תאריך לועזי: 11 ינואר 2026

מספר מינוי: 451-2025

לכבוד,

המבקשת:
דירת נחת באבג 9 בע״מ

באמצעות:
מר גלעד המאירי, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב תל אביב-יפו

באמצעות:
מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
תת חלקה 5 בחלקה 16 בגוש 7085
רחוב אבן גבירול 9, שכונת הצפון הישן, תל אביב - יפו

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה יונתן לוי ועמיחי לואיס, שמאי מקרקעין, מיום 05.01.2025.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר גלעד המאירי, שמאי מקרקעין, מיום 01.04.2025.
- בתאריך 20.04.2025 הוגשה תגובתם של שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 11.05.2025 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

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

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

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. המועד הקובע[2]:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
תא/4562	[3]31.12.2023	15.12.2023, בעיתונים

3. מועד ביקור בנכס:

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

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	:	רחוב אבן גבירול 9, תל אביב - יפו.
גוש	:	7085
חלקה	:	16
תת חלקה	:	5
שטח החלקה	:	580 מ״ר רשום.
הנכס הנישום	:	דירה (עפ״י רישום הב״מ) / משרד ומחסנים (לפי היתר), הממוקמת בקומת הקרקע של בניין מגורים משותף הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים.
שטח הדירה	:	59.24 מ״ר רשום
חלק ברכוש המשותף	:	59/888
זיהוי הנכס	:	עפ״י נסח רישום, תכניות היתר הבניה ומסמכי תיק בית משותף.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

2 פירוט רלוונטי לבחינת ההשבחה.

3 בהתייחס לפרסום למתן תוקף בעיתונות בתאריך 15.12.23, ולעובדה כי היום האחרון לפרסום למתן תוקף הנו יום שבת, שאינו נספר במניין הימים.

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

5. תיאור הסביבה והנכס:

5.1 תיאור הסביבה:

אזור הצפון הישן מתפרש על השטח שבין רח' אבן גבירול ממזרח לים ממערב, ומנחל הירקון מצפון לשד' בן ציון ורח' בוגרשוב מדרום[4]. האזור נכלל בתכנית "גדס", תכנית המתאר הראשונה של ת"א, אשר פיתחה את האזור על בסיס עקרונות "עיר גנים". רחובות האורך המרכזיים ב"צפון הישן", הם דיזינגוף, בן יהודה ואבן גבירול. רחובות הרוחב המרכזיים הם נורדאו, ז'בוטינסקי, ארלוזורוב, בן גוריון ופרישמן.

אבן גבירול מהווה את אחד מצירי התנועה המשמעותיים במרכז העיר ת"א – יפו, החוצה את רובעים 3 ו – 4 מכיוון דרום לצפון, כאשר הוא מקשר בין חלקיה הדרומיים של העיר (מהרחובות יהודה הלוי וקרליבך בו הוא מתחיל מדרום) לחלקיה הצפוניים של העיר (לרחובות ש"י עגנון ורחבעם זאבי בו הוא מסתיים מצפון). הנכס שבנדון ממוקם בחלקו הדרומי של הרחוב, בחלק שבין הרחובות קפלן/דיזינגוף מצפון לרחובות קרליבך/מרמורק מדרום. סביבת הנכס מתאפיינת במבנים בבנייה רוויה בני 3-5 קומות מעל קומת קרקע למסחר. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות. קיימת מצוקת חניה.

5.2 תיאור החלקה:

שטחה הרשום של חלקה 16 בגוש 7085, הנו 580 מ"ר. צורתה רגולרית כשל מלבן עם חזית מזרחית של כ- 18.5 מ' לרח' אבן גבירול ועומק ממוצע של כ- 34 מ'. לחלקה טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. ע"ג החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק הבנוי בקיר משתוף (חלקי) עם הבניין שבנוי ע"ג חלקה 17 מדרום.

גבולות המגרש:

- צפון - חלקה 15 ע"ג מבנה בבנייה רוויה.
- מזרח - חזית לרח' אבן גבירול 9.
- דרום - חלקה 17 ע"ג מבנה מגורים ותיק בבניה רוויה הבנוי בקיר משותף (חלקי) עם הבניין שבנדון.
- מערב - חלקה 32 ע"ג מבנה מגורים ותיק בבניה רוויה[5], עם חזית לרח' ביל"ו.

5.3 תיאור הבניין:

בניין מגורים שנבנה בהיתר משנת 1955, בקיר משותף (חלקי) עם הבניין מדרום לו. בהתאם למסמכי תיק הבית המשותף, הבניין כולל קומת מרתף חלקית הכוללת מקלט, קומת קרקע עם חזית מסחרית לרח' אבן גבירול 9 הכוללת 4 חנויות (לצד קולונדה פתוחה) ודירת מגורים[6] בעורף הקומה (הנכס הנדון), קומת ביניים הכוללת 2 דירות מגורים (לצד חלל כפול / יציע של 4 החנויות הממוקמות בקומת הקרקע בחזית רח' אבן גבירול) ו - 3 קומות טיפוסיות הכוללות 3 דירות בכל קומה. סה"כ 12 דירות ו – 4 חנויות. בבניין אין חניה, סוג הבניה קונבנציונלית – בטון ובלוק, גג שטוח מבטון, חיפוי טיח / שפריץ. רמת הגמר תואמת את גיל המבנה ורמת התחזוקה סבירה. בבניין מותקנת מעלית נוסעים.

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

5 יוער כי מעיון באתר המפות הממשלתי GOVMAP עולה למיטב בדיקתו של הח"מ, כי חלק מהמבנה הבנוי ע"ג חלקה 32 (בצדו המזרחי) "נכנס" לחלקה 16 בה ממוקם הנכס הנדון.

6 אשר נבנתה כמשרד ומחסנים לפי היתר הבנייה ונרשמה במסמכי תיק הבית המשותף כדירה.

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

5.4 <u>תיאור הנכס שבנדון</u>:

דירה (עפ"י רישום הב"מ) / משרד ומחסנים (לפי היתר), הממוקמת בעורף קומת הקרקע של בניין מגורים משותף הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים. שטח היחידה 59.24 מ"ר רשום (שטח רצפה לא כולל מרפסות).

6. <u>המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין</u>:

6.1 <u>העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 16.02.2025[7], המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	גוש	חלקה	שטח חלקה		תיק יוצר
עיריית ת"א יפו	7085	16	580 מ"ר		47/57/שי'
תיאור דירה	תיאור קומה	תת חלקה	שטח במ"ר	תקנון	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	5	59.24 מ"ר	מצוי	59/888

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
13844/2024/1	12/03/2024	עדכון פרטי זיהוי	דירת נחת באבג 9 בע"מ	בשלמות

<u>הערות</u>:

- בתאריך 04.09.2024 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש שיגריס אלי, מס' שטר: 48415/2024/1.
- בתאריך 23.01.2018 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 ע"ש מדינת ישראל / משרד התחבורה, הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7634 מיום 06.12.2017 עמ' 1981 – 1990.

6.2 <u>הסכם מכר (גורם המימוש)</u>:

הוצג בפני העתק הסכם מכר שנערך בתאריך 29.08.2024, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

המוכר : דירת נחת באבג 9 בע"מ

הקונה : שיגריס אלי

הממכר : נכס בקומת קרקע בבית משותף המצוי ברחוב אבן גבירול 9 בתל אביב, בשטח של 59.24 מ"ר כאשר החלק של הנכס ברכוש המשותף הינו 59/888 והידוע גם כגוש 7085 חלקה 16 חלקת משנה 5.

מועד מסירה : 01.12.2024

התמורה : 2,400,000 ₪ (שני מיליון וארבע מאות אלף ₪) כולל מע"מ ככל שיחול.

מיסים : תשלומים, הוצאות ומיסים יחולו בהתאם לחוק.

7 הועבר לידי ע"י שמאי המבקשת.

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

7. תכנון ורישוי בניה:

7.1 רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית	פרסום לתוקף ברשומות	י.פ	מהות
58	04.01.1940	976	"תכנית גדס", תכנית מתאר מקומית.
135	09.10.1941	ע.ר 1134	תכנית פרצלציה, על פיה הנכס הנדון מסווג ביעוד "אזור דירות 1" וזכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית 58.
76	08.02.1951	140	תוספת דירה על הגג בבניינים בני 2-3 קומות, **בהם לא קיימת קומת עמודים** ו/או קומת ביניים[8].
286	28.02.1952	216	התכנית קובעת שטח מגרש מינ' 500 מ"ר. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בניין על שטח מגרש קטן יותר.
336	05.11.1953	318	התכנית מתירה הקמת חנויות בבניינים הפונים לרח' אבן גבירול, בחלקות המסומנות בתכנית, בקומת הקרקע, ללא שימושי מגורים.
1680	10.12.1981	2770	בנייה על גגות בתים, חדרי יציאה לגג. מבוטלת ע"י תכנית ג'.
מ'	24.06.1982	2829	שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן.[9]
ע'	28.11.1985	3275	מרתפים, מבוטלת ע"י תכנית ע'1
ס'	25.06.1989	3672	הרחבת דירות גג קיימות בבניינים בני 2-3 ק', והקמת דירות גג בבניינים בני 2-3 ק' ללא ק' עמודים.
מ'1	01.11.1990	3810	התכנית מתקנת את סעיף 32 בתכנית מ' וקובעת כי הועדה המקומית רשאית לאשר מתן הקלות.
ג'	21.04.1994	4208	בניה על גגות בתים, מבטלת את תכנית 1680.
2691	11.02.1997	4490	קובעת הוראות תכנון ובינוי להרחבות דיור.
2710	03.07.1997	4540	קובעת הוראות להקמת מעלית בבניינים קיימים
ח'	16.04.2001	4978	תקן חניה לשימושים שונים.
ע'1	18.03.2003	5167	מרתפים, מבטלת את תכנית ע'.
3440	10.05.2006	5526	הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) באיחוד דירות.
5000	22.12.2016	7407	תוכנית כוללנית – מתאר ת"א יפו
תת"ל/71/ב'	23.05.2017	7546	התכנית הינה לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין ת"א, ונועדה לקבוע רצועת מתע"ן לקו מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.
תא/4658	08.04.2019	8195	מטרת התכנית היא להקטין את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן
תא/4562	12.12.2023	11888	מטרת התוכנית הינה עידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רח' אבן גבירול

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

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

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

7.2 <u>רישוי בניה (המבנה הקיים)</u>:

- ביום 01.04.1955 ניתן היתר בניה מס׳ 19 להקמת בניין בית מגורים בן 4 קומות ומקלט ומרתף, המכיל: בקומה א׳ – 3 חנויות 2 משרדים 2 מחסנים וח״ש וקולונדה. ובקומות ב׳, ג׳, ד׳ – דירה בת 3 חדרים וח״ש, דירה ב 2 וחצי חדרים וח״ש ודירה בת 2 חדרים וח״ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג.
- ביום 22.12.1955 ניתן היתר בניה מס׳ 731, להרחבת מרפסות בחזית בקומות א׳, ב׳, ג׳.
- ביום 22.09.1964 ניתן היתר בניה מס׳ 535 להוספת יציע בחנות.
- ביום 31.01.1988 ניתן היתר בניה[10] מס׳ 3/35 להריסת קיר בין 2 חנויות + הגדלת חלק מרצפת גלריה.

בתיק הבניין לא נמצא תשריט היתר בניה בו מפורטים שטחי הבניה, בשל כך שטחי הבנייה נמדדו (גרפית) על גבי <u>תשריט בית משותף</u>[11]. להלן טבלת שטחי בניה (ברוטו כולל מרפסות וחדרי מדרגות) בהתאם למדידה:

מהות	סה"כ שטח מדוד
קרקע[12]	237
ביניים[13]	120
ראשונה	288
שניה	288
שלישית	288
סה"כ מ"ר עילי:	**1261**

7.3 <u>תכניות חלות</u>[14]:

7.3.1 **<u>58 (גדס)</u>** <u>[פורסמה למתן תוקף בע.ר 976 מיום **04/01/1940**]</u>

תכנית המתאר הראשונה של תל אביב, בה נקבעו בין היתר הוראות לבניה ובכלל זה שטח מגרש מזערי, קווי בניין, צפיפות, מספר קומות מירבי, אחוזי בניה, תנאים לבניית מרפסות וגזוזטראות ועוד.

<u>עיקרי הוראות התכנית ב״אזור דירות 1״ אליו סווגה החלקה בה ממוקם הנכס שבנדון</u>:

שטח מגרש מזערי: 500 מ״ר, במקום בו ישנה תכנית פרצלציה מאושרת שטח מגרש מזערי הינו 425 מ״ר. במגרשים צמודים הקטנים מ- 425 מ״ר, תותר בניה בקיר משותף במידה וצרוף שטחיהם הינו 425 מ״ר ומעלה.

מספר קומות מירבי: 3 קומות (לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים), ברחובות אשר רוחבם קטן

10 הנכס הנדון זוהה ע״ג תשריט היתר בנייה זה כשטח למשרדים / אחסנה.

11 יוער כי למיטב בדיקתו של הח״מ חדר הכביסה על הגג כפי שאושר לבנייה במסגרת היתר מס׳ 19 מיום 01.04.1955 , אינו מופיע בתשריט הבית המשותף. על כן שטח זה לא פורט בטבלה שלהלן.

12 ללא שטח קולונדה.

13 לא כולל שטח שסומן בתשריט הבית המשותף כחלל של החנויות הממוקמות בקומת הקרקע (בחזית רח׳ אבן גבירול). יוער כי במסגרת היתרי בנייה שניתנו לאחר רישום הבית המשותף, אושרו תוספות שטחים ליציע/גלריות (ע״ח חלק משטח החלל).

14 פירוט רלוונטי לבחינת ההשבחה בנכס שבנדון.

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

מ- 10 מ׳ תותר בניה של 2 קומות בלבד.

אחוזי בניה	:	35% לקומה (סה״כ 105% משטח המגרש). ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מ׳ תותר בניה של 2 קומות בשיעור של 40% לקומה.
צפיפות	:	3 דירות לקומה, פרט לבניינים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, לפי צפיפות של 9 דירות למגרש בשטח מזערי של 500 מ״ר (כ- 55 מ״ר קרקע / ליח״ד)
קווי בניין	:	קדמי 4 מ׳, צידי 3 מ׳, אחורי 5 מ׳ (תותר הבלטת גזוזטראות של 1 מ׳[15]).
שטחי שירות	:	בהתאם להחלטת הועדה המקומית מחודש מאי 1996 (מצורפת בתחילת מסמכי תקנון תוכנית 58), נקבע כי אחוזי הבנייה בתוכנית 58 הנם לשטח עיקרי, ובנוסף להם תתאפשר הוספת שטחי שירות.

7.3.2 **<u>תכנית תא/336</u>** <u>[פורסמה למתן תוקף בי.פ 318 מיום **05.11.1953**]</u>

התכנית מתירה הקמת חנויות בבניינים הפונים לרח׳ אבן גבירול, בחלקות המסומנות בתכנית בקומת הקרקע, ללא שימושי מגורים. הועדה רשאית להשאיר שימוש לצרכי מגורים בבניינים אשר הוקמו לפני מתן תוקף התוכנית, אם יוכח כי אין אפשרות לחסל את השימוש הזה.

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

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

א. מתירה תוספת בשיעור של 7% במבני מגורים בהם אחוזי הבניה לקומה הינם עד 38% לקומה, ו- 5% במבני מגורים בהם אחוזי הבניה הינם 39% ו- 40% לקומה. תוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. בקומת עמודים תותר בניה מרבית של 65% משטח קומה טיפוסית.

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

ג. לא תותר כל תוספת בניה עבור מרפסות. התכנית מבטלת כל הוראה מתוכניות קודמות המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

ד. בהתאם לסעיף 32 הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות בתחום אזורים עליהם תכנית זו חלה. (תכנית מ׳1[16] מהווה תיקון לסעיף זה כך שההגבלה לעניין איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית מ׳).

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

בנייה על גגות בתים - מבטלת את תכנית 1680.

התכנית מתירה בניה של חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה וכן הקמת פרגולות בתנאים שנקבעו. אסורה בנית חדר יציאה מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ 90% מהקומה שמתחת.

15 האפשרות להבלטת מרפסות מבוטלת בתכנית מ׳ (סעיף 17 להוראות תכנית מ׳).

16 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01/11/1990

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

7.3.5 **<u>תכנית 2710</u>** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 ביום **03.07.1997**]

התכנית מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה, וכן לאשר חריגה מקווי בניין לצורך הקמת מגדל מעלית ע"פ מגבלות התכנית.

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

מרתפים - מחליפה את תכנית ע'.

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

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

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

תכנית מתאר מקומית כוללנית[17] בסמכות וועדה מחוזית, החלה על כל מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו. התכנית מגדירה את גבולות סמכותה של הוועדה המקומית בבואה לאשר תכנית מפורטת, קובעת כללים ומתן הוראות לתוכניות עתידיות ומשקפת את החזון התכנוני של העיר. **לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית ונדרשת הכנתה של תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתרים.**

במסגרת התכנית החלקה מסווגת כאזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב, בבינוי עד 8 קומות, במתחם 301, מרקם בנוי לשימור, מתוך תחום הכרזת העיר הלבנה.

ב"אזור מגורים בבניה עירונית" יותר שימוש למשרד בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, ובקומת הקרקע יותר מסחר (למעט מקרים מסוימים).

תחשיב זכויות הבניה קובע רח"ק בסיסי 2.5, ועד רח"ק 3 מירבי, במגרש ששטחו הרשום הינו בין 0.5 ל -1.5 דונם. צפיפות הבניה לא תפחת מ – 18 יח"ד לדונם נטו. מנספח התחבורה עולה כי ברחוב עובר ציר מתע"ן[18].

7.3.8 **<u>תת"ל/71/ב'</u>** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 7546 מיום **23/05/2017**]

התכנית הינה לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין ת"א, ונועדה לקבוע רצועת מתע"ן לקו מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

הקו הירוק הוא חלק מרשת קווי מתע"ן שנקבעו בתמ"א 23 /א/ 4, תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים במטרופולין ת"א.

תוואי הקו מתחיל בדרום רח' הר ציון- לוינסקי וממשיך צפונה דרך הרחובות מנחם בגין, קרליבך, אבן גבירול, חציית גשר רוקח עד לרחוב ש"י עגנון בצפון. ברחוב אבן גבירול, בין רחוב לוינסקי לשד' נורדאו, תוואי הקו הוא תת קרקעי. מתשריט התוכנית עולה כי חלק מהחלקה (בחזית) הוגדר כשטח בייעוד תחנת תחבורה ציבורית.

17 כהגדרתה בסעיף 62(א)(ג) לחוק התו"ב, תשכ"ה - 1965.
18 מערכת תחבורה עתירת נוסעים הפועלת בתדירויות גבוהות לאורך צירים המסומנים בנספח התחבורה.

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

7.3.9 **תכנית 4658** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 7546 מיום **08/04/2019**]

מטרת התכנית היא להקטין את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבנייה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התוכנית למתע"ן.
במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורי של התוכנית למתע"ן נקבעו ע"פ שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
במקרים חריגים ומיוחדים בהם ראתה רשות הרישוי שמימוש שטחי הבניה כאמור להלן אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבניה שיותרו בשטח המגרש החדש לבניה יהיו קטנים יותר.

7.3.10 **תכנית תא/4562** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 11888 ביום **12/12/2023**]

תכנית "התחדשות רחוב אבן גבירול"

תכנית המהווה השלמה לתכניות רובע 3 ורובע 4, הקובעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רח' אבן גבירול בתל אביב, במטרה לעודד חיזוק מבנים והתחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים והעקרונות שנקבעו בהכרזת אונסקו (באזור הרלוונטי). התכנית מחליפה תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ', תכנית ס', תכנית 76 וכד'. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות תכנית זו מבוטלות.
התוכנית אושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 וקובעת הוראות לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, תוך התאמתם למרקם האורבני של רח' אבן גבירול בתל אביב.
התכנית מבחינה בין בנייה חדשה לבין תוספת לבנייה קיימת ובין מגרשים הממוקמים בתחום אזור הכרזת אונסקו ומחוצה לו. בנוסף נקבעה בתוכנית מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל חלופה (חיזוק והרחבה ו/או הריסה ובנייה מחדש).

עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי יעוד ממגורים א' ומגורים ב', ליעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".
2. הפקעה ושינוי יעוד ממגורים לדרך בחלקות בהן המדרכות הקיימות ברחוב הינן בתחום מגרש פרטי וכן הפקעה לצורך הרחבת מדרכות במקטע הרחוב מצפון לשדרות נורדאו בדופן המערבית של הרחוב.
3. קביעת זכויות בניה לבניה חדשה בהתאם למיקומו של המגרש, בכפוף לעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר.
4. קביעת מספר קומות מירבי לבינוי הטיפוסי . מחוץ לתחום אזור ההכרזה עד 9 קומות, בתחום אזור ההכרזה עד 7 קומות.
5. קביעת הנחיות לתוספת על מבנים קיימים בתחום אזור ההכרזה.
6. קביעת הוראות לצפיפות יח"ד ולהיקף נדרש של יח"ד קטנות מסך יח"ד.
7. קביעת הוראות עיצוביות.
8. קביעת שימושים לכל קומות המבנה כולל מרתפים.
9. קביעת הוראות בנושא חניה.
10. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
11. שינוי יעוד מדרך לכיכר עירונית ברחוב אבן גבירול בקטע שבין רחוב הבשן לבין שדרות נורדאו, לצורך פיתוח כיכר עירונית והקמתו מחדש של מבנה קיוסק.

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

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מגורים, מסחר ותעסוקה. בחזית החלקה מסומנת רצועת דרך מוצעת ורצועת מתע"ן תת קרקעית. **החלקה מסומנת בתחום אזור ההכרזה**. היתר בנייה לבניין בו ממוקם הנכס שבנדון ניתן לפני 1.01.1980.

מגורים מסחר ותעסוקה **בתחום** אזור ההכרזה (פירוט רלוונטי לנכס הנדון):

שימושים מותרים:

1. קומת הקרקע ובקומת הגלריה:

קיימת חובת שימושי מסחר לאורך החזית הקדמית לרחוב אבן גבירול, החזית הקדמית לרחוב ראשי ניצב לאבן גבירול כהגדרתו בתכנית. בנוסף יותרו מבואות למלונאות, שימושי מלונאות פתוחים לציבור כגון בתי קפה, הסעדה וכד'.

2. בעורף המבנה ובקומת הביניים ובקומה הראשונה:

בנוסף על השימושים כאמור לעיל יותרו שימושי תעסוקה, שטחים משותפים למלונאות, ושימושים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתכנית. לא יותרו שימושי מגורים מלבד מבואות ושטחים משותפים למגורים. בתחום אזור ההכרזה יותר בנוסף שימוש למגורים בקומה הראשונה.

3. בקומות עליונות:

יותרו שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי. לפחות 50% מהשטחים בקומות העליונות, יהיו למגורים ולשימושים הנלווים להם.

עיקרי הוראות הבינוי – **בניה חדשה**:

1. שטחי הבניה המרבים מעל הקרקע יקבעו בהתאם להגדרת מספר הקומות המרבי והשטח המרבי המותר לבניה בקומות השונות. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן בגין מגבלות הבניה בתכנית זו מבוטלות.
2. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו עפ"י 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין או 80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין במגרש הבנוי משני צדדיו בקיר משותף, במכפלת מס' הקומות הטיפוסיות ובתוספת שטחי קומת הקרקע וקומת הגג בהתאם לנסיגות. בנוסף תותר הקמת גלריה וקומת ביניים בהתאם להוראות התכנית.
3. זכויות הבנייה כוללות שטחים עיקריים ושטחי שירות. שטחי גזוזטראות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
4. תותר הרחבת שטח הקומה מעבר לאמור לצורך ממ"קים במקום ממ"דים בהתאם לשטח המינימאלי הנדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף.
5. במגרשים הקטנים מ – 350 מ"ר או במגרשים בהם עומק המגרש קטן מ- 12 מ' (מדוד מחזית אבן גבירול) תותר הגדלת שטח הקומה המותר עד 95%, מהשטח המוגדר בין קווי בניין ללא תלות בממ"קים ומרפסות פנימיות.
6. שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם להיטל הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות בולטות שטח זה יכלול גם את שטח הקולונדה. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ' ולא יפחת מ – 5.3 מ'. עומק הקולונדה לא יפחת מ – 4.5 מ'.
7. תותר הקמת גלריה בתנאי שמרחקה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ- 3 מ'.
8. תותר הקמת קומת ביניים מעבר למניין הקומות ובלבד ששטחה לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי של קומת הקרקע (ללא שטח הקולונדה).

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

9. שטח הבניה בקומת הגג יהיה בנסיגות – בחזית הפונה לאבן גבירול 2 מ׳ מקו החזית הקדמית ו – 3 מ׳ מקו החזית האחורית (קיימים חריגים כגון מגרשים פינתיים, מגרשים בהם מתקבלת תכסית קומת גג הקטנה מ – 50% וכיוב׳, כמפורט בהוראות התכנית).
10. שטחי בניה במרתפים: ע״פ תכנית ע 1 למעט הוראות המשנות את תכנית ע 1 הכלולות בתכנית זו. גובה המרתף העליון לא יפחת מ – 3 מ׳ ולא יעלה על 5.5 מ׳ מדוד מרצפת המרתף לתחתי התקרה. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.
11. מספר הקומות מעל כניסה קובעת יהיה 7. קומת הביניים והגלריה יותרו בנוסף.
12. קווי בניין: קדמי: 0 מ׳; צידי: 3 מ׳; אחורי: 4.5 מ׳.
13. גובה: גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ׳, מדוד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה. בקומת התעסוקה תותר גמישות בגובה הקומה עד 3.8 מ׳ לצורך מעבר תשתיות במסגרת הגובה הכללי המותר.
14. מסחר: היקף שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ – 50% משטח הקומה הבנוי ללא שטח הקולונדה. שטחי המסחר יהיו בעומק שלא יפחת מ – 4 מ׳ (קיימים חריגים כמפורט בהוראות התכנית). אורך חזית היחידה המסחרית לא יעלה על 12 מ׳ לאורך רחוב אבן גבירול.
15. מרפסות: שטחי המפרסות יהיו בנוסף לשטחים המרביים. עד 14 מ״ר ליח״ד עבור מרפסת הבולטת מקירות הבניין. סה״כ שטח ממוצע לכל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר. תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ׳ מקו בניין קדמי ואחורי.
16. צפיפות בנייה: מס׳ יח״ד מרבי יהיה עפ״י סך השטחים לשימוש מגורים בקומות עליונות מחולקים במקדם צפיפות 65. מס׳ יח״ד מינימלי לא יפחת מחישוב עפ״י מקדם 85. בחישוב מס׳ יחידות הדיור המותר במגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח״ד נוספת. שארית קטנה מ – 0.5 תעוגל כלפי מטה. לפחות 20% מכלל יחידות הדיור יהיו קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ״ר. דירות אלו יחויבו בפתרון מיגון קומתי במקום ממ״ד.
17. בניה בקיר משותף תחויב במגרשים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף וכן בתאי שטח 166-168 (ארלוזורוב פינת אבן גבירול). בנייה בקיר משותף תחייב הגשת תכנית עיצוב ופיתוח למבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם להוראות התכנית. קו הבניין הצידי בחלק שאינו בנוי בחפיפה יהיה 2.5 מ׳. הועדה המקומית תהיה רשאית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר לאשר הארכת הקיר המשותף, מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד הקיים, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הגובלת ובפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובכפוף לדין בבניינים הבנויים בקיר משותף שאינם נבנים בעת ובעונה אחת.

<u>עיקרי הוראות הבינוי - **תוספת לבניין קיים**</u>:

1. הוראות סעיף זה יחולו על מגרשים הכלולים בתחום אזור ההכרזה בלבד.
2. תוספת בנייה על בניין קיים תותנה בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
3. הוראות החלות בבנייה חדשה הנוגעות לנסיגות הקומות העליונות, גובה הבינוי, בניה בקיר משותף, מסחר וגגות יחולו גם בתוספת לבניין קיים. בנוסף יחולו ההוראות כמפורט להלן.
4. <u>בינוי בקיר משותף</u>: תידרש התאמה של כלל המבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם לתכנית עיצוב אשר תפורסם בהליך לפי ס׳ 149.

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

5. <u>היקף תוספת הבנייה</u>: תותר תוספת קומה בהתאם לקונטור הקומה הקיימת (לא כולל מרפסות ובליטות) וקומה חלקית בהתאם לנסיגות בגג כפי שנקבעו בהוראות התכנית. לחילופין, יותרו חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג' מלבד השינויים הקבועים בתכנית זו. לא יותרו חדרי יציאה לגג בנוסף לקומה החלקית.
6. <u>גובה</u>: גובה המבנה לא יעלה על 5 קומות + קומה חלקית, פרט למבנים קיימים שגובהם בעת אישור התכנית הוא 5 קומות ומעלה, בהם תותר תוספת קומת גג חלקית.
7. <u>הרחבות</u>: יותרו הרחבות במסגרת קווי הבניין המותרים ובכפוף להשתלבות בבניין הקיים ומתן פתרון מיגון (נקבעו חריגים לעניין מגרשים פינתיים).
8. <u>קולונדה</u>: תחויב שמירה על קולונדה בחזית המסחרית. עומק הקולונדה לאחר עיבוי העמודים (שייעשה כלפי פנים הקולונדה) לא יפחת מ – 3.2 מ' נטו. מקצב העמודים יהיה אחיד.
9. <u>מרפסות</u>: בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. לא תותר סגירת מרפסות. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה. בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות בקומות הקיימות או הרחבת מרפסות קיימות. בחזית האחורית בקומות הקיימות ובקומות התוספת תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. שיעור הבלטתן מעבר לקו בניין אחורי לא יעלה על 1.6 מ'. תנאי לתוספת מרפסות בקומות הקיימות יהיה הקמתן בהינף אחד.
10. <u>חניה</u>: לא תותר כניסת כלי רכב מכיוון רח' אבן גבירול אלא מרחובות ניצבים או מקבילים. תקן החניה יהיה 0 לכלל השימושים למעט במגרשים להם יש גישה לחניה. במגרשים אלה תקן החניה למגורים יהיה 0-0.5 מקומות חניה ליח"ד. במידה שקיימים מקומות חניה במצב קודם עפ"י היתר, יתווספו חניות אלה לתקן חנית המגורים. כל מבנה יחויב בפתרון לחניית אופניים בהתאם לתקן התקף, אשר ימוקם בתת הקרקע או בחצר הבניין במתקן חניה לאופניים.
11. <u>הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות</u>: תנאי למתן אישור תכנית פיתוח, היתרי הריסה ובניה במגרשים גובלים או חופפים לתוואי מתע"ן יהיה בתיאום עם נת"ע וקבלת אישורה. לא יותר בינוי, לרבות עוגנים וכל עבודה בתחום ייעוד תחנות המטרו והרק"ל. לא תותר הנחת תשתיות בתחום תחנת המטרו והרק"ל ורצועת מתע"ן אלא בתיאום עם נת"ע. יש לתאם עם נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום במידה שמתבצעת בפרוייקט.

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

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו, פרסמה במרוצת השנים מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות תמ"א 38 בחלקי העיר השונים בהתאם למאפייניה של שכונה זו או אחרת. מסמך מדיניות ראשון אושר בישיבה[19] מיום 22.03.06 ומאז פורסמו ועודכנו מעת לעת מסמכי מדיניות נוספים בהתאם לניסיון המצטבר, לתיקונים שחלו בתמ"א 38 וסוגיות הנוספות שעלו. מסמך המדיניות האחרון, <u>טרם</u> פרסום תכנית הרובעים למתן תוקף, הנו מיום 22.11.2017. מסמכי המדיניות התוו הוראות בנייה מפורטות יחסית בהתאם למיקום גיאוגרפי, אופי הפרויקט (חיזוק והרחבה/הריסה ובנייה מחדש) ועוד.

19 ישיבה מס' 9-2006ב'

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

7.4 תכניות מתאר ארציות:

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

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

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

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

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

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

הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית. התכנית קובעת כי בבניין קיים שלא עומד בדרישות תקן 413 לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. התכנית לא חלה על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.

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

א. אישור שטחי בניה נוספים במסגרת חיזוק ותוספת בניה על המבנה הקיים[20]:

(1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

(2) הרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר[21].

(3) תוספת של 2 קומות על בסיס שטח וקו ההיקף של הקומה המורחבת שמתחתיהן[22].

(4) תוספת קומה חלקית על הגג בשטח חצי מהקומה המורחבת שמתחת[23].

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) **סעיף 14א'(א)(1),** תוספת של 13 מ"ר בעד כל יח"ד[24] הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

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

(3) **סעיף 14א'(א)(2),** תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות[25], בהתאם למס' הקומות הבנויות כדין:

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

(7) <u>הערות</u>:

- בהתאם לקבוע בסעיף 14א(א1)(ב) ובס"ק (ב), הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. בסעיף 11.1.4 נקבע כי אם קווי הבניין כפי שנקבעו בתכניות המפורטות, לא מאפשרות לממש את תוספות הבניה מכוח התמ"א, ניתן לחרוג מקווי הבניין עד ל 2 מ' לחזית ולצד ו 3 מ' לאחור.
- **בהתאם לסעיף 14א'(א1)(1),** הוועדה רשאית להתיר הקמתן של קומות נוספות על הקבוע בתכניות מפורטות שחלות במגרש, וזאת בהתאמה למדרג שנקבע בסעיף **14א'(א)(2)**[26].

ג. <u>שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו לסרב לתת היתר</u>:

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

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

ד. <u>סעיף 23, תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>:

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

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

סעיף 23א' (א) "אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14[27], על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה."

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

26 ראה טבלה בסעיף 3 לעיל.

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

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

8. עיקרי טענות הצדדים[28] והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[29]:

8.1 ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

		שמאי המבקשים		שמאי המשיבה	
תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
תא/4562	31.12.2023	₪ 0	₪ 0	₪ 982,378	₪ 491,189

הצדדים מסכימים כי תכניות נוספות, המהוות חלק מהרצף התכנוני החל על הנכס הנדון במצב החדש, אינן משביחות במקרה דנן ו/או שאין לגבות בגינן היטל השבחה במועד המכר (בהתחשב במיקום הנכס בקומת הקרקע ובהוראות תיקון 126 לחוק התו"ב). לאחר שבחנתי את הוראות התכניות הרלוונטיות (כפי שפורטו בפרק התכנון ורישוי הבנייה לעיל), הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לקבל את הסכמת הצדדים כאמור.

8.2 עמדת המשיבה:

8.2.1 <u>החלת הוראות /זכויות מכח תמ"א 38 בבחינת שווי המצב הקודם</u>:

א. כמפורט בדברי ההסבר של תכנית 4562, תכניות רובע 3 ורובע 4 גרעו את החלקות לאורך רחוב אבן גבירול מתחום התכנית, לאור הצורך בהכנתה של תכנית עצמאית לרחוב.

ב. אף שניתן לזהות פערים מהותיים בין התכניות השונות, בין היתר במועד הקובע, היקפי הבניה ותכונות המקרקעין, יש להביא בחשבון אומדן החבות בהיטל השבחה גם את החלטת ועדת ערר בעניין ערר/תא/8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א- יפו (הקשורה בתכנית רובע 3).

ג. בהחלטה זו נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, אותתם יש ליישם גם בענייננו, כדלקמן:

- הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר.
- בבחינת שווי המצב הקודם אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות התכנון שנקבעה על פיה.
- האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן, בהתחשב במועד הקובע של תכנית 4562 (בסוף שנת 2023). יתרה מכך, במקרה דנן הממכר מהווה חנות ולא דירת מגורים.

ד. ביום 08.01.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") במסגרתו קבע בית המשפט כי:

- הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במכר.
- הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן קונקרטיות.

28 הטענות העולות במסגרת הטיפול בתיק זה הנן טענות רוחב הנוגעות למספר רב יחסית של תיקים הנידונים בפניי ובפני שמאים מכריעים נוספים, הן כאלה הקשורים בתכנית 4562 הנדונה בענייננו והן כאלה הקשורים בתכניות רובע 3 ו – 4 הדומות לתכנית הנדונה בענייננו. האמור בפרק זה משקף מכלול טענות שהועלו בפני בנושא זה על ידי הצדדים, הן בתיק זה והן בתיקים דומים.

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

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

- יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין - נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר (בשונה מהחלטת ועדת הערר בנושא זה).

ה. הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה - נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם - עת"מ 33949-09-20. בנסיבות אלו, עמדת שמאי המשיבה לעניין ההוראות אשר נקבעו בפסה"ד שונה.

- לעניין זה מרחיבים שמאי המשיבה וטוענים כי:

- אף על פי שהמשיבה חולקת על האמור בפס"ד לויתן ואף על פי שטרם ייבש הדיו על עמדת היועמ"ש שהופנתה לבית המשפט העליון התומכת בעמדת המשיבה, ואף על פי שלאחרונה ניתן פס"ד של ביהמ"ש המחוזי בעניין "בלו מרבל" המחזק את עמדת המשיבה, הרי שבמקרה הנדון שווי המצב הקודם נקבע ע"פ סקירת עסקאות השוואה, באופן המגלם את מלוא הפוטנציאל התכנוני מכח תמ"א 38.
- כפי שקבעה ועדת הערר בעניין "בן דוד", וכפי שכותבת היועמ"ש בעמדתה המופנית לבית המשפט העליון בעניין לוויתן, יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 על ערכי השווי למגורים משווי המקרקעין במצב הקודם.
- כאמור, עמדת המשיבה במקרה דנן היא כי השפעתה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, גלומה בערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה לסך של 30,000 ₪ למ"ר בנוי. עמדה זו מטיבה על המבקשת, שכן חלקים בממכר אינם מהווים שטחי "מסחר" ואף אם ניתן להסיבם לכאלו, הליך זה מותנה בהסכמות שכנים, דחיה וכיוב'. עמדת היועמ"ש מיום 16.01.2025, כמו גם עמ"נ בעניין "בלו מרבל", התומכים בעמדת הוועדה המקומית לפיה באומדן שווי המצב הקודם צריך לנטרל את תרומתה של תמ"א 38, מחייבת (בהגינות באם תתקבלנה בבית המשפט העליון) לקבוע שווי מ"ר בנוי נמוך יותר מזה שנקבע בשומת המשיבה.

ו. לעניין שווי המקרקעין במצב קודם ואופן ההתחשבות בזכויות מכח תמ"א 38:

- שווי המצב הקודם נאמד בשומת המשיבה לפי סך של 30,000 ₪ למ"ר בנוי "פלדלת".
- אין חולק כי בערכי השווי הנ"ל גלום מלוא פוטנציאל התחדשות עירונית.
- שמאי המשיבה דוחים את עמדת שמאי המבקשת, כפי שזו באה לידי ביטוי בתחשיב ההשבחה החליפי שערך, לפיה מעבר לשווי הזכויות המלאות יש לבטא בנוסף בשווי המקרקעין במצב הקודם, גם את זכויות תמ"א 38, ככאלו המאפשרות תוספת 2.5 קומות מלאות נוספות, כאילו היו זכויות מוקנות. שכן מעבר לעובדה שמעולם לא אושרה בתחום רובע 3 בקשה להיתר המאפשר הוספת 2.5 קומות תחת הוראות תמ"א 38, הרי שמתן שווי המקרקעין במצב הקודם כפי שנקבע בשומת המשיבה, מגלם את מלוא ההנאות מהמקרקעין.
- מעבר לאמור יש להביא בחשבון כי:

- המועד הקובע לתכנית תא/4562 הינו ביום 31.12.2023.

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

- באותה העת כבר הייתה קיימת החלטת המועצה הארצית, לפיה רשות שתחליט עד 01.02.2024 על סיום תמ"א 38 בתחומה או שלא תגיש עד לאותו מועד תכנית כוללת להתחדשות עירונית (אחד מהם צריך להתקיים), אזי תסתיים תמ"א 38 בתחומה ביום 29/02/2024. ככל והרשות לא תחליט על סיום התמ"א ותגיש תכנית כוללת להתחדשות עירונית, התמ"א תהיה בתוקף עד לחודש מאי 2026 או עד למועד אישור התכנית הכוללת, לפי המוקדם מבניהם.
- למעשה, ערב המועד הקובע לתכנית תא/4562 (תכנית אבן גבירול) ההתכנות לביצוע פרוייקט תמ"א 38 הינה אפסית, וברור לכולי עלמא שתמ"א 38 תסתיים לכל המאוחר במאי 2026 ובסיכויים גבוהים עוד יותר שתסתיים עוד בפברואר 2024.
- בתקופה זו, אנו מצויים בתקופה שלאחר תיקון שקד ("חלופת שקד") שבא לתת חלופה לתמ"א 38, וברור שלא הייתה כוונה לאפשר את המשך הארכת התמ"א ע"י המועצה הארצית מעבר להחלטות הללו. המשמעות היא שגם אם נקבע לתכנית מקדם דחיה העולה על שנתיים וחצי, אז לתמ"א 38 כמצב קודם קבוע מקדם דומה ואף גבוה יותר, היות ולתמ"א 38 נדרשים פרסומים וכיוב', הרי שבעצם אין שום היתכנות לתמ"א, קרי, מקדם הסבירות של תמ"א 38 הוא אפסי.

8.2.2 <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה - **הנכס הנדון**</u>**:**

מצב קודם:

א. <u>שימוש מיטבי (בבניין בכלל ובנכס הנדון בפרט)</u>:

- המבנה: בהתאם להיתרי הבנייה ומסמכי תיק הבית המשותף, על החלקה בה מצוי הנכס הנדון הוקם מבנה הכולל שלוש קומות טיפוסיות וחדר כביסה על הגג, מעל קומה חלקית וקומת מרתף למקלט. הבינוי בפועל מנצל את מרבית זכויות הבנייה הניתנות מכוח תכניות החלות במצב קודם. מכאן כי השימוש המיטבי הנו הותרת המבנה הקיים על כנו.
- הנכס הנדון:

- במסמכי תיק הבית המשותף הנכס הנישום רשום כדירה בשטח של 59.24 מ"ר.
- על פי היתרי בהנייה, הותרו לבנייה בקומת הקרקע חנויות, משרדים, מחסנים וח"ש וקולונדה.
- בהתאם לתשריט היתר הבנייה האחרון, הנכס הנדון (ת"ח 5), מסומן כמשרד ומחסנים.
- בהתחשב בכך כי ניתן תכנונית להכשיר את השטח כחנות עורפית / משרד, קבעו את השימוש המיטבי בהתחשב באפשרות זו (ולא בהתחשב במצב הדברים עפ"י היתר קיים).
- בהתייחס לאמור קבעו כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הנכס הבנוי במצבו בשימוש לחנות עורפית.

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

ב. <u>מסד נתונים רלוונטי / ערכי שווי</u>:

- בהתחשב בכך כי סקירת עסקות השוואה מהתקופה האחרונה לחנויות בנויות ברחוב אבן גבירול ו/או מהרחובות הסמוכים (המצויים בתחום תכניות רובע 3 ו – 4), תגלם את ההשפעה מכח התכנית המשביחה ו/או מכח תכניות רובע 3 ו – 4 (בניגוד לעקרונות שנקבעו בפס"ד לוסטרניק), הגיעו לכלל דעה כי לא ניתן לבחון את שווי הנכס הנדון בהשוואה למחיר המתקבל מניתוח עסקות השוואה לנכסים בנויים בסביבה. בכך קבעו כי במקרה דנן יש להתבסס בקביעת השווי על גישת היוון ההכנסות.
- סקר דמי שכירות שנערך לחנויות בסביבתו של הנכס שבנדון, על רחוב אבן גבירול, כמו גם מודעות היצע אשר היו מפורסמים במועד עריכת השומה, מצביעים על דמי שכירות מבוקשים הנעים בגבולות של 200 ₪ - 300 ₪ למ"ר.
- בהתאם למצבה הפיזי של החנות, למיקומה (בעורף המגרש) ולמגבלות התכנוניות הקיימות בה, קבעו שווי מ"ר בנוי בסך של 30,000 ₪ למ"ר.
- לאור האמור לעיל, שוויו של המצב הקודם נקבע כדלקמן:

שטח רשום	שטח פלדת	שווי בנוי משרדים	מקדם אקו'	שווי כולל
59.24	65.2	₪ 30,000	1	₪ 1,954,920
שווי זכויות החנות במצב הקודם				**₪ 1,950,000**

מצב חדש :

א. <u>שימוש מיטבי</u>:

- בהתחשב בבינוי הקיים ובמיקום המקרקעין הנדון, נלקח בחשבון כי החלופה המיטבית למימוש התוכנית הינה ע"י <u>הריסה ובניה מחדש</u>, המנצל את מלוא פוטנציאל התכנית, בבניין הכולל 7 קומות ברוטו + גלריה וקומת ביניים. לאור האמור מרכיבי ההשבחה בתכנית הנ"ל הינם:
  - קומת מרתף – שימושים נלווים למסחר.
  - הקמת קומת קרקע מסחרית אשר תשלב גלריה. בקומת הביניים ישולבו שימושי תעסוקה/מלונאות/שימושים בעלי אופי ציבורי, ללא שטחי מגורים.
  - הקמת 7 קומות טיפוסיות למגורים בהתאם להנחיות ומגבלות קווי הבניין.
  - הקמת קומת גג בנסיגה שך 2 מ' מחזית אבן גבירול ו – 3 מטר מעורף החלקה.
  - את קומת הקרקע ניתן להרחיב לקומה טיפוסית.

ב. <u>משתנים כלליים</u>:

- הובא בחשבון כי הנכס מצוי בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (העיר הלבנה).
- הובא בחשבון כי זכויות הבנייה המוקנות בתכנית מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
- שווי הנכס "מצב החדש", מהווה את החלק היחסי בשווי זכויות בניה, עפ"י תכנית תא/4562

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

לבינוי ע"ג החלקה. תחשיב ההשבחה נערך בהתייחס ל-59/888 חלקים בזכויות.

- הובא בחשבון כי הבינוי יהיה בקיר משותף עם הבניין הסמוך כך שנדרשת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח למבנה הגובל.

ג. מושעא ודחייה : 0.665 (7 שנים, ב-6%). לעניין זה מרחיבים שמאי המשיבה וטוענים כי:

- מטרתה של תכנית אבן גבירול הינה עידוד התחדשות עירונית וחיזוק מבנים לאורך הרחוב. התכנית ברת השוואה בפרמטרים רבים לתכנית הרובעים, אך בשונה מהן, מאפשרת היקפי בנייה רבים יותר, כאשר המועד הקובע בעניינו הינו לשנת 2023 (אל מול 2018 בתכנית הרובעים), המוליך לערכי שווי גבוהים יותר מאלה בתכנית הרובעים. בשל כך, ערכי הקרקע גבוהים יותר וקיימת כדאיות גבוהה יותר לביצוע הפרוייקט.
- מקדם הדחייה בשומת המשיבה נשען על שומות מכריעות מסביבתו הקרובה של הנכס הנדון ומרחבי הרובעים בכלל והוא נתמך בעשרות תיקים קודמים. בנוסף, שומת המשיבה נשענת על החלטת ועדת ערר בעניין לויתן, בה נקבע כי הדחייה תקבע ספציפית לכל מקרקעין מסוים, כפונקציה של שטח המגרש, גיל המבנה הבנוי, מצבו הפיזי, צורת המגרש ושטחו, קיומה של מעלית, קיומם של דירות גג, חנויות וכיוצ"ב. שומת המשיבה מיישמת החלטה זו. אין לקבוע הפחתות שרירותיות שלא בצדק.
- סקירת שומות מכריעות ברחבי הרובעים מעמידה את תקופת הדחייה בגבולות של 4 שנים ועד 15 שנים (במקרה קיצון). שמאי המבקשת קבע את הדחייה ל – 10 שנים באופן שרירותי, כאשר מצידו השני של המתרס, קיימות החלטות רבות אשר תומכות בעמדת המשיבה, לכן לא מצאו לנכון להציג החלטות שמאים מכריעם התומכות בעמדתם בהן נקבעו תקופות דחייה קטנות משמעותית מאלו המוצגות בשומה האחרת, ושי המון.
- בהתחשב באמור, הם בדעה כי הדחייה שהובאה בחשבון במקרה דנן (של 7 שנים) הנה על הצד הגבוה והזהיר, המשקפת משך זמן סביר למימוש תוספת זכויות בצירוף מאפייני הנכס והמורכבות הקיימת במימוש. מבהירים כי מיקומו של הנכס ברחוב אבן גבירול ורמת הנגישות הטובה אינה משפיעה על תקופת הדחייה ואף צפויה לקצר אותה.
- מעבר לאמור טוענים כי ככל וקיימת כדאיות כלכלית גבוהה יותר, כך הסבירות למימוש הזכויות קצרה יותר, כך שלעמדתם פרק הזמן לדחייה שמציין שמאי המבקשת (של 10 שנים), גבוה בהרבה מהנדרש. חיזוק לאמור ניתן ללמוד מכך כי מספר חודשים לאחר מועד אישורה של תכנית אבן גבירול כבר הונחו על שולחן הוועדה המקומית שצף של בקשות לקידום היתרי בניה ברחוב.

ד. <u>שימוש ביניים</u>:

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון תרומת שימוש ביניים לתקופת הדחייה עד למימוש התכנית, בסכום כולל של 545,655 ₪[30].
- יש דעות ו/או פסיקות בעניין זה לכאן ולכאן כאשר הסוגייה נמצאת כעת על שולחנו של כבוד

30 (לפי 125 ₪ למ"ר לחודש, לתופה של 7 שנים, 6%)

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

השופט גלעד הס (בבית המשפט המחוזי).

- לעניות דעתם הרוח נושבת לכיוון הדעה ו/או הפסיקה שקובעת שיש להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים בשווי המצב החדש, כאשר למיטב בדיקתו והבנתו גם החלטות ועדת ערר שניתנו לאחרונה בנושא נתלו על פסיקת בית המשפט המחוזי בעניין זה ולא על דעתן.
- בכל מקרה הם עומדים על דעתם כי יש להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים בבחינת שווי המצב החדש.

ה. כופר חניה:

- התכנית קובעת תקן חניה יהיה 0 לכל השימושים, למעט במגרשים להם יש גישה לחניה מרחובות ניצבים או מקבילים.
- בהתאם למיקום המקרקעין שבנדון, תקן החניה הינו 0.

ו. מסד נתונים רלוונטי / ערכי שווי:

מגורים:

- שמאי המשיבה סקר בשומתו מספר עסקאות השוואה מפרויקטים שונים של התחדשות עירונית בתחום רחוב אבן גבירול ובסביבת הנכס הנדון כדלקמן:

- אבן גבירול 54 (פינת מאנה 16), גו"ח – 6111/598:

עסקאות השוואה - אבן גבירול 54													
תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	תמורה	שטח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה	מחיר למ"ר
05/08/2024	6111	598	90	מאנה / אבן גבירול	18	₪ 3,730,000	60.00	3	1	8	100	2020	₪ 62,167

- אבן גבירול 144-146, גו"ח 6213/64,65:

עסקאות השוואה - אבן גבירול 144 - 146													
תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	תמורה	שטח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה	מחיר למ"ר
09/07/2023	6213	64	22	אבן גבירול	144	₪ 5,110,000	67.00	3	8	8	50	2020	₪ 76,269
26/07/2022	6213	64	13	אבן גבירול	144	₪ 4,870,000	69.00	3	5	8	50	2020	₪ 70,580
13/06/2022	6213	64	19	אבן גבירול	144	₪ 4,600,000	69.00	3	7	8	50	2020	₪ 66,667
24/05/2022	6213	64	16	אבן גבירול	144	₪ 4,580,000	69.00	3	6	8	50	2020	₪ 66,377
14/12/2021	6213	64		אבן גבירול	144	₪ 3,307,341	51.00	3	5	8	50	2020	₪ 64,850
17/11/2021	6213	64		אבן גבירול	144	₪ 3,341,113	51.00	3	7	8	50	2020	₪ 65,512

- עסקות מכר דירות חדשות בסביבתו של הנכס (כבקרה נוספת):

עסקאות השוואה - מרחובות פנקס / ז'בוטינסקי													
תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	תמורה	שטח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה	מחיר למ"ר
31/12/2023	6213	758	25	פנקס	24	₪ 4,096,288	61.00	3	7	9	29	2023	₪ 67,152
13/11/2023	6213	948	18	זבוטינסקי	101	₪ 4,500,000	75.00	3	5	9	28	2025	₪ 60,000
31/10/2023	6213	1162	30	זבוטינסקי	135	₪ 4,606,287	62.00	3	7	9	68	2029	₪ 74,295
20/07/2023	6213	96	20	זבוטינסקי	91	₪ 10,950,000	130.00	4	1	8	20	2023	₪ 84,231
27/06/2023	6213	758	21	פנקס	24	₪ 4,006,288	61.00	3	6	9	29	2023	₪ 65,677
14/02/2023	6213	758	1	פנקס	24	₪ 5,632,760	63.00	3	1	9	29	2023	₪ 89,409
02/01/2023	6213	758	24	פנקס	24	₪ 4,655,983	62.00	3	7	9	29	2023	₪ 75,097

- בהתאמה לזמן ומיקום, קבעו שווי מ"ר בנוי למגורים בסך של כ – 70,000 ₪. בחילוץ מע"מ (17%), יזמות (18%) ועלויות בנייה בסך של 14,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ – 37,000 ₪.

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

- כתימוכין, מפנים להחלטת השמאי המכריע בועז קוט, בגו"ח 6217/682 (רח' אבן גבירול 108), הנוגעת לפרויקט להריסה ובניה מחדש, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים בסך של 32,500 ₪ למ"ר, למועד קובע 13.10.2021. בהתאמה לזמן ולערכי השווי הבנויים החלטה זו תומכת בעמדת שמאי המשיבה.

- כבקרה נוספת מפנים להחלטת השמאי המכריע מוטי דדון, ברח' טרומפלדור 25 פינת רחוב פינסקר, גו"ח 6911/7, בה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 41,400 ₪ למ"ר, למועד קובע 11.05.2022.
- לאור כל האמור, קבעו שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 37,000 ₪ למ"ר.

מסחר:

לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה למסחר, סקרו שמאי המשיבה מס' מקורות מידע כדלקמן:

- החלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6217/682 רח' אבן גבירול 108, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר בסך של 32,500 ₪ למ"ר, למועד קובע 13.10.2021.
- הכרעה בהשגה ראשונה ברח' אבן גבירול 56, גו"ח 6951/83, בה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 28,000 ₪ למ"ר, למועד קובע 03.11.2021.
- רשימת הסכמי שכירות (הקיימת במשרדו של שמאי המשיבה) לנכסים מסחריים בתחום רח' אבן גבירול. מרבית הסכמים הינם לחנויות בשטחים הנעים בין 25 ל – 50 מ"ר, המבטאים דמי שכירות ראויים בטווח שבין 200 ₪ ל - 300 ₪ למ"ר. מרבית הסכמים אלה נערכו בתקופה הקודמת למועד הקובע בענייננו, ובחופף לעבודות תשתית הרק"ל. דמי שכירות אלו מבטאים שווי מינימלי של 33,000 ₪ למ"ר מבונה.
- לאור כל האמור, קבעו שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 33,000 ₪ למ"ר.

משרדים / תעסוקה:

לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה לתעסוקה נסקרו מספר מקורות מידע, כדלקמן:

- עפ"י דו"ח נת"מ[31], דמי השכירות לבנייני משרדים ברמת CLASS B לחציון הראשון של שנת 2024, נעים בממוצע של 82.87 ₪ למ"ר, ומבטאים ירידה של כ – 5.5% ביחס לתקופה הקודמת.
- עפ"י פסק בוררות[32] שערך השמאי המכריע בדימוס תמיר שדה, נקבעו דמי שכירות ראויים בסך של 105 ₪ למ"ר, למועד 02.2022, המבטאים שווי בנוי בסך של 18,500 ₪ למ"ר, ושווי מבונה בסך של 5,400 ₪ למ"ר.
- בשומת IFRS שערך השמאי ארז כהן ברח' אבן גבירול 68, גו"ח 6111/652, למועד קובע 31.12.2023, נישום משרד ברמת גמר טובה, בשטח של כ – 141 מ"ר, המניב דמ"ש של 11 אלף ₪, ומשקף דמ"ש של כ – 78 ₪ למ"ר רשום. כמפורט בשומת IFRS, וכמוסכם גם על שמאי המשיבה, דמי השכירות הנ"ל נמוכים ביחס למקובל בשוק. לאור האמור, נקבע, שווי

31 חציון ראשון 2024 – נסדקו 24 בנייני משרדים ב – Class B.

32 לצורך חישוב מ"ר מבונה בין מגרש מוסר למגרש מקבל. רח' אבן גבירול 166, גו"ח 6212/968.

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

מ״ר משרדים ברוטו בסך של 12,200 ₪ למ״ר. ערכים אלה מתייחסים לבניין וותיק.

- נתונים הנמצאים במשרדו, מצביעים על דמ״ש ממוצעים למשרדים ברח׳ יכין, נכון לאמצע שנת 2020 בסך של כ – 83 ₪ למ״ר. גם במקרה שבנדון, מרבית הסכמי השכירות הינם חוזים וותיקים שהוארכו מעת לעת.
- לאור האמור דלעיל, בהתאם למיעוט שטחי המשרדים, הנגישות, והעובדה ששטחי המשרדים עתידים להשתלב בקומות הנמוכות בבניין המוצע, קבעו שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך של כ - 8,000 ₪.

8.2.3 **<u>תחשיב השבחה שמאי המשיבה - תכנית תא/4562 (מועד קובע – 31.12.2023)</u> :**

קומה	שטח ברוטו (תכסית קווי בניין)	שירות קומתי	שטח לשיווק	מקדם אקו'	שווי	סה"כ שטח אקו'
מרתף (נלווה למסחר)	223.67	30.0	193.67	0.5	₪ 33,000	₪ 3,195,588
קרקע מסחרי	179.20	60.0	119.20	1.0		₪ 3,933,709
גלריה			46.10	0.6		₪ 912,813
ביניים - מסחרי	73.10	30.0	43.10	0.6		₪ 853,413
א	237.20	30.0	207.20	1.0	₪ 37,000	₪ 7,666,522
ב	237.20	30.0	207.20	1.0		₪ 7,666,522
ג	237.20	30.0	207.20	1.0		₪ 7,666,522
ד	237.20	30.0	207.20	1.0		₪ 7,666,522
ה	237.20	30.0	207.20	1.0		₪ 7,666,522
ו	164.70	30.0	134.70	1.2		₪ 5,980,823
מרפסות גג	72.5			0.3		₪ 804,750
שווי המקרקעין כזמינים לבניה						₪ 54,013,706
מקדם דחייה לפרוייקט שבנדון המגלם מושעא, סיכון, הסכמות בניה בקיר משותף וכיוצ"ב (n=7, i=6%)						66.5%
חלק יחסי ברכוש המשותף (59/888)						6.64%
תרומת ההנאות מהמקרקעין בתקופת הדחיה למימוש (סך 125 ₪ למ"ר, לחודש, 7 שנים, 6%)						₪ 545,655
שווי החלק היחסי במצב החדש						**₪ 2,932,378**
<u>תחשיב השבחה</u>						**-**
שווי במצב הקודם						₪ 1,950,000
שווי במצב החדש						₪ 2,932,378
השבחה						₪ 982,378
היטל השבחה במימוש הנוכחי						**₪ 491,189**

הערה: <u>לעניין עסקת המכר של הנכס הנדון, טוענים כי</u>:

א. לא נסתרה מעיניהם העובדה כי המקרקעין שבנדון נמכרו בתאריך 29.08.2024 במחיר של 2.4 מיליון ₪ כולל מע״מ ככל שחל, הנמוך משווי המקרקעין במצב החדש (כפי שנקבע כאמור).

ב. עם זאת, את הפער הנ״ל ניתן לפרש כפער הנובע בין המצב הסטטוטורי של הנכס לבין ראות השוק את הפוטנציאל הנוכחי שלו.

ג. בנסיבות אלו, לא מצאו בעסקת המכירה במקרקעין הנ״ל ככזו המשקפת ״שווי שוק״.

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

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

א. <u>לעניין מצב השוק במועד הקובע (בדגש על מלחמת "חרבות ברזל" וסביבת הריבית)</u>:

- המועד הקובע הוא בסוף שנת 2023, בו לא היה צפי לקריסה של המחירים, כאשר התקווה היא שהמלחמה לא תימשך שנים קדימה.
- בפועל, השוק המשיך להתנהל, נבנו דירות והעולם לא נעצר, כאשר המועד הקובע הוא תמונת מצב עד ליום הזה ולא מה הצפי להשתנות חודשים או שנים קדימה. מה גם שלא זוהו עסקאות מכר המשקפות את אותה ירידת מחירים אליה מפנה שמאי המבקשת, כאשר עסקות המכר שהוצגו ונותחו בשומת המשיבה הן מאותו המועד ובכך מגלמות את מלוא ההפחתות, ככל ונדרשות.
- לראייה עיינו בשומות IFRS אשר נערכו סמוך למועד הקובע אשר לא שיקפו חוסר ודאות מהותית, כאשר גם שומות מכריעות אשר נערכו בתחום התכנית הנידונה, תומכות בערכי השווי בהם נקטו בשומתם.
- מדגישים כי מדובר בשוק של פרטיים המצריך חשיפה סבירה, גם אם של 5 חודשים במקום של חודשיים, אין מדובר באלמנט מפחית שווי. קל וחומר שהובאה בחשבון דחייה של 7 שנים עד למימוש הזכויות, וכל הפחתה בגין מצב השוק במועד הקובע, ככל ובכלל נדרשת, גלומה בפנים.
- אין חולק כי בתקופה הסמוכה למועד הקובע קיימת האטה מסוימת, אולם אין ולו מאמר אחד הצופה קריסת מחירים ו/או הטמעת ההאטה לעולם ועד.
- לא אותרה כל שומת היטל השבחה מהמועד הקובע אשר כללה הפחתה עקב חוסר וודאות.
- בנסיבות אלו, הדחייה שנקבעה בשומת המבקשים בכלל ובגין רכיב אי הוודאות הקשור במועד הקובע אינה סבירה, כאשר יש להתחשב דווקא בצפי להתייצבות ואף שיפור השוק ולא להיפך.

ב. <u>לעניין הגישה הנכונה לבחינת ההשבחה</u>:

- בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן נקבע שלא ניתן במקרה הנדון שם (תכנית רובע 3) לקבוע השבחה באמצעות סקירה של עסקות מכר, לפני ואחרי אישורה של התכנית. מצב הדברים במקרה דנן דומה ולכן לא ניתן לבחון את השווי בגישת ההשוואה למכר דירות / נכסים דומים לפני ואחרי אישורה של התכנית הנידונה.
- בשומת הוועדה לא נוטרלה השפעות התמ"א מערכי השווי, זאת על הצד הזהיר ובניגוד לעמדת היועמ"שית מינואר 2025 ופסיקה שניתנה לאחר מכן.
- כמו כן חשוב לציין כי בהיתר הבנייה חצי הנכס מסומן כמחסן וחצי הנכס כמשרד. הנחת העבודה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה לשווי המצב הקודם היא שהיו נותנים לגיטימציה לשימוש חורג מהיתר ובכך לאפשר שימושי תעסוקה בכל שטח המבנה. לא בטוח שאלו היו פני הדברים בפועל וייתכן והיינו צריכים לקבוע את השווי במצב הקודם בהתייחס לכך כי חלק מהשטח מסומן כמחסן.
- לכן אנו מקלים מאוד בשווי המצב הקודם וסבורים כי השווי שהובא בחשבון מגלם פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית.

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

ג. <u>לעניין תרומת תמ"א 38 למצב הקודם</u>:

- במועד הקובע ההיתכנות לביצוע פרוייקט תמ"א 38 היא אפסית, שכן היה ידוע שבסוף פברואר תמ"א 38 מסתיימת.
- מעבר לכך מציינים כי ברח' אבן גבירול קיים מבנה אחד בלבד אשר נבנה מכח תמ"א 38. מול זה יש לנו כבר בקנה מעל 10 בניינים שנמצאים בהליך בקשה להיתר אשר ברובן ניתנה כבר החלטת ועדה. כלומר יש נהירה של השוק למימוש הפרוייקט, זאת לאחר הסרת כל החסמים במסגרת התכנית הנידונה. לכן טענת שמאי המבקשת לפיה הפוטנציאל היה קיים לפני ואחרי אישורה של התכנית, אינה נכונה.

ד. <u>לעניין המחיר הנקוב בעסקת המכר של הנכס הנדון</u>:

- בסופו של דבר מסכים עם שמאי המבקשת שברוב המקרים מחיר העסקה משקף את שווי המצב החדש, אך גם אז לא לבדו אלא כתלוי גם במסד נתונים נוסף.
- יחד עם זאת צריך לזכור שבמקרה דנן בתוך המנגנון של מכר, יש שימוש לא חוקי בנכס, יש פסיקה ברקע שאמרה שעל שטחי מחסנים לא מקבלים תמורות נוספות בתמ"א 38 ועוד מיני משתנים הייחודיים לנכס הנדון. כל אלה יכולים להיכנס לתוך מנין השיקולים, לכן אין מדובר בעסקה העומדת בפני עצמה כמו זו של דירה סטנדרטית בקומה ג'.
- על כן הם בדעה כי הפער שהגיעו אליו בין שווי הנכס במצב החדש כפי שנקבע בשומת המשיבה לבין מחיר העסקה, מבטא נכון את כל האלמנטים הייחודיים הקשורים בנכס הנדון.

ה. <u>לעניין שווי מ"ר מבונה</u>:

- שומת המשיבה נערכה על הצד הזהיר, וערכי השווי שנקבעו אף אומצו במלואם ע"י כב' השמאי המכריע חיים מסילתי בהכרעתו (על התכנית שבנדון) ברח' אבן גבירול 48.
- כמו כן השמאי ארז כהן קבע ערכי שווי דומים לאלו שנקבעו בשומת המשיבה בהכרעתו ברח' אבן גבירול 44.
- בהתאם למפורט בשומת המשיבה ומדגם ערכי השווי, לא מצאו לנכון לשוב ולתמוך אותם בדוגמאות נוספות.

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

8.3 **<u>עמדת המבקשת</u>:**

8.3.1 <u>מצב השוק נכון למועד הקובע</u>:

א. המועד הקובע מתאפיין כמצב שוק קיצון ומיוחד (מלחמת חרבות ברזל ומצב שוק כלכלי עם נסיבות מיוחדות), המצריך עריכת סקירה מקיפה של מצב שוק הנדל"ן במועד זה.

ב. לאחר סקירה מקיפה שערך, תוך שימת דגש להשפעתם של, סביבת ריבית בנק ישראל הנהוגה לפני ואחרי המועד הקובע, מצב המשק לצד מצב הלחימה (בהתבסס, בין היתר, על דוח הוועדה המוניטרית מיום 01.01.2024 וסקירת ענף הנדל"ן שנערכה ע"י הכלכלן הראשי במשרד האוצר מחודש ינואר 2024), מצא כי כל האינדיקטורים והנתונים מצביעים על כך כי במועד הקובע כל "שחקן" בשוק הנדל"ן מבין כי מדובר על סביבת שוק מאתגרת במיוחד כאשר הנתונים מצביעים על שפל חסר תקדים בכל הפרמטרים וברור שבתחשיבי הכדאיות הכלכלית של היזמים / שחקנים יילקחו בחשבון מקדמי סיכון ואי וודאות הקשורים במצב השוק.

ג. המצב המתואר לעיל הראה את אותותיו וסביב הנועד הקובע הי כמעט "קפאון" בשוק המקרקעין וכמעט ולא התבצעו עסקאות. היו מקרים שנכסים שהוצעו במכרזי רשות מקרקעי ישראל (באזורי ביקוש) לא קיבלו הצעות מצד יזמים והוחלט לפרסמם בשנית במחירים נמוכים יותר.

ד. בשומה האחרת נעשה ניסיון לשקף את מאפייני השוק למועד הקובע, אולם כאמור היה קיים אלמנט גדול של אי וודאות וסיכון בשוק במועד זה (13.12.2023).

ה. בעניין זה מדגישים כי נתוני השווי שהביא שמאי המשיבה למגורים נלקחו, בין היתר, ממועדים שאינם משקפים את המצב השורר בשוק במועד הקובע.

8.3.2 <u>החלת הוראות / זכויות מכח תמ"א 38 בבחינת שווי המצב הקודם</u>:

א. הבניין בו מצוי הנכס הנדון נבנה לפני 01.01.1980 ולפיכך תמ"א 38 חלה במקרה הנדון במצב הקודם.

ב. לטענתם יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם את השפעתה הכללית של תמ"א 38. בפסק הדין בעניין לוסטרניק קבע בית המשפט העליון שיש לנטרל את השפעת הליכי התכנית לגביה נבחנה ההשבחה מהשווי במצב הקודם וכי כל הציפייה שהביאה לעליית ערך, שאין לה קשר סיבתי ישיר לתכנית, רשאי השמאי להביאה בחשבון.

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

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

ה. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשת ל - :

- פסק דין שניתן בעמ"נ 25955-11-22 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אהרון ברק ואח', במסגרתו נקבע כי יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם.
- דבריה של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה עו"ד כרמית יוליס כפי שעולים מסיכום דיון מיום 01.12.2022, הדן בנושא זה, שם קבעה כי מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק.

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

- פסק דין בית המשפט העליון בבר"מ 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, בו נקבע כי יש לקחת בחשבון את ההשפעה של הנוהג שהיה קיים ככל שהשפיע על שווי השוק ערב אישור התכנית לגביה נבחנת ההשבחה.
- החלטת כבוד ועדת ערר מיום 27.06.2023 בעניין תכנית 2650/ב שהינה תכנית השימור של תל אביב, בה נקבע בהתייחס להשפעת תמ"T 38 במצב הקודם כדלקמן:

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

- פסק דיונו של כבוד השופט יעקב שקד בעמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, אשר הכריע ביחס לסוגיה זו בעניין תכנית רובע 3 בת"א וקבע כי יש להביא את השפעותיה של תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם. גם במקרה נדן התכנית הנדונה, תא/4562, הינה תכנית כדוגמת תכניות הרובעים ולפיכך יש להביא בחשבון את השפעות תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם.

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

א. <u>שימוש מיטבי / המתודולוגיה לבחינת השווי</u>:

- <u>מצב קודם</u>:

- המבנה: הותרת המבנה הקיים על קנו, חיזוקו והרחבתו בהתחשב בזכויות מכח תמ"א 38, לעיבוי קומות ותוספת 2.5 קומות (בכפוף למגבלת מס' קומות בנכס הנדון – עד 7 קומות).
- הנכס הנדון: כ – 65 מ"ר (פלדלת) בשימוש כחנות עורפית / משרד.
- בחינת שווי המצב הקודם: שוו הנכס הקיים בתוספת חלק יחסי (59/888) בזכויות הנובעות מתמ"א 38.

- <u>מצב חדש</u>:

- את שווי המצב החדש משקפת עסקת המכר של הנכס הנדון. הנכס הנדון נמכר בתאריך 29.08.2024 בתמורה לסך של 2,400,000 ₪.
- לצרכי ביקורת יוצג גם תחשיב שווי במצב חדש בהתאם לזכויות הבניה מכח תכנית תא/4562 בחלופת הריסה ובניה מחדש בדומה לתחשיב שהוצג ע"י שמאי הועדה.

ב. <u>מסד נתונים רלוונטי / ערכי שווי</u>:

- שווי מ"ר בנוי נכס קיים (בני מצבי התכנון): 30,000 ₪ (מוסכם עם שמאי המשיבה).
- שווי מ"ר מבונה למגורים (בשני מצבי התכנון): 28,000 ₪. לעניין זה מרחיב שמאי המבקשת וטוען כי:

- בשומת המשיבה הובאו בחשבון ערכי שווי רבים, חלקם מאזורים שונים לגמרי ברחוב אבן גבירול וכן נתוני שווי נוספים אשר הובאו מרחובות בעלי אופי אחר במיקום יוקרתי יותר

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

(כגון רח' פנקס וז'בוטינסקי) אשר אינם משקפים נכונה את סביבת הנכס הנדון ואופיו.

- בהכרעתו של השמאי ארז כהן בגו"ח 6111/85 ברח' איתמר בן אב"י 3 בתל אביב (רח' יוקרתי ושקט יותר מאשר אבן גבירול), נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 31,000 ₪ למועד קובע 03.04.2024. במסגרת הכרעה זו הוצגו ונותחו עסקות מכר כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	התאמת מועד	שטח	מרפסת	חדרים	קומה	שווי למ"ר בנוי
6111-85-005-00	14/04/2022	5,390,000 ₪	1.0749	88 מ"ר	10 מ"ר	3	1	62,301 ₪
6111-85-011-00	20/10/2022	6,700,000 ₪	1.0009	103 מ"ר	8 מ"ר	4	2	62,672 ₪
6111-85-026-00	04/06/2024	4,840,000 ₪	0.9900	71 מ"ר	38 מ"ר	3	6	49,542 ₪
6111-85-017-00	25/06/2024	5,510,000 ₪	0.9900	83 מ"ר	10 מ"ר	3	4	61,988 ₪
6111-81-004-00	28/05/2024	2,900,000 ₪	0.9989	50 מ"ר	0 מ"ר	2	קרקע	57,938 ₪
6111-81-002-00	03/06/2024	3,200,000 ₪	0.9900	58 מ"ר	0 מ"ר	3	קרקע	54,621 ₪
6111-81-026-00	04/08/2024	6,930,000 ₪	0.9940	92 מ"ר	24 מ"ר	3	6	58,576 ₪
שווי למ"ר בנוי בממוצע								**58,234 ₪**

- חילוץ שווי מ"ר מבונה לדירות חדשות (כפי שנקבע בהכרעתו של השמאי ארז כהן):

שווי מ"ר בנוי (בנטרול עסקות קיצון): 59,700 ₪

התאמה למיקום (-7.5%): 55,200 ₪

בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בנייה של 11,550 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה לדירות חדשות <u>בסך של כ – 28,000 ₪</u>.

- שווי מ"ר מבונה למסחר / תעסוקה (במצב חדש): 33,000 ₪ / 8,000 ₪ (כפי שנקבע בשומת המשיבה).

ג. <u>מקדמי התאמה</u>:

- בינוי על הקיים: **0.9**
- מקדם הפחתה למושעא ודחייה: **0.56** (10 שנים, i=6%). לעניין זה מרחיב שמאי המבקשים וטוען כי:

- קביעת המקדם הינה בהתבסס הכרעותיהם של השמאים המכריעים חיים מסילתי וארז כהן, בנוגע לנכסים נוספים המצויים בתחום התכנית הנידונה, בהן הובאה בחשבון דחייה למימוש בטווח של 10-12 שנים. בכך הוא בדעה כי הדחייה שהובאה בחשבון בשומתו הינה בגבולות הסביר ויש לאמצה.
- לעניין הדוגמאות אליהן הפנה למימוש התכנית, לטענתו עם כל הכבוד מימוש של מספר מבנים בודדים מתוך מאות בניינים הקיימים ברחוב, אינו מעיד על כך שאין בעיות ו/או שלא נדרשת דחייה למימוש הזכויות. מה גם שהריצה למימוש התכנית נובעת מכך שהוועדה המקומית מנעה מימושים מכח תמ"א לאור קידום התכנית הנידונה, כלומר אם לא היו מונעים את מימוש התמ"א הביקוש למימוש הזכויות היה דומה בשני המצבים ולא רק במצב החדש כפי שטוענים שמאי המשיבה.

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

ד. <u>שימוש ביניים</u>:

- בחינת שווי המצב החדש בשומות הצדדים הביאה תרומת שימוש ביניים לתקופת הדחייה עד למימוש התכנית (בסכום כולל של 720,000 ₪[33] בשומת המבקשת).
- על אף האמור, בין כתיבת השומה האחרת לבין מועד הדיון ניתנו מס׳ החלטות של ועדת הערר, לפיהן אין להביא בחשבון תרומת שימוש ביניים בבחינת שווי המצב החדש.
- יש להביא בחשבון החלטות אלה בחשבון בהחלטתו של השמאי המכריע.

8.3.4 **<u>תחשיב השבחה שמאי המבקשת - תכנית תא/4562 (מועד קובע – 31.12.2023)</u> :**

א. מצב חדש : 2,400,000 ₪ (המחיר הנקוב בעסקת המכר של הנכס הנדון).

ב. מצב קודם : 2,689,610 ₪, ע״ב התחשיב כדלקמן:

מרכיב	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ מ״ר אקו׳	שווי בנוי / מבונה למ״ר	סה״כ שווי
חנות עורפית/משרד בקומת הקרקע (שטח פלדלת)	65.2	1	65.2	₪ 30,000	**₪ 1,956,000**
פוטנציאל לתוספת 2.5 קומות מכח תמ״א 38					
פוטנציאל זכויות בקומה ד׳	387	0.9	348.3	₪ 28,000	₪ 9,752,400
פוטנציאל זכויות בקומה ה׳	387	0.5	193.5		₪ 5,418,000
קומת חלקית ו׳ (0.9 * 1.2)	176.5	1.08	190.62		₪ 5,337,360
מרפסת גג (0.9*0.3)	193.5	0.27	52.245		₪ 1,462,860
שווי זכויות בנייה כזמינות לבניה					₪ 21,970,620
מקדם דחיה לביצוע (10 שנים, i=6%)					0.56
מקדם התאמה לבניה על הקיים					0.90
שווי כלל הזכויות הנוספות בבנין לאחר דחיה					₪ 11,041,452
חלק יחסי ברכוש המשותף (59/888)					0.0664
שווי הזכויות הנוספות לאחר דחיה לחלק הבעלים					**₪ 733,610**
שווי החלק הנדון במצב קודם					**₪ 2,689,610**

ג. <u>ההשבחה</u>:

סה"כ שווי מצב חדש	₪ 2,400,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 2,689,610
סה"כ השבחה	**אין השבחה**

ד. לצרכי ביקורת, קבע שווי מצב חדש בחלופת הריסה ובנייה (כפי שנהג שמאי המשיבה) לסך של 2,316,742 ₪, ע״ב התחשיב כדלקמן:

33 (לפי 125 ₪ למ״ר לחודש, לתופה של 10 שנים, 6%)

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

מרכיב	שטח במ"ר	שטח שירות קומתי	שטח לשיווק	מקדם אקו'	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
קומת מרתף	223.67	30	193.67	0.5	₪ 33,000	₪ 3,195,555
קרקע מסחרי	179.2	60	119.2	1		₪ 3,933,600
גלריה			46.1	0.6		₪ 912,780
ביניים	73.1	30	43.1	0.6		₪ 853,380
קומה א'	237.2	30	207.2	1	₪ 28,000	₪ 5,801,600
קומה ב'	237.2	30	207.2	1		₪ 5,801,600
קומה ג'	237.2	30	207.2	1		₪ 5,801,600
קומה ד'	237.2	30	207.2	1		₪ 5,801,600
קומה ה'	237.2	30	207.2	1		₪ 5,801,600
קומת חלקית ו'	164.7	30	134.7	1.2		₪ 4,525,920
מרפסת גג		72.5		0.3		₪ 609,000
שווי המרקעין כזמינים לבניה						₪ 43,038,235
מקדם דחיה לביצוע (10 שנים, i=6%)						0.56
סיכום ביניים						₪ 24,032,326
חלק יחסי ברכוש המשותף (59/888)						0.0664
תרומת ההטאות מהמקרקעין בתקופת הדחיה למימוש (125 ₪ למ"ר/חודש, 10 שנים, 6%)						₪ 720,000
שווי החלק היחסי במצב החדש						**₪ 2,316,742**

ה. <u>ההשבחה (לצרכי ביקורת בחלופת הריסה ובנייה)</u>:

סה"כ שווי מצב חדש	₪ 2,316,742
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 2,689,610
סה"כ השבחה	**אין השבחה**

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

א. <u>לעניין מצב השוק במועד הקובע (בדגש על מלחמת "חרבות ברזל" וסביבת הריבית)</u>:

- המועד הקובע בענייננו הנו בחודש דצמבר 2023, כחודשיים לאחר ה – 07.10.2023.
- הוא מודע לזה שטוענים שלא רואים שינוי במכר הדירות ו/או ברמת המחירים, אך אינו חושב שזה נכון, הרי יודעים שהיתה האטה ועדיין קיימת בשוק האטה.
- זה שקיבלו את אותו המחיר עבור הדירה ו/או כל נכס אחר, אך לקח לי זמן רב לקבל את אותו המחיר, המדובר בהאטה המשקפת ירידת מחירים, שכן לדוגמה אם הייתי קבלן הייתי נותן הנחה כדי למכור בזמן סביר.
- זה שחברות גדולות צפו בשומות IFRS שהכל בסדר אינו מעיד על מצב הדברים בעיני השוק הפרטי. ברור שיש זמן שיווק סביר אך אם בזמן הזה היית מציע את הנכס למכירה, כנראה שלא היה מגיע קונה פוטנציאלי והיית נאלץ לתת הנחה.
- מכר בזמן גרוע מצריך מתן הפחתה, אין מדובר במימוש כפוי אלא מכר בתקופה של אי ודאות וקיפאון אשר היה מביא להפחתה של 5%-10% במחיר השוק שהיה קודם לכן (חודשיים שלושה קודם לכן). גם פעילות של חברות גדולות האטה בכלל ובמועד הקובע בדצמבר 2023 בפרט.
- חיזוק לאמור ניתן ללמוד ממכרזי רמ"י לקרקעות פנויות, המעידים על ירידת מחירים ו/או על היעדר ביקוש לרכישת קרקעות במועדים סמוכים לזה הנדון בענייננו. מכאן לא ניתן לטעון שהמחירים זהים לפני ואחרי המלחמה. אולי אין בסיס נתונים מספק לבחון את הנושא, אך אין

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

חולק כי חלו שינויים לרעה במצב השוק.

- מעבר לטענות הכלליות בנושא, באופן ספציפי ערכי השווי בשומה האחרת מתבססים על עסקאות ההשוואה של השמאי המכריע ארז כהן בהכרעתו ברחוב איתמר בן עמי, כולן מתקופת המלחמה, כאשר המדובר בפרוייקט הממוקם ברחוב עורפי צמוד לחלק שלנו ברחוב אבן גבירול, ושם הממוצע מצביע על 56 אלף ₪ למ״ר בנוי ולא 70 אלף ₪, כפי שטוען שמאי המשיבה.
- כלומר ברחוב עורפי עדיף, המחירים נמוכים משמעותית מאלה שהובאו בחשבון על ידי שמאי המשיבה.

ב. <u>לעניין תרומת תמ״א 38 למצב הקודם</u>:

- יש גישה אחת של פס״ד לויתן, לפיו יש להביא בחשבון את הפוטנציאל הנובע מזכויות הבנייה האפשריות מתמ״א 38. בכך, אם נוהגים בגישה זו, יש לערוך את השומה כפי שנהגו בשומתם האחרת ולחשב את זכויות הבנייה הניתנות לבינוי עפ״י תמ״א 38, בהתאמות הנדרשות.
- מבהיר כי הסיבה לכך שלא אושרה בנייה בסביבת הנכס מכח תמ״א היא ההמתנה לאישורה של התכנית הנידונה, שקבעה זכויות בהיקף בנייה וקומות שאינם קטנים מאלה שניתנו בתמ״א 38, גם ברובע 3 ו – 4 נתנו ברחובות המרכזיים קבעו 2.5 קומות, לכן יש להביא בחשבון זכויות דומות גם במצב הקודם הנדון בעניינו.
- קיימת גישה נוספת, לפיה יש להביא בחשבון את ההשפעה של תמ״א 38 על השוק (פוטנציאל צף). אני חושב שכל שמאי וכל מי שבשוק יודע שהתמ״א נמצאת בשוק וכולם מצפים לה בכלל ובעיר ת״א בפרט, כאשר אם לא ניתן לבודד את המחיר לתמ״א, אז ייתכן שהשוק לא מגלם את האמור בערכי השווי כאשר מדובר בעסקה של נכס בודד. אבל אם זה מצב הדברים אזי המצב דומה גם במצב החדש בו קיימות זכויות מוקנות. כלומר כאשר מדובר במכר של נכס בודד מצב הדברים דומה בשני מצבי התכנון.
- גם אם נלך לגישה הכי מחמירה של הוועדה המקומית (לפיה טוענים כי שווי מ״ר בנוי שנקבע במצב הקודם מגלם את הפוטנציאל הנובע מתמ״א 38), שהוא קורא את שומת הוועדה לא ראיתי ששווי של 30 אלף ₪ נקבע על בסיס עסקאות השוואה אלא מנתוני דמי שכירות, אשר בוודאות אינם מגלמים את הפוטנציאל הנובע מאישורה של תמ״א 38.
- ניתוח השוק מאוד בעייתי, שכן אין עסקות רבות למסחר, נכסים לא דומים אחד לשני, וההשפעה של התכנית החדשה נמצאת לאורך השנים עוד בטרם אישורה. כלומר אין לנו שוק ממנו ניתן ללמוד על השפעת התמ״א על מחירי השוק. יש לבנות מודל לתוספת פרמיה לפוטנציאל הכללי או ללכת לגישה של פס״ד לויתן לפיה יש לספור את הזכויות מכח תמ״א, תוך מתן מקדמי שווי מתאימים.
- לעניין מועד פקיעת תוקפה של התמ״א, טוען כי המדובר בטיעון משפטי קלאסי, שכן במקומות שלא אושרה תכנית חליפית היא הוארכה. במקרה דנן בגלל תכנית הרובעים ותכנית אבן גבירול לא האריכו את התמ״א. כלומר, אם לא היתה מקודמת התכנית הנידונה אזי היו מאריכים גם אצלנו את התמ״א. כך נהגו בכל אותם מקומות בהן לא קודמה תכנית חלופית לתמ״א 38.

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

- כלומר, סיום התמ"א נבע מהליכי התכנון של התכנית החדשה, כלומר בשל העובדה שקידמו בנכס הנדון תכנית חליפית לתמ"א 38 תוקפה הסתיים בסביבת הנכס הנדון. יש לנטרל את השפעות התכנית המשביחה בעת בחינת שווי המצב הקודם לצורך חישוב תשלום היטל השבחה.
- מבהיר כי אינו טוען כי מדובר בתכנית פוגעת, אלא בתכנית שאם מבקשים למכור את הנכס לאחר אישורה, אינה בשלה ואינה תורמת לקבלת פרמיה <u>במכר של נכס בודד</u> נכון למועד הקובע הספציפי שלנו.

ג. <u>לעניין עסקת המכר של הנכס הנדון</u>:

- מחיר העסקה מגלם את כל היתרונות והחסרונות במצב החדש.
- ייתכן וצודק שמאי המשיבה בקשר לשווי המצב הקודם אך לא ביחס למצב החדש. אין מדובר בעסקה מיוחדת החורגת ממחיר השוק ולא ניתן להתעלם ממנה בכלל ובהתחשב בכך שאין אינדיקציות סותרות למחיר הנקוב בעסקה בפרט.
- לכן במצב החדש לא אמור להיות ויכוח ויש להביא בחשבון את המחיר הנקוב בעסקת המכר כשווי המצב החדש.
- גם אם נאמץ את גישתו של שמאי המשיבה לעניין אותן "בעיות שיש בנכס" (גישה שאינה מקובלת עליו), אז זהו המקרקעין וזה שוויו, כאשר הן במצב הקודם והן במצב החדש יש להביא בחשבון את יתרונותיו וחסרונותיו של הנכס הנדון.

ד. <u>לעניין השימוש בנכס</u>:

- מבהיר כי כל השימושים תואמים תב"ע, ואנו נדרשים לקבוע את השווי לפי השימוש מיטבי ולא עפ"י היתר בלבד.
- כדי לעשות את השימושים המותרים בתב"ע, במקרה הכי קיצוני אני צריך להגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר, שתאושר גם אם דיירי הבניין יתנגדו. הועדה המקומית לא יכולה לסרב לשימוש שהתב"ע מאפשרת לי (מלבד התאמות כאלה או אחרות). במצב דברים זה גם התנגדות של דיירים לא תתקבל.

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

9. <u>הכרעתי</u>:

9.1 <u>רקע כללי</u>:

א. תוכנית תא/4562 (להלן: "תכנית אבן גבירול") הנה תוכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

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

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

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

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

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

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

- הוראת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, <u>אינה</u> חלה על השבחה בגין מימוש במכר ביחס לתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א (ראו סעיפים 238-222 להחלטה).
- תכנית 3616א' (רובע 3), הדומה במהותה לתכנית הנידונה בענייננו (כפי שמוסכם גם על שמאי הצדדים בתיק שבנדון), קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38 (ראו סעיפים 288-239 להחלטה).
- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם (ראו סעיפים 338-289 להחלטה).

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

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

"....."

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

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

(ההדגשות אינן במקור א.ח).

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

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

- הוא דוחה את טענת המערער כי קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית רובע 3 אינה מחייבת בגביית היטל השבחה (בכך קיבל את עמדתה של כבוד ועדת ערר בעניין זה).
- הוא מקבל את טענתו העקרונית של המערער לפיה בעת קביעת שווי מצב קודם של הדירות, יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38, כפוף להנחיות שניתנו לשמאי המייעץ הן בפסיקתו של כבוד בית המשפט המחוזי והן בהחלטת כבוד ועדת ערר (בכך דחה את עמדתה של כבוד ועדת ערר בעניין זה).
- על השמאי המייעץ שימונה לצורך בחינת ההשבחה בתיק הנדון שם, לפעול בהתאם לאמור בפסק דין זה ובנספח א' להחלטת ועדת הערר (ככל שהאמור בו לא סותר פסק דין זה).
- הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (המשיבה בהליך הנדון בפני כבוד בית המשפט המחוזי) הגישה לכבוד בית המשפט העליון בקשת רשות ערעור כנגד פסק הדין כאמור (ובעיקר בכל הנוגע לקביעה שניתנה בו בקשר להכרה בהשפעת תמ"א 38 על שווי המצב הקודם הנדון גם בענייננו).

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

ה. בהתייחס לאמור, ובשימת דגש לכך כי הן כבוד ועדת ערר והן כבוד בית המשפט המחוזי לא קיבלו את עמדתי העקרונית (כפי שפורטה בהרחבה במספר רב של החלטות קודמות שניתנו ע"י הח"מ[34]) בנוגע לתחולת הפטור מהיטל השבחה בתכנית הרובעים, הדומה במהותה לתכנית אבן גבירול הנידונה בענייננו, ערך הח"מ תחשיב השבחה על בסיס העקרונות שנקבעו בפסיקה כאמור.

להשלמת התמונה המלאה אציין כי במסגרת תיקים קודמים[35] אשר עמדו בפני הח"מ, הסבתי פעם נוספת את תשומת הלב, הן של כבוד ועדת ערר, הן של כבוד בית המשפט והן של הצדדים בתיקים הנדונים שם, למספר משתנים ו/או סוגיות ו/או פסיקות אשר פורטו בהחלטות הקודמות כאמור (ויש בהם לדעת הח"מ כדי להשפיע על ההחלטה בדבר מהות הזכויות הנידונות בענייננו בעת מכר), ולעניות דעתי לא הועלו במלואם באותם עררים שנידונו בפני כבוד ועדת ערר ו/או במסגרת העתירה המנהלית אשר נידונה בפני כבוד בית המשפט המחוזי, וכיוצא בזאת לא קיבלו התייחסות בהחלטתה של כבוד ועדת הערר ו/או בפסיקתו של כבוד בית המשפט המחוזי.

יחד עם זאת שעה שהן כבוד ועדת הערר והן כבוד בית המשפט המחוזי כבר נתנו דעתם בנושאים השונים הקשורים לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית הדומה לזו הנידונה בענייננו, וכן כפי שיפורט להלן גם בית המשפט העליון נתן דעתו בנושאים אלה, לא מצאתי למקום להרחיב בקשר למשתנים ו/או לסוגיות ו/או לפסיקות כאמור גם במסגרת הכרעתי זו, אלא להפנות לאמור בהרחבה בעניין זה במסגרת החלטות קודמות שניתנו ע"י הח"מ.

9.3 <u>פס"ד, כבוד בית המשפט העליון, בר"מ 1975/24 ובר"מ 25226-04-25</u>:

א. ביום 16.10.2025, ניתן פסק דינו של כבוד בית המשפט העליון בבקשת רשות ערעור אותה הגישה המשיבה כנגד פסק הדין שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי בקשר לתכנית הנידונה (ובקשר לבקשת רשות ערעור שהגישה עיריית ירושלים על פסק הדין של בית המשפט המחוזי ירושלים שניתן ביום 11.03.2025 בעמ"נ 25955-11-22, בקשר לתכנית 9988 בירושלים).

ב. בין היתר קבע כבוד בית המשפט העליון כדלקמן:

"....

מן הכלל אל הפרט

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

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

35 לעניין זה ראו, בין היתר, החלטות שניתנו ע"י הח"מ בגו"ח 6106/517, 6952/54, 6214/527, 6902/101

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

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

.....

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

סוף דבר

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

אשר על כן, הנני מציע לחבריי כי **נדון בבקשות שלפנינו כבערעורים** ונדחה את הערעורים לגופם. במכלול הנסיבות ובהתחשב בתרומתם של בעלי הדין לליבון הסוגיה המשפטית החשובה, אשר נדונה והוכרעה בפסק דיננו, לא נעשה צו להוצאות"

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

ו. בכך, למיטב הבנתו של הח"מ, לעניין דרך החישוב, טיבה של תכנית הרובע והתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם, הותיר כבוד בית המשפט העליון את פסיקתו של כבוד בית המשפט המחוזי, על קנה.

ז. במצב דברים זה, שעה שטיבה של תכנית 4562 הנדונה במקרה דנן דומה לזו של תכנית רובע 3 ו – 4 (כפי שמוסכם גם על הצדדים), בחינת ההשבחה תיערך ברוח העקרונות שנקבעו בפסיקה כפי שפורטה לעיל (בקשר עם תכניות הדומות במהותן לתכנית הנדונה).

9.4 לעניין טענות הקשורות בתחולת הפטור ו/או וודאות ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית הרובע שנדונה בפסיקה ו/או תכנית אבן גבירול הנידונה בענייננו, יובהר כי למיטב בדיקתו של הח"מ, פסיקת כבוד בית המשפט המחוזי כבר נתנה דעתה בנושאים אלה (ולמיטב הבנתי כבוד בית המשפט העליון לא התערב ו/או שינה את פסיקת כבוד בית המשפט המחוזי בנושאים אלה). מכאן כי מעבר לעמדתי העקרונית בנוגע

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

לתחולת הפטור מהיטל השבחה בעניינו כפי שפורטה בהרחבה במספר רב של החלטות קודמות שניתנו ע"י הח"מ (עמדה אשר כאמור לא התקבלה ו/או לא קיבלה התייחסות מפורשת בהחלטת כבוד ועדת הערר ו/או כבוד בית המשפט המחוזי), איני מוצא למקום לדון בטענות שמאי המבקשים (ככל שעלו בתיק שבנדון ו/או בתיקים נוספים הנידונים בפני הח"מ) בנושאים אלה, ובהן גם הטענה לפיה אין לבחון את ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון, לפי חלקו היחסי של המבקש ברכוש המשותף.

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

א. <u>שימוש מיטבי</u>:

- במקרה דנן, הצדדים חלוקים בנוגע לשימוש המיטבי במצב החדש, הריסה ובנייה מחדש לשיטת שמאי המשיבה אל מול חיזוק והרחבת המבנה הקיים לשיטת שמאי המבקשת.
- ראשית, אציין כי:

1. שטח <u>מבונה</u> אקווי סחיר במצב חדש נקבע בשומת המשיבה בחלופת הריסה ובנייה, לסך של כ – 1,220 מ"ר בייעוד למגורים + כ – 270 מ"ר בייעוד למסחר (שטח זה מקובל גם על שמאי המבקשת), כ – 1,490 מ"ר סה"כ.
2. שטח <u>בנוי</u> סחיר במבנה הקיים (כפי שעולה במדידה גראפית שערך הח"מ ע"ג תשריט הבית המשותף), הנו כ – 810 מ"ר למגורים + כ – 200 מ"ר בייעוד למסחר (כולל הנכס הנדון הממוקם בעורף והשימוש בו הנו לחנות / משרד). בנוסף קיים שטח קולונדה של כ – 60 מ"ר.
3. לאור שטחו הגדול יחסית של המבנה הקיים, מתקבל יחס נמוך יחסית (1:1.45), בין השטח הסחיר במצב החדש לבין השטח הבנוי במצב קודם, המקשה על ביצוע פרוייקט במסלול של הריסה ובנייה (בהנחה מקובלת, הן כי בעלי הזכויות יבקשו לקבל דירות / חנויות בשטח זהה לכל הפחות לאלה הנמצאות בבעלותם טרם הריסת המבנה הקיים והן כי הם לא צפויים לתת תמורות נוספות (מעבר ליתרת זכויות הבנייה הסחירות) ליזם על מנת להוציא אל הפועל את הפרוייקט)).

- שנית (כפי שיפורט להלן), אציין כי במקרה דנן לאור שטח החלקה והמבנה הבנוי ע"ג, הגדולים יחסית, ניתן להוסיף ע"ג המבנה הקיים זכויות בהיקף נרחב יחסית של כ – 540 מ"ר אקווי (זאת עוד מבלי שהובאה בחשבון האפשרות להרחבת דירות קיימות, ככל ותתאפשר (וכנגזרת גם הרחבתו של גג המבנה הפנוי לבנייה)). משתנה זה מאפשר השקעה משמעותית בחיזוקו והרחבתו של המבנה הקיים מחד, תוך שמירה על כדאיות כלכלית להוספת קומות ודירות חדשות ע"ג גג המבנה הקיים, מאידך.
- שלישית, אציין כי אומנם שמאי המשיבה טענו כי בבדיקתו של הנכס הנישום נמצאה כדאיות כלכלית גבוהה יותר בניצול של הריסה ובניה מחדש. יחד עם זאת מלבד אמירה זו, לא מצאתי בשומת המשיבה בדיקה מפורטת בכלל וכזו המצביעה על כדאיות כלכלית גבוהה יותר בניצול של הריסה ובנייה מחדש, בפרט. יובהר כי גם שמאי המבקשת לא ערך בחינה כלכלית לבחינת השימוש המיטבי, כאשר בחלופה נוספת שערך לבחינת שווי המצב החדש (בהנחה של הריסה ובניה מחדש) הגיע לכלל דעה כי שווי המצב החדש המתקבל בחלופה זו נמוך משווי מצב קודם.

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

- רביעית, כנגזרת מהאמור ובשימת דגש למאפייני הבינוי הקיים, היקף ניצול הזכויות ומספר הקומות, אציין כי במקרה דנן הגעתי לכלל דעה כי עדיף וראוי כי תחילה אבחן באופן עצמאי את ההשבחה המתקבלת בחלופת חיזוק והרחבה בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו. לאחר מכן, במידת הצורך, יערוך החו"מ גם תחשיב השבחה עצמאי בחלופת הריסה ובנייה מחדש. לעניין זה אפנה גם להכרעתם של חברי, השמאים ארנון גולדברג (בגו"ח 6952/116) וברק שוורצברד (בגו"ח 6951/95), אשר נערכו בקשר לנכסים הממוקמים בתחום התכנית הנידונה ובתחום אזור ההכרזה, בהן קבעו את השימוש המיטבי לחיזוק והרחבה של המבנה הקיים.
- יובהר כי בחלופה זו המבנה הקיים נותר ללא שינוי ובכך בעצם שוויו מתקזז בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו. מכאן כי עיקר ההשבחה במקרה דנן נובעת מהאפשרות לתוספת זכויות בנייה ע"ג גג המבנה הקיים, כך שניתן לבחון השבחה זו בהתייחס לתוספת שטחים אלה (בהתחשב בהוראות תכנית 4562, מתן דחייה למימוש, התחשבות בעלויות התאמה וכיוב', כפי שיפורט להלן). כלומר בכדי לזקק את תרומתה של התכנית (ככל שקיימת) בחלופת חיזוק והרחבה יש לבחון את תרומתה של התכנית המשביחה למבנה הקיים אל מול תרומתה של תמ"א 38 למבנה הקיים (בהתאם לאותם עקרונות שנקבעו בפסיקה ופורטו לעיל). כאשר, כאמור, המבנה הקיים נותר ללא כל שינוי.

בכך אני דוחה את האופן בו בחנו שמאי המבקשת את ההשבחה בחלופה זו[36], שעה שבסופו של יום תחשיב ההשבחה בשומה האחרת נערך תוך בחינת שווי הנכס הקיים במצבו (לשיטת שמאי המבקשת בנטרול תרומת תמ"א 38) בתוספת "סל זכויות בנייה מכח תמ"א 38" במצב הקודם, אל מול שווי הנכס הקיים במצבו כפי שמתקבל מעסקת המכר של הנכס הנדון לאחר אישור התכנית (תחת הנחה כי תרומתה של התכנית המשביחה מגולמת במחיר העסקה), זאת מבלי להביא בחשבון ו/או להתייחס לכך כי בחלופת חיזוק והרחבה, המבנה הקיים (וכך גם הנכס הנדון בעניינו) נותר בפועל ללא שינוי בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.

בכך כבר כאן אני דוחה את עמדת שמאי המבקשת לפיה תכנית 4562 מהווה הלכה למעשה תכנית פוגעת (בהתחשב במסקנה הסופית אליה הגיע שמאי המבקשת בתחשיב שתי החלופות אותן ערך), שכן אין חולק כי בחלופה של תוספת בנייה ע"ג המבנה הקיים שווי המבנה הקיים בכלל ושל הנכס הנדון בפרט נותר לכל הפחות ללא שינוי (ואף שווים עולה לאור חיזוקו של המבנה כנגד רעידות אדמה ותוספות בנייה צפויות לדירות הקיימות), כך שלא ניתן לטעון לפגיעה בשווי הנכס.

יובהר כי החו"מ אינו דוחה את עמדתו של שמאי המבקשת לפיה מחיר העסקה, אשר נערכה מס' חודשים בודדים לאחר אישורה של התכנית, מהווה את שווי הנכס הנדון במצב החדש (כולל תרומתה, ככל שקיימת, של התכנית המשביחה הנדונה בעניינו), מה גם שהמוכרת בעניינו הנה חברה בע"מ אשר סביר להניח כי בחנה את כל האפשרויות העומדות לפניה טרם מכירתו של הנכס. אלא שאני בדעה כי בכדי לבחון את תרומתה של תכנית זו למבנה הקיים בחלופת חיזוק והרחבה אל מול תרומתה של תמ"א 38 למבנה הקיים באותה החלופה, אנו לא נדרשים בשלב זה לקבוע את שווי הנכס הבנוי (בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו) וכנגזרת אין בבחינת שווי הנכס

36 לעניין זה ראו האמור לעיל וגם עמוד 29 לשומה האחרת.

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

הקיים כדי להביא ליתרון ו/או לדיוק בבחינת ההשבחה הנדרשת בעניינו (בחלופת חיזוק והרחבה).

- לעניין הזכות להקמת חדרי היציאה לגג במצב קודם:

1. אומנם הצדדים בתיק הנדון כאן, לא העלו טענות בנושא זה, אך שעה שהנושא עלה, הן במסגרת תיקים קודמים הנוגעים לתכנית זו שנדונו בפני שמאים מכריעים אחרים והן בפני החו"מ במסגרת תיקים קודמים הנוגעים לתכניות רובע 3 ו – 4, וכן יש בו כדי להשפיע על בחינת ההשבחה במתודולוגיה בה נקט החו"מ, בחרתי להתייחס ולהבהיר את עמדתי בנושא גם בתיק זה.
2. ראשית, אציין כי מעיון בהוראות תכנית ג', עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
- כל בקשה להיתר בנייה תלווה בהגשת תכנית פיתוח הגג כולו בנוסף לתכניות כמתחייב מחוק התכנון והבנייה, אשר תכלול, בין היתר, הוכחה כי הושאר שטח המספיק לבניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה, להקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשרות שאר דיירי הבית ולגישה לכל המתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין.

3. שנית, אציין כי אין חולק ששטח הגג הקיים במקרה דנן מהווה רכוש משותף של כלל דיירי הבניין וכן לא הוצגו ו/או אותרו ע"י החו"מ מסמכים אשר יכולים להעיד על כך כי אושרה בעבר בנייה של חדרי יציאה לגג ו/או כי ניתנה לבעלי הדירות בקומה העליונה הסכמה מאת יתר בעלי הזכויות לבנייה בגג המבנה.

האמור מקבל משנה תוקף שעה שכבוד בית המשפט העליון והמחוזי קבעו כי בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון פוטנציאל זכויות מכח תמ"א 38, שכן במצב דברים זה לא סביר להניח כי בעלי הזכויות ברכוש המשותף יאפשרו נכון למועד הקובע הנדון בעניינו (בשלהי שנת 2023), בנייה על גג מבנה המהווה רכוש משותף, אשר יש בה כדי לפגוע באפשרות מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 (בהנחה כי לא היתה מקודמת תכנית 4562 הנידונה בעניינו).

4. שלישית, וכנגזרת מכל האמור, אני בדעה כי במקרה דנן הסיכוי למימוש זכויות של חדרי יציאה לגג במועד הקובע הנו נמוך, שכן קיים קושי לעמוד בהוראות תכנית ג' בכלל, ובהוראות הנוגעות להסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין במועד זה בפרט (בין היתר גם בהתחשב באפשרויות החיזוק וההרחבה של המבנה הקיים מכח תמ"א 38). כך לדעתו של החו"מ היה רואה זאת נכון למועד הקובע גם קונה סביר אשר היה עומד לפניו כל המידע הרלוונטי כאמור.

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

5. רביעית (אך לא העיקר), מעבר לכל האמור, אציין כי גם לאור מיקומה של הדירה הנידונה בקומת הקרקע של הבניין ולא בקומה העליונה (שבדירות הממוקמות בקומה זו בלבד קיימת אפשרות לניצול הזכויות בחדרי הגג), אין להביא בחשבון זכויות אלה בבחינת שווי המצב הקודם בעניינו (לאור הוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה והפסיקה בנושא).

6. למסקנה דומה הגיע להבנתי חברי השמאי ארנון גולדברג בהכרעתו בתחום התכנית הנדונה בנוגע לגו"ח 6952/116 (שד' מסריק 14, ת"א – יפו). יוער כי לא נסתרה מעיני הכרעתו של חברי השמאי ברק שוורצברד בתחום התכנית הנדונה בנוגע לגו"ח 6951/95 (רח' אבן גבירול 43), במסגרתה קיזז מתחשיב ההשבחה את זכויות חדרי הגג הניתנים לבנייה במצב הקודם. יחד עם זאת לא מצאתי בעמדתו של חברי כפי שפורטה בהכרעתו שם, כדי לשנות את עמדתי כאמור ביחס למקרה דנן.

- בכך אני קובע את השטח <u>האפקטיבי</u> לחישוב ההשבחה בעניינו, כדלקמן:

1. שטח קומת הגג כפי שעולה ממדידה גראפית שערך הח"מ ע"ג תשריט הבית המשותף הנו כ – 290 מ"ר ברוטו[37] / כ – 270 מ"ר סחיר (בניכוי שטח חדר מדרגות ומעלית).
2. תוספת קומה טיפוסית: כ - 270 מ"ר, במקדם 1.
3. תוספת קומת גג חלקית (בכפוף לנסיגות): כ - 210 מ"ר, במקדם 1.2.
4. מרפסת גג: 60 מ"ר, במקדם 0.3.

- לעניין מקדמי השווי בקומת הגג אציין כי:

1. בהתייחס למאפייני השטח הנוסף בעניינו, דירות גג בשטח בינוני (כ – 105 מ"ר כ"א) העתידות להנות מ – 3 כיווני אוויר ורמת פרטיות גבוהה יחסית של 2 דירות בקומה, מצאתי כי ניתן במקרה דנן לאמץ את מקדמי השווי שנקבעו בשומת המבקשת לשטחים אלה (לשטח הסחיר הנוסף: 1.2 ולשטח מרפסת הגג: 0.3).
2. יוער כי מקדמי האקווי' כאמור אינם מביאים בחשבון השבחה בגין האפשרות להקמת בריכת שחייה ע"ג גג הקומה החדשה העתידה להתווסף בעתיד למבנה הקיים, שכן אני מקבל את עמדתם העקרונית של שמאי המבקשים כפי שהועלתה בתיקים אחרים שעמדו לפני (למעט במקרים יוצאי דופן), לפיה בעריכת שומת היטל השבחה הנערכת בגין מימוש במכר אין להביא בחשבון השבחה בגין רכיב זה. לעניין זה ראו החלטתי בגו"ח 6906/123, רח' סירקין 20, במסגרתה דנתי בנושא זה בהרחבה (במסגרת בחינת ההשבחה הנובעת מתכנית הרובע).

ב. <u>שווי בסיס למ"ר מבונה</u>:

- הצדדים חלוקים לעניין שווי בסיס למ"ר מבונה בייעוד למגורים, כ – 37,000 ₪ לשיטת שמאי המשיבה אל מול כ – 28,000 ₪ לשיטת שמאי המבקשת.
- לאחר שבחנתי את מסד הנתונים אליו הפנו שמאי הצדדים, וכן מספר שומות מכריעות קודמות שנערכו לנכסים שונים המצויים בתחום תכנית 4562, בדגש על אלה שנערכו בנוגע לבחינת ההשבחה בחלופת חיזוק והרחבה, מצאתי כי ניתן וראוי לקבוע את שווי הבסיס בעניינו בגבולות

37 יוער כי במדידה גראפית שערך הח"מ לגג המבנה, הן במערכת GIS של עיריית ת"א – יפו והן באתר המפות הממשלתי GOVMAP, נמצא כי שטח הגג הקיים נע בגבולות 290-300 מ"ר.

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

של 30,000 ₪ - 32,000 ₪ למ״ר מבונה, ואסביר.

- ראשית, אציין כי ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת המשיבה הנם בהתבסס על נתוני שווי מפרוייקטים של מבנים חדשים ולא כאלה שנבנו ע״ג מבנה קיים. בכך יש להביא בחשבון הפחתה נדרשת בשווי הנכס הבנוי (בין דירה הנבנית ע״ג מבנה חדש לבין כזו המהווה חלק ממבנה מגורים חדש מיסודו) וכנגזרת הפחתה (בשיעור גבוה יותר) בשווי מרכיב הקרקע. אם נביא בחשבון הפחתה מתונה על מרכיב הקרקע, בשיעור של 10%, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ – 33,000 ₪.
- שנית, אציין כי בהכרעתם של חברי, השמאים ארנון גולדברג (בגו״ח 6952/116) וברק שוורצברד (בגו״ח 6951/95), אשר נערכו בקשר לנכסים הממוקמים בתחום התכנית הנידונה ובתחום אזור ההכרזה, נקבע שווי מ״ר מבונה בחלופת חיזוק והרחבה, בגבולות של 30,000 ₪ - 32,300 ₪ (השווי הגבוה יותר נקבע בנוגע לנכס שמיקומו ברח׳ מסריק שהנו רחוב פנימי ושקט יותר).
- שלישית, אציין כי בהכרעתו של חברי, השמאי ארז כהן, אשר נערך בקשר לנכס הממוקם בתחום התכנית (בגו״ח 6111/218, רח׳ אבן גבירול 44), נקבע שווי מ״ר מבונה לסך של כ – 33,000 ₪ בחלופת הריסה ובנייה מחדש ולסך של כ – 30,500 ₪ בחלופה של חיזוק והרחבה. האמור על בסיס ניתוח עסקות השוואה לדירות חדשות שנערכו ברחוב אבן גבירול וחילוץ מרכיב הקרקע בדרכים שמאיות מקובלות.
- שלישית, אציין כי שווי הבסיס כפי שנקבע ע״י החי״מ, משקף את מאפייניו הייחודיים של הנכס, ובין היתר את מיקומו על ציר תנועה ראשי מחד והעובדה כי זכויות הבנייה הנידונות בעניינו יתווספו על גג המבנה מאידך (בקומות העליונות ה״רחוקות״ יותר מציר הדרך, וחלקן אף בנסיגה), וכן את המועד הקובע, בו חלו תמורות משמעותיות בעלויות הבנייה ורמת הסיכון (המשפיעות גם על מרכיב הקרקע הנדון בעניינו).

ג. <u>דחייה למימוש – רקע כללי</u>:

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

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

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

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

(3) מכאן לדעתו של החי״מ, שעה שלעיתים נדרש רוב רגיל לעריכת שינויים ברכוש המשותף (כפי שיפורט להלן), לא בהכרח מצב בו קיימים 5-8 בעלי זכויות, נחות יותר ממצב בו

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

קיימים 3-4 בעלי זכויות, אלא שזה תלוי במקרה הרלוונטי.

2. <u>חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008</u>:

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

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

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

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

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

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

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

סעיף רלוונטי בחוק החיזוק	מהות העבודות	הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות
3	חיזוק הבניין בלבד תוך עריכת שינויים ברכוש המשותף	51%
4	עבודות חיזוק תוך הרחבת דירות קיימות	60%
5	עבודות חיזוק הכוללות גם בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם	100% ואולם רוב בעלי הדירות אשר בבעלותם 2/3 מהדירות ו- 2/3 מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם רשאים

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

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

	התקנת מקומות חניה לדירות החדשות.	להגיש תביעה לאישור ביצוע העבודות למפקח על המקרקעין.
5א'	הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק.	100% ואולם רוב בעלי הדירות אשר בבעלותם 80% מהדירות ו- 80% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם רשאים להגיש תביעה לאישור ביצוע העבודות למפקח על המקרקעין.

(5) נשיאה בהוצאות עבודה

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

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

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

(6) חובת חיזוק הבית המשותף

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

(7) נשיאה בהוצאות חיזוק

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

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

(ג) הוחלט על ביצוע עבודה שמטרתה הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, יחד עם עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 או יחד עם עבודה שמטרתה בניית

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

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

(8) מהאמור אני למד, כי כפיפותה של תכנית 4562 לחוק החיזוק, מוריד את רף ההסכמה הדרוש על-פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, ובכך מקטין באופן לא מבוטל את החיכוך בין דיירי הבית המשותף, זאת ביחס למצב הדברים השורר במסגרת מימושה של תכנית שאינה כפופה לחוק החיזוק. האמור לדעת החי"מ מקבל משנה תוקף בהתייחס לפסיקה הרווחת ביחס ל"דייר סרבן" המתנגד לביצוע עבודות בנייה הנעשות במסגרת תכנית הכפופה לחוק החיזוק, כפי שפורטה בהרחבה לעיל.

(9) עוד אני למד, כי בכל הנוגע לתכנית 4562, אם נקבל את עמדת כבוד ועדת ערר ו/או כבוד בית המשפט המחוזי, כי מדובר בתכנית המקנה זכויות ככל תכנית אחרת (כפי שנקבע בפסיקה זו לעניין תכניות הרובעים), אזי במקרה דנן מתאפשר חיזוקו של המבנה בשלבים, בשלב א' חיזוק המבנה לפי רוב רגיל של 51%, ובשלב ב' ניצול זכויות הבנייה הנוספות מכח תכנית הרובע. האמור להבדיל מזכויות הנובעות מכח תמ"א 38, כאשר התמריצים מכוחה "מתבטלים", ככל ובוצעו כבר מלוא העבודות לחיזוקו של המבנה. נתון זה כשלעצמו מהווה לדעת החי"מ "מנוף לחץ" נוסף על דיירי הבניין לקידום וביצוע הפרויקט, בשלב אחד.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. <u>רמת המחירים במועד הקובע</u>:

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

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

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

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

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

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

- **מהכלל אל הפרט – הנכס הנדון:**

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

(1) <u>נכון למועד הקובע</u>, המבנה רשום בפנקס הבתים המשותפים, והוא כולל 16 יחידות משנה (ללא הרכוש המשותף), 12 מהן מהוות דירות מגורים ו – 4 נוספת הרשומות כחנויות בקומת הקרקע, בחזית רחוב אבן גבירול (ששטחן נע בגבולות של 20 מ"ר – 40 מ"ר).

(2) כפי העולה ממסמכי תיק הבית המשותף, אין ייחוד של שטחי גגות ו/או זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות לחלקת משנה כלשהי.

(3) מצב דברים זה, בו המדובר בבניין הבנוי בקיר משותף עם מבנה סמוך ומלכתחילה קיימות 16 יחידות משנה בייעוד מעורב, מעלה במקרה דנן את רף ההסכמה הדרוש על – פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודות ברכוש המשותף, ובכך מאפשר מימוש הפרוייקט בטווח הזמן הנוטה לרף הגבוה יותר.

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

(4) מאידך יש להביא בחשבון גם את העובדה כי במקרה דנן אין ייחוד של שטחים ו/או זכויות בנייה ליחידת משנה מסוימת. בכך, יחד עם הוראות חוק החיזוק, קיימת אפשרות להוריד את טווח הזמן הצפוי למימוש הפרוייקט.

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

(1) היתר הבנייה המקורי שניתן להקמת המבנה הנדון הנו בשנת 1955, כ - 70 שנים עובר למועד הקובע הנדון בעניינו (בשלהי שנת 2023),המהווה גורם מזרז לביצוע הפרוייקט בעניינו.

(2) בביקור בנכס נמצא כי, מצבו של המבנה סביר, רמת הגמר שלו תואמת את גילו, ומותקנת בו מעלית נוסעים. עוד נמצא כי נכון למועד הקובע לא נעשו בו שיפוצים מהותיים בכלל, ו/או כאלה שהביאו לחיזוקו של המבנה בפני רעידת אדמה בפרט, ו/או כאלה שיש בהם למנוע ולהשפיע על הרצון האובייקטיבי של דייר / קונה סביר לחזק את המבנה הנדון, שבנייתו החלה כ - 70 שנים טרם המועד הקובע, בפני רעידות אדמה, <u>עם / בלי להרחיב את המבנה הקיים</u>.

3. <u>סל הזכויות מכח התכנית – כתמריץ לביצוע הפרוייקט</u>:

(1) אף על פי שהמבנה בו ממוקם הנכס הנדון, הנו בתחום אזור ההכרזה, הנהנה ככלל בחלופת חיזוק והרחבה של המבנה הקיים, מתוספת בנייה הנוטה לצד הנמוך, במקרה דנן לאור שטח החלקה והמבנה הבנוי ע"ג, הגדולים יחסית, ניתן להוסיף זכויות בהיקף נרחב יחסית של כ – 540 מ"ר אקוו' (מבלי שהובאה בחשבון האפשרות להרחבת דירות קיימות, ככל ותתאפשר (וכנגזרת גם הרחבתו של גג המבנה הפנוי לבנייה)).

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

(3) מעבר לאמור, ראוי לציין כי הזכויות שנוספו במסגרת תכנית 4562 מהוות בעצם גם תחליף למימון עצמאי של חיזוק המבנה, הנדרש לדעתי <u>במקרה דנן</u> ללא קשר לאישורה של תכנית 4562 (שכן המבנה הקיים הנו בן כ - 70 שנים), בין אם ניתן להרחיב את הדירות הקיימות במסגרת הפרוייקט ובין אם לאו.

4. <u>רמת המחירים במועד הקובע</u>:

(1) רמת המחירים ברחבי העיר ת"א בכלל, ובתחום תכנית אבן גבירול בפרט, הנה מהיקרות במדינה.

(2) כך גם במועד הקובע בעניינו, בשלהי שנת 2023 (בו טרם נצפו ירידות מחירים משמעותיות במחירי הדירות).

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

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

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

(1) המועד הקובע בענייננו הנו בשלהי שנת 2023, כ- 19 שנים ממועד אישורה של תמ"א 38 המקורית (בשנת 2005).

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

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

(4) האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן, שכן המועד הקובע הנדון בענייננו הנו לאחר תחילתה של מלחמת "חרבות ברזל", שמחד הנו מועד של אי וודאות ביטחונית וכלכלית (כפי שטוען שמאי המבקשת), אך מאידך מהווה מועד בו התגברה ההבנה של בעלי הזכויות בצורך בחיזוק ומיגון המבנים הקיימים בטווח הזמן המיידי, לא רק כנגד רעידות אדמה ו/או מסיבות כלכליות, אלא גם מסיבות ביטחוניות ובטיחותיות.

6. <u>לסיכום</u>:

(1) שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין דחייה למימוש (בחלופת הריסה ובנייה מחדש) תוך מתן מקדם הפחתה של 0.665, המשקף דחייה <u>ממוצעת</u> של כ - 7 שנים בריבית של 6%.

(2) אני בדעה כי בהתייחס למכלול המשתנים כפי שפורטו לעיל, שנות הדחייה ושיעור הריבית שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הנם סבירים גם ביחס לחלופת חיזוק והרחבה הנבחנת בפרק זה.

(3) מעבר לאמור ובין היתר לצורך השלמת התמונה, לעניין מקדם ההפחתה בגין היתכנות למימוש (שנטען כי יש להביאו בחשבון במסגרת תיקים אחרים שנידונים בפני החי"מ ו/או בפני שמאים מכריעים אחרים), ארחיב ואומר כי למיטב הבנתי שעה שאין חולק כי נכון למועד הקובע קיימת כדאיות כלכלית למימוש הזכויות מכח תכנית 4562, אזי ניתן להניח כי ההתייחסות לצפי ו/או הסתברות מימוש התכנית, קשורה ביחסי השיתוף והמורכבות המשפטית, לגביהם, בעת עריכת שומת השבחה, נותנים את הדעת באופן פרטני (ולא כללי כפי שלדוגמה התייחס אדריכל התכנית בהוראות תכניות רובע 3 ו - 4). מכאן שמקדם ההפחתה בגין היתכנות המימוש חופף (לפחות ברובו) למקדם ההפחתה שניתן בגין יחסי השיתוף והמורכבות המשפטית, ובכל מקרה לדעתו של החי"מ, לא ניתן להביא בחשבון שני מקדמי הפחתה אלה במצטבר.

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

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

1. במסגרת שומות קודמות (הן של הוועדה המקומית, הן של הצדדים והן של שמאים מכריעים), נקבעה ההפחתה הנדרשת לעלויות העודפות באמצעות מקדמי התאמה (הנעים בגבולות של 0.8-0.9), אשר ככלל הביאו להפחתה משמעותית של מאות אלפי ₪ ואף מיליוני ₪ משווי הזכויות הנוספות (כתלוי בשווי תוספת הזכויות).
2. בשומות השבחה מאוחרות יותר בהן נקבע השימוש המיטבי לחיזוק והרחבה, טענו שמאי המשיבה כי בהחלטת ועדת ערר שניתנה בקשר להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3616א' / רובע 3, נקבע כי אין להביא בחשבון מקדמי התאמה המגלמים את העלויות העודפות, אלא שיש לקבוע עלויות בפועל, ולהפחיתן ממרכיב ההשבחה. בכך בהתחשב בדוחות מהנדס שניתנו ביחס למבנים דומים בסביבת הנכס, קבעו את ההפחתה בסכום של כ – 370 ₪ למ"ר תוספת בנייה. בהתאמה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית הנדונה בעניינו (כפי שעולה מהכרעות קודמות בהן נקבע השימוש המיטבי לחיזוק והרחבה) קובעים אותה לסך של כ – 500 ₪ למ"ר תוספת בנייה (וביחס למקרה דנן סביר כי היו קובעים אותה לסך של כ - 240,000 ₪[39]).
3. ראשית, אציין כי עצם השינוי במתודולוגיה לאופן קביעת ההפחתה הנדרשת בגין "בינוי חדש על ישן", לא אמורה להביא לכדי פער של מאות אלפי ₪, בין סכום ההפחתה שנקבע בשומות הקודמות של שמאי המשיבה, לבין זה שסביר כי היה נטען לפי עמדת שמאי המשיבה בתיקים אחרים הנידונים בפני (כ – 250,000 ₪ בלבד), שכן במהותה מדובר בהפחתה בגין אותם משתנים, בין אם נקבעת כמקדם הפחתה משווי הזכויות הנוספות, ובין אם מופחתת כערך מוחלט מההשבחה הגולמית.
4. שנית, אציין כי מקדם "בינוי חדש על ישן", אמור לדעת החי"מ לבטא הן את אופי "המוצר הסופי" העתיד להתקבל לאחר הבנייה, מבנה הכולל תוספות בנייה/דירות חדשות על מבנה קיים שנבנה בעבר, והן את ההפחתה הנדרשת לעלות העודפת הנובעת בין היתר מאילוצי תכנון, העתקת תשתיות קיימות, עלויות התאמה (ולעיתים גם חיזוק, אליו קיימת התייחסות נפרדת במקרה דנן) הנדרשות בעקבות הבנייה וכו'.
5. שלישית, וכנגזרת מהאמור, אציין כי גם אם אביא בחשבון הפחתת עלויות עודפות בערך מוחלט כפי שטוען שמאי המשיבה (על אף שאני סבור כי גם בערך מוחלט אינה מספיקה במקרה דנן), אני בדעה כי נדרשת הפחתה נוספת בבחינת ההשבחה בכלל ובשומות הנערכות בגין מימוש במכר בפרט, בגין כל יתר המשתנים הנכללים בהפחתה הניתנת בגין "בינוי חדש על ישן", אשר תבטא כאמור הן את אופי "המוצר הסופי" העתיד להתקבל לאחר הבנייה, מבנה הכולל תוספות בנייה/דירות חדשות על מבנה קיים שנבנה בעבר, והן את אילוצי התכנון הקיימים בבנייה ע"ג גג של מבנה קיים, כזו אשר תביא להפחתה בשיעור של כ – 10% משוויין הגולמי של זכויות הבנייה, בין אם אביא זאת באמצעות מקדם הפחתה ובין אם בערך המוחלט המתקבל מהפחתה זו במקרה דנן. אני בדעה כי כך היה רואה זאת קונה/יזם סביר

39 240,000 ₪ = 500 ₪ (עלות עודפת למ"ר) x 480 מ"ר (שטח תוספת בנייה ברוטו).

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

נכון למועד הקובע (טרם תכנון מפורט המציג את אפשרויות ניצול הזכויות).

6. רביעית, וכנגזרת מכל האמור, קבעתי את מקדם ההפחתה בגין בינוי חדש על ישן בעניינו ל – 0.9, המשקף הפחתה בסך של כ – 1,728,000 ₪ בערך מוחלט (לפני דחייה) משווי זכויות מלא בסך של כ – 17,280,000 ₪, שהנה סבירה בהתחשב בכל המשתנים הכלולים במקדם הפחתה זה כפי שפורטו לעיל ובראיית קונה סביר (טרם אישור תכנון מפורט המציג את אפשרויות ניצול הזכויות).

7. מצאתי לנכון להבהיר כי הח"מ בדעה כי אין לכלול בעלות התאמה זו או בכלל, את עלויות החיזוק של המבנה הקיים, ואסביר:

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

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

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

במצב דברים זה אם אבחן כנדרש, את מלוא שווי המקרקעין במצב קודם אל מול מלוא שווי המקרקעין במצב חדש, אגיע לכלל דעה כי שווי המצב החדש עלה עוד יותר לאור חיזוק ושיפוץ המבנה (מעבר לתרומתן של זכויות הבנייה הנוספות מכח תכנית אבן גבירול), גם לאחר שנביא בחשבון הפחתה בגין עלות חיזוק ושיפוץ המבנה משווי המצב החדש.

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

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

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

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

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

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

"....."

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

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

דעתי שונה. למסקנתי כמה טעמים.

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

.....

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

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

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

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

.....

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

.....

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

.....

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

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

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

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

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

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

ההשבחה "לאחור" במועד זה. במועד המכירה רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים").

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

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

.....

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

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

.....

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

.....

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

.....

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

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

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

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

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

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

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

4. תכנית תא/4562 (להלן: "תכנית הרובעים") הנידונה בענייננו, הנה תכנית שנערכה ואושרה לפי ס' 23 לתמ"א 38.
5. הוועדה המקומית פעלה לאישור תכנית אבן גבירול מכח ס' 23 לתמ"א 38, כאשר בחלק מהמקרים, הוראות תכנית זו צמצמו את קווי הבנייה הקבועים בהוראות תמ"א 38 ולעיתים את מספר הקומות אותן ניתן להוסיף ע"ג המבנה הקיים. בכך מהפן הכמותי ככלל אין בתכנית אבן גבירול כדי לשפר באופן משמעותי את מצב הדברים ששרר במקרקעין שבנדון ערב אישורה.

יובהר כי בהתחשב, בכך שתכנית 4562 מתאימה את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים של אזור אבן גבירול (תוך שמירה על מטרתה העיקרית לעודד חיזוק מבנים כנגד רעידת אדמה) ובכך שזכויות הבנייה מכח תמ"א 38 הנן מותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית ואינן מוקנות, הח"מ בדעה כי <u>נכון למועד הקובע</u> שיעור זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 ו/או אופן מימושן, הנם דומים לאלה שאושרו בסופו של יום במסגרת תכנית אבן גבירול, ובכל מקרה אינם שונים מהם באופן מהותי.

בכך אני דוחה את הטענה הכללית (ככל שעלתה בתיק זה ועולה ככלל גם בתיקים נוספים העומדים בפני הח"מ הקשורים בתכנית רובע 3 ולא רובע 4 הדומה במהותה לתכנית הנידונה בענייננו) כי בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון אפשרות לאישור זכויות בנייה נרחבות יותר, שכן אם אלה היו פני הדברים נכון למועד הקובע, נתון זה היה מוצא ביטוי גם באישורה הסופי של תכנית 4562 (אשר כאמור מתאימה את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים של אזור אבן גבירול <u>נכון למועד הקובע</u>).
6. בכך, <u>בכפוף לעקרונות שנקבעו בפסיקת כבוד בית המשפט המחוזי והעליון כאמור</u> ולמיטב בדיקתי, הגעתי לכלל דעה כי בבחינת פוטנציאל שווי הזכויות הנובעות מכוחה של תמ"א 38, יש להביא בחשבון, בין היתר, כי:

(1) כל אותם משתנים אשר פורטו לעיל, הקשורים בפן הקנייני, התכנוני והכלכלי הנוגע ליישום תכנית אבן גבירול במקרה דנן, חלים גם בכל הנוגע לאפשרויות מימוש הזכויות

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

מכח תמ"א 38 (ואף ביתר שאת בכל הנוגע לחלק מהמשתנים).

(2) <u>תכנית אבן גבירול נבדלת מתמ"א 38 בעיקר בנושאים הבאים</u>:

- זכויות מוקנות שאישורן אינו כפוף לשיקול דעת נרחב אל מול זכויות מותנות שאישורן נתון לשיקול דעת רחב יחסית של הוועדה המקומית. יוער כי שעה שכאמור הגעתי לכלל דעה כי בבחינת שווי הזכויות מכח תמ"א 38 אין להביא בחשבון אפשרות לאישור זכויות בנייה נרחבות יותר מאלה שאושרו בסופו של יום בתכנית 4562, מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית מצטמצם, וכנגזרת גם גובה מקדם ההתאמה מצטמצם בהתאם. כך לדעתי היה רואה זאת גם קונה סביר נכון למועד הקובע.
- זכויות מוקנות <u>לצמיתות</u> אל מול זכויות מותנות הכפופות לעצם תוקפה של תמ"א 38. לעניין תוקפה הצפוי של תמ"א 38 נכון למועד הקובע. ראשית אציין (כפי שקבע גם כבוד בית המשפט כאמור) כי תמ"א 38 עומדת בפני עצמה מאז שנת 2005 ועומדת עדיין בתוקף לעת הזו. שנית אציין כי יש לבחון סוגייה זו נכון למועד הקובע בהתעלם מהציפיות הנובעות מהליך אישורה של תכנית 4562, כאשר אני בדעה כי במועד זה <u>קונה סביר</u> לא היה מביא בחשבון ברמת ודאות גבוהה (אם בכלל) אפשרות לביטולה הסופי של תמ"א 38 ללא חלופה אחרת להתחדשות עירונית ברמה הארצית (דוגמת "חלופת שקד") ו/או חלופה מקומית אשר תאושר מכח סעיף 23 לתמ"א 38 (דוגמת תכניות מכח סעיף 23 בערים אחרות כגון ירושלים, בת ים וכיוב', <u>גם אם אינן מקנות</u> זכויות דוגמת אלה שהוקנו (כפי נקבע ע"י ועדת הערר ובית המשפט המחוזי) במסגרת תכנית אבן גבירול שאושרה בסופו של דבר בנכס הנדון)). דהיינו חלופה שגם היא תהיה פטורה מחבות בהיטל השבחה (כפי שרואה זאת נכון למועד הקובע קונה סביר בשוק החופשי). בכך אני דוחה את טענתם של שמאי המשיבה ככל שעלתה בתיק שבנדון וככלל עולה בתיקים נוספים העומדים בפני הח"מ, לפיה במועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2023) תרומתה של תמ"א 38 לשווי השוק של הנכס הנדון בשוק החופשי "שואפת לאפס". אני בדעה כי לא כך היה רואה זאת קונה סביר בשוק החופשי.
- בכל הנוגע לתכנית 4562, שעה שבחינת ההשבחה נערכת לפי עמדת כבוד ועדת ערר ו/או כבוד בית המשפט המחוזי והעליון, כי מדובר בתכנית המקנה זכויות ככל תכנית אחרת, אזי במקרה דנן מתאפשר חיזוקו של המבנה בשלבים, בשלב א' חיזוק המבנה לפי רוב רגיל של 51%, ובשלב ב' ניצול זכויות הבנייה הנוספות מכח תכנית הרובע. האמור להבדיל מזכויות הנובעות מכח תמ"א 38, כאשר התמריצים מכוחה "מתבטלים", ככל ובוצעו כבר מלוא העבודות לחיזוקו של המבנה.

(3) המימוש הנדון בעניינו הנו מימוש במכר של יחידת משנה בבניין רווי. במצב דברים זה קונה סביר יבחן את התמורות הצפויות <u>ליחידה שלו</u>, ככאלה הנובעות מעצם חיזוק ושיפוץ המבנה ומהרחבה צפויה של היחידה שלו (או מהריסה ובניה מחדש של המבנה),

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

כאשר לדעת הח"מ במקרה דנן היה מביא בחשבון כי התמורות הצפויות ליחידת המשנה שלו, בין אם הפרוייקט ייצא אל הפועל מכח תמ"א 38 ובין אם מכח תכנית הרובע, הנן דומות. נתון זה מקטין לדעתו של הח"מ את הפער בין שווי הזכויות מכח תכנית הרובע לבין שווי הזכויות מכח תמ"א 38.

7. בהתחשב בכל האמור, ובשימת דגש, לעולה מפסק דינם של כבוד בית המשפט העליון והמחוזי בכל הנוגע לנושא זה (כפי שפורט בהרחבה יחסית באמור לעיל), ולמועד הקובע הנדון בעניינו (בשלהי שנת 2023) אני בדעה כי סביר וראוי לקבוע במקרה דנן את שווי פוטנציאל הזכויות מכח תמ"א 38, במקדם 0.7 משווי הזכויות שהוקנו לאחר מכן בתכנית אבן גבירול.
8. יובהר כי כל האמור הנו בראיית דייר / קונה סביר נכון למועד הקובע, אשר עומד לפניו כל המידע הרלוונטי (בין אם כתוצאה מידע אישי ובין אם באמצעות מומחים מטעמו).

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

1. בתיקים נוספים שעמדו לפני וקשורים לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות רובע 3 ו - 4, הפנו שמאי המבקשים לסקר מחירים "וירניק/טרשנסקי", ממנו ביקשו ללמוד על ההשבחה בעניינו:

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

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

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

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

2. בשומה מכריעה של השמאית רמה מאור מיום 21.11.22, בגו"ח 6214/376 (רח' אשתורי הפרחי 3, ת"א-יפו), הביעה השמאית מאור את עמדתה בנוגע לסקר מחירים זה.
3. מאחר ומצאתי כי דברים אלה רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלו כלשונם גם בהחלטתי זו:

> *"לטענת שמאי המבקשת לא עלו שווים של המקרקעין באופן מובהק בעקבות אישור התכנית, בהתבסס על סקר מחירים שערך. בתגובה טענה שמאית המשיבה כי אין להסתמך על הסקר הנדון מאחר ולכל עסקה מאפיינים שונים וכי הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה הינה שיטת התועלת.*
>
> *מעבר לעובדה כי קיימות שומות מכריעות הקובעות שתכנית הרובעים תורמת לשווי[40] ובהתעלם מהעובדה שבסיס הנתונים שהוצג בסקר המחירים שערך שמאי*

40 *" ארז כהן לרחובות ראשיים ברובע 3 ו- 4 גו"ח 6961/57,6905/59 , 6213/1162 , 6108/468 . משה נדם לתכנית רובע 4*

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

המבקשת קטן ואינו יכול ללמד על מגמת השוק ולמרות שלא נבחנו כל המרכיבים המשפיעים על השווי, אבחן את הנתונים כפי שהוצגו.

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

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

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

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

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

<u>עסקה ברחוב שלום עליכם 48 (ת"ח 8)</u> – אזור ההכרזה. מדובר במבנה בן 5 קומות כאשר התכנית מתירה הקמת קומה חלקית בלבד. ת"ח 7 הממוקמת בקומה העליונה הצמדה של הגג בשטח של 84 מ"ר, עליו נבנה חדר יציאה לגג בשנת 1995. הצמדת הגג וחדר היציאה לגג מהווה חסם נוסף במימוש הזכויות.

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

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

לפיכך, העסקאות הנכללות בקבוצת הדירות הכוללות זכויות בניה בתחום רובע 3 משקפות זכויות בניה מצומצמות של קומה חלקית בלבד המגלמות דחיה ארוכה מן

בגו"ח 6217/269 , תמיר שדה בגו"ח 6960 חלקה 88."

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

הרגיל ולכן לא נכון על בסיסם לבחון את תוספת השווי שמקנה תכנית תא/3616א'. למרות זאת, בבחינת הנתונים בהתאמה לזמן בהתאם לנתוני הלמ"ס לעיר ת"א לדירות של 3.5-4 חד ' ולדירות של 4.5-5 חד' בהתאמה לכל עסקה בכל קבוצת מחירים, מתקבל פער בשווי של כ- 1,950 ₪ /מ"ר תוספת לשווי [41] .

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

אציין, כי במבחן התמורה של הדירה מושא השומה בהתאמה למועד הקובע[42], בהשוואה לשווי הממוצע שהציג שמאי המבקשת לדירות ללא זכויות בניה בנטרול שווי חניה[43], מתקבלת השבחה באופן מובהק ובדומה להכרעתי בסע"ק 13.4.11."

4. המסקנה אליה הגיעה חברתי השמאית מאור כאמור, תקפה לדעתו של הח"מ גם בנוגע למקרה דנן.
5. על אף האמור, ועל אף העובדה כי קיבלתי במקרה דנן את עמדתה של חברתי השמאית מאור בעניין מעמד סקר המחירים כפי שהוצג ובעניין הקושי האובייקטיבי באיתור וניתוח מהימן של עסקות השוואה אשר יעמדו גם בכל אותם מבחנים נדרשים שפורטו בנספח א' להחלטת ועדת הערר ו/או בפסיקת כבוד בית המשפט המחוזי, אפנה שוב לכל אותן נקודות נוספות עליהן יש לתת את הדעת ככל ומבקשים לבחון את ההשבחה בעת מכר דירה בענייננו (לעניין ודאות ההשבחה, גביית מס אמת, מבחן ההתעשרות, השפעת חוק החיזוק / בתים משותפים, ועוד), בהתאם למתודולוגיה בה נהגה המשיבה בשומה זו ובשומות קודמות שנערכו על ידה (מתודולוגיה שלמיטב הבנתי אומצה גם ע"י כבוד ועדת ערר וכבוד בית המשפט (המחוזי והעליון) ולפיה ערך גם הח"מ את החלטתו).

9.6 תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע):

השבחה מתכנית תא/4562 (מועד קובע 31.12.2023)			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
תוספת קומה	270	1	270 מר"א
תוספת קומת גג	210 מ"ר	1.2	252 מר"א
מרפסת גג	60 מ"ר	0.3	18 מר"א
סה"כ תוספת שטח אקווי' במצב חדש			**540 מר"א**
שווי מר"א למועד הקובע			31,000 ₪
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			16,740,000 ₪

41 " ראה נספח א'."

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

43 " כ- 41,000 ₪ למ"ר."

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

מקדם דחייה / מושע (7 שנים בריבית של 6%)	0.665	₪ 11,132,100
מקדם "בינוי חדש על ישן"	0.9	₪ 10,018,890[44]
זיכוי בגין מצב קודם – מכח תמ"א 38	0.7	- ₪ 7,013,223
השבחה כוללת		**₪ 3,005,667**
השבחה לחלק הנישום (59/888 מהזכויות)	6.644%	**₪ 199,700**

10. סיכום ההכרעה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4562	31.12.2023	₪ 199,700	₪ 99,850

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

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

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

44 ההשבחה המתקבלת בתחשיב הח"מ בחלופת חיזוק והרחבת המבנה הקיים, הנה בסך של כ – 665,000 ₪ (ללא פוטנציאל זכויות מכח תמ"א 38). דהיינו השבחה נמוכה ביחס לזו המתקבלת בחלופת הריסה ובנייה מחדש כפי שנקבעה בשומת המשיבה. יחד עם זאת, האמור בטרם דיון והכרעה, בנוגע לטענות שמאי המבקשת בנוגע לשווי המצב החדש המתקבל על בסיס ניתוח עסקת המכר שנערכה בנכס הנדון עצמו שאם נתבסס עליה לקביעת שווי המצב החדש (כאשר איני סבור כי אינה משקפת את שווי השוק של הנכס הנדון במועד הקובע ולכל הפחות שמאי המשיבה לא הוכיח זאת כנדרש), ההשבחה המתקבלת בשומת המשיבה אף נמוכה מזו שנקבעה ע"י הח"מ, בנוגע לתרומת שימוש הביניים למצב החדש בעניינו, שאם ייקבע כי יש להחיל לגביה את פסיקת כבוד בית המשפט המחוזי בעניין "נועה לב", גם אז ההשבחה המתקבלת בשומת המשיבה נמוכה מזו שנקבעה ע"י הח"מ וכן בנוגע למס' נושאים שמאיים נוספים כגון משך הדחייה הנדרשת במקרה דנן בחלופת הריסה ובנייה מחדש, שווי מ"ר מבונה בחלופת הריסה ובנייה וכיוב'.

בנוסף ההשבחה המתקבלת בחלופה זו מלמדת גם על חוסר הסבירות במסקנה המתקבלת בשומת המבקשת (בשתי החלופות אותן בחן), לפיה תכנית אבן גבירול מהווה הלכה למעשה תכנית פוגעת (שעה ששווי המצב החדש המתקבל בשתי החלופות שבחן נמוך משווי המצב הקודם).

במצב דברים זה לא מצאתי לנכון לבחון את ההשבחה המתקבלת גם בחלופת הריסה ובנייה מחדש ובכך אני קובע את ההשבחה במקרה דנן, לסכום המתקבל מתחשיב ההשבחה שערך הח"מ בסעיף זה.

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