אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

09 באוקטובר 2023
מספרנו: 30/884
מספר בקשה: 943-2023

לכבוד

המבקשים:
קמינסקי ובן חיים בן ושרה
ע"י אייל קוק, שמאי מקרקעין
Eyalccc@zahav.net.il

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב - יפו
ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
Rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רח' ספיר אליהו 10, תל אביב - יפו

<u>גוש 7111 חלקה 50 (0.278 חלקים)</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3616/א' לאור הבקשה להעברת זכויות.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 13/03/2023 אשר נערכה ע"י השמאית רחל פרנקו ובתגובתה לשומה האחרת מיום 04/07/2023.

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 07/06/2023 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר אייל קוק.

3. <u>המועד הקובע:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3616/א' הינו 24/01/2018.
2. סיור בסביבת הנכס ובדירה בקומה א' ובגג הבניין נערך ע"י הח"מ ביום 30/06/2023 וביום 26/09/2023.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 28/08/2023 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גו״ח	:	7111/50
שטח חלקה (רשום)	:	520 מ״ר
כתובת הנכס	:	רח׳ אליהו ספיר 10, תל אביב-יפו.
תיאור הנכס	:	2/3 מדירה בקומת הקרקע בשטח של 45 מ״ר.
		2/3 מדירה בקומת הקרקע בשטח של 81 מ״ר.
		2/3 מדירה בקומה א׳ בשטח של 245 מ״ר המחוזקת ע״י דיירת מוגנת.
תיאור הבניין	:	בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף.
החלק ברכוש המשותף	:	278/1000 (עפ״י הסכם המכר).

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו מיום 03/05/2023 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח	:	7111/50
שטח החלקה (רשום)	:	520 מ״ר
בעלויות	:	אליהו ספיר 10 בע״מ, בשלמות.
הערות	:	• הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת זידלר עידן שמעון וזידלר יונתן על דירה בקומת הקרקע, כיווני אוויר צפון מזרח, דירה בקומת הקרקע, כיווני אוויר דרום ודירה בקומה ראשונה. החלק במקרקעין 278/1000.
		• הערת אזהרה כנ״ל על חלק מדירה צפון מזרחית בקומת הקרקע, דירה בקומת הקרקע, כיווני אוויר דרום ודירה בקומה ראשונה. החלק במקרקעין 1853/20000.

5.2. הסכם מכר:

הוצג בפני הסכם מכר מיום 27/02/2022 שנערך בין שרה בן חיים ובן קמינסקי (להלן: ״המוכרים״) לבין עידן זידלר ויונתן זידלר (להלן ביחד ולחוד: ״הקונים״), ולפיו נמכר כדלקמן:

- 2/3 מדירת מגורים בקומת הקרקע בשטח של 45 מ״ר. כיווני אוויר צפון מזרח.
- 2/3 מדירת מגורים בקומת הקרקע בשטח של 81 מ״ר. כיווני אוויר: דרום.
- 2/3 מדירת מגורים בקומה ראשונה (הכוללת דייר מוגן) בשטח של 245 מ״ר.
- 27.8% מהרכוש המשותף. התמורה הינה 10,266,667 ₪.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקה 50 בגוש 7111, ומהווה חלק משלוש דירות מגורים בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף המצוי ברח' ספיר אליהו 10 בעיר תל אביב - יפו.

הנכס הנדון ממוקם ברובע 3 בתחום 'אזור הכרזת אונסקו' בשכונת 'הצפון הישן - החלק הדרומי' בעיר תל אביב. הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקרה במבנים ותיקים בני 3-4 קומות.

רחוב אליהו ספיר הינו רחוב חד סיטרי, המשתרע בין רחוב צבי הרמן שפירא במערב ועד לרח' שמריהו הלוין במזרח ומקביל לרח' דיזנגוף המהווה ציר תנועה ראשי המאופיין בשימושי מסחר ומגורים ועורק תחבורה דו סטרי ערני של כלי רכב ותחבורה ציבורית.

החלקה הנדונה ממוקמת בגדה הדרומית של רחוב אליהו ספיר, החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן ולה חזית צפונית באורך של כ – 17 מ' לרחוב אליהו ספיר ועומקה הממוצע כ – 30 מ'. שטחה הרשום של החלקה הנדונה הינו 520 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית. בהתאם להיתר בניה, בקומת הקרקע ובקומה טיפוסית 2 יח"ד לקומה ובסה"כ 6 יח"ד בבניין. בבניין דירות שפוצלו/אוחדו ללא היתר בנייה. הבניין כולל מעלית נוסעים ומקום חניה אחד ארוך מהרגיל.

קומת הקרקע בנויה בשני מפלסים הכוללים 2 דירות + חדר במפלס גבוה יותר. קומה א' כוללת 2 יח"ד שאוחדו לדירה אחת המוחזקת כאמור ע"י דיירת מוגנת.

נערך ע"י החי"מ ביקור בדירה בקומה א', בגג הבניין ובסביבתו הקרובה של הנכס.

הדירה בקומה א' כוללת חלק מקורי המאופיין ברצפת טרצו 20X20, מטבח, סלון רחב עם מרפסת מקורה, חדר רחמה, שירותי אורחים, חדר שינה, חדר שינה נוסף עם מרפסת צמודה מקורה. הדירה כוללת מסדרון צר המחבר את היחידה השניה אשר עברה שיפוץ כללי. החלק המשופץ כולל סלון שצורפה לו מרפסת. בנוסף, קיימים 2 ח"ש + חדר רחצה.

בקומה ב' 3 יח"ד, ובקומה ג' 2 יח"ד. הגג פנוי וכולל חדר כללי שהיה סגור במועד הביקור.

רמת התחזוקה של הבניין תואמת את גילו. בסביבת הנכס פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תכנית מנדטורית 58:

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 976 בתאריך 04/01/1940.

מטרות התכנית בין היתר: לקבוע ייעודים שונים, זכויות בנייה, גודל מגרש מינימלי, דרכים ושטחים לצורכי ציבור.

בהתאם לתשריט התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד ל'אזור מגורים 1'.

להלן עיקרי הוראות התכנית לאזור מגורים 1:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
בניה בקירות משותפים:	תותר בניה בקירות משותפים של שני מגרשים סמוכים אשר שטח כ"א מהם קטן מהמינימום ובתנאי ששטח שני המגרשים יחד הינו 425 מ"ר או למעלה מזה.
אחוזי בניה לקומה:	35%. ברחובות שרוחבם אינו עולה על 10 מ', ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבניין על 40%.
צפיפות:	עד 3 דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 9 דירות לכל שטח מינימלי של 500 מ"ר משטח המגרש.
מס' קומות:	3 קומות ובנוסף קומת ביניים וקומת מרתף.
קווי בניין:	קדמי - 4 מ', אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ' ובמקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר לא יהיה פחות מ - 2.5 מ'.
שימושים מותרים:	כל השימושים המוזכרים באזור דירות 1 ובין היתר, בתי דירות ובנייני מעון.

7.1.2. תכנית מס' 286:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 216 בתאריך 28/02/1952.

התכנית מתקנת את תכנית מס' 58 וקובעת כי שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה בטרם נכנסה לתוקף תכנית מס' 58.
הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש קטן מהשטח המינימלי האמור.

7.1.3. <u>תכנית מס' 1680:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981.

מטרת התכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

התכנית מתירה, בין היתר, הקמת חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה בתנאים כלהלן:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

ב. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות.

ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי ובמידה ולא קיים תהינה מרוכזות יציאות לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.

ד. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ"ר.

לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בנוי מיוחד. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.1.4. <u>תכנית "מ":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24/06/1982.

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית.
בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

אחוזי הבנייה לא יעלו על 40% בקומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

התכנית מתירה באזור דירות 1-2 ע"פ תכנית מס' 58 כדלקמן:

גודל מגרש	רוחב הרחוב	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מקדם צפיפות במ"ר	אחוזי בנייה כוללים	מס' קומות מרבי	קווי בניין	
						צידי	אחורי
מגרשים בשטח למטה מ- 500 מ"ר	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	350-500	55	146%	קע"מ + 4	3.00	5.00
	רחובות צרים מ- 10 מטר	350-500	75	120%	קע"מ + 3		

7.1.5. <u>תכנית "ע":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
התכנית קובעת בין היתר, הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בתכנית.

להלן חלק מהוראות התכנית <u>באזור מגורים - בתי דירות</u>:

שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור לדירות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

ביתרת השטח יותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף/ים. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בגלל הטופוגרפיה של השטח בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צורכי החנייה.

7.1.6. <u>תכנית "ג":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר 1680.

להלן חלק מהוראות התכנית לעניין חדרי יציאה לגג:

חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה תותר, בין היתר, בתנאים הבאים:

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'.

שטח זה הינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הנכס. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ"י תכנית השימור.

7.1.7. <u>תכנית מס' 2710:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997.

מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

הוועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית, גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.4 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.

7.1.8. <u>תכנית "ע1":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

התכנית מחליפה את תכנית המתאר "ע", קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הוועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ- 80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ'. קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים למסחר, תעסוקה, בנייני ציבור ולמבני נופש וספורט וכן, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

7.1.9. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי

המבנים שיש לחזק.

3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.1.10. <u>תכנית מס' 3440:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

מטרת התכנית בין היתר:

א. לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בנייה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.

ב. לקבוע הוראות ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה מאוחדת.

תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה.
תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

7.1.11. <u>תכנית תא/5000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה.

הנכס הנדון מסווג בייעוד של **אזור מגורים בבניה עירונית של 8 קומות בו יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.3.2.**

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **301 - הצפון הישן ומרכז העיר** – אשר בו יחולו ההוראות כדלקמן:

- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5.
- נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה - בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

- היחס בין תכנית תא/3616/א' לתכנית תא/5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א'.
2. תכנית רובע 3 (תא/3616/א') גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 (תא/3616/א'), לא תחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:</u>

1. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
2. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.
3. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.

שומה זו אינה דנה בהשלכות תא/5000.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית תא/3616/א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7668 בתאריך 09/01/2018.

<u>מטרות התכנית:</u>

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים וזאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.

ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

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

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

1. <u>מחוץ לאזור הכרזת אונסקו – מצפון לרחוב ארלוזורוב:</u>

א. ברחבות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).

ב. בשאר הרחובות – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. <u>בתחום אזור הכרזת אונסקו – מדרום לרחוב ארלוזורוב:</u>

א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ד. במגרשים הקטנים מ – 500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ה. חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

3. קביעת קווי בניין לבניה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5 לתכנית. בתחום הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

1. <u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980</u>:

א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:

1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגבוה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בני 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
2. בתחום אזור הכרזת אונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית. בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.
2. בתחום הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

2. <u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 01/01/1980</u> – קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

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

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

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

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

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תכניות: 887,755,756,74,76,636,637 ועוד.

ח. שינוי תכניות ראשיות 44 ו – 58 על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

להלן פירוט מזערי לתנאים למתן היתר בנייה:

- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
- עיצוב והתאמה לסביבה.
- התחייבות לשיפוץ.
- הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת.
- מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3.
- שימור עצים.
- בנייה ירוקה.
- תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחבות ארלוזורוב ובן יהודה.
- תכנית עיצוב כוללת למתחם.

לסיכום:

הנכס הנדון ממוקם בתחום אזור ההכרזה והבניין נבנה לפני 01/01/1980.

הנכס מהווה בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(2)(ב)(1) נקבע כי בבניינים בתחום אזור ההכרזה במסלול של תוספת בניה: *"לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו".*

7.3. רישוי:

מעיון בתיק הבניין נמצאו היתרי בניה כדלקמן:

7.3.1. רישיון מס' 303 מיום 30/03/1937:

רישיון לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר. המכיל בקומת עמודים 4 חדרים, עם ח"ש ושטח פתוח. בקומות א'-ג' 7 חדרים וח"ש בכל קומה, ובקומה ד' חדר כביסה.

הערה: ההיתר המילולי באיכות ירודה וקיים קושי בקריאתו.

7.3.2. רישיון מס' 501 מיום 14/08/1950:

רישיון לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים, מרתף וגדר המכיל: במרתף מקלט, בקומת עמודים 3 חדרים ח"ש וחדר פתוח בקומות א', ב' ו- ג' 7 חדרים עם ח"ש בכל קומה ובקומת הגג חדר כביסה.

הערה: ההיתר המילולי באיכות ירודה וקיים קושי בקריאתו.

7.3.3. רישיון מס' 0555-18 מיום 29/08/2018:

רישיון להוספת מעלית חיצונית בצמוד לחדר המדרגות קיים בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עם כניסה ישירה לדירות העורפיות ותחנות ביניים במחצית הקומה ע"מ לאפשר כניסה לדירות הקדמיות. בנוסף, הגדלת לובי הכניסה לכיוון המרווח הצדדי הצפון מזרחי של הבניין.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 כללי:

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגין אישורה של תכנית תא/3616/א' בלבד וזאת, לאור הבקשה להעברת זכויות.

8.1.2 זכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38:

עמדת המשיבה הינה כי, אין להביא בחשבון זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה לאורה במצב התכנוני במצב הקודם וזאת, בהתאם להחלטת ועדת ערר הדנה בסוגיה זו ובגין תכנית זו.

8.1.3 תוכנית 3616/א':

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו שווי הנכס כבנוי בו מנוצלות כלל זכויות הבנייה המותרות. לפיכך, חושבה ההשבחה בגין חלופת תוספת שטחי הבניה מכוח התכנית המשביחה.

לשיטת שמאית המשיבה, בהתאם להוראות התכנית המשביחה מתאפשרת תוספת קומה טיפוסית ותוספת קומת גג חלקית.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת קומת טיפוסית בשטח סחיר של 213 מ"ר וכן, תוספת קומת גג חלקית בשטח סחיר של 131 מ"ר (בכפוף לנסיגות) + 82 מ"ר מרפסת גג. שטחי הבניה בקומת הגג חושבו לפי מקדם שיפור תכנוני כולל של 1.2 המשקף דירת גג יוקרתית. מרפסת הגג חושבה לפי מקדם שווי 0.3.

כ"כ, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם דחייה/הפחתה לייחסי שיתוף של 0.747 המשקף דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%. בנוסף, הובאו בחשבון עלויות התאמה בגין תוספת בניה מעל בניין קיים של 1,800 ₪/מ"ר תוספת וכן, הפחתה לקרן חניה עבור תוספת 4 יח"ד בסך כולל של 193,264 ₪.

לעניין החלק היחסי - בשומת המשיבה הובא בחשבון חלקו היחסי של המבקשים בשיעור של 278/1000 וזאת, בהתאם להסכם המכר.

לעניין ערכי שווי – בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות ושומות מכריעות.

8.1.4. להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"ר אקו'/₪
תוספת קומה טיפוסית	213	1	213
תוספת זכויות קומת גג חלקית	131	1.2	157.2
זכויות מרפסת בקומת גג חלקית	82	0.3	24.6
סה"כ			**394.8**
שווי מ"ר מבונה קרקע			₪ 25,000
השבחה			₪ 9,870,000
עלויות התאמה		₪ 1,800	-₪ 619,200
ניכוי קרן חניה	4	₪ 48,316	-₪ 193,264
סה"כ			₪ 9,057,536
השבחה בדחיה למימוש		0.747	₪ 6,765,979
השבחה לנכס שבנדון (278/1000)			**₪ 1,880,942**

8.2. עמדת המבקשים:

8.2.1. כללי:

לטענת שמאי המבקשים, לא חלה השבחה בגין אישור תוכניות 1680 ו- ג' במימוש הנדון הואיל והממכר אינו מהווה דירה בקומה עליונה וזאת, בהתאם לתיקון 126. בנוסף, לעניין תוכניות ע' ו-ע1, נטען על ידו כי לא קיימת כדאיות כלכלית למימוש הזכויות נכון למועד הקובע.

לאור האמור לעיל, נבחנה ההשבחה בשומת המבקשים בגין אישורה של תכנית תא/3616/א' בלבד.

8.2.2. זכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38:

עמדת המבקשים הינה כי, יש להביא בחשבון את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 והמדיניות על פיה כחלק מהמצב התכנוני במצב הקודם וזאת, בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/85025/09 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ.

8.2.3. תוכנית 3616/א':

לטענת שמאי המבקשים, סעיף 1(א) לתוספת השלישית מגדיר "השבחה" בזו הלשון: "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג". לשיטתו, חישוב ההשבחה מחייב בחינת שווים של המקרקעין בשני מצבי התכנון, שכן רק אם מתקיים קשר סיבתי בין הפעולה התכנונית לבין הפער בשווי, דהיינו קיימת התעשרות של בעלי הזכויות במקרקעין עקב פעולת הרשות, הרי שרק אז קמה עילה לחיוב בהיטל השבחה.

לטענת שמאי המבקשים, תכנית 3616/א' הינה תוכנית שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. לשיטתו, לצורך בחינת ההשבחה מכוח תכנית 3616/א', ככל שקיימת, אנו נדרשים לשאלה האם להתחשב בפוטנציאל תמ"א 38 המהווה חלק משווי השוק במצב הקודם. שמאי המבקשים סבור, כי יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. ככל שהן תורמות לשווי השוק וזאת, בהסתמך על החלטת בית המשפט המחוזי בע"א 2082/01 העוסקת בהשפעתה של תמ"א 31 על שווי מקרקעין במצב הקודם ובשאלה האם יש להביא השפעה זו בחשבון. כ"כ, מפנה לרע"א 6188/04, במסגרתו הוחלט שלא לקבל את הערעור שהוגש לבית המשפט העליון ולהשאיר על כנה את החלטת ביהמ"ש המחוזי לפיה, יש מקום להתחשב בהשפעת התמ"א במצב הקודם. לפיכך, לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון במצב הקודם וכחלק מבחינת השפעת תכנית 3616/א' את כלל רכיבי השווי הרלוונטיים לרבות פוטנציאל כללי לרבות תמ"א 38, וכי לא ניתן עפ"י דין לחייב היטל השבחה בעת העברת זכויות.

בנוסף, הפנה להחלטת ועדת ערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים מיום 05/09/2022, שעניינה ערר על חיוב בהיטל השבחה עקב מכירת דירות בתחום תכנית 9988 המהווה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. לשיטתו, בהחלטה פורטו הדינים והפסיקות הרלוונטיות ובה נקבע כי אין לחייב היטל השבחה בגין התכנית במועד העברת זכויות. עוד נקבע כי, יש להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38, ככל שהוא מקבל ביטוי בשווי שוק. עוד הפנה בעניין זה לסקר מקיף שערך השמאי המכריע מר משה נדם לבחינת עליית השווי של דירות וותיקות בתחום רובע 3 כתוצאה מאישור התכנית. על פי הסקר, ניתן להסיק כי השוק אינו מקנה שווי גבוה יותר לדירות בתחום הרובע כתוצאה מאישור התוכנית.

בנוסף, מפנה להחלטת ועדת הערר תא 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל ואח' ולפיה, בשונה מהחלטת ועדת ערר מחוז ירושלים, הוחלט כי אין להביא בחשבון בשווי המצב הקודם את פוטנציאל הזכויות הנובע מתמ"א 38 וממסמכי המדיניות העירונית. מאידך, ציינה הועדה בהחלטתה כי אין לנטרל את הפוטנציאל התכנוני הכללי. לשיטת המבקשים, בהחלטה קיימת סתירה פנימית, שכן במועד הקובע, קיימת תמ"א 38 כבר 13 שנים, החל משנת 2005 וכי במרוצת השנים היא הוטמעה ושגורה בפי כל. כמו כן, התכנית ממשיכה להתקיים בנפרד כתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. לשיטתו, לא ניתן להפריד את הפוטנציאל התכנוני הכללי הנובע מכוח תמ"א 38 ובוודאי שלא נכון להפריד פוטנציאל הקיים עוד בטרם הופקדה התכנית לעיון ולהתנגדויות. העובדה שקיימים בת"א עשרות פרויקטים של התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 בתהליכי מימוש, ומאות פרויקטים בהליכי תכנון, מעידה הלכה למעשה, כי הפוטנציאל התכנוני הכללי קיים וכך גם הצפייה שבבוא היום כל הבניינים הישנים יעברו חיזוק, ובטח שבעיר תל אביב, בה ערכי הקרקע גבוהים. בהתאם לכך, שווי השוק של המקרקעין מבטאים את הפוטנציאל ותפקידנו כשמאים לשקף את שווי השוק.

<u>לעניין רמת הוודאות לאישור זכויות תמ"א 38 במצב הקודם</u> – לטענת שמאי המבקשים, תוכנית תא/3616א' הינה תוכנית שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. לשיטתו, התוכנית משקפת את התגבשות המדיניות התכנונית של הוועדה לשילוב התמ"א במרקם העירוני. לשיטתו, חזקה על הרשות המתכננת שלא לשנות את שיקולי המדיניות התכנונית שלה לפי שם ומספר תוכנית. משגובשה מדיניות תכנונית ונקבעו היקפי הבניה האפשריים, כפי שבאו לידי ביטוי בתוכנית 3616א', הרי שלא ניתן יותר לשלול את אותם היקפי הבניה אך ורק בשל העובדה שמקורם אפשרי גם בתוכנית אחרת. כ"כ, סעיף 22 אינו מקנה מנדט לוועדה לפסול תמריצי תמ"א משיקולים של היטל השבחה. לפיכך, חזקה שניתן היה לאשר מבחינה תכנונית במצב הקודם את אותו היקף זכויות הבניה שאושר בתוכנית 3616/א' אשר חופף לזכויות מכוח תמ"א 38, ובאותה רמת ודאות.

עוד נטען, כי לא מן הנמנע שאילולא תוכנית 3616א', במועד הקובע בשנת 2018 היו בעלי הזכויות יכולים לממש חלק גדול יותר מהפוטנציאל של תמ"א 38 ע"י תוספת בניה של 2.5 קומות בהתאם למגמת התכנון שהתוותה בתוכנית תא/5000. כ"כ, בהתאם למסמכי מדיניות הוועדה מיום 07.11.2012 הותרה בחלופת תוספת בניה על הקיים בבניינים עד 4 קומות, תוספת קומה ומעליה קומת גג בשיעור של 65%. לפיכך, יש להביא בחשבון פוטנציאל לבניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה במקדם אשר ישקף את רמת הוודאות לקבלת הזכויות הנוספות.

<u>לעניין ערכי השווי</u> – שמאי המבקשים מקבל את עמדת המשיבה ולפיה השווי הראוי הינו 25,000 ₪/מ"ר מבונה. יחד עם זאת, יש להביא בחשבון לשיטתו את העדר מקומות החניה לדירות החדשות וכי, מול הנכס הנדון קיים בית ספר המהווה מטרד.

8.2.4. <u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:</u>

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו תוספת בנייה על הקיים. לאור היתרי הבניה שניתנו מכוח תמ"א 38 ברובע בשנת 2008 ותיקון 3 לתמ"א הובאה בחשבון במצב הקודם תוספת קומה טיפוסית ותוספת קומת גג בשיעור של 65% ברמת וודאות מלאה. בנוסף, הובאה בחשבון השלמה ל- 2.5 קומות לפי מקדם אי וודאות של 0.5.

בשומת המבקשים הובאה בחשבון במצב הקודם תוספת קומת טיפוסית בשטח סחיר של 217.2 מ"ר וכן, תוספת קומת גג חלקית בשטח סחיר של 136.1 מ"ר + 81.1 מ"ר מרפסת גג. כ"כ, הובאה בחשבון השלמה ל - 2.5 קומות בשטח של 184.6 מ"ר. במצב החדש הובאה בחשבון קומה טיפוסית בשטח סחיר של 217.2 מ"ר וכן, תוספת קומת גג חלקית בשטח סחיר של 136.1 מ"ר + 81.1 מ"ר מרפסת גג.

שטחי הבניה בקומת הגג חושבו לפי מקדם שיפור תכנוני כולל של 1.2 המשקף דירת גג יוקרתית, שטח מרפסת הגג חושב במקדם שווי 0.3, שטח השלמה ל- 2.5 חושב לפי מקדם אי וודאות 0.5.

בנוסף, הובאה בחשבון דחייה של 15 שנים לפי שיעור היוון של 6% המשקפת בין היתר סכסוך משפטי בין השותפים אשר הביא בין היתר לפירוק החברה, פינוי דייר מוגן ואת רכיב המושע . כ"כ, הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן של 0.8.

<u>התייחסות לשומת המשיבה</u> - לטענת שמאי המבקשים, נפלו בשומת המשיבה מספר שגיאות ובין היתר העובדה כי בשומת המשיבה לא הובא במצב הקודם מרכיב פוטנציאל תכנוני כללי כלשהו וזאת, בניגוד להחלטת ערר לתוכנית הנדונה. כ"כ, בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון במצב הקודם זכויות בנייה ל- 3 חדרי יציאה לגג ומרפסת גג.

<u>להלן תחשיב ההשבחה החלופי שהוצג בשומת המבקשים:</u>

במצב הקודם				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**רמת וודאות למימוש זכויות תמ"א 38**	**שטח אקו' במ"ר**
תוספת קומה	217.2	1	1	217.2
תוספת קומת גג	136.1	1.2	1	163.32
מרפסת גג	81.1	0.3	1	24.33
השלמה ל- 2.5 קומות	185	1	0.5	184.6
סיכום ביניים				589.45
מקדם בינוי חדש על ישן				0.8
מקדם דחיה				0.417
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם				**196.8**
מצב חדש				
תוספת קומה	217.2	1		217.2
תוספת קומת גג (65%)	136.1	1.2		163.32
מרפסת גג	81.1	0.3		24.3
סיכום ביניים				404.9
מקדם בינוי חדש על ישן				0.8
מקדם דחיה				0.417
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש				**135.1**
השבחה				**0**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין תמ"א 38/מצב קודם</u>:

עמדת המשיבה הינה, כי אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכוח תמ"א 38. כראיה לעמדתה הפנתה להחלטת ועדת הערר בערר 8290/1118 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו וכן, לשורת שומות מכריעות ובין היתר לשומת השמאית בלטר ברח' בן יהודה 118, לשומת השמאי שדה בשד' נורדאו 28, לשומת השמאית מאור ברח' גריזים 1, לשומת השמאית דנה שיחור לנכס ברח' שפינוזה 7 בפ"ת וכן, לשומת השמאית רבינסון לנכס ברחוב עין חרוד 12.

לטענת שמאית המשיבה, יש לראות את זכויות תמ"א 38 כזכויות תיאורטיות המתגבשות במועד אישור הבקשה להיתר למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב ע"י הוועדה המקומית. עוד נקבע על ידה, כי בהתחשב בהוראות תמ"א 38 הרי שלא יכולה להיות וודאות שזכויות עפ"י תמ"א אכן יאושרו ובאיזה היקף. לעניין זה מפנה לערר תא/5184/17 קורונה יעקב ואחרים נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים. כ"כ, לעת"מ עמותת אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית בה נדונה התנגדות לתכנית. בנוסף, הפנתה לעת"מ אמנון שילוני נ' ועדת הערר לתו"ב מחוז ת"א בעניין שיקול דעת הוועדה המקומית. בנוסף, הפנתה שמאית המשיבה לעררים נוספים ובין היתר לערר בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה וכן, לעמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ולפיה, אין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר ולא נתגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק. בנוסף, הפנתה שמאית המשיבה לחוו"ד משפטית ב"כ המשיבה ולפיה אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב קודם. כ"כ, צויין כי הוועדה המקומית הגישה ערר על השומות המכריעות אשר נערכו בגין התכנית הנדונה ובהן נקבע כי במימוש במכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות מכוח תמ"א 38.

<u>לעניין מקדם הדחייה</u>: שמאית המשיבה חולקת על עמדת המבקשים. לטענתה, מעיון בנסח הרישום עולה כי הבעלות בחלקה רשומה על שם בעלים יחיד "אליהו ספיר בע"מ 10". משכך, דחייה למשך 15 שנים גבוה מאוד וחורגת ממתחם הסבירות. לעניין זה מפנה להכרעת השמאי טיגרמן לנכס בגו"ח 6962/24 והכרעת השמאי שדה לנכס בגו"ח 6214/69 ולערר הדן בתוכנית הנדונה.

<u>לעניין הדייר המוגן</u>: לטענת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון דחייה עבור פינוי הדייר המוגן הואיל, ובמקרה הנדון המימוש המיטבי הינו תוספת בנייה על הקיים וכי הדייר המוגן ממשיך את מגוריו בדירה הנוכחית.

<u>לעניין מקדם בינוי חדש על ישן/עלויות התאמה וחיזוק</u>:

בתגובת המשיבה נטען כי לאחרונה, הועדה המקומית ערכה בדיקה הנדסית ע"י המהנדס ישראל דוד המיישמת את החלטת ועדת הערר ובוחנת ספציפית את אומדן העלויות העודפות להקמת תוספת שטחים במספר בניינים לדוגמא. בהתאם לחוות הדעת נקבעה על ידו עלות התאמה בטווח של 153 ₪ - 373 ₪. על הצד הזהיר, שמאית המשיבה סבורה כי עלות ההתאמה במקרה הנדון הינה כ- 370 ₪/מ"ר מבונה ובעלות כוללת של 127,280 ₪.

לעניין חיזוק המבנה – מדובר ברכיב המשביח את שווי דירות הבעלים לפחות בגובה עלותו ולכן, חיזוק המבנה אינו מהווה עלות עודפת.

<u>לעניין זכויות הבנייה מכוח תוכנית ג'</u>:

לטענת שמאית המשיבה, בחלופת השבחה בהעדר זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תוכנית ג' הואיל, וזכויות הבנייה מכוח תוכנית ג' אינן ניתנות לניצול ע"י המבקשים וזאת, בהתאם לתיקון 126 חוק התכנון והבנייה.

לפיכך, ככל וניתן לנצל את זכויות הבנייה מכוח תוכנית ג', הרי שהן יחשבו כמצב קודם בעת מימוש זכויות הבנייה בדירות בקומה העליונה. לעניין זה מפנה להכרעת השמאי ארז כהן לנכס בגו"ח 6212/473 והחלטת ועדת ערר 851856/16 ברזילי אלון גיא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וכן, החלטת ועדת ערר לתוכנית הנדונה.

<u>לעניין מקדם השווי בקומת הגג</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 1.2 לשטחי הדירות בקומת הגג ומקדם שווי 0.3 למרפסת בקומת הגג. לתימוכין, מפנה לשומות מכריעות בהן נקבע מקדם שווי של 1.2- 1.3 לשטחי הדירות בקומת הגג ומקדם 0.3 למרפסת גג.

<u>לעניין טענת המבקשים בהעדר הוכחת עליית ערך</u>:

שמאית המשיבה מבקשת להבהיר כי תוכנית 3616 א' הופקדה בנובמבר 2012 וכי כבר במועד זה התוכנית תרמה לעליית המחירים לנכסים הכלולים בה.

לעניין זה, צורף על ידה סקר שערכה לצורך בחינת עליית שווי הנובעת מאיורה של התוכנית. מממצאי הסקר עולה כי דירות מגורים ותיקות שנמכרו בין השנים 2018-2019 נמכרו בשווי ממוצע של 54,577 ₪/מ"ר בנוי. לעומת זאת, דירות מגורים שנמכרו בין השנים 2016-2017 נמכרו בשווי ממוצע של 43,043 ₪/מ"ר בנוי. לשיטתה, הסקר אינו משקף את ההשבחה הראויה אלא את המגמה. שכן, לעסקאות ההשוואה משתנים רבים ולכן יש לבחון את ההשבחה בגישת התועלת. לעניין זה מפנה להכרעת השמאית מאור לנכס בגו"ח 621/376 ולהכרעת השמאי שדה לנכס בגו"ח 6960/88.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה. לחיזוק עמדתה הפנתה למספר שומות מכריעות.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	המשיבה	המבקשים
תא/3616/א'	24/01/2018	1,880,942 ₪	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.
ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברח' אליהו ספיר 10, תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית 3616/א' הינו 24/01/2018.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. תיאור הנכס והסביבה.
2. המועד הקובע.
3. חלקם היחסי של המבקשים בנכס.
4. העדר השבחה בגין תכניות קודמות.
5. מקדמי השווי.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1. <u>זכויות בניה מתוקף תמ"א 38:</u>

10.1.1. <u>כללי:</u>

עמדת המשיבה הינה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 במניין הזכויות במצב הקודם וזאת, בין היתר לאור החלטת ועדת ערר 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו מיום 18/08/2022.

עמדת המבקשים הינה כי יש להביא בחשבון זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 במניין הזכויות במצב הקודם וזאת, בין היתר בהתאם להחלטת ועדת ערר ים/403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

במהלך הדיון המקצועי שנערך בנוכחות הצדדים מיום 28/08/2023 נטען ע"י שמאי המבקשים כי: *"תמ"א 38 כוללת הוראה ספציפית ולפיה, התכנית לא תחול על מבנים לשימור אא"כ יש סתירה בין הוראות התמ"א לתכנית השימור. רוצה לומר, שהתנאים בתכנית השימור נוקשים יותר במימוש עפ"י תמ"א 38 מאשר בניינים שאינם סומנו כמבנים לשימור. אם ועדת הערר קבעה שבבניינים לשימור יש להביא בחשבון פוטנציאל תמ"א 38 קל וחומר שיש להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 בבניינים בהם חלה התמ"א".*

<u>הכרעה:</u>

בכל הנוגע לשאלה המהותית באם יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 אם לאו, הרי שעברנו כברת דרך למרות שטרם נאמרה המילה האחרונה.

סוגיה זו, נדונה באופן כללי במספר עררים שונים ובאופן ספציפי יותר בנוגע לתכנית תא/3616/א' **בערר תא/8291/1118 + 8290 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** (להלן: "ערר לויתן"). העררים נדונו ביחד עם 8 עררים נוספים במאוחד. מדובר בעררים כנגד שומות המשיבה בגינם טרם מונה שמאי מכריע. ההחלטה נתקבלה ביום 18/08/2022 בדעת רוב כאשר להחלטה צורפה דעת מיעוט.

מדובר בהחלטה מפורטת הדנה במספר סוגיות במחלוקת ובמספר רכיבי השבחה הנובעים מהוראות התכנית.

ככלל, ועדת הערר נדרשה לעשרה עררים אשר הוגשו על שומות הוועדה המקומית בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3616/א'. מדובר בהחלטה מפורטת וארוכה הדנה במספר סוגיות שבמחלוקת וברכיבי ההשבחה הנובעים מהוראותיה. לאור חשיבות ההחלטה מצאתי לנכון להפנות לעיקרי ההחלטה.

<u>להלן עיקרי ההחלטה:</u>

עררים אלו מהווים חלק מסדרה ארוכה של עררים, אשר עניינם בקביעת היטלי השבחה אגב מכר דירות בתחום רובע 3 על פי תכנית תא/3616/א', שהינה תכנית על פי סעיף 23 לתמ"א 38. השאלה המרכזית המתחדדת במסגרת העררים הינה האם יש להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה על פיה? או שמא יש לנטרל סוגיה זו.

שאלה נוספת משותפת שהועלתה בחלק גדול מן העררים הינה האם התכנית היא בעלת אותם מאפיינים של העדר קונקרטיות כמו של תמ"א 38 המתגבשת רק בעת מתן ההיתר, או שמא היא בבחינת תכנית קונקרטית המקנה

סל זכויות מוגדר.

בהחלטת ועדת הערר נקבע בס' ג.2., בין היתר, כדלקמן: *"**הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19(ב) (10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר.,,, סעיף 19(ב)(10) הנ"ל, חל כקבוע בו, בעניין "השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים". דהיינו המחוקק ייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מכוחה, לאירוע מימוש שעניינו בקבלת היתר בניה, בתנאים הקבועים בהוראת הפטור."*

עוד נקבע בהחלטה, כי זכויות תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות ולכן, ובטרם התגבשו זכויות הבניה אין הצדקה לחייב בגינן בהיטל השבחה. לעומת זאת, התכנית המשביחה הינה תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

*"סוף דבר בהקשר זה - התכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנה היא כי המדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמציית את החיוב בהיטל ההשבחה, **הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה."* **(ד.ש.).**

עוד נקבע כי, אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 ואת מסמכי המדיניות מכוחה במסגרת המצב הקודם.

*"לנטרול מדיניות, המשתקפת בתכנית מתאר שבהכנה, בקביעת השבחה על פי תכנית נקודתית, כאשר טרם אושרה תכנית המתאר ראו גם החלטת ועדת הערר (ים) 8-049/10 **פריוולד אלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים** (פורסם בנבו) (הרכב בראשות עו"ד גלעד הס כתוארו דאז (להלן: "**עניין פריוולד**") בסעיפים 120 ואילך ובפרט ס' 134 – 135 להחלטה). באותו העניין נקבע כי אם תילקח בחשבון בקביעת ההשבחה במצב הקודם תכנית המתאר שבהכנה, הרי שעיקר ההשבחה מאישור התכנית הנקודתית תאוין, ולכשתאושר תכנית המתאר שבהכנה, הרי שהמצב הקודם יהיה התכנית הנקודתית, ובגינה כבר לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה. **על כן, יש להתעלם בקביעת השווי במצב הקודם מן הציפיות שנובעות מהליכי הכנתה של תכנית המתאר."* **(ד.ש.).**

עוד נקבע בהחלטה כי: *"יתרה מזו, אי התחשבות במצב הקודם בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה, עולה בקנה אחד עם פסיקה עניפה, אשר קובעת כי כאשר לשם מימוש זכות הנתונה למקרקעין, נדרש הליך של הקלה, והיא אינה בבחינת זכות מוקנית, הרי שאירוע המס הוא **בעת אישור ההקלה** ויש לשום את ההשבחה אך ורק במצב החדש ולא לייחס שווי למצב הקודם."* **(ד.ש.).**

עוד נקבע בהחלטה כי בעררים הללו ימונה שמאי מייעץ אחד, אשר יערוך את שומתו בהתאם לקבוע בהחלטה זו ובהתאם לעקרונות המנחים כמפורט בנספח א' להחלטה זו. ועדת הערר צירפה להחלטתה הנחיות לשמאי המייעץ במספר סוגיות מהותיות העומדות במחלוקת.

<u>דעת מיעוט:</u>

החלטת ועדת הערר נתקבלה בדעת רוב ולה צורפה דעת מיעוט שנערכה ע"י חבר הוועדה שהינו שמאי מקרקעין. בדעת המיעוט נקבע בין היתר כדלקמן:

*"בבואנו לאמוד השבחה במידה וקיימת, עומד בפנינו כאבן יסוד, הכלל לפיו יש לבחון תחילה באם עלה שוויים של המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, כי **באין עלייה בשווים של מקרקעין לא יקום ולא יהיה היטל השבחה**; יש להדגיש שלא ניתן להניח מאליו כי תוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך של מקרקעין, עליית ערך מחייבת הוכחה שמאית."* **(ד.ש.).**

עוד נקבע בדעת המיעוט כי: *"אמנם, אין מקום להגביל את סוברניות השמאי המכריע ואת עצמאותו, אולם חוות דעת שמאית ראויה, אמורה בשומת היטל השבחה לדירת מגורים אשר במרכזה של עיר, בה אין מחסור בעסקאות להשוואה, להסתמך על תחשיב השוואתי (בעל ביסוס כמותי) ולא ניתן לקבוע שרירותית כי נוצרה השבחה בנכס מקרקעין רק על סמך מומחיותו (המוכחת) של שמאי מכריע ובוודאי במקרה, כמו זה שבפנינו, בו אין מחסור בנתוני השוואה.* ***לטעמי, לא הוכחה עליית ערך המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616א".***

עוד נקבע בדעת המיעוט כי: *"אין ללמוד מהפטור על חיוב בהיטל השבחה בעת קבלת היתר בניה (כנדרש בהלכת מועש) על הוראה לחייב בהיטל השבחה בעת מכר, דרישת היטל השבחה שכזאת לא נדונה ולא נתבקשה וכך גם הודגש בהחלטת וועדת הערר בעניין צור-מעוף; בהתאמה,* ***אין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616/א בעת מכר".***

חבר הוועדה קבע את עמדתו המקצועית כדעת מיעוט. בנוסף, ולאור החלטת הרוב בועדת הערר, צויינו על ידו מספר עקרונות והנחיות לשמאי המייעץ בעת עריכת שומת השבחה בהתאם להחלטת הרוב.

טרם יבש הדיו וכבר נתקבלה החלטה הפוכה לכאורה.

בהחלטה מאוחרת יותר בנוגע למספר עררים שנדונו בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ירושלים ובין היתר **בערר ים/403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (להלן: "ערר ירושלים") נדונה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 9988 (להלן: "תכנית רחביה") שהינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 (כמו במקרה הנדון). בערר נקבע כי: *"**סוף דבר, ממכלול השיקולים שלעיל אנו סבורים כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית רחביה במימוש במכר**". ההחלטה נתקבלה בדעת רוב וללא דעת מיעוט.*

מדובר בהחלטה הסותרת לכאורה את ההחלטה בערר לויתן. אין חולק כי ההחלטה בעניין ערר לויתן אינה סופית וזאת ראשית בשל החלטת הועדה למנות שמאי מייעץ. נכון לעת הזו, טרם נתקבלה שומה מייעצת האמורה ליישם את העקרונות שנקבעו בהחלטה ומעבר לכך, יותר מסביר להניח כי ההחלטה אינה סוף פסוק בסוגיה שבמחלוקת.

ואם לא די באמור לעיל, הרי **שביום 01/12/2022 פרסמה עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועמ"ש לממשלה סיכום דיון** בסוגיה שבנדון ובה נקבע בסעיף 46 לסיכום בין היתר כי: *"על כן, ולאחר שנתנו דעתנו גם להיבטי היישום, מצאנו מקום להבהיר* ***כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א*** *(דוגמת: הליכי ייזום שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסויים).*

לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, ***לא ינוטרל****, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם". **(ד.ש.א.כ).***

מהתוספת הנ"ל עולה כי עפ"י המשנה ליועמ"ש והמשתתפים בדיון, כאשר קיים פוטנציאל כללי הנובע מהתמ"א הרי שהוא מהווה חלק מרכיבי השווי ואת אותו רכיב אין לנטרל וזאת, בשונה מרכיב קונקרטי בנכס הנדון.

מהאמור לעיל עולה, כי מדובר במחלוקת משפטית אשר טרם הוכרעה וסביר להניח כי יהיו עוד תמורות בהחלטות אלה.

בסוגיה המהותית יצויין, דעתי המקצועית הינה כי בכל הנוגע להיבטים השמאיים הרי ששווי המקרקעין עובר למועד אישורה של תכנית המשביחה שיקף את זכויות הבניה שהיה ניתן לקבל ברמת וודאות גבוהה. כל קונה סביר ידע כי המשיבה העניקה היתרי בניה כדבר שבשגרה לתוספת קומה וחצי ואף למעלה מכך (1.65 קומות) וזאת, כמימוש חלקי הנובע מתמ"א 38. קונה סביר אינו בהכרח ממתין לאישור תכנית מפורטת כזו או אחרת.

ולעניינו, שווי הנכסים שיקף את המציאות התכנונית העובדתית ולפיה תאושר תוספת בניה ברמת וודאות גבוהה של 1.5 – 1.65 קומות. גם אם נקבע בהחלטה בעניין לויתן כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38, הרי שבניתוח שווי שוק, שווי הדירות גילם בהכרח גם תוספת זכויות בניה ככל וקיימת היתכנות כזו.

יודגש, כי בכל הנוגע לערר לויתן, אין בהחלטת ועדת הערר קביעה שאכן מדובר בתכנית משביחה אלא, החלטה בסוגיה העיקרית שבמחלוקת לעניין זכויות הבניה במצב הקודם בנוגע לתמ"א 38 וכן קביעת עקרונות לעריכת השומות המייעצות.

מעיון בהחלטת ועדת הערר עולה כי מדובר בהחלטה הנובעת בעיקר מקביעות משפטיות שאינן בהכרח שמאיות. ההחלטה מפורטת וכוללת פסיקה ענפה והחלטות משפטיות התומכות בעמדתה העיקרית של הוועדה הנכבדה ולפיה, אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 וכן את מסמכי המדיניות במסגרת המותר במצב הקודם.

לאור האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו גם בחלופה ולפיה, אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות מכוח תמ"א 38 וזאת, בהתאם לערר לויתן כמפורט לעיל.

10.1.2. <u>לעניין אופן חישוב ההשבחה:</u>

בדעת המיעוט נקבע כי: *"יש להדגיש שלא ניתן להניח מאליו כי תוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך של מקרקעין, עליית ערך מחייבת הוכחה שמאית".*

אכן מדובר בקביעה צודקת ונכונה. אלא, שבחינת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון בלבד ובהתעלם ממציאות הסביבתית אינה בהכרח מהווה עיקרון יחידי לבחינת השבחה במקרקעין. בשלב ראשון ולצורך יישום עיקרון זה, עיינתי במספר עסקאות כדלקמן:

מועד העסקה	כתובת	גו"ח/ תת חלקה	תמורה בש"ח	שטח רשום עפ"י נסח רישום	שטח ארנונה	שטח מדוד מתשריט ב"מ	שנת היתר בניה	קומה/ מס' קומות	גובה קומה	שווי מ"ר בנוי
21/6/17	מוצקין 5	6960/109/11	2,700,000	45 מ"ר	45 מ"ר	66 מ"ר	1940	3/5	3.10	40,909 ₪
21/5/17	עמנואל הרומי 21/עזריה 11	6214/521/10	2,785,000	50.80 מ"ר	50 מ"ר	70 מ"ר	1950	4/5	3.20	39,786 ₪
18/1/18	אוסישקין 100	6212/473/9	4,200,000	62 מ"ר	70 מ"ר	83 מ"ר	1960	2/3	3.06	50,602 ₪
23/4/17	שלמה המלך 58	6952/1/5	3,365,000	78.62 מ"ר	78 מ"ר	68 מ"ר	1955	2/4	3.00	49,485 ₪
10/7/17	לוי יצחק 8	6955/129/1	3,400,002	70 מ"ר	79 מ"ר	100 מ"ר	1964	1/3	3.00	34,000 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל										**43,000** ₪

- עסקאות השוואה לדירות מגורים בתחום תכנית רובע 3, בין השנים 2017-2018, ללא חניה ומעלית:
- עסקאות השוואה לדירות מגורים בתחום תכנית רובע 3, שנת 2019, ללא חניה ומעלית:

מועד העסקה	כתובת	גו"ח/ תת חלקה	תמורה	שטח רשום עפ"י נסח רישום	שטח ארנונה	שטח מדוד מתוך תשריט בית משותף	שנת היתר בניה	קומה/ מס' קומות	גובה קומה	שווי מ"ר בנוי
25/07/2019	גוטליב 10	6215/247 /8	₪ 2,900,000	47 מ"ר	55 מ"ר	63 מ"ר	1935	2/4	3.20	₪ 46,032
19/11/2019	ארבע ארצות 23	6214/63 /7	₪ 2,770,000	58 מ"ר	60 מ"ר	66 מ"ר	1950	3/4	3.20	₪ 41,970
02/08/2019	עין חרוד 3	7092/86 /4	₪ 2,590,000	42 מ"ר	42 מ"ר	57 מ"ר	1971	2/4	3.00	₪ 45,439
04/09/2019	לוי יצחק 8	6955/129 /1	₪ 3,990,000	70 מ"ר	89 מ"ר	100 מ"ר	1964	1/3	3.00	₪ 39,900
12/12/2019	שמעון התרסי 20/אגריפס 4	6958/159 /3	₪ 2,640,000	55.98 מ"ר	56 מ"ר	61 מ"ר	1972	2/4	2.90	₪ 43,279
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל										**₪ 43,000**

הערה: ביחס לנכס ברחוב לוי יצחק 8, לא ברור ממה נובעת תוספת השווי הגבוהה, ייתכן בשל שיפוץ וכיוצ"ב.

מהמוצג לעיל עולה כי, לא קיימת עליית שווי ולכאורה, די בכך כדי להוכיח כי התכנית אינה משביחה. אלא, שלעיתים קיים קושי להצביע על עליית שווים של מקרקעין וזאת, אף במקרים בהם אין חולק כי אכן נוספו זכויות רבות. מעבר לכך, הליכי התכנון לאישור תכנית בניין עיר בכלל ותכנית זו בפרט, אורכים שנים רבות. כך למשל, התכנית המשביחה במקרה הנדון, הופקדה ביום 14/11/2012. התכנית התקבלה ביום 24/04/2011. לפיכך, עליית שווי ככל וקיימת בנכס, מתקיימת לאורך השנים ולא רק במועד ספציפי דהיינו במועד אישורה בלבד.

במקרה הנדון, בעת מימוש הפרוייקט בדרך של היתר בניה, כל אחד מבעלי הזכויות בבניין ייהנה מתמורה נוספת בדמות של חיזוק הבניין, שיפוצו, תוספת שטח/מרפסת ללא כל תשלום מצידו של בעל הזכויות. מדובר בתוספת שווי משמעותית המתווספת לבעלי הזכויות בבניין וזאת כאמור, ללא תמורה של בעלי הזכויות בבניין. תוספת השווי הזו, נובעת אך ורק מתוספת הזכויות שעפ"י התכנית המשביחה. כל זאת, בכפוף להנחת היסוד ולפיה מדובר אכן, בזכויות חדשות שלא היו קיימות במצב הקודם.

מכל האמור לעיל עולה כי, מחד גיסא קיימת תוספת זכויות בניה ומאידך, עסקאות ההשוואה אינן מצביעות בהכרח על תוספת שווי לזכויות אלו הגם ומתקבלת בגינן תמורה לכל אחד מבעלי הזכויות.

לאור זאת, הרי שגם וככל ולא נצפתה עליית שווי בגין אישורה של התכנית, הרי שבמימוש זכויות עפ"י התכנית המשביחה מתקבלת תמורה למבקש ללא כל הוצאה מצידו. מדובר בתמורה היכולה להשביח את זכויותיה במקרקעין שבבעלותה ולכן, הדרך היחידה במקרה הנדון הינו בחינת ההשבחה בגישת התועלת. לפיכך, במקרה הנדון תיבחן ההשבחה עפ"י גישת התועלת ע"י בחינת שווי הזכויות הנוספות.

לעניין הסקר שהוצג ע"י שמאית המשיבה:

שמאית המשיבה צירפה סקר שערכה לצורך בחינת עליית ערך בגין התוכנית. מממצאי הסקר עולה כי דירות מגורים ותיקות שנמכרו בין השנים 2018-2019 נמכרו בממוצע של 54,577 ₪/מ"ר בנוי לעומת זאת דירות מגורים שנמכרו בין השנים 2016-2017 נמכרו בממוצע של 43,043 ₪/מ"ר בנוי. דהיינו, עליית ערך בשיעור של כ- 26.7%.

כאמור, בעלי הזכויות ייהנו מתמורה נוספת בדמות של חיזוק הבניין, שיפוצו, תוספת ממ"ד ומרפסת. יחד עם זאת, עליית השווי ככל ואכן, קיימת אינה בהכרח נובעת אך ורק בשל תוספת זכויות הבנייה ככל וקיימת.

לאור האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו עפ"י שווי שטחי הבניה הנוספים הנובעים מאישורה של תא/3616/א' וזאת, מעבר לזכויות שנתנו כדבר שבשגרה במצב הקודם. בנוסף, תוצג חלופת השבחה בהעדר זכויות במצב הקודם בהתאם להחלטת לויתן האמורה לעיל.

10.2. <u>השימוש המיטבי:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו בדרך של תוספת בניה למבנה הקיים.

<u>הכרעה:</u>

במקרה הנדון מדובר בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף כולל מעלית וללא חניה ולכן, המוטיבציה להריסת הקיים ובניית בניין חדש עולה. יחד עם זאת, ובמיוחד לאור עמדות הצדדים נבחנה ההשבחה במקרה הנדון לפי תוספת לקיים.

יצויין כי בהתאם להיתרי הבניה ולבינוי הקיים בפועל בבניין הנדון, נראה כי נוצלו זכויות הבניה בקומות בהתאם למגבלות קווי בניין עפ"י תכניות תקפות.

ככלל, הן עפ"י הוראות התכנית והן עפ"י מסמכי המדיניות, סל זכויות הבניה במסלול של הריסה ובניה מחדש עולה לעיתים על תוספת הזכויות במימוש במסלול של תוספת על הקיים. יחד עם זאת, בחינת השימוש המיטבי צריכה שתיעשה גם לאור הבנוי בפועל לעומת יתרת זכויות הבניה וכן, לאור יתר מאפייני הנכס.

יצויין כי, במימוש בחלופת הריסה ובניה מחדש מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין כל השבחה בשל הסיכוי הנמוך להתגשמותו. בתוספת בניה, הגם ונדרשת הסכמת כל/רוב (תלוי במתכונת הבניה) הרי שקיימת סבירות גבוהה יותר ליישומה של תוספת בניה.

בנוסף ומעבר לנדרש,

מבחן המציאות מוכיח כי הגם וזכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש גבוהות יותר מחלופת תוספת על הקיים, הרי שהמימוש בדרך של חיזוק או תוספת לקיים הינו שכיח יותר.

עפ"י דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2019 אשר נערך בשנת 2020 ע"י משרד הבינוי והשיכון נמצא כי במהלך השנים 2005 – 2019 נבנו עפ"י תמ"א 38 בעיר תל אביב 529 בניינים, מתוכם 355 בניינים במסלול של חיזוק ועיבוי לעומת 194 בניינים להריסה ובניה מחדש.

עוד נמצא כי בשנת 2019 בלבד נבנו מכוח תמ"א בעיר ת"א 145 בניינים, בחלוקה של 73 בניינים במתווה של חיזוק ותוספות לעומת 72 בניינים להריסה ובנייה מחדש. לאור ממצאים אלו עולה כי בחלוף הזמן הפער בין מס' הפרויקטים במסגרת חיזוק ותוספות לבין מס' הפרויקטים בבניה חדשה הולך ומצטמצם עד כדי מצב של איזון בין השניים. מהאמור לעיל עולה כי בשנת 2019 אין עדיפות מובהקת ושוני מהותי בסוג המימוש. יחד עם זאת, על היזם לבחון כל מקרה לגופו ובעת קבלת ההחלטה עליו לשקול את מכלול הנתונים הרלוונטיים העומדים ברשותו.

ומן הכלל אל הפרט,

במקרה הנדון בהתאם להיתרי הבניה ולבינוי הקיים בפועל בחלקה הנדונה וכאמור לעיל, נראה כי נוצלו מירב זכויות הבניה בקומות בהתאם למגבלות קווי בניין עפ"י תכנית תקפות. בנוסף, נראה כי ככל ויתקיים מימוש

זכויות בניה הרי שהוא יתבסס על הבניין הקיים ועל זכויות הבניה מתוקף תוכניות תקפות החלות על הנכס.

לצורך בחינת המימוש השכיח בסביבה הקרובה עיינתי במספר הכרעות בסביבת הנכס ובפרט ברח' דיזנגוף כדלקמן:

בשומת השמאי ארז כהן לנכס ברחוב דיזנגוף 7, גו"ח 7085/4, בו קיים בניין בן 4 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת קרקע מפולשת ומרתף חלקי על חלקה בשטח של 486 מ"ר.

בשומת השמאית רינת וויס רביב לנכס ברחוב שדרות בן ציון 7, גו"ח 6904/64, בו קיים בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת חלקית על חלקה בשטח של 609 מ"ר.

בשומת השמאית שושי שרביט שפירא לנכס ברחוב דיזנגוף 76, גו"ח 7092/102, בו קיים בניין בן 3 קומות + קומת ביניים וחזית מסחרית מעל קומת מרתף על חלקה בשטח של 272 מ"ר.

בשומת השמאית נורית ג'רבי לנכס ברחוב דיזנגוף 21, גו"ח 6904/16, בו קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף על חלקה בשטח של 454 מ"ר.

בכל ההכרעות הנ"ל נקבע, כי **המימוש המיטבי הינו ע"י תוספת בניה לקיים.**

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי המימוש המיטבי הינו תוספת לבניין הקיים.

10.3. שטחי בניה – מצב קודם וחדש:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון במצב החדש תוספת קומה טיפוסית בשטח סחיר של 213 מ"ר וכן, תוספת קומת גג חלקית בשטח של 131 מ"ר במקדם שווי 1.2 + 82 מ"ר מרפסת גג במקדם שווי 0.3.

בשומת המבקשים נקבע כאמור כי, מאחר ובשני מצבי התכנון הותרה תוספת זכויות זהה הרי, שלא נוצרה השבחה בגין תכנית 3616/א'. יחד עם זאת, בתחשיב ההשבחה החלופי הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תמ"א 38 הותרה תוספת של 2.5 קומות.

בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון במצב הקודם תוספת קומה טיפוסית בשטח של 217.2 מ"ר וכן, קומת גג חלקית בשטח של 136.1 מ"ר + 81.1 מ"ר מרפסת גג במקדם וודאות מלאה. בנוסף, הובאה בחשבון השלמה ל- 2.5 קומות בשטח של 185 מ"ר לפי מקדם וודאות 0.5.

במצב החדש, הובאה בחשבון תוספת קומה טיפוסית בשטח של 217.2 מ"ר וכן קומת גג חלקית בשטח של 136.1 מ"ר + מרפסת גג בשטח של 81.1 מ"ר. לפיכך, מתקבל על ידו כי במצב הקודם קיימת יתרת זכויות העולה על תוספת הבניה עפ"י התכנית במצב החדש.

לשטח העיקרי בקומת התוספת הובא בחשבון מקדם שווי 1, לשטח העיקרי בקומת הגג הובא בחשבון מקדם 1.2 ולמרפסת הגג מקדם שווי 0.3.

הכרעה:

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת בניה על הקיים.

הבניין נשוא השומה כולל 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. בהתאם להוראות התכנית המשביחה הותרה תוספת של קומה טיפוסית אחת וכן, תוספת קומת גג חלקית בשטח של עד 65% משטח הגג בכפוף לנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית.

<u>להלן תוספת שטחי הבניה:</u>

- **<u>מצב חדש:</u>**

<u>לעניין תוספת קומה טיפוסית</u> – בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(2)(ב)(1) להוראות תכנית 3616/א' נקבע כי בבניינים בתחום אזור ההכרזה במסלול של תוספת בניה תותר תוספת קומות כדלקמן: *"לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו".*

כ"כ, בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(3) הדן בשטח קומות התוספת נקבע, בין היתר, כי: *"**<u>שטח קומות התוספת</u>** (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם.,,,, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה".*

בנוסף, בסעיף 4.1.3.ט(2)(א) הדן בתוספת מרפסות בבניינים קיימים מחוץ לאזור ההכרזה נקבע כי: *"הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ- 1.6 מ'."*

למרות האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון את מלוא שטח הקומה שמתחתיה כולל מרפסות סגורות. לשיטת המשיבה שהינה הגוף הסטטוטורי המאשר את הבקשות להיתר בניה, מדובר במדיניות ופרשנות שהיא מעניקה במקרים דומים. לעניין זה, מפנה להיתר הבניה לנכסים ברחובות ארלוזורוב 132 וזלוציסקי 6 ולפיהן הוועדה המקומית הכירה בשטחי המרפסות המקורות כחלק משטח הקומה הטיפוסית.

בהתאם למדידה גרפית שערכתי ע"ג תשריט היתר הבניה מספר 501 מיום 14/08/1950 מתקבל קונטור קומת הגג בשטח של כ - 223 מ"ר. בניכוי גרעין ח"מ בשטח של כ- 12 מ"ר מתקבלת קומה בשטח סחיר בקירוב לעמדת המשיבה. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון תוספת קומה בשטח עיקרי של 213 מ"ר. שטח זה חושב לפי מקדם שווי 1.

<u>לעניין קומת הגג החלקית</u> – כאמור לעיל, שטח קונטור הקומה הינו בגבולות של כ - 223 מ"ר.

בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(9)(א) הדן בשטח קומת הגג החלקית בתחום אזור ההכרזה נקבע כי: ***"בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(8). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית."***

כ"כ, בסע' 4.1.3.ב(8)(א) הדן בשטחי הנסיגות נקבע כי **: *"קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקידמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות."***

במקרה הנדון, הותרה במצב החדש בניית 65% משטח קונטור קומת הגג בכפוף לנסיגות המותרות בניכוי שטחי שירות. בחישוב שטח קומת הגג החלקית לפי 65% ובניכוי 12 מ"ר לגרעין ח"מ מתקבלת קומת גג חלקית בשטח שבקירוב לשטח שנקבע בשומת המשיבה. לפיכך, במצב החדש הובאה בחשבון קומת גג חלקית בשטח של 131 מ"ר שטח עיקרי בתוספת מרפסת גג בשטח של כ - 82 מ"ר.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו במצב החדש תוספת קומה טיפוסית בשטח של 213 מ״ר, תוספת קומת גג חלקית בשטח של 131 מ״ר וכן, מרפסת גג בשטח של 82 מ״ר.

- **<u>מצב קודם:</u>**

כאמור בסעיף 10.1 דלעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו עפ״י הפרש שווי יתרת שטחי הבניה הנובעים מאישורה של תא/3616/א׳ מעבר לזכויות שנתנו כדבר שבשגרה במצב הקודם. בנוסף, תוצג חלופת השבחה בהעדר זכויות במצב הקודם וזאת, בהתאם להחלטת לויתן האמורה לעיל.

בחישוב ההשבחה, הובאה בחשבון במצב הקודם תוספת קומה וכן תוספת קומת גג חלקית וזאת, בהתחשב בשטחי הבניה שאושרו במצב הקודם כדבר שבשגרה ובמקרה הנדון, תוספת קומה טיפוסית בשטח סחיר של 213 מ״ר וכן, תוספת קומת גג חלקית בשטח של 131 מ״ר ומרפסת גג בשטח של 82 מ״ר.

<u>לעניין תכנית ג׳</u> - התכנית התירה בבנייני מגורים הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. עפ״י היתרי הבנייה, הבינוי הקיים לא כולל חדרי יציאה לגג, אלא חדר מדרגות וחדר נוסף המהווה חדר כביסה.

לגופו של עניין,

מעיון בהערת שוליים מס׳ 9 בדברי ההסבר – תמ״א 38 תיקון 3/א נקבע כי: *״יובהר, כי תוספת הזכויות בשיעור של חצאי קומות שהתמ״א מאפשרת (במקרה זה או במקרים שמדובר במבנה בין שתי קומות או ארבע קומות יותר), מתייחסת גם למצבים בהם בהתאם לתכניות המפורטות הותרה הקמתה של קומה חלקית על הגג (בין אם במסגרת התכנית המפורטת שחלה במגרש, ובין אם במסגרת תכנית גגות).* ***גם במקרים אלה, ניתן לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ״א בנוסף על הזכויות שהותרו מכוח התכניות המפורטות לרבות במסגרת תכנית גגות. (זאת בשונה ממסלול חיזוק, שם התוספת של הקומה החלקית מכוח התמ״א, איננה בנוסף למה שהותר במסגרת תכנית גגות – ראו סעיף 11.1.3(ה)). גם שוני זה מקורו בכך, שבמסלול הריסה יש כפל זכויות, לעומת מסלול חיזוק שבו אין כפל זכויות).*״ *(ד.ש.).*

בסעיף 11.1.3(ה) לתמ״א נקבע כי: *״על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21- 22.״.*

תכנית ג׳ התירה חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה.

ככלל, לא הייתה כל מניעה לממש זכויות מכוח תכנית זו במבנה הקיים כבר במצב הקודם.

יחד עם זאת, מימוש הזכויות מכוח תכנית ג׳ במבנה הקיים אפשרי אך ורק בקומת הגג שמעל הקומה השלישית (מעל קומת קרקע). בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה, חובת תשלום היטל ההשבחה חלה על בעלי הזכויות בקומה העליונה ולכן, זיכוי בגין זכויות מכוח תוכנית ג׳ תערך בעת מימוש הזכויות בקומה העליונה.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקשים ולפיה יש להביא בחשבון זיכוי בגין הזכויות מכוח תוכנית ג׳.

לסיכום,

ההשבחה בשומה זו חושבה בגין תוספת שטחי הבניה בין שני מצבי התכנון דהיינו, תוספת קומה בשטח של 213 מ״ר + 131 מ״ר בקומת גג חלקית ומרפסת גג בשטח של 82 מ״ר במצב החדש לעומת, 213 מ״ר בתוספת 106.5 מ״ר קומת גג חלקית ומרפסת גג בשטח זהה במצב הקודם.

יחד עם זאת, ולאור ערר לויתן, חושבה ההשבחה גם בחלופה נוספת ולפיה אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכוח תמ״א 38.

10.4. <u>עלות התאמת הבינוי חדש על בניין קיים:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות התאמה של 1,800 ₪/ למ״ר אקו׳. בתגובת המשיבה נטען כי לאחרונה ערכה המשיבה בדיקה הנדסית ע״י המהנדס ישראל דוד, המיישמת את החלטת ועדת הערר ובוחנת ספציפית את אומדן העלויות העודפות להקמת תוספת שטחים במספר בניינים לדוגמא ממנה עולה כי העלות התאמה בטווח של 153 ₪- 373 ₪. על הצד הזהיר, שמאית המשיבה סבורה כי עלות התאמה במקרה הנדון הינה כ- 370 ₪/מ״ר מבונה ובעלות כוללת של 127,280 ₪.

בשומת המבקשים הובא מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 0.8.

<u>הכרעה:</u>

10.4.1. <u>לעניין חוות דעת הנדסיות:</u>

במסגרת שומה מכרעת נוספת שנערכה על ידי לתוכנית 3616/א׳, הוצגו בפני חוות דעת הנדסיות שנערכו ע״י מהנדס בניין ׳ישראל דוד׳ ממשרד ״י. דוד מהנדסים בע״מ׳ לנכסים בכתובות: ארבע ארצות 9, גוש חלב 10, דיזנגוף 228 וסוקולוב 97 ולפיהן נקבע עלויות עודפות בטווח של 373 ₪ -152 ₪/מ״ר תוספת.

יודגש, אין בידי הח״מ את הכלים לבחון את ההיבטים ההנדסיים בחוות הדעת. יחד עם זאת, ניתן לבחון את חוות הדעת לאור הרכיבים הכלליים לפיהם נערכו חוות הדעת כדלקמן:

<u>לעניין חוות דעת לנכס בכתובת גוש חלב 10</u>:

בחוות הדעת ההנדסית הנ״ל נקבעה עלות עודפת של 373 ₪/מ״ר בניה חדשה בגין 145.5 מ״ר תוספת בנייה.

בהתאם לעמוד מס׳ 8 לחוות הדעת עולה כי: *״מעיון בתוכניות ההיתר והחישובים הסטטיים שמהנדס אהרון דניאל הגיש נמצא כי תוספת קומה 4 נעשתה על גבי המבנה הקיים, ללא כל חיזוק המבנה הקיים בכלל״*. לפיכך, בחוות דעתו נקבע כי אין צורך בחיזוק הבניין.

<u>לעניין חוות הדעת לנכס בכתובת ארבע הארצות 9</u>:

בחוות הדעת ההנדסית הנ״ל נקבעה עלות עודפת של 339 ₪/מ״ר בניה חדשה בגין 787.8 מ״ר תוספת בנייה. חוות דעתו נערכה תחת הנחות בדבר הביסוס הנדרש.

בהתאם לסעיף 1.3 נקבע בחוות דעתו כי: *״לפי דוח הקרקע של מהנדס זליו דיאמנטי, הביסוס של הקומות החדשות צריך להתבסס על חיזוק היסודות הקיימים וזאת רק ורק לצרכי הביסוס של הקומות החדשות....*

*לא צריכה להיות מחלוקת שב ״**תרחיש היחוס**״ פעולה כזאת לא נחוצה לצורך הקמת קומות 4-גג.*

ולכן ההפרש בין עלות הביסוס הרגיל לקומות החדשות לעלות חיזוק הביסוס הקיים לתוספת הקומות החדשות היא העלותה עודפת.

*...אומדן ידוע לעלות ביסוס רדוד במאמץ של 20 טון למ"ר כפי שמוצע בדוח הקרקע ב"**תרחיש יחוס**" היה עולה במקרה של מבנה קטן יחסית כזה כ- 300 ₪ לכל מ"ר בניה חדשה.*

במידה והפתרון שמוצע בדוח הקרקע של המהנדס זליו דיאמנטי בוצע (אין לי כל ודאות על כך) עלות זאת יכולה להגיע ל 600 ₪ למ"ר בניה חדשה.

*אולם מאחר וחלק גדול מעמודים ממוקמים בהיקף המבנה יש סיכוי סביר שחלק מהיסודות חדשים רגילים בהיקף המבנה במחירי "**תרחיש היחוס**" ולא מחוזקים ולכן אני סבור כי יש לקחת את העלות העודפת רק ב 75% מההפרש".*

מהאמור לעיל עולה כי בחוות דעתו הובאה בחשבון עלות עודפת בגין מורכבות הביסוס בסך של 225/מ"ר. כ"כ, הובאה בחשבון עלות עודפת להריסה על הגג ועלות עודפת לפרוק איטום גגות ובסה"כ 339 ₪/מ"ר בניה חדשה.

נראה כי, בחוות דעת זו, הובא בחשבון רק חלק מהעלות הנדרשת לפי מקדם משוער של 75% בלבד.

<u>לעניין חוות דעת לנכס בכתובת דיזנגוף 228</u>:

בחוות הדעת ההנדסית הנ"ל נקבעה עלות עודפת של 152 ₪/מ"ר בניה בגין 782.8 מ"ר תוספת בנייה.

בהתאם לעמוד מס' 8 לחוות הדעת נקבע כי: *"מניתוח התרחישים נמצא כי אין הבדל במנגנון העברת העומס מקומות 3-גג החדשות בקומת הקרקע ועד קומה 2 בשני התרחישים הנ"ל. בשני המקרים בקונפיגורציה האדריכלית המשותפת לשני התרחישים נדרש אותו מאמץ הנדסי".* לפיכך, בחוות דעתו נקבע כי אין צורך בחיזוק הבניין.

בחוות דעתו הובאה בחשבון עלות עודפת בגין רצפה חדשה במפלס קומה 3- והריסה בקומה 3 בסך של 152/מ"ר.

<u>מסמך המהנדס מיום 20/09/2010</u>:

במסגרת ההשלמות לתגובת המשיבה לשומה מכרעת בנכס אחר, הוצגה בפני ע"י שמאי המבקש חוות דעת הנדסית שכותרתו 'תמ"א 38 סבירות של חיזוק מבנים' שנערכה ע"י מהנדס בניין 'ישראל דוד' ממשרד 'י. דוד מהנדסים בע"מ' דהיינו אותו מהנדס שערך את חוות הדעת המפורטות לעיל ובו נקבע כי: *"יש לציין כי מבנים שנבנו לפני שנת 1980 אינם עומדים בקריטריונים של עמידות מבנים לרעידות אדמה מאחר והתקן הישראלי לעמידות מבנים ברעידות אדמה 413 התקף, שונה באופן מהותי מהתקן שהיה בתוקף בשנת 1980.*

למעשה מבנה שתוכנן לפי התקן 413 שהיה בתוקף בשנת 1980 רחוק מלעמוד בדרישת תקן 413 התקף היום.

זאת ועוד, רק בשנת 1975 יצא לראשונה תקן לעמידות מבנים לרעידות התאמה במדינת ישראל. כך שכל המבנים שנבנו לפני 1975 לא תוכננו כלל לעמוד ברעידות אדמה (ד.ש.א.כ). *...*

*לסיכום, מבדיקת של מאות תיקים שהוגשו במסגרת תמ"א 38 בעיריית תל אביב ועיריות אחרות, **נמצא באופן גורף שמבנים שנבנו לפני 1980 לא עומדים בתקן הישראלי לעמידות מבנים 413 לרעידות אדמה התקף היום ותמ"א 38 יכולה לחול עליהם (ד.ש.א.כ)".***

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי העמדה הרווחת הינה כי מבנים שנבנו לפני שנת 1980 אינם עומדים בקריטריונים של עמידות מבנים לרעידות אדמה התקפים היום. זאת ועוד, מבנים שנבנו לפני שנת 1975 לא תוכננו כלל לעמוד ברעידות אדמה.

ולענייננו,

הבניין הנדון נבנה במהלך סוף שנות ה-30 וזאת בהתאם להיתר בניה. דהיינו, הנכס הנדון לא תוכנן כלל לעמוד ברעידות אדמה.

זאת ועוד, לא הוצגה בפני חוות דעת הנדסית ספציפית במבמנה הנדון לעניין עמידות המבנה בפני רעידות אדמה ו/או אומדן עלות ההתאמות הנדרשות. לאור זאת, שומה זו נערכה בהנחה כי בבניין הנדון נדרשות התאמות הכוללות בין היתר: חיזוק המבנה הקיים (לרבות ביסוס, עמודים, קורות, תקרה עליונה וכו'), שיפוץ/תוספות בק"ק ובלובי, איטום קומת הגג, חיפוי/שיפוץ חזיתות, תשתיות והתאמה למבנה הקיים.

בנוסף, בבניינים שנבחנו על ידו כמפורט לעיל נקבע בחוות דעתו כי בחלקן כלל אין צורך בחיזוק וביסוס המבנים.

לאור העובדה כי חוות דעת ההנדסיות מגלמות עלויות התאמות חלקיות ואף בחלקן נקבע כי <u>אין צורך בחיזוק וביסוס המבנים</u>, הרי שנדרשת חוות דעת ספציפית לכל בניין בו נבחנת ההשבחה. לאור זאת, תיבחן עלות העודפת בהתאם לעקרונות כלליים נוספים כמפורט להלן ובהתעלם ממסקנות חוות הדעת. לעניין עלות ההתאמה, מפנה לסעיף 10.4.3 דלהלן.

10.4.2. <u>לעניין מקדם התאמה או קביעת עלות עודפת כערך כספי:</u>

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו ע"י תוספת בניה על הקיים. לפיכך, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה נדרשת התאמה בשל בינוי חדש על מבנה קיים.

בהתייחס לעלויות ההתאמה נקבע **בערר תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** בין היתר כי: *"בחלק מן השומות המכריעות נקבעו עלויות ההתאמה כאחוז מעלות הבניה. סביר אמנם כי אחוז זה נקבע על סמך ניסיונו של השמאי בפרויקטים אחרים, אלא שקביעת העלויות בדרך כזו, שאינה מאפשרת בדיקה ובקרה, מביאה לריבוי מחלוקות".*

עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין זה כי: *"עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו".*

אין חולק, כי קביעת עלות התאמה ע"י ערך כספי ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון עדיפה על פני קביעת מקדם התאמה בשיעור יחסי וזאת, בכפוף לבחינה כלכלית/הנדסית ספציפית לנכס הנדון. אלא שבמקרה הנדון, מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות. במצב כזה, טרם נערכה בחינה תכנונית וכלכלית מדוקדקת הכוללת את היקף הבניה האמיתי שיבוצע בסופו של דבר, טרם נבחנה ההיתכנות ההנדסית בפועל וכן, טרם נבחן הבינוי המוצע ביחס לבינוי הקיים.

מעבר לכך, יצויין כי גם קביעת ערך כספי נומינלי המשקף את עלות ההתאמה מהווה אומדן בלבד ונקבע כשיעור

יחסי מעלות בניה ולא כערך כספי מדוד. בהערת אגב יוער כי, בשומות מכריעות רבות לפני החלטת ועדת הערר וגם במספר הכרעות לאחר החלטת ועדת הערר, נקבע מקדם התאמה יחסי ולא ע"י קביעת ערך נומינלי.

יחד עם זאת, ולאור החלטת ועדת הערר מצאתי לנכון בשומה זו לבחון את עלות ההתאמה שלא ע"י מקדם יחסי אלא כערך כספי וביחס לאומדן עלות הבניה.

10.4.3. <u>לעניין גובה עלות ההתאמה:</u>

בשומת המשיבה, הובאה בחשבון כאמור לעיל עלות של 1,800 ₪/מ"ר. ככלל, מדובר באומדן כללי ויש לבחון כל בניין באופן ספציפי שכן, קיימת שונות בין בניין לבניין בכל הנוגע לתשתיות, רמת הבניה, מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין, גילו של הבניין ועוד.

לצורך קביעת עלות התאמה, עיינתי לצורך בקרה בלבד במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך הכרעה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	עלויות/מקדם התאמה חדש על קיים	עלויות חיזוק
גד נתן	02/12/2018	6955/48	סוקולוב 3	24/01/2018	0.9 (משקף 2,300 ₪)	1,000,000 ₪
שושי שרביט שפירא	10/05/2020	6214/463		24/01/2018	1,400 ₪ לכל מ"ר תוספת זכויות	-
גיא צדיק	14/07/2022	6961/38	נחום הנביא 12	24/01/2018	0.9 (משקף 2,600 ₪)	1,000 ₪/מ"ר בנוי
רמה מאור	15/09/2022	6961/52	ירמיהו 24	24/01/2018	1,800 ₪ לכל מ"ר תוספת זכויות	600 ₪/מ"ר בנוי
ארז כהן	25/03/2021	6962/167	צידון 16	24/01/2018	2,500 ₪ לכל מ"ר תוספת זכויות	
ארז כהן	30/10/2022	6107/388	בני משה 31	16/06/2018	2,000 ₪ לכל מ"ר תוספת זכויות	1,000 ₪/מ"ר בנוי
רמה מאור	05/07/2022	6906/77	שלום עליכם 52	24/01/2018	2,400 ₪ לכל מ"ר תוספת זכויות	600 ₪/מ"ר בנוי
דוד דדון	01/09/2022	6111/482	ויצמן 35	16/06/2018	0.8 (משקף 5,000 ₪)	
גיא צדיק	30/10/2022	6213/694	דוד רמז 34	17/06/2018	0.9 (משקף 2,500 ₪)	1,000 ₪/מ"ר בנוי
מרדכי דדון	24/10/2022	6214/386	ז'בוטינסקי 55	24/01/2018	0.8 (משקף 4,760 ₪)	

עפ"י הטבלה הנ"ל, מתקבלת עלות התאמה בטווח של 1,400 ₪ על הצד הנמוך ביותר ועד 5,000 ₪/מ"ר. בנוסף, מתקבלת עלות חיזוק בין 600 ₪ ועד 1,000 ₪/מ"ר בנוי.

לצורך בקרה בלבד, עיינתי במספר שומות מכריעות נוספות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם בינוי חדש על ישן	שווי מ"ר מבונה
עומר סרחאן	6957/128	עמדן יעקב 5	0.80	25,000 ₪
בועז קוט	6957/118	שד' נורדאו 64	0.85	25,000 ₪
רינת וויס רביב	6957/124	סוקולוב 56	0.80	25,000 ₪
דוד דדון	6957/163	אשתורי הפרחי 26	0.80	25,000 ₪
בועז קוט	6957/120	עובדיה מברטנורה 9	0.90	25,000 ₪

מהטבלה הנ"ל מתקבל מקדם התאמה של 0.9 - 0.8 המשקף עלות בטווח של 2,500 ₪/מ"ר – 5,000 ₪/מ"ר תוספת.

כאמור בהחלטה בעניין לויתן נקבע כי יש לקבוע עלות נומינלית ולא כמקדם. העלות המפורטת לעיל, מתקבלת מניתוח מקדמי ההתאמה ולא כבחינת עלות בפועל.

לצורך בחינת עלות ההתאמה בפועל, עיינתי בעלות פרוייקטים לחיזוק ותוספות בניה במסגרת תמ"א 38 בעיר תל אביב, הכוללות פירוט עלויות חיזוק לדירות הקיימות וזאת, בהתבסס על מחירון דקל מיום 06/2022 באתר הלשכה.

לצורך מדגם מייצג, נותחו על ידי 12 פרוייקטים שונים ברחבי העיר ת"א כדלקמן:

כתובת הפרוייקט	מס' יח"ד קיימות	שטחים קיימים לפני התוספת	שטח ממוצע ליח"ד	עלות חיזוק ליח"ד	עלות חיזוק למ"ר
תוספתא 4	15	1,269	84.6	98,520	1,165
המליץ 18	9	530	58.9	176,890	3,004
מאזה 73	6	595.03	99.2	283,551	2,859
משה שרת	13	1354	104.2	106,359	1,021
מלצ'ט	2	246.9	123.5	420,547	3,407
מיכה 16	3	263	87.7	280,041	3,194
ביירון	8	600	75.0	204,751	2,730
שד' נורדאו 52	5	534.62	106.9	328,723	3,074
פרופסור שור 13	12	1,094	91.2	212,199	2,328
יהלל 6	16	1,000	62.5	165,539	2,649
ברנר	9	625	69.4	335,189	4,827
בן סירא 7	16	1,345	84.1	186,984	2,224
דזינגוף 1	17	955	56.2	173,840	3,095

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל מנעד רחב של עלות החיזוק הנעה בטווח של 1,021 ₪/מ"ר – 4,827 ₪/מ"ר, משקף עלות חיזוק ממוצעת של כ- 2,740 ₪/מ"ר ובהתאמה למועד הקובע (0.91) מתקבלת עלות בגבולות של 2,500 ₪/מ"ר.

יצויין כי, עלות החיזוק כוללת בין היתר: חיזוק המבנה (כולל ביסוס, עמודים, קורות, תקרה עליונה וכו'), תוספות בדירות הקיימות, התקנת מעלית, שיפוץ/תוספות בק"ק ובלובי, חיפוי/שיפוץ חזיתות, תשתיות והתאמה למבנה הקיים והתאמה לתקני אש.

בנוסף, קיימות עלויות חיזוק חיצוניות למבנה ובין היתר: פיתוח המגרש וכן התקנת מתקן/מכפיל חניה לדירות הקיימות הכרוך בחפירה ודיפון. כאן המקום להדגיש כי עלות זו הינה ביחס לשטחי הבניה הקיימים במבנה.

הפער בין העלויות הנ"ל נובע בין היתר לאור מאפייניו הפיזיים של המגרש, מס' יחידות הדיור הקיימות בבניין, קיומם/העדר קיומם של אלמנטים שונים בכל פרוייקט ופרוייקט ועוד.

ולענייננו,

במקרה הנדון לא הוצגה תכנית כלכלית/הנדסית בנוגע לעלות ההתאמה הרלוונטית לבניין הנדון.

הנכס הנדון מהווה בניין ותיק הכולל מעלית כאשר השימוש המיטבי בהתאם לעמדות הצדדים הינו בניה על הקיים. בניה על בניין קיים הינה בניה מורכבת יותר מאשר בניה חדשה וזאת ובין היתר, בשל הצורך בהתחברות לתשתית קיימת ושדרוגה. כ״כ, נדרשת העתקתם של מתקנים טכניים מהגג הקיים לגג החדש, מתן פתרונות למגבלות הנובעות מבנייה קיימת ובין היתר פתרון דרכי גישה במהלך העבודה, דרישות בטיחות בשל מגורי הדיירים הקיימים, מגבלות בשטחי התארגנות, תיאום מועדי זמנים לביצוע לאור קיומם של דיירים בבניין ומאפייני הנכס, מגבלות חיבור לתשתיות קיימות תוך סיכון בפגיעה בהן ובעקבות זאת תיקון המפגעים בזמן קצר. התחברות למבנה הקיים כפופה להנחיות תכנוניות והנדסיות. כ״כ, בינוי על קיים קיימות עלות בצ״מ גבוהה.

בהערת אגב יוער כי, עלות הבניה הבסיסית במועד הקובע הינה בגבולות של 4,600 ₪/מ״ר[1]. בתוספת עלויות עקיפות כגון פיקוח הנדסי, תכנון וייעוץ בשיעור של 30% מתקבלת עלות של כ- 6,000 ₪/מ״ר. יחד עם זאת, בהתאם לדו״חות כלכליים מתקבלת עלות בניה גבוהה יותר ולכן ועל הצד הזהיר, נראה כי אומדן העלות כמתואר לעיל, הינו סביר וראוי.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות התאמה לבינוי הקיים על הצד הזהיר בסך של 2,500 ₪/מ״ר תוספת.

[1] בהתבסס על מחירון ׳דקל׳ עליות בניה יולי 2018.

10.5. <u>מקדם דחיה/גורם שיתוף:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש הזכויות בשיעור של 0.747 המשקף דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש הזכויות בשיעור של 0.417 המשקף דחייה של 15 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>הכרעה:</u>

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מימוש זכויות הבניה הינו בדחיה ואינו זמין במועד הקובע.

בשל הבינוי הקיים ובהתחשב במימוש המיטבי של תוספת בניה חדשה על בניין קיים, וכן לאור התובנות העולות לאור האמור בהחלטת ועדת הערר נראה כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה ומקדם שיתוף נפרדים שאינם בהכרח חופפים. לעניין זה יצויין, כי לא אחת גילו ועדות הערר את דעתן ולפיה יש לתת מקדם נפרד לכל רכיב באופן שמקדם ההפחתה הרלוונטי יהיה שקוף ונהיר לכל אדם.

בין היתר **ערר (דרום) 6118/15/68 י.לי–דה השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד** ובו צויין, בין היתר, כי: *"חובתה של ועדת הערר לדאוג לכך שהפרט יבין את השומה גם אם לא יסכים לחיוב שהוטל עליו וזאת לצד חובתה הבסיסית לוודא שהמדובר במס צודק ולא שרירותי".*

<u>לעניין גורם השיתוף/מושע:</u>

בהתאם להחלטת ועדת **הערר תא/8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו** נקבע בעניין גורם השיתוף בין היתר כי: *"גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס. בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או שמא המדובר בעיזבונות או אם חלק מן הבעלים הינם תאגידים. לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף. **<u>אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש</u>**. נציין כי סך שווי חלקי השותפים לבעלות בנכס נמוך בדרך כלל משווי אותו נכס כשהוא בבעלות יחידנית ומלאה".* (ד.ש.א.כ).

<u>לעניין מקדם המושע</u> –

בעניין גורם השיתוף נקבע ע"י ועדת הערר בין היתר כי: *"גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס. בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או שמא המדובר בעיזבונות או אם חלק מן הבעלים הינם תאגידים. לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף. **<u>אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית</u>**

חיזוק או הריסה ובניה מחדש. *נציין כי סך שווי חלקי השותפים לבעלות בנכס נמוך בדרך כלל משווי אותו נכס כשהוא בבעלות יחידנית ומלאה"*. (ד.ש.א.כ).

נכון למועד הקובע ובהתאם להבהרת המשיבה, הבניין הנדון הינו בבעלות אחת, חברת 'אליהו ספיר 10 בע"מ'.

במהלך הדיון המקצועי שנערך בנוכחות הצדדים נטען ע"י המשיבה כי: *"במועד הקובע החלקה הינה בבעלות מלאה של חברת 'אליהו ספיר 10 בע"מ' בשלמות. אין הערות על פירוק, אין הערות על היבטים משפטיים העוסקים ברכיב הקנייני ולכן, אין מקום לדחיה, אין מרכיב מושע. העובדה שחברה מורכבת ממספר בעלי מניות אין בה כל רלוונטיות לעניין המצב המשפטי של החברה כאישיות משפטית נפרדת"*.

בהתאם למסמך מרשות התאגידים עולה כי לחברה הנדונה 6 בעלי מניות שונים. וכי בתאריך 16/03/2016 ניתן צו בית משפט מס' 35304-09-13 לפירוק החברה.

לאור האמור לעיל, עולה כי נכון למועד הקובע קיימת מורכבות למימוש הזכויות בשל הצורך להסכמת בעלי המניות ובפרט שהחברה בהליכי פירוק ע"י ביהמ"ש.

לאור זאת, לא קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה לא נדרשת הפחתה בגין רכיב המושע.

לצורך קביעת מקדם המושע עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם מושע
גבע בלטר	7078/7	בן יהודה 118	0.7
דוד דדון	6956/71	דיזנגוף 250	0.9
דוד טיגרמן	6902/85	שדרות בן גוריון 5	0.8
דוד דדון	6956/35	סוקולוב 77	0.9
גיא צדיק	6212/1248	פנקס 47	0.864

מהטבלה הנ"ל, מתקבל מקדם שכיח של 0.9 בגין רכיב הבעלות המשותפת. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם גורם השיתוף של 0.9.

<u>לעניין הדייר המוגן</u> – הואיל ובמקרה הנדון מדובר במימוש של חיזוק ותוספות בניה הרי שהדייר המוגן ממשיך את מגוריו בדירתו הנוכחית ולא נדרש עיכוב מעבר לזמן הצפוי. בכל מקרה מדובר, בבעלות מיוחדת הקיימת בשני מצבי התכנון.

<u>לעניין גורם הדחיה:</u>

בעניין גורם הדחיה נקבע ע"י ועדת הערר בין היתר כי: *"הדחיה מושפעת מגורמים שונים הראויים כי השמאי יפרטם, יסביר השפעתם ויתייחס אליהם בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו"*.

בנוגע למאפייני הנכס צויינו בין היתר 3 רכיבים: מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי, גורמים ומאפיינים תכנוניים בעניין משך הדחיה וגורם השיתוף.

<u>בנוגע למאפיינים הפיסיים</u> של הנכס נקבע בהחלטה כי יש להביא בחשבון את שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיוצ"ב. במקרה הנדון, מדובר במגרש רגולרי ועליו בנוי בניין מגורים הכולל מעלית וללא מקומות חניה. מצבו

הפיזי של הבניין תואם את גילו. יצויין כי נכון למועד שומה זו, חלפו מעל 5 שנים מהמועד הקובע וטרם הוחל ביישום הפרוייקט. בנוסף, קיימת בניה בגג המשפיעה על היתכנות מימוש הפרוייקט.

<u>בנוגע לגורמים ומאפיינים תכנוניים</u>, נקבע ע"י ועדת הערר כי משך הדחיה הרלוונטי יכול להתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וייעשה מאמץ לממש את יתרת הזכויות הנוספות ולהיפך.

עוד צויין בהחלטת ועדת הערר כי: *"נעיר שבמקרה שבפנינו בחינת הוראות התכנית בסעיף 2.3 לה מעלה כי **צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות**. הוראה זו שבסעיף 2.3 לתכנית משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה".* **(ד.ש.).**

בדעת המיעוט להחלטה צויין בעניין זה בין היתר כי: *"את סבירות הוודאות למימוש תכנית מפורטת מספר תא/3616/א ניתן להקיש גם מהתכנית עצמה, בה נכתב (בהערה לסעיף 2.3) **כי הצפי (האופטימלי של עורך התכנית) הוא ל – 50% מימוש בלבד; מניסיון העבר של תכניות לב העיר, כפי שנטען בפנינו, מומשו בקשות להיתר בניה בשיעור של לא יותר מ – 10% מהיקף הבניה ברובע 'לב העיר'**; נוכח נתונים אלו, לא ניתן לקבל את ההנחה לפיה הממכר כולל הנאה מזכויות חדשות וכל עוד המימוש אינו מוגדר כהנאה מהזכויות החדשות (אשר יחול רק בעת קבלת היתר בניה) יש (להבנתי) להביא בחשבון את חלקיות המימוש ואת העובדה כי הממש יאלץ לממש את זכויותיו בדחיה על-פי מאפייני הנכס".* **(ד.ש.).**

לאור הוראות התכנית המתירות תוספת קומה טיפוסית וכן קומת גג חלקית וכן מצבו הפיזי, הובא בחשבון במקרה הנדון מקדם המשקף דחיה של 7 שנים. דחיה כזו משקפת על הצד הזהיר את בחינת כדאיות הפרוייקט לאור הבינוי הקיים. יובהר, דחיה זו משקפת משך זמן סביר למימוש תוספת זכויות ואת מאפייני התכנית ובין היתר הצפי למימושה (50%) ושאר מאפייני הנכס.

לצורך בחינת תקופת הדחייה, עיינתי במספר שומות מכריעות נוספות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם דחיה	שנים	שיעור היוון
רמה מאור	6961/56	דיזנגוף 263	0.56	10 שנים	6%
רינת וויס רביב	7111/46	דיזנגוף 34	0.56	10 שנים	6%
אייל יצחקי	7078/13	בן יהודה 106	0.627	8 שנים	6%
דוד טיגרמן	6214/464	יהושע בן נון 35	0.627	8 שנים	6%
נורית ג'רבי	6902/150	דיזנגוף 193	0.6	8 שנים	6%

לאור האמור לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון הובאה בחשבון בשומה זו דחיה של 7 שנים בשיעור היוון 6% ומקדם מקדם גורם השיתוף של 0.9.

10.6. <u>מקדם שווי קומת הגג החלקית ומרפסת הגג:</u>

בשומת הצדדים הובא בחשבון מקדם שווי של 1.2 לשטח העיקרי בקומת הגג ומקדם שווי 0.3 לשטח מרפסת הגג.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 2.03 לתקנות התו"ב[2] נקבע כי גובה קומת המגורים המשמשת לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. עוד יצויין כי, עפ"י תכנית ג' החלה על מרחב העיר תל אביב, ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בגובה מקסימלי של 2.5 מ'. בהתאם לסעיף 8.ג. להוראות תכנית ג' נקבע בין היתר כי: *"גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים,,,,יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.00 מ' מפני רצפת הגג".*

יחד עם זאת, צויין לא אחת ע"י שמאים אחרים מטעם המשיבה כי בנוגע לגובה קומה טיפוסית, אושרה הקמתן של קומות טיפוסיות בגובה של 2.7 מ' וללא הליך הקלה. ואכן, בעיון במספר בתיקי בניה, נמצאו קומות טיפוסיות בגובה של 2.7 מ' נטו ומעלה אשר אושרו ללא הליך של הקלה.

<u>להלן מספר דוגמאות:</u>

גו"ח	כתובת	גובה קומה טיפוסיות עפ"י היתרים ישנים	רובע
6909/65	סמ' נס ציונה 5	3.3 מ' נטו	3
7229/8	עזרא הסופר 14	3.4 מ' נטו	3
6961/63	בן יהודה 250	3 מ' נטו	3
6957/117	נורדאו 62	2.9 מ' נטו	3
6213/696	דוד רמז 36	3 מ' נטו	4

בנוסף, ראו היתר בניה לנכס בשד' נורדאו 62. כ"כ, ברחוב סוקולוב 97 נמצא היתר לפיו גובה הקומה הקיימת (לפני תוספת) הינו 3.04 מ'.

לעומת זאת, במצב החדש, בהתאם להוראות התכנית המשביחה במסלול של תוספת בניה סעיף 3.4.1.ב(7) נקבע כי גובה קומת התוספת לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

בהתאם לסעיף 3.4.1.ב(9)(ד) להוראות התכנית המשביחה נקבע, בי היתר, כי: *"הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון,,, הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתכנית."*

הגובה המותר עפ"י התכנית המשביחה הינו 3.4 מ' ברוטו המהווה פער משמעותי ומקנה תחושת רווחה ושיפור תכנוני. אלא שתדירות היתרי הבניה לבניית קומה בגובה זה אינה גבוהה. עוד יודגש כי בנוסף להגבהת הקומה התירה התכנית הקמת בריכת שחיה בגג עליון.

[2] תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

לעניין זה, עיינתי במספר בקשות להיתרי בניה בתחום התכנית ומהן עולה כי במקרים רבים אושרה קומת גג חלקית בגובה שאינו עולה על 3 מ' כדלקמן:

תאריך	מס' היתר	כתובת	מיקום	גו"ח	הריסה/ תוספת	גובה ברוטו	גובה נטו
06/03/2022	21-0985	סוקולוב 97	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6959/40	תוספת	3.30	2.90
22/03/2022	22-0104	סוקולוב 95	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6959/41	תוספת	3.20	3.00
01/09/2021	21-0323	מנדלשטם 25	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6956/7	הריסה	3.00	2.90
23/05/2022	22-0372	מיכה 26 פ' בן יהודה 250	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6961/63	תוספת	3.20	3.00
23/05/2022	22-0033	ז'בוטינסקי 67 פ' יהושע בן נון 30	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6214/469	הריסה	3.30	2.90
25/08/2021	20-0835	בן יהודה 89א	**בתחום** אזור ההכרזה	6968/100	תוספת	3.30	3.00
05/01/2022	21-0698	בן יהודה 210	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6960/72	תוספת	3.21	2.85
13/12/2021	21-1157	יהושע בן נון 43	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6214/401	הריסה		3.10
27/03/2022	21-0716	בן יהודה 59	**בתחום** אזור ההכרזה	6905/38	תוספת	3.03	2.84
09/02/2020	19-1140	דיזנגוף 137	**בתחום** אזור ההכרזה	7078/91	הריסה	3.30	2.80

מהטבלה הנ"ל מתקבלת קומת גג חלקית בגובה של 3 מ' בקירוב.

לעניין מקדם ההשבחה בגין הגבהת קומה, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

תאריך הכרעה	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	הגבהה	מקדם השבחה
02/02/2022	שלומי יפה	6134/649	דרך דיין משה 56	10 ס"מ	2.00%
19/09/2019	דוד טיגרמן	6213/845	ליפסקי לואי 9	10 ס"מ	1.20%
06/05/2022	מרדכי דדון	6212/653,1243	ויצמן 93 פ' פנקס דוד 55	10 ס"מ	1.00%
15/09/2019	דוד טיגרמן	6954/56	גוש חלב 18	10 ס"מ	1.20%
20/09/2016	דורית פריאל	7321/69,70	אח"י דקר 6	10 ס"מ	1.00%

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה השבחה בשיעור של 1% לכל תוספת של 10 ס"מ בגובה הקומה.

במקרה הנדון, לכל היותר תיבנה קומה בגובה שאינו עולה על 50 ס"מ מעבר למותר במצב הקודם. לפיכך, ולאור התכליות המותרות בקומת הגג ובין היתר הקמת בריכת שחיה, הובא בחשבון במצב החדש בשומה זו מקדם שווי של 1.05 לשטח העיקרי המשקף את תרומת הוראות התכנית לקומת הגג ומאפייניה וכן את רמת שכיחות השימוש בתכליות המותרות בה.

<u>לעניין מקדם שווי המרפסת:</u>

לצורך קביעת המקדם הראוי עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת גג
מרדכי דדון	6902/151	דיזנגוף 191	0.3
אייל יצחקי	6962/141	דיזנגוף 291	0.3
בועז קוט	6956/9	דיזינגוף 270	0.3
ארז כהן	6962/167	דיזנגוף 289	0.3
רינת וויס רביב	6902/168	דיזנגוף 173	0.3
דוד טיגרמן	6956/11	דיזנגוף 274	0.3
עומר סרחאן	7078/153	דיזנגוף 134	0.3

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.3 לשטח מרפסת הגג.

<u>לסיכום:</u>

במצב החדש הובאה בחשבון קומת גג לפי מקדם שווי 1.05 וכן מרפסת גג לפי מקדם 0.3. במצב הקודם חושבה קומת הגג לפי מקדם שווי 1. מרפסת הגג חושבה במקדם שווי 0.3.

10.7. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים ושומות מכריעות.

שמאי המבקשים מקבל את עמדת המשיבה ולפיה שווי הראוי הינו 25,000 ₪/מ"ר מבונה. אולם, נטען על ידו כי יש להביא בחשבון העדר מקומות חניה לדירות החדשות וכי מול הנכס הנדון קיים בית ספר המהווה מטרד.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת השווי עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

- <u>שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון כדלקמן:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	11/09/2019	7111/61	אליהו ספיר 20	24/01/2018	25,000 ₪
מרדכי דדון	25/05/2021	7111/41	שפירא צבי הרמן 6	24/01/2018	23,800 ₪
עומר סרחאן	15/09/2020	7111/38	שפירא צבי הרמן 7	24/01/2018	25,000 ₪
נורית ג'רבי	02/06/2018	7111/22	שפירא צבי הרמן 15	24/01/2018	26,500 ₪

בהתאם לשומות המכריעות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

לעניין טענת המבקשים יוער כי נכסי ההשוואה ממוקמים בסמוך לנכס הנדון ומגלמים את כלל מאפייני מיקום הנכס.

- עסקאות השוואה:

לצורך קביעת ערכי השווי נבחנו על ידי עסקאות מכר בסביבת הנכס הנדון ברח' דיזנגוף, כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	שווי למ"ר בנוי
6904/8	22/03/2017	₪ 5,225,002	1950	134	147	₪ 35,448
7111/46	14/09/2017	₪ 2,990,000	1955	68	75	₪ 39,973
7111/44	10/07/2018	₪ 2,400,000	1940	50	55	₪ 43,636
7092/107	15/05/2018	₪ 2,520,000	1940	64	70	₪ 35,795
7111/106	01/03/2019	₪ 2,680,000	1940	62	68	₪ 39,296
6902/151	08/01/2018	₪ 3,000,000	1950	70	77	₪ 38,961
7091/71	18/01/2017	₪ 2,450,001	1950	50	55	₪ 44,545
6956/66	24/07/2018	₪ 2,150,000	1950	47	52	₪ 41,586
7091/71	18/06/2018	₪ 2,200,000	1950	58	64	₪ 34,483
7092/107	18/06/2017	₪ 2,600,000	1950	65	72	₪ 36,364
שווי ממוצע במעוגל						**₪ 39,000**

מהנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 39,000 ₪/מ"ר בנוי. בגישת החילוץ ולאחר הפחתת מע"מ ויזמות שחוקים (15%) ועלות בניה (9,000 ₪/מ"ר) מתקבל שווי בגבולות של כ- 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

לאור הנתונים דלעיל קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

10.8. <u>לעניין כופר חניה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה עבור קרן חניה בגין תוספת של 4 יח"ד בסך כולל של 193,264 ₪.

בשומת המבקשים לא הובאה בחשבון התייחסות לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

תכנית 3616/א' מאפשרת הרחבת זכויות בניה ותוספת יחידות דיור בדמות של מתן תמריצים לתוספת קומות ובנוסף סגירת קומת העמודים לצורך הרחבת דירות קיימות ו/או הקמת יחידות חדשות.

ככלל, אני סבור כי עלות החניות מהווה חלק אינטגרלי בבניית הפרוייקט. הבאה בחשבון של עלויות עודפות הינה כאשר החיוב נובע מבניית חניה עודפת העולה על תקני החניה המחויבים עפ"י חוק/תכנית. זה לא המקרה.

בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. במקרה הנדון מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות ללא הצגה של תכנון המצדיק פתרון מחוץ לגבולות החלקה.

במקרה הנדון, לא הוכח כי אכן תהיה דרישת תשלום לקרן חניה. כ"כ, לא הוכח כי לא ניתן לבחון פתרון חניה בתחומי המגרש.

לפיכך, בשומה זו לא הובא בחשבון תשלום כופר חניה.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. ההשבחה:

מצב חדש - תוספת בניה מכוח 3616/א':			
תוספת קומה טיפוסית	213	1.00	213
שטח קומת גג חלקית - 65%	131	1.05	137.55
שטח מרפסת גג	82	0.3	24.60
סה"כ שטח מצב חדש			**375.15**
מצב קודם - תמ"א 38:			
תוספת קומה טיפוסית	213	1.00	213
שטח קומת גג חלקית - 50%	106.50	1.00	106.50
שטח מרפסת גג	106.50	0.3	31.95
סה"כ שטח מצב קודם			**351.45**
תוספת שטח אקו'			**23.70**
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
סה"כ השבחה לפני הפחתות			592,500 ₪
השבחה בניכוי עלות התאמה		59,250 ₪	533,250 ₪
מקדם דחיה		0.665	
מקדם מושע		0.900	
החלק היחסי		0.278	
ההשבחה בש"ח במעוגל			**88,700 ₪**

11.2. חלופת השבחה – ככל ויוחלט בהחלטה חלוטה כי יש להתעלם מתמ"א 38 במצב הקודם:

מצב חדש - תוספת בניה מכוח 3616/א':			
תוספת קומה טיפוסית	213	1.00	213
שטח קומת גג חלקית - 65%	131	1.05	137.55
שטח מרפסת גג	82	0.3	24.60
סה"כ שטח מצב חדש			**375.15**
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
סה"כ השבחה לפני הפחתות			9,378,750 ₪
השבחה בניכוי עלות התאמה		937,875 ₪	8,440,875 ₪
מקדם דחיה		0.665	
מקדם מושע		0.900	
החלק היחסי		0.278	
ההשבחה בש"ח במעוגל			**1,404,500 ₪**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3616/א' הינה כדלקמן:

12.1. ההשבחה:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה במעוגל	היטל ההשבחה
תכנית תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 88,700	₪ 44,350

12.2. חלופת השבחה ככל ויקבע בהחלטה חלוטה כי יש להתעלם מהוראות תמ"א 38 – מצב קודם:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה במעוגל	היטל ההשבחה
תכנית תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 1,404,500	₪ 702,250

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה