תאריך : 11.01.2024
מספר מינוי : 2104-2023
מספרנו : 407

לכבוד,

המבקשים, טובה ומשה קיהן

באמצעות השמאי שי בן עמי

בדוא"ל: benshai85@gmail.com

המשיבה, הוועדה מקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו

בדוא"ל: rafranco@walla.com

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 114 בגוש 6959
רחוב דיזנגוף 298, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה: אישור תכנית מספר תא/3616א'.

אופן מימוש הזכויות: מכר מיום 22.05.2023.

1. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה: תכנית מס' תא/3616א - 24.01.2018.
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החי"מ ביום 26.12.2023.
- מועד הדיון: ביום 28.12.2023 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

2. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשים		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקשים שנערכה ע"י השמאי שי בן עמי	16.10.2023
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים	30.05.2023
3	מסמכי תיק בית משותף	11.02.1970
4	הסכם מכר	22.05.2023

מטעם המשיבה		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו	02.08.2023
2	תגובה לשומה אחרת	15.11.2023
3	חו"ד עלויות עודפות שנערכה ע"י המהנדס ישראל דוד	26.04.2023 02.06.2023
4	חו"ד משפטית משרד הררי טויסטר מיום 01.01.2019, התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38.	01.01.2019

3. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה ראשונה
גוש	:	6959
חלקה	:	114
תת חלקה	:	6
שטח חלקה רשום	:	433
שטח דירה רשום	:	64 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	:	64/807
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב דיזינגוף 298, תל אביב-יפו.

4. **<u>תיאור הנכס הסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת בבניין משותף בפינת הרחובות דיזינגוף 298 ויחזקאל 35 בשכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני" בעיר תל אביב-יפו, בתחום חלקה 114 בגוש 6959.

רח' דיזנגוף מהווה ציר תנועה מרכזי המאופיין בפעילות מסחרית ערה המקשר בין דרום לצפון העיר.

רח' יחזקאל הינו רחוב פנימי וחד סטרי בצורת האות "ר" המסתעף משדרות נורדאו בדרום ומתחבר לרחוב דיזינגוף במערב.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים מעל חזית מסחרית בגובה של 3-5 קומות, חלקם משופים או מחודשים. בסביבה קיימת מצוקת חניה.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון - רחוב יחזקאל ומעברו בנין מגורים ותיק בגובה 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע המשמשת למסחר.

ממזרח - רחוב דיזינגוף ומעברו בנין מגורים ותיק בן 4 קומות.

ממערב - בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

מדרום - בנין מגורים ותיק בן 3 קומות.

החלקה הנדונה בעלת צורת דלתון אי רגולרי בשטח רשום של 433 מ״ר. לחלקה חזית מערבית באורך של כ- 18 מ׳ הפונה לכיוון רחוב דיזנגוף וחזית צפונית באורך של כ-17.5 מ׳ הפונה לכיוון רחוב יחזקאל. הטופוגרפיה בתחום הקרקע מישורית.

על החלקה ממוקם בניין מגורים ותיק שנבנה בשנות ה- 60׳ המונה 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף. הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון.

בבניין 16 יחידות רישום. 12 יח״ד, מחסן ו-3 חנויות בקומת הקרקע כאשר הדירה הנדונה ממוקמת בקומה הראשונה ופונה לרחוב דיזינגוף.

הבניין כולל מעלית נוסעים וחניה חלקית עבור 4 מכוניות.

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):</u>



5. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>

5.1. **<u>תכנית 58 ("גדס")</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 976 ביום 4.1.1940.

התכנית קובעת:

יעוד	:	"**אזור מסחרי 1**"
מגרש	:	500 מ"ר במגרש מינימאלי
בניה	:	40% לקומה
קומות	:	3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים
קווי בנין	:	קדמי – 4 מ'. אחורי – 5 מ' (תותר חריגה של 1 מ' לגזוזטראות). צדדי – 3 מ'

5.2. **<u>תכנית 191</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 21 מיום 22.06.1949.

התכנית מהווה תיקון תכנית 58 ומסווגת את החלקה ביעוד **אזור מסחרי 1**, ללא שינוי בזכויות הבניה.

5.3. **<u>תכנית 76</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 ביום 8.2.1951.
התכנית היא תיקון לתכנית 58 ומהווה חלק ממנה.

התכנית מאפשרת תוספת דירת גג בשטח של 54 מ"ר במבנה בן 3 קומות כאשר המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 16 מ'.
במבנה בו המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 24 מ' התוספת לא תעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגבוה. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה.
לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת. תוספת דירת הגג תורשה רק על בניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

5.4. **<u>תכנית 286</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 ביום 28.02.1952.

בהתאם להוראות התכנית שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצליציה מאושרת שבוצעה טרם התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

5.5. **<u>תכנית 637</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 ביום 11.8.1960.
תוספת בניה על הגג כאמור בתכנית 76 לעיל תהיה לצרכי מגורים בלבד. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.

5.6. **<u>פרוטוקול 219 מישיבת הועדה מיום 7.11.1962</u>**

נקבע כי ברחובות מסחריים תותר הקמת קומת ביניים, בנוסף למספר הקומות המותר עפ״י תכנית בשטח של 75% משטח קומה טיפוסית, בנוסף לזכויות הבניה המותרות. ניתן לחלק את שטח הרצפות ל- 4 קומות מלאות בהקלה[1].

5.7. **<u>תכנית 756</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1189 ביום 3.6.1965.

התכנית קובעת כי תותר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה בתנאי ששטח מינימאלי של מגרש לא יהיה פחות מ- 500 מ״ר.

קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים פרט לחדר המדרגות. המקלט יהיה תת קרקעי. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.3 מ׳.

5.8. **<u>תכנית 1680</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 ביום 10.12.1981.

התכנית קובעת תנאים בכל הנוגע לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה עליונה. לא תתאפשר בניה על גג של קומה חלקית.

5.9. **<u>תכנית מ׳</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 ביום 24.06.1982.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות, ומוסיפה 5% בנייה במגרשים בהם מותרת בנייה של 39%-40% לקומה[2]. התכנית קובעת הוראות לבניה חדשה.

5.10. **<u>תכנית ע׳</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 ביום 28.11.1985.

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בבתי דירות, בין היתר, בתנאים המפורטים להלן:

שטח המרתף ייקבע לפי תכסית קומה טיפוסית בגובה 2.20 מ׳. השימושים המותרים במרתף יכללו חניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות וחדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט ומשחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. ביתרת

[1] ראו לעניין זה החלטת ועדת ערר (תל) 5328/08 רות כפתורי- כהן נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א המפנה גם להחלטה בערר תא/99/ 5151.
[2] התכנית לא תחול על אזור בו הבנייה מוגבלת ל-2 קומות או אזור מגורים מיוחד.

השטח תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

5.11. **<u>תכנית ג</u>**

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

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות שטוחים, כמפורט להלן:

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה העליונה.

היקף בניה בגגות שטוחים- שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

5.12. **<u>תכנית 2710</u>**

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

התכנית מאפשרת לוועדה המקומית להתיר בתנאים הקמת מבנה מעלית בכל בנין קיים וכן להתיר חריגה מקווי הבניין לצורך כך.

5.13. **<u>תכנית ע׳1</u>**

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

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים בהם בניינים לשימור, כמפורט להלן:

קומות: שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית: 80% תכסית משטח המגרש ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף: בשתי הקומות העליונות (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ׳ ובקומות תחתונות על 3.5 מ׳.

תכליות: בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ״ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים. בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ״ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

<u>סעיף 12- (היטל השבחה לתכנית)</u>

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע: לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.
ביתר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח של 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

<u>מצב חדש</u>

5.14. **<u>תמ"א 38</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 ביום 14.4.2005 ובילקוט הפרסומים מס' 5397 ביום 18.5.2005. התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד במסגרת קווי הבניין ותוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף ששטחו לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

תחולה - התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תוכנית או עפ"י צו סופי של בית משפט.

תכניות מאושרות - במקום שחלה תכנית הרחבות או תוספת קומות ליח"ד חדשות, לא תותר הרחבת דיור/תוספת קומות מעבר מה שנקבע בתכנית המפורטת.

סעיף 27- ידוע הציבור- זכויות הבניה מכח התמ"א כפופות לנקיטת הליך כשל הקלה לפי סעיף 149 לחוק הכולל פרסום ויידוע הציבור.

5.15. **<u>תמ"א 38</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 ביום 14.4.2005 ובילקוט הפרסומים מס' 5397 ביום 18.5.2005. התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד במסגרת קווי הבניין ותוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף ששטחו לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

תחולה - התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תוכנית או עפ"י צו סופי של בית משפט.

תכניות מאושרות - במקום שחלה תכנית הרחבות או תוספת קומות ליח״ד חדשות, לא תותר הרחבת דיור/תוספת קומות מעבר מה שנקבע בתכנית המפורטת.

סעיף 27- ידוע הציבור- זכויות הבניה מכח התמ״א כפופות לנקיטת הליך כשל הקלה לפי סעיף 149 לחוק הכולל פרסום ויידוע הציבור.

תמ״א 38 תיקון 1 א׳ - אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1953 ביום 12.7.2007 ובילקוט הפרסומים מס׳ 5704 ביום 16.8.2007. התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ״א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה. כמו כן התכנית מאפשרת בקומת עמודים מפולשת- סגירת הקומה יכולה לשמש לשימושים האחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת יח״ד של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

תמ״א 38 תיקון 2 - אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1334 ביום 4.2.2010 ובילקוט הפרסומים מס׳ 6069 ביום 10.3.2010.

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

בין היתר התכנית מאפשרת:

הריסת מבנה והקמתו מחדש- יעוד המבנה ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו. קווי בנין- לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות. חריגה מקווי הבניין לא תותר בבניית מבנה חדש. תותר חניה תת קרקעית עד גבול המגרש. הוועדה המקומית רשאית לאשר בבניין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בניה בקומה מפולשת ביחד עם תוספות על הגג או כאגף ניפרד.

תמ״א 38 תיקון 3 - אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 4737 ביום 7.6.2012 ובילקוט הפרסומים מס׳ 6430 ביום 11.6.2012.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

1. תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ״י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח״ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.

2. תוספת אגף- תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
3. הרחבת יח"ד קיימות - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
4. קומה חלקית בגג- תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בהתאם להוראות תכנית זו בפסקה 11.1.3 (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
5. מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
6. קומה מפולשת- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
7. קווי בנין- באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת נמוך מסך תוספת זכויות הבניה הקבוע בתכנית זו בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.

נותרו זכיות בניה כאמור מכח תכניות מפורטות, לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות א'-ג' בסעיף 13.

כמו כן נקבע בסעיף 15: "על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים".

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

תמ"א 38 תיקון 3/א - אושרה בהחלטת ממשלה מס' 2138 ביום 8.12.2016 ובילקוט הפרסומים מס' 7400, ביום 13.12.2016.

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל. השטח הכולל המותר לבניה יחושב כך:

תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק, תוספת שטח בניה עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

מס' קומות לתוספת	מס' קומות קיימות (עילי)
1.5	1
2.5	2
3	3
3.5	4 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר.

בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות.

בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>סעיף 23 - תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי 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.

<u>סעיף 23 א</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיף 14-11 עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיף 11,12,14 בתמ"א, עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

5.16. **<u>מסמך מדיניות מנחה לבחינת בקשות להיתר בניה המוגשות מכוח תמ"א 38[3].</u>**

ביום 01.06.2011 ולאחר מכן ביום 02.11.2011 אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בעיר תל אביב. מעיון במסמך המדיניות עולה כי במקרה של תוספת בניה ברובע 3, בבניינים בגובה של עד 4 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) תותר תוספת קומה ומעליה תותר

[3] המסמך אושר ע"י הוועדה המקומית ביום 22.03.2006 ולאחר מכן מס' פעמים לאור שינויים שהוטמעו בו. מסמך מתוקן אושר בפעם האחרונה ביום 07.11.2012.

קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה ובנוסף תותר תוספת קומה מעליה לפי תמ"א 38 ותוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65%/50% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.

בבניינים בני 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) תותר תוספת קומה בנסיגה, בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.

ברחובות דיזינגוף אלנבי ובן יהודה (למעט במגרשים המיועדים למגורים ברחוב דיזינגוף, בין רחוב אבן גבירול והמלך ג'ורג'): לבניינים שגובהם 3 קומות ומעלה תותר השלמת בניה עד 6 קומות ומעליהן קומה חלקית בתכסית של 50% משטח הגג.

תא/מק/9086- מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א כפי שאושרה בתאריך 22.11.2017 בהחלטה 0024-17ב'-10, מסומן רובע 3 כחלק ממתחם 39, רובעים 3, 4, בו מותרת בניה על פי תכניות רובע 3 ו-4.

5.17. **<u>תכנית מתאר ת"א/5000</u>**

אשר הודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016 (תכנית מתאר כוללנית)[4]. התכנית קובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב.

התכנית מחלקת את העיר למחוזות, אזורי ייעוד וכן מגדירה השימושים ונפחי הבנייה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן:

אזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 301, רובע 3, מגורים עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור.

5.18. **<u>תכנית תא/3616 א'</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7668 ביום 9.1.2018.

מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ע"י:

1. קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 3 בת"א.
2. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3.
3. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למקדם האורבני של רובע 3 על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
4. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

החלקה הנדונה ממוקמת מחוץ לתחום הכרזת אונסקו.

[4] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, הוועדה אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

<u>הוראות הבנייה בבניינים חדשים מחוץ לאזור ההכרזה מצפון לרחוב ארלוזרוב:</u>

1. ברחוב דיזינגוף ובן יהודה- תותר בניה בגובה שלא יעלה על **7 קומות וקומת גג חלקית** (כולל קומה מסחרית). גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ' (יימדד מרצפה עד רצפה).
2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים.
3. יותר שטח עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה הטיפוסית ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.
4. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
5. שטחי הבנייה על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחורית. במגרשים פינתיים בחזית הקדמית הנותרת, הבנייה תהיה בנסיגה של 2 מ'. גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
6. בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע'1.
7. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת.
8. החנייה תהיה עפ"י התקן. החנייה תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת"ק בשל צורתו וגודלו של המגרש.
9. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
10. בהתאם לסע' 5 בהוראות התכנית מותרת בניה בקוי בנין- חזית עפ"י תכנית תקפה (4 מ'), צידי -2.5 מ' אחורי-4.5 מ', 7 קומות +קומת גג, מקדם צפיפות 65[5] ו- 20% שטחי שרות משטחי הבניה הכוללים.

<u>הוראות הבנייה לתוספות לבניינים קיימים שהוצא בהם היתר עד ליום 1.1.1980, מחוץ לאזור ההכרזה ברחובות דיזינגוף ובן יהודה במגרשים ביעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:</u>

1. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד **7 קומות וקומת גג חלקית**.
2. מחוץ לאזור ההכרזה- במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בניה מכוח התכניות המפורטות כגון ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני הפקדת תכנית זו (27.6.2011)

[5] בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.

יחולו ההוראות הבאות:

תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.

3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות דיזינגוף ובן יהודה ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בנייה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.
4. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
5. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן. במידה שתבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
6. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף.
7. נסיגות- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.
8. מחוץ לתחום אזור הכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג – לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות. גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
9. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה בקומת הגג התחתון והעליון.
10. הועדה המקומי רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו. הרחבות הדירות הקיימות תבוצע ברצף אנכי במסגרת קווי בנין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד הכולל את המרחב המוגן.
11. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית הראשית. ככל שלא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדדי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.
12. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבה יח"ד קיימות או ליצירת יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי בניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. מקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר.
13. מרפסות- הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ- 1.6 מ'.

14. לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן.
15. בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע'1.
16. החניה תהיה עפ"י התקן. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש, אלא אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי.
17. צפיפות- ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי - מספר יח"ד המרבי בקומה/ קומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב- 65 מ"ר. בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בחלק מהבניין הקיים או בכולו, יחושב מספר יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלקה (עיקרי ושירות) מחולק ב- 65. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ- 47 מ"ר כולל ממ"ד.

6. **<u>רישוי</u>**

6.1 **<u>היתר בניה מספר 445 מיום 08.08.1969</u>**

להריסת מבנה ישן.

6.2 **<u>היתר בניה מספר 549 מיום 28.09.1969</u>**

לבניין בית בן 5 קומות, מקלט וחד' הסקה בקומה תחתונה, המכיל: בקומה א' – כניסה ותא מעלית, 3 חנויות, מחסן וח"ש, חדר אשפה, שטח חניה ל-4 מכוניות, שטח פתוח וגדר ובקומות ב, ג, ד, ה – 2 דירות מגורים בנות 3 חדרים וח"ש, דירת מגורים בת 1.5 חדרים, ח"ש ותא מעלית בכל קומה.

להלן שטחי הבניה מתשריט ההיתר:

קומה	שטח	מרפסות	סה"כ
מרתף	67.52		67.52
קרקע	148.47		148.47
א	167.86	49.51	217.37
ב	167.86	49.51	217.37
ג	167.86	49.51	217.37
ד	167.86	49.51	217.37
ה	17.16		17.16
סה"כ	**904.59**	**198.04**	**1102.63**

6.2.1 **<u>היתר בניה מספר 3/9 מיום 25.12.1989</u>**

החלפת ויטרינה מזכוכית ואלומיניום עבור 2 חנויות בקומת הקרקע של בניין קיים.

7. מצב משפטי

7.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 30.05.2023, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6959
חלקה	:	114
תת חלקה	:	6
שטח חלקה	:	433 מ"ר
שטח תת חלקה	:	64 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	:	64/807
בעלויות	:	קיהן טובה, בשלמות

7.2 הסכם מכר

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 22.05.2023 למכירת דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה א' (חזית) בבניין המצוי ברח' דיזינגוף 298 בעיר תל אביב, לרבות הצמדותיה והרכוש המשותף השייך לה, והידועה גם כתת חלקה 6 חלקה 114 בגוש 6959.

התמורה בסך 3,900,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

7.3 תיק בית משותף

הוצג לעיוני צו רישום בית משותף מיום 11.02.1970 ממנו עולה כי הבית מכיל 4 קומות וקומת קרקע ובו 16 דירות.

בקומת הקרקע – 3 חנויות ומחסן ובקומות א' -ד' – 3 דירות בכל קומה.

מהתקנון עולה כי שטח הגג המסומן באות "ה" ושטחו 75 מ"ר יוצמד לתת חלקה 14, וכך נקבע:

"הבעלים הרשומים של הדירה 114/14 רשאים להשתמש בשטח שהוצמד להם על גג הבית באופן בלעדי ולנהוג בשטח זה מנהג בעלים, כפוף לכל חוק מבלי צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות שבבית, אולם מבלי שהדבר יפגע בשטח חדר הכביסה ו/או בשטח הגג המיועד לתליית כבסים ואשר הוא רכוש משותף של כל הדירות בבניין הנ"ל".

8. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר תא/3616א'.

9. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקשים	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
תא/3616א'	חלופה א' – 9,028 ₪ חלופה ב' – 282,356 ₪	107,103 ₪

10. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בבניין המגורים בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- המצב התכנוני - עפ"י חוות דעת הצדדים, הוסכם כי אין תכניות משביחות במצב הקודם.
- לגישת שמאי הצדדים, החלופה המיטבית למימוש הזכויות בנכס מכוח תכנית תא/3616א' במסלול תוספת בניה על המבנה הקיים.
- החלק היחסי של המבקשים בזכויות הבניה - בהתאם לנסח הרישום חלקם של המבקשים ברכוש המשותף הנו 64/807 המהווה 7.93%.
- שווי מ"ר מבונה בסך 24,000 ₪.
- גורם ההשבחה (תכנית תא/3616א') והמועד הקובע.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשים	עמדת שמאי המשיבה
התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם	בהתאם לפסיקות והחלטות, יש להתחשב בזכויות מכח תמ"א 38 במצב תכנוני קודם.	הזכויות מתמ"א 38 אינן מוקנות אלא מותנות וכפופות לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. פטור מהיטל השבחה עבור זכויות מכוח תמ"א 38 חל בעת קבלת היתר בניה ולא בעת מכר. בהתאם לפסיקות אין להתחשב בזכויות בניה לפי תמ"א 38.
עליית ערך המקרקעין	לא טען לעניין זה	בהתאם לסקר מחירים, חלה עליית ערך מאישורה של התכנית.
תוספת הזכויות	394 מ"ר בקומות התוספת 148 מ"ר קומת גג חלקית במקדם אקו' 1 49 מ"ר מרפסת גג במקדם אקו' 0.3	394 מ"ר בקומות התוספת 148 מ"ר קומת גג חלקית במקדם אקו' 1.2 49 מ"ר מרפסת גג במקדם אקו' 0.3
הפחתות	דחיה – 0.66 מושע – 0.85 מורכבות משפטית בגין הגג הצמוד ואובדן חדרי גג – 0.75 צפי מימוש התכנית -0.8	דחיה ומושע - 0.627 (8 שנים, 6%)

נושא	עמדת שמאי המבקשים	עמדת שמאי המשיבה
בינוי חדש על ישן ועלויות חיזוק	2,500 ₪/מ״ר	370 ₪ / מ״ר
עלויות חיזוק	800 ₪/מ״ר	שיפוץ וחיזוק הבניין תורמים לשווי הקיים לפחות בגובה העלות.
קרן חניה	400,000 ₪	241,580 ₪
שווי מ״ר מבונה	אין מחלוקת	24,000 ₪

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

12. **<u>עמדת שמאי המבקשים</u>**

12.1. **<u>התחשבות בזכויות תמ״א 38 במצב קודם</u>**

שמאי המבקשים טוען כי בהתאם לפסיקות והחלטות[6], בשווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ״א 38 מאחר ושווי הנכס במצב הקודם מגלם זכויות בניה אלו. בהתחשב בכך שתכנית תא/3616 א׳ אינה מוסיפה זכויות או פוטנציאל כלכלי שלא היה גלום בחלקה ולמעשה אף גרעה זכויות בניה שניתנו ערב אישורה מכוח תמ״א 38, לא נוצרה השבחה מאישורה של תכנית תא/3616 א׳.

כתימוכין, מפנה להיתרי בניה שהופקו מכוח תמ״א 38 ומסמכי המדיניות טרם אישורה של התכנית[7] ולהיתרי בניה שניתנו טרם הפקדתה[8].

לטענתו, תכנית רובע 3 לא אושרה בחלל ריק. בתל אביב הייתה מדיניות להתחדשות עירונית על בסיס תמריצים של תמ״א 38 ולכן היו ציפיות לאפשרויות הנובעות מכך במצב קודם. אף שמדובר בזכויות מותנות, עדיין הן מגולמות בשווי השוק, כפי שמתבטא בהיתרי הבניה שניתנו לפני ואחרי אישורה של תכנית הרובע.

אי הכללתן של הזכויות בקביעת שווי המצב הקודם, משמע כי ערכם של המקרקעין במצב קודם אינו נעשה על בסיס שווים האובייקטיבי בשוק החופשי אלא כשווי מנוטרל כל ציפייה אשר קיימת וודאות גבוהה ליישומה.

לחיזוק עמדתו, מפנה להלכת לוסטרניק, ברע״א 4487/01, בה קבע ביהמ״ש העליון כי לצורך חישוב שווי הנכס במצב קודם יש להביא בחשבון את כל הגורמים העשויים להשפיע על שווי הנכס.

עוד הוא טוען כי תכנית תא/3616 א׳ מהווה תכנית לפי סעיף 23 לתמ״א 38 ועיקר מטרתה להטמיע את זכויות הבניה והתמריצים שניתנו על פי מתווה התכנית הארצית ומסמכי המדיניות התקפים.

[6] לעניין זה מפנה לערר רון ציון (ת״א) 85143/13 וערר צור מעוף תא/850648/10.
[7] גו״ח 6214/174 רח׳ ארלוזורוב 65, גו״ח 6214/175 רח׳ ארלוזורוב 63, גו״ח 6215/202 רח׳ שלמה המלך 93, גו״ח 6215/199 רח׳ שלמה המלך 87, גו״ח 6958/90 רח׳ שמעון התרסי 37, גו״ח 6954/93 רח׳ בן גוריון 49.
[8] גו״ח 6217/657 רח׳ ארלוזורוב 150, גו״ח 6909/62 רח׳ בן יהודה 13, גו״ח 6951/45 רח׳ השופטים 4, גו״ח 6957/216 רח׳ ישעיהו 32.

חיוב היטל השבחה בגין תכניות הרובעים היא למעשה דרך עקיפה לחיוב היטל השבחה בגין זכויות התמ"א ומנוגדת לכוונת המחוקק.

זאת ועוד, סעיף 22 לתמ"א 38 מגביל למעשה את שיקול הדעת של הוועדה המקומית שלא לאשר זכויות מכוח התמ"א כנגד חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה.

שמאי המבקשים מציין כי ערב אישור התכנית ואף לאחריה קיימות התניות רבות לביצוע הפרויקט כאשר התוספות כפופות לחו"ד מהנדס העיר, שיפוץ מבנים, הסכמת כלל הדיירים לביצוע הפרויקט וכיוצ"ב ולכן הזכויות נשארות במידה מסוימת כ"זכויות מותנות".

לאור האמור, אין בהוראות תכנית תא/3616 א' בכדי לשנות את רמת הציפייה לתוספת זכויות בדירה מושא השומה מאשר רמת הציפיה הקיימת מעיבוי וחיזוק המבנה טרם אישורה של התכנית.

להשלמת התמונה, שמאי המבקשים טוען כי את סבירות הוודאות למימוש התכנית ניתן להקיש גם מהוראות התכנית, בה נכתב בהערה לסעיף 2.3 כי הצפי האופטימלי של עורך התכנית היא ל-50% מימוש בלבד. כמו כן, בהחלטת הביניים ברובע 3, יו"ר ועדת הערר קבעה מסמך עקרונות לשמאי המייעץ לפיו יש להתעלם מתמ"א 38 במצב הקודם אולם מאידך, באותו המשפט, נקבע כי לא ניתן להתעלם מפוטנציאל תכנוני כללי.

12.2. **<u>אופן עריכת התחשיב</u>**

חלופה א' – זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הובאו בחשבון המצב הקודם.

חלופה ב' – חושבה תוספת הזכויות ללא התחשבות בתמ"א 38 במצב תכנוני קודם.

12.3. **<u>תוספת הזכויות</u>**

שמאי המבקשים מאמץ את קביעת המשיבה ביחס לשטח התוספת.

המקדם האקו' שנקבע על ידו לקומת הגג 1 ולמרפסת הגג 0.3.

12.4. **<u>הפחתות</u>**

12.4.1. **<u>השפעת הדירות בקומה העליונה</u>**

שמאי המבקשים טוען כי החלקה כלולה בתחום תכנית ג' ולפיכך קיימות זכויות לבניית חדר יציאה לגג מעל חלקות המשנה של הקומות העליונות.

ההתכנות הכלכלית לתוספת בניה בקומת הגג התאפשרה עוד קודם לאישור תכנית הרובעים וככל שהינה משביחה וכלכלית, הרי שהיא הייתה נהוגה אף במצב הקודם.

בהחלטת ועדת הערר בעניין רובע 3, נדונה סוגיית חישוב ההשבחה ביחס לדירה שאינה הדירה העליונה בבניין כאשר לדירה העליונה מוקנית בתכנית המצב הקודם זכות תכנונית ייחודית שאינה מוקנית לדירה בקומות התחתונות, ממנה עולה כי זכות זו הופכת את מימוש הזכויות למורכב יותר.

תיקון 126 אינו מקנה את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות אלא רק משית את החיוב בהיטל השבחה עליהן.

עובדה זו, המהווה מורכבות משפטית, אינה באה לידי ביטוי בשומת המשיבה.

עוד טוען, כי קיימת התנגשות בין זכויות הבניה לחדר היציאה לגג לדירות העליונות לבין תוספת הזכויות על הגג מכוחה של תכנית תא/3616 א', אשר מביאה לאינטרסים מנוגדים בין הדירות בקומות התחתונות לבין דירות הגג, שהן הנפגעות העיקריות מכל תוספת בינוי לאור הפסד ייחודיותה של הדירה כדירת פנטהאוז עליונה הנהנית מפרטיות, יוקרה, כיווני אוויר אשר הוועדה המקומית בעצמה מביאה מקדם תוספת של 20% בגין קומה עליונה בתוספת שווי למרפסות.

לחיזוק עמדתו, מפנה להכרעת הח"מ ברחוב סוקולוב 38, גו"ח 6214/357.

לאור האמור, בהתחשב בשטח הצמדת הגג לתת חלקה 14 ובהתחשב בקושי הנובע מהמורכבות המשפטית שיכול להתבטא בקביעת שיעור מתאים לגורמי המושע והדחיה ויכול גם להתבטא בקביעת סכום הפחתה אחר וספציפי לעניין זה, שמאי המבקשים הביא בתחשיבו מקדם הפחתה בשיעור 0.75.

12.4.2. **<u>דחיה</u>**

שמאי המבקשים טוען כי בהתחשב בהרכב הבעלויות במבנה, הכולל 17 חלקות משנה כולל 3 נכסים מסחריים ומחסן, כולל מעלית נוסעים וגג צמוד קניינית לתת חלקה 14, הרי שסבירות המימוש נמוכה. לפיכך הביא בתחשיבו מקדם הפחתה בשיעור 0.66.

12.4.3. **<u>מושע</u>**

מקדם מושע הובא בשומת המבקשים בשיעור 0.85 בהתחשב במאפייני הבניין, הכולל 5 קומות כולל קומת מסחר ו-17 בעלויות שונות.

12.4.4. **<u>מקדם מימוש התכנית</u>**

שמאי המבקשים טוען כי בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין רובע 3, משך הדחיה תשקף את מאפייני הנכס. בנוסף הדחיה אמורה לשקף את מאפייני הנכס התכנוניים ובמקרה הנדון, צפי מימוש של 50% בלבד.

בהתחשב בפוטנציאל הכללי (ולא הממשי מכוח תמ"א 38) אשר שרר טרם קיומה של תכנית הרובע ולאור מקדם סבירות המימוש בשיעור 50% כפי שתואר בהרחבה בהחלטת הביניים בנספח א' לשמאי המייעץ, ובהתאם לדבריו של זוהר עירון, שמאי המבקשים הביא בתחשיבו הפחתה בשיעור 0.8 בגין סבירות המימוש.

<u>סיכום הפחתות</u>

שמאי המבקשים מסכם את סך ההפחתות שנקט, כדלהלן:

דחיה	0.66
מושע	0.85
מורכבות משפטית בגין הגג הצמוד ואובדן חדרי גג	0.75
צפי מימוש התכנית	0.8
סה"כ מקדמי התאמה משוקללים	**0.33**

כתימוכין למקדמי ההפחתה שנקט, שמאי המבקשים מפנה לפסיקות שמאים מכריעים[9].

12.5. **<u>בינוי חדש על ישן</u>**

שמאי המבקשים טוען כי לצורך הבניה החדשה נדרש לבצע התאמות וחיזוק של הבניין.

בהתחשב באופי הבנייה הקיימת וכפי שנקבע במספר שומות מכריעות לאחר החלטת ועדת הערר בעניין רובע 3[10], הביא בתחשיבו הפחתה בסך 2,500 ₪/מ״ר.

12.6. **<u>עלויות חיזוק</u>**

על מנת לממש את הזכויות, שמאי המבקשים טוען כי יש לחזק ולשפץ את הבניין הקיים, המונה 17 יחידות רישום ב-5 קומות לרבות שטחי המסחר בקומת הקרקע.

עלות ההשקעה הצפויה, החיזוק, השיפוץ וכל ההתניות למימוש הזכויות כפי שפורט לעיל, כרוכה בהשקעות וסדרי גודל מעבר להשקעות בבניינים טיפוסיים בני 3 קומות.

עלות החיזוק הובאה בשומת המבקשים בסך 800 ₪/מ״ר וזאת לאור תרומת החיזוק לשווי הדירות הקיימות.

לחיזוק עמדתו, מפנה לפסיקתו של השמאי המכריע גיא צדיק בגו״ח 7092/137 בה נקבעה עלות חיזוק בסך 1,000 ₪/מ״ר ולהכרעת הח״מ בגו״ח 6959/106 בה נקבעה עלות חיזוק בסך 600 ₪/מ״ר.

12.7. **<u>קרן חניה</u>**

שמאי המבקשים טוען כי בעבור תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית התכנית מאפשרת 8 יח״ד בחלוקת השטח ב- 65 מ״ר. כמו כן בתכנון של 3 דירות בקומה לפי הצפיפות הקיימת בקומה טיפוסית בבנין ו- 2 דירות גג מתקבל 8 יח״ד. לפיכך הביא בתחשיבו הפחתה בסך 400,000 ₪ עבור תשלום קרן חניה.

12.8. **<u>שווי מ״ר מבונה</u>**

שמאי המבקשים מאמץ את קביעת המשיבה ביחס לשווי מ״ר מבונה בסך 24,000 ₪.

[9] ארז כהן ברחוב המליץ 18 –דחיה למשך 12 שנים, גיא צדיק ברחוב המליץ 16 – דחיה למשך 7.5 שנים + הפחתה למושע למשך 5 שנים + מקדם אי וודאות בשיעור 0.8 וסה״כ הפחתות בשיעור 0.39. אלי כהן ברחוב שלמה המלך 86 – דחיה למשך 15 שנים, הכרעת הח״מ ברחוב סוקולוב 93 – דחיה למשך 10 שנים.

[10] לעניין זה מפנה לפסיקות השמאים המכריעים: דוד טיגרמן בגו״ח 7078/127, רחוב דיזינגוף 164 – 1,200 ₪/מ״ר לשטח הבנוי, המשקף כ-3,300 ₪/מ״ר לשטח התוספת. ארז כהן בגו״ח 7092/138, רחוב המליץ 18 – 2,000 ₪/מ״ר. הכרעת הח״מ בגו״ח 6959/106, רחוב סוקולוב 93 – 2,100 ₪/מ״ר.

12.9. **<u>תחשיב שמאי המבקשים</u>**

<u>חלופה א' -בהתחשב בתמ"א 38 במצב קודם</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח סחיר**	**מקדם קומה**	**שטח אקו'**
תוספת 2 קומות	394	1	394
קומת גג	98.5	1	98.5
מרפסת גג	98.5	0.3	29.55
שטח אקו'			522.1
מצב חדש			
מהות	**שטח סחיר**	**מקדם קומה**	**שטח אקו'**
תוספת 2 קומות	394	1	394
קומת גג	148	1	148
מרפסת גג	49	0.3	14.7
שטח אקו'			556.7
השבחה במ"ר			34.65
שווי מ"ר מבונה			₪ 24,000
עלויות התאמה	₪ 2,500	34.7	₪ 86,625
קרן חניה		8	₪ 400,000
השבחה			₪ 344,975
סה"כ מקדמי התאמה משוקללים		33%	₪ 113,842
חלק יחסי		64/807	0.079
השבחה			**₪ 9,028**
היטל השבחה			**₪ 4,514**

<u>חלופה ב' -ללא התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח סחיר**	**מקדם קומה**	**שטח אקו'**
תוספת 2 קומות	394	1	394
קומת גג	148	1	148
מרפסת גג	49	0.3	14.7
תוספת שטח אקו'			556.7
שווי מ"ר מבונה			₪ 24,000
עלויות התאמה	₪ 2,500	591.0	₪ 1,477,500
עלות חיזוק	₪ 800	868.0	₪ 694,400
קרן חניה		8	₪ 400,000
סך שווי הזכויות בניכוי עלויות			₪ 10,788,900
סה"כ מקדמי התאמה משוקללים		33%	₪ 3,560,337
חלק יחסי		64/807	0.079
השבחה			**₪ 282,356**
היטל השבחה			**₪ 141,178**

13. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

13.1. **<u>התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב קודם</u>**

שמאי המשיבה אינם מביאים בתחשיבם את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב תכנוני קודם בהתבסס על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18.08.2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו בהן נקבעו מס' עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, כדלקמן:

- הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית תא/3616 א'.
- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.
- הזכויות מכוחה של תכנית תא/3616 א' הינן זכויות קונקרטיות.

בתגובה לעמדת שמאי המבקשים כי יש להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב תכנוני קודם, טענו שמאי המשיבה כי בהתאם להחלטות ועדות ערר[11] לגישת הוועדה המקומית[12] ופסיקות שמאים מכריעים[13] אין להביא בחשבון המצב הקודם זכויות בניה מכוח תמ"א 38.

בהתחשב בעובדה כי הזכויות אינן מוקנות באופן מוחלט הרי שאין לייחס אותן לנכס במצב הקודם ויש לנטרל את השווי הנובע מהציפייה לאישור הזכויות אף אם הוא משתקף בשווי השוק. כתימוכין מפנים לפסיקות התומכות בעמדתם[14].

שמאי המשיבה מוסיפים כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב ע"י הועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר הכולל, בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות ולפיכך לא יכולה להיות וודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 יאושרו ובאיזה היקף[15] וכי תכנית 3616 א' יוצרת וודאות גבוהה בהתייחס להיקף זכויות הבניה מכוחה כזכויות מוקנות לצמיתות ללא מגבלת זמן[16].

שמאי המשיבה מציינים כי על השומות המכריעות שנערכו בגין תכנית תא/3616 א' במסגרתן נקבע כי במימוש בדרך של מכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות מכוח תמ"א 38, הוועדה המקומית הגישה ערר, לרבות על פסיקתו של השמאי המכריע משה נדם בחלקה הנדונה.

[11] בנוסף לערר לויתן, הפנו לערר 8108/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יעקב כהן ואח' מיום 21.09.2023.
[12] בהתאם לחו"ד משפטית מיום 01.01.2019 אשר הערכה ע"י עו"ד אילנה בראף, עו"ד יונתן הראל ועו"ד חן חג'בי.
[13] שושי שרביט שפירא בגו"ח 6941/16, גבע בלטר בגו"ח 30166/310, בגו"ח 7078/7/19, בגו"ח 7091/160/6, בגו"ח 6213/1280/4 ובגו"ח 6214/519, אמנון נזרי בגו"ח 7080/8, אבישי זיו בגו"ח 6439/352 יצחק ברמן בגו"ח 6388/484 תמיר שדה בגו"ח 6960/88/4, הכרעת הח"מ בגו"ח 6956/164, דנה שיחור בגו"ח 6388/485, חגית רבינסון בגו"ח 7092/50.
[14] החלטת ועדת ערר מס' 8023-06-20 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה ועמנ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.
[15] כפי שנקבע בערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, בעתמ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית, בעתמ (ת"א) 11071-06-19 אמנון שילוני נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב.
[16] לעניין זה מפנה לפסיקות השמאים המכריעים: גבע בלטר בגו"ח 6214/519, חגית רבינסון בגו"ח 7092/50.

13.2. **<u>עליית ערך המקרקעין</u>**

בתגובה לטענה שלא העלה שמאי המבקש, להיעדר הוכחת עליית ערך, טענו שמאי המשיבה כי תכנית תא/3616 א' הופקדה ב-11.2012 וכבר במועד זה התכנית תרמה לעליית המחירים בנכסים הכלולים בה.

כמו כן, הציגו שמאי המשיבה נתוני עסקות מכר של דירות מגורים בבנייה ותיקה לשנים 2016-2017 ביחס לשנים 2018-2019, מהם עולה כי תכנית תא/3616 א' תרמה באופן מובהק לעליית ערך הנכסים בתחומה, כדלהלן:

<u>עסקות מכר לפני המועד הקובע:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	תמורה	שווי מ"ר
20.03.2016	6214/210	עמנואל הרומי 18	66	2	2.5	1946	₪ 2,750,000	₪ 41,667
17.05.2016	6214/548	יהושע בן נון 38	70	1	2.5	1950	₪ 2,890,000	₪ 41,286
12.04.2016	6962/28	דיזינגוף 273	42	ק"ק	2	1950	₪ 1,800,000	₪ 42,857
16.06.2016	6960/134	דיזינגוף 237	62	1	2.5	1950	₪ 2,535,002	₪ 40,887
28.09.2016	6955/5	דיזנגוף 222	75	4	3	1970	₪ 2,360,000	₪ 31,467
27.04.2017	6214/509	יהושע בן נון 19	70	ק"ק	3	1949	₪ 3,000,000	₪ 42,857
23.05.2017	6214/338	ארבע ארצות 8	56	3	3	1945	₪ 2,150,000	₪ 38,393
28.06.2017	6959/97	דיזנגוף 282	45	3	2	1969	₪ 2,100,000	₪ 46,667
03.05.2017	6214/335	סוקולוב 8	56	1	2	1947	₪ 2,600,000	₪ 46,429
30.06.2016	6214/188	יהושע בן נון 11	75	4	4	1970	₪ 3,501,000	₪ 46,680
03.07.2016	6215/274	אלחריזי 11	64	2	2	1950	₪ 2,700,000	₪ 42,188
27.11.2016	6961/8	ירמיהו 16	51	2	2.5	1960	₪ 2,360,000	₪ 46,275
23.04.2017	6215/185	ויזל 16	58	1	2	1970	₪ 2,750,000	₪ 47,414
28.05.2017	6215/377	שלמה המלך 98	60	3	3	1950	₪ 2,650,000	₪ 44,167
15.10.2017	6215/190	ויזל 6	56	1	2	1970	₪ 2,650,000	₪ 47,321
13.03.2017	6961/7	ירמיהו 14	56	3	3	1952	₪ 2,360,000	₪ 42,143
ממוצע למ"ר בנוי נטו								**₪ 43,043**

<u>עסקות מכר לאחר המועד הקובע:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	תמורה	שווי מ"ר
08.03.2018	6214/54	סוקולוב 24	51	3	2.5	1950	₪ 2,550,000	₪ 50,000
08.03.2018	6214/36	יהושע בו נון 54	50	4	2	1950	₪ 2,806,000	₪ 56,120
10.05.2018	6214/455	עין גדי 6	50	2	2	1960	₪ 2,900,000	₪ 58,000
29.05.2018	6214/256	יהושע בו נון 10	78	3	3.5	1970	₪ 4,200,000	₪ 53,846
15.07.2018	6214/339	ארבע ארצות 10	45	2	2	1940	₪ 2,465,000	₪ 54,778
21.06.2018	6962/36	ירמיהו 13	48	2	2.5	1950	₪ 2,925,000	₪ 60,938
09.08.2018	6955/85	דיזנגוף 210	55	2	2.5	1960	₪ 3,100,000	₪ 56,364
28.02.2019	7113/56	דיזנגוף 125	56	2	3	1960	₪ 2,730,000	₪ 48,750
06.03.2019	6959/4	ירמיהו 38	48	4	2	1960	₪ 2,900,000	₪ 60,417
29.04.2019	6214/314	ארבע ארצות 9	52	3	2	1940	₪ 2,400,000	₪ 46,154
15.04.2019	7113/56	דיזנגוף 125	56	2	3	1960	₪ 2,700,000	₪ 48,214
02.05.2019	6901/127	דיזנגוף 209	68	1	4	1950	₪ 4,350,000	₪ 63,971

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בנייה	תמורה	שווי מ״ר
19.06.2019	6214/526	עמנואל הרומי 28	44	2	2	1950	₪ 2,315,000	₪ 52,614
24.07.2019	6214/377	העבודה 13	70	3	4	1960	₪ 3,880,000	₪ 55,429
15.08.2019	6214/522	עמנואל הרומי 19	49	2	2	1960	₪ 2,780,000	₪ 56,735
17.12.2019	6214/415	בזל 24	55	3	2	1950	₪ 2,800,000	₪ 50,909
ממוצע למ״ר בנוי נטו								**54,577** ₪

שמאי המשיבה טוענים כי אף לנתוני ההשוואה כפי שנבחנו בפסיקתו של השמאי המכריע תמיר שדה בגו״ח 6960/88/4 עולה כי חלה עליית מחירים מאישורה של התכנית.

עוד הם מציינים כי הפער המתקבל אינו משקף את ההשבחה הראויה אלא את המגמה. לעסקות ההשוואה משתנים רבים ולכן יש לבחון את השבחה בגישת התועלת, המשקפת את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3616 א׳. לעניין זה מפנים להכרעת הח״מ בגו״ח 6214/376, רחוב אשתורי הפרחי 3.

13.3. **<u>תוספת הזכויות</u>**

התכנית מאפשרת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. כמו כן התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה הוצא לו טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ׳, כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ-217 מ״ר ובניכוי חדר מדרגות ומעלית בשטח של כ-20 מ״ר, מתקבל שטח של כ-197 מ״ר, ובסה״כ 394 מ״ר עבור 2 קומות.

תוספת קומת גג חלקית – בהתאם לנסיגות הקבועות בתכנית (3 מ׳ לחזית ו-1.2 מהחזית הנוספת) מתאפשרת קומת גג בשטח של כ-168 מ״ר בניכוי חדר מדרגות ומעלית בהיקף של כ-20 מ״ר, מתקבל שטח של כ-148 מ״ר ומרפסת גג בשטח של כ-49 מ״ר.

שטח קומת הגג הובא במקדם 1.2 הואיל ובקומת הגג יותרו יח״ד נפרדות, הגובה המירבי של קומת הגג הינו 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג ותותר הקמת בריכת שחיה בתנאים המפורטים בתכנית.

שטח מרפסת הגג הובא במקדם 0.3.

שמאי המשיבה מציינים כי מקדם 1.2 לדירות הגג הינו על הצד הזהיר, וזאת בהתחשב בין היתר בכך שבתכנית תא/3616 א׳ הותרה בניית יח״ד נפרדות בגובה מירבי של 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג. לדירות הגג שווי גבוה ואף כפול משווי דירות רגילות שכן הן ממוקמות בקומה העליונה של הבניין עם פרטיות מרבית ונוף נרחב, גובה הקומה גבוה בכ-50% מגובה קומה טיפוסית והקמת בריכת שחיה תורמת באופן מובהק לשווי הנכס היוצרת שטח בילוי בהיקף הבריכה, מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. עלות הבניה דומה כך שמרכיב הקרקע לדירות אלו עולה הרבה מעבר לשיעור זה.

כתימוכין, מפנים לפסיקותיה של השמאית המכריעה גבע בלטר[17], לפסיקתו של השמאי המכריע תמיר שדה בגו״ח 6960/52 ולפסיקתו של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו״ח 6903/138.

[17] בגו״ח 7078/7/19, 7091/160/6, 6213/1280/4, 6214/519.

13.4. **<u>השפעת הדירות בקומה העליונה</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקשים כי קיימות זכויות לבניית חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה וכי זכויות אלו בבעלות משותפת, דבר המהווה מורכבות משפטית, טענו שמאי המשיבה כי יש לדחות טענה זו. לטענתם, לאור מהות הנכס המהווה דירה בקומה הראשונה אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות אלו מאחר ובהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב והלכת ברגר הרי שאת יתרת הזכויות מכוח תכנית ג', ככל וניתנות לניצול בהתאם להוראות והתנאים בתכנית, יש לשייך אך ורק לדירות בקומה העליונה, שכן מבחינת טיבן רק דירות אלה רשאיות לממש זכויות אלה. לפיכך, שווי הזכויות מכח תכנית ג' ככל וניתנות לניצול, יחושב כמצב קודם כזיכוי בתכנית תא/3616 א' בעת מימוש הזכויות בקומה העליונה בלבד.

לעניין זה מפנים לפסיקות והחלטות התומכות בעמדתם[18].

ביחס לטענת שמאי המבקשים כי לתת חלקה 14 הצמדת גג, טענו שמאי המשיבה כי לתת חלקה 14 אין זכויות בניה צמודות.

13.5. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאי המשיבה מביאים בחשבון דחיה ומושע למשך 8 שנים בשיעור הוון של 6%, המהווה מקדם בשיעור 0.627 בהתחשב במבנה הוותיק הקיים על החלקה וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו, המצב המשפטי והרכב הבעלויות, היקף שטחי הבניה ומספר הדירות והחנויות, העובדה כי על הגג לא קיימת בניה ומותקנת מעלית במבנה, שטחי הבניה הנוספים מהם עולה כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט.

בתגובה לשיעור הדחיה בשומת המבקשים, מפנים שמאי המשיבה לפסיקות שמאים מכריעים התומכים בעמדתם[19].

13.6. **<u>מקדם מימוש התכנית</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין "מקדם המימוש" טענו שמאי המשיבה כי אין לקבל טענה זו ויש לדחותה.

לטענתם, זכויות הבניה מכוח תכנית תא/3616 א' הינן זכויות מוקנות לצמיתות. בשומת המשיבה הובאה הפחתה בגין דחיה ומושע ולכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין פוטנציאל למימוש זכויות הבניה, המהווה הפחתה כפולה. לעניין זה מפנים להכרעת הח"מ בגו"ח 6215/166, רחוב אד"ם הכהן 8.

[18] פסיקתו של השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6212/100 רחוב אוסישקין 100, החלטת ועדת ערר בערר (ת"א) ברזילי אלון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ולהחלטת ועדת ערר העניין רובע 3.

[19] ארז כהן בגו"ח 6857/193, בועז קוט בגו"ח 6212/402, עאטף עאלם בגו"ח 6956/86, מוטי דיאמנט בגו"ח 6955/4 ובגו"ח 6962/26 ותמיר שדה בגו"ח 6960/88 ובגו"ח 6214/69/8.

13.7. **<u>בינוי חדש על ישן</u>**

בהתאם להחלטת ועדת הערר ברובע 3 נקבע כי עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות. לפיכך, ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.

בהתאם לחו"ד מהנדס מומחה שנערכה ע"י המהדס מר ישראל דוד במסגרתן נבחנו העלויות העודפות לצורך הקמת תוספת קומות מעל מבנה קיים ביחס למבנה חדש בארבעה טיפוסי בניינים בתחום תכנית תא/3616 א' במרכז העיר תל אביב עולה כי העלות העודפת נעה בגבולות של 152- 373 ₪ / מ"ר.

בהתחשב במבנה שבנדון, הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך של כ-370 ₪/מ"ר תוספת.

13.8. **<u>עלות חיזוק</u>**

שמאי המשיבה אינם מביאים בתחשיבם עלויות חיזוק המבנה.

לטענתם, מדובר במבנה מגורים ותיק לפיכך חיזוק המבנה התחייב כבר במצב הקודם, הינו הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנים ימומשו יתרת הזכויות מכח תכנית תא/3616 א'.

כתימוכין, מפנים לפסיקות השמאים המכריעים אלדד חיימי בגו"ח 7078/149/9, עאטף עאלם בגו"ח 6959/41/2, שושי שרביט שפירא בגו"ח 6960/11/14, גבע בלטר בגו"ח 6212/405 ותמיר שדה בגו"ח 6960/88.

13.9. **<u>קרן חניה</u>**

תשלום עבור קרן חניה הובא בשומת המשיבה בסך 241,580 עבור 5 יח"ד, בהתאם לתעריף קרן חניה בסך 48,316 ₪ למקום חניה למגורים למועד 01.01.2018 בהתחשב כי לא ניתן למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחום החלקה.

בתגובה לעמדת שמאי המבקשים כי יש להפחית תשלום קרן חניה עבור 8 יח"ד, טענו שמאי המשיבה כי בקומת הגג יבנו דירת גג אחת בהיקף של 148 מ"ר, שהינו שטח סביר.

כמו כן, הבדיקה נערכת על ידם לניצול המיטבי שהינו בהיקף של כ-100 מ"ר לדירה.

13.10. **שווי מ"ר מבונה**

שווי מ"ר מבונה הובא בשומת המשיבה בסך 24,000 ₪ בהתבסס על עסקות השוואה ופסיקות שמאים מכריעים ובהתחשב במיקום המקרקעין, כדלקמן:

עסקות השוואה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	תמורה	שווי מ"ר
28.10.2018	6961/51	בן יהודה 252	104	5	4	2020	₪ 6,093,000	₪ 58,587
09.01.2019	6902/103	בן יהודה 146	56	5	3	2013	₪ 2,900,000	₪ 51,786
26.11.2017	6907/85	בן יהודה 24	102	2	4	2015	₪ 5,650,000	₪ 55,392
28.12.2017	6901/75	בן יהודה 174	75	3	3	2016	₪ 3,600,000	₪ 48,000
19.05.2019	6907/35	בן יהודה 33	56	1	2	2019	₪ 2,850,000	₪ 50,893
20.07.2017	7113/74	דיזינגוף 107	96	1	4	2011	₪ 4,500,000	₪ 46,875
09.07.2017	7078/120	דיזינגוף 165	56	2	3	2017	₪ 3,000,000	₪ 53,571
13.09.2017	7078/120	דיזינגוף 165	60	2	3	2017	₪ 3,080,000	₪ 51,333
02.05.2018	7078/120	דיזינגוף 165	56	1	3	2017	₪ 2,900,000	₪ 51,786
28.06.2018	6902/158	דיזינגוף 183	69	4	3	2013	₪ 3,550,000	₪ 51,449
09.10.2018	7113/80	דיזינגוף 126	55	5	2	2019	₪ 2,670,000	₪ 48,545
21.02.2017	6902/158	דיזינגוף 183	74	4	3	2017	₪ 3,350,000	₪ 45,270
11.05.2017	6214/520	עמנואל הרומי 23	90	1	3	2017	₪ 4,550,000	₪ 50,556
09.08.2017	6214/256	יהושע בן נון 10	110	4	4	2017	₪ 5,170,000	₪ 47,000
27.12.2016	6214/679	יהושע בן נון 49	81	1	3	2017	₪ 4,600,000	₪ 56,790
28.11.2016	6214/679	יהושע בן נון 49	175	2	5	2017	₪ 10,100,000	₪ 57,714
12.12.2017	6214/681	ז'בוטינסקי 67	75	4	3	2017	₪ 4,200,000	₪ 56,000
26.07.2017	6957/97	ישעיהו 60	84	1	3	2017	₪ 3,825,000	₪ 45,536
22.03.2017	6213/297	אפשטיין 9	63	2	3	2017	₪ 3,583,000	₪ 56,873
15.06.2017	6213/72	מוסינזון 3	125	5	5	2017	₪ 7,059,235	₪ 56,474
04.07.2017	6213/391	ילין 20	80	1	3	2017	₪ 4,214,927	₪ 52,687
04.07.2017	6213/391	ילין 20	69	1	3	2017	₪ 3,535,073	₪ 51,233

בחילוץ שווי הקרקע מתקבל:

שווי מ"ר בנוי	₪ 50,000
מע"מ	1.17
רווח יזמי	1.2
עלות בניה	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 26,613

פסיקות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	6901/127	דיזינגוף 209	25,000 ₪
אייל יצחקי	6956/65	דיזינגוף 264	24,000 ₪
דורית פריאל	7092/103	דיזינגוף 74	24,000 ₪
דוד דדון	6956/71	דיזינגוף 250	24,000 ₪
רמה מאור	6901/125	דיזינגוף 213	24,000 ₪
מוטי דיאמנט	6961/63	בן יהודה 250	24,000 ₪
שלומי יפה	6960/61	בן יהודה 191 א	24,000 ₪
עאטף עאלם	6968/231	בן יהודה 101	25,000 ₪
אייל יצחקי	6214/51	ז'בוטינסקי 48	24,000 ₪
עאטף עאלם	6956/86	בזל 11	25,000 ₪
דוד טיגרמן	6903/47	שלמה המלך 55	26,000 ₪
גד נתן	6959/16	יחזקאל 36	27,000 ₪
אלי כהן	6961/108	נחום 27	27,000 ₪
דוד טיגרמן	6957/113	חגי 4	27,000 ₪

13.11. **תחשיב שמאי המשיבה**

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת 2 קומות	394	1	394
קומת גג	148	1.2	177.6
מרפסת גג	49	0.3	14.7
סה"כ			586.3
שווי מ"ר מבונה			24,000 ₪
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			14,071,200 ₪
עלות התאמה לבנייה מעל בניין ותיק	542	370 ₪	200,540 ₪
קרן חניה (2 יח"ד)	5	48,316 ₪	241,580 ₪
סה"כ			13,629,080 ₪
בדחיה למימוש ומושע (8 שנים, 6%)			0.627
חלק יחסי		64/807	0.079
השבחה			**677,704** ₪
היטל השבחה			**338,852** ₪

14. **<u>הכרעה</u>**

14.1. **<u>התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב קודם</u>**

שמאי המבקשים טוען כי יש להביא בחשבון במסגרת אומדן שווי המצב הקודם תוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38. שמאי המשיבה טוענים כי יש לנטרל שווי זכויות אלו משווי המצב הקודם, וזאת בהתאם להוראות החוק והפסיקה.

אקדים ואומר כי אני מסכימה עם שמאי המשיבה בנושא זה, וקובעת כי גם אם התמ"א השפיעה על שווי המקרקעין, אין להביא בחשבון השפעה זו וזאת בהתאם להלכת אליק רון ועקרונות בסיסיים שנקבעו בפסיקה לקביעת השבחה. ואסביר:

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, תכניות מתאר ארציות עשויות להקים חיוב בתשלום היטל השבחה. במסגרת בר"מ 505/15 **אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון** קבע בית המשפט, כי תמ"א 18 שינוי מס' 4 מקימה חבות בתשלום היטל השבחה. בעע"מ 8600/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' פז גז בע"מ**, נקבע כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין אישור תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות מפורטות.

סעיף 19 (ב)(10) מקנה פטור מהיטל השבחה "השבחה במקרקעין בשל <u>קבלת היתר לבנייה</u> או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

א. **תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38).**

ב. **תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה".**

בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, הפטור מתשלום היטל השבחה בגין תמ"א 38 חל רק בעת קבלת היתר בניה ולא בעת מכר משני טעמים, הראשון הוא חוסר הודאות והקונקרטיזציה בתמ"א 38 והשני לעודד חיזוק מבנים בפועל ולמנוע סחר בזכויות בניה שניתנו כתמריץ לחיזוק המבנים.

לעניין הטעם הראשון, במסגרת החלטת ועדת ערר **(ת"א) 10/85064 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב,** נקבע כי אין לגבות היטל השבחה במכר בגין תמ"א 38. בין היתר נימקה הועדה את החלטתה בזו הלשון:

> "הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה. לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתיעשה, הינה למעשה שומה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38.
>
> משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל

> השבחה מכח תכנית מיתאר ארצית, רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין – מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה, ואז גם יחוייב בהיטל השבחה מי שאכן ייהנה מהיטל ההשבחה".

כמו כן במסגרת רע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון,** קבע בית המשפט העליון כי תמ"א 38 מתגבשת ביחס למקרקעין מסוימים רק עם קבלת היתר הבניה מכוחה:

> "תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שונה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן, דומה כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעין תכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים, כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה (ראו עניין באר טוביה בפסקה 114). לכן, מקובלת עליי עמדת המלומד נמדר כי לגבי תמ"א 38, המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבניה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה (נמדר, עמ' 601), ולא את מועד אישור התכנית. לפיכך, ומאחר שממילא לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה במועד המכירה נצרך המחוקק לקבוע פטור מפורש לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38.

> לסיכום נושא זה, מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין. לכן, אין מקום להקיש מההוראות הנוגעות לתמ"א 38 לגבי הזכויות המותנות, ולהיפך, אין גם להסיק ממסקנתנו בנוגע לזכויות המותנות לגביה".(שם בפסקאות 57-56 לפסק דינו של כב' השופט י' עמית).

לפיכך ובהתאם לאמור לעיל, התמ"א מתגבשת רק במועד הפקת היתר הבניה בתחום מקרקעין ספציפיים, לאור עקרון הוודאות. במצב בו תמ"א 38 מרחפת על כל שטח המדינה, לא חלה התעשרות היות וקיימת אי וודאות שבגינה לא ניתן לגבות היטל השבחה.

לכן, כל עוד לא הופק היתר בניה למקרקעין ספציפיים, אין להביא בחשבון במצב קודם את זכויות הבניה לפי תמ"א 38. מאחר והתמ"א מתגבשת רק בעת הוצאת היתר בניה אזי, ברור כי התמ"א לא משפיעה על שווי המקרקעין וגם אם יש לה השפעה על שווי המקרקעין, לעניין היטל השבחה יש להתעלם מהשפעה זו.

אני מתבססת בעניין זה על העקרונות שנקבעו בפס"ד **עמנ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** ביחס לנטרול השווי הנובע מציפייה לאישור הקלה המאושרת דבר שבשגרה באותו אזור, וכך מובא בפס"ד:

"על רקע האמור לעיל מתבהרת השאלה שבמחלוקת, והיא האם נכון לראות בעובדה שבאזור בו ממוקמת החלקה מאשרת המשיבה, כעניין שבשגרה, הקלות דוגמת אלה שאושרו למערערת, כ"הליך תכנוני במובן הרחב", אשר את השלכותיו על שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם יש לנטרל. ובמילים אחרות, האם נתקיים "קשר סיבתי ישיר" בין הליכים קודמים במסגרתם אושרו הקלות דומות באזור בו מצויה החלקה (או בירושלים בכלל), לבין ההקלות שאושרו למערערת.

עמדתי היא, כי הדין עם המשיבה, ובצדק הגיעה ועדת הערר למסקנה אליה הגיעה.

ברי, כי השאלה מתעוררת רק מקום שלציפייה לקבלת הקלה יש השפעה על שווי השוק של המקרקעין. ציפייה כזו נוצרת כתוצאה מהליכים תכנוניים קודמים. אכן, אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה לגבי מקרקעין מסוימים הוא אחד - אישור בקשה ספציפית להקלה, אולם האישור נשוא דיוננו אינו אישור ספורדי, והוא לא נולד בחלל ריק. העילה לאישורו נעוצה באישורן של בקשות קודמות, זהות או דומות באופיין, עד כדי כך שנוצרה ציפייה לאישור שיש בכוחה להשפיע על שווי השוק. הציפייה נובעת מחובתה של הרשות המנהלית לנהוג בהגינות ובלא משוא פנים, ולכן לא תוכל לדחות בקשה הדומה במכלול נסיבותיה לקודמתה. משמעות הדבר, שעליית שווים של המקרקעין קשורה בקשר סיבתי ישיר להליכי תכנון קודמים: אישור הקלות זהות או דומות. וכפי שבעת עריכת השוואה בין מצב תכנוני קודם לבין מצב תכנוני חדש על רקע אישור תכנית, מנוטרלים מהערכת השווי במצב התכנוני הקודם הליכי התכנון שקדמו לאישור התכנית, כך יש לראות את הליכי התכנון שקדמו לאישור ההקלה, קרי אותם אישורים שהתקבלו והיה בהם כדי להשפיע על השווי במצב הקודם, כהליכי תכנון שאפשרו את קבלת האישור כאן, ואשר כל כן יש לנטרל את השפעתם. שאם לא כן - יעוקר היטל ההשבחה מתוכן, (הדגשה לא במקור) משום שהמקרקעין מבטאים, בשווי השוק שלהם במצב התכנוני הקודם, את הציפייה - הכמעט ודאית - להקלה, ציפייה הנשענת על הליכי תכנון המצמיחים "השבחת תכנון" (כלשון כב' השופט מ' חשין בהלכת קרית בית הכרם). והלא המערערת היא שמבקש לשכנע כי בעקבות הליכי התכנון הללו נוצרה ציפייה, כמעט מתחייבת, לקבלת הקלה. ואם כך הוא - יש לנטרלה."

אני סבורה כי שתי פעולות התכנון, אישורה של תמ"א 38 וקבלת היתר הבניה מכוחה או אישור תוכנית מפורטת מכוח סע' 23 לתמ"א, מהווה "רצף תכנוני" אחד.

לעניין זה מתייחס בית המשפט העליון בהלכת רומן ברג, בר"ם 5898/16 **רומן ברג נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ**, אשר עמד על עקרונות הרצף התכנוני, כמפורט להלן:

"... לאחר הדברים האלה, ומבלי למצות, עמד בית המשפט על שלושה מאפיינים בהתקיימם תגדל הנטייה להשקיף על שתי תכניות נפרדות מבחינה פורמאלית ככאלו המקיימות ביניהן "רצף תכנוני". ראשית, נדרש כי הזיקה בין שתי התכניות תהיה "הדוקה ומשמעותית": עליהן לחול על אותם מקרקעין, ונדרש קשר "ענייני ומשמעותי" ביניהן. שנית, זיקה פורמאלית בין התכניות, כגון שתקנונה של התכנית הראשונה צופה את דבר קיומה של התכנית המאוחרת, תגדיל את הנטייה להכיר ב"רצף תכנוני". שלישית, ישנה חשיבות- גם אם לא מכרעת- לפרק הזמן הצפוי לחלוף ממועד אישור התכנית הראשונה למועד אישור התכנית המאוחרת. ככל שמדובר בפרק זמן קצר יותר כך שהתכנית הראשונה אמורה להיות זמנית ולחול לתקופה מוגבלת, תגדל הנטייה להכיר בזיקה הייחודית בין שתי התכניות (עניין הר, פסקה 10)."

אישורה של תמ"א 38 מהווה את תחילת הרצף התכנוני והתגבשות הזכויות וההשבחה מהווה את סיומו של ההליך התכנוני, כאשר יש לראות בשתי פעולות אלה כמהלך תכנוני אחד. התגבשות הזכויות מתרחשת בשני מצבים לפי המוקדם:

1. במועד מתן היתר בניה.
2. במועד אישורה של תכנית מפורטת, החלה באזור מסוים כגון תכנית הרובעים, הקובעת את אופן יישום הזכויות.

לפיכך, גם אם יש לתמ"א 38 השפעה על שווי השוק של המקרקעין, הרי שיש לנטרל את השפעתה וזאת לאור החוק והפסיקה הרווחת לרבות הלכת לוסטרניק (ר"עא 4487/01 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ)**, במסגרתה נקבע כי ציפיות הנובעות מהתכנית עצמה ומההליך התכנוני של התכנית, לא יובאו בחשבון עת קביעת השווי במצב הקודם. בית המשפט העליון מנמק זאת, כי ההליך התכנוני והתכנית הם אלו שגרמו את "העושר" לאזרח ולכן יש למסות בגינם באופן מלא.

לעניין זה יפים דבריו של גלעד הס שנכתבו במסגרת החלטתו בערר (ים) 8-049/10 **פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים:**

"למדנו עד כאן, כי באופן עקרוני פוטנציאל תכנוני או צפיות לעתיד מהוות מרכיב מערך הנכס. למדנו עוד, כי על מנת שנתחשב במרכיב זה אין די בספקולציה אלא יש צורך בראיות של ממש.

אלא, כי עקרונות אילו אינם חלים במלואם עת קביעת שווי הנכס במצב קודם בהיטל השבחה, היות והתחשבות במלוא הפוטנציאל שייצרה התכנית החדשה יביא לריקון מתוכן של היטל ההשבחה, ונבאר:

נניח כי קיים נכס המיועד לחקלאות בשווי של 5,000 $ לדונם.

כעת, מתחילים בהכנת תכנית לשינוי ייעוד למגורים, כך שלאחר שינויי הייעוד השווי לדונם יהיה 50,000 $.

ברור, כי מיום הכנת התכנית שווי הנכס ילך ויעלה, כך שככל שנהיה קרובים יותר לאישור התכנית מחירו יהיה קרוב יותר למחיר לאחר שינוי הייעוד, ולמעשה ערב היום הקובע, לאחר שהתכנית הופקדה והוחלט לאשרה, שווי הנכס יהיה כמעט שווה לערכו לאחר פרסום התכנית למתן תוקף, היות והפוטנציאל לשינויי הייעוד הינו למעשה כמעט וודאי.

לפיכך, לו היינו פועלים באופן מלא בהתאם לעקרונות ההתחשבות בפוטנציאל, למעשה לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה, היות וערך הנכס ערב המועד הקובע בתוספת הפוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה, הינו זהה או קרוב מאוד לערך הנכס לאחר פרסומה של תכנית זו לתוקף...

לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה. לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל.

.... חשוב לענייננו לשים לב לשני מבחנים שעולים מפסקי הדין שנסקרו לעיל על פי הם מגודר ומתוחם נושא הציפיות:

המבחן הראשון הינה מבחן הקשר הסיבתי – הליכי תכנון אשר בינם לבין ההשבחה קיים קשר סיבתי, קיימת הצדקה למסות בהיטל השבחה בגינם ומכאן יש לנטרל צפיות שנוצרו בגינן. המבחן השני, הינו מניעת איון היטל ההשבחה באמצעות נטרול הצפיות שיוצר ההליך התכנוני של התכנית המשביחה. חשוב לציין, כי הן פסק הדין לוסטרניק והן פסקי הדין שבאו בעקבותיו שמו את הדגש לא על הצפיות הנובעות מהתכנית עצמה, אלא על הצפיות הנובעות מהליכי התכנון בכללם. כלומר בית המשפט העליון הרחיב את מרכיב הצפיות אשר יש לנטרל, כך שרכיב זה אינו כולל רק את הצפיות הנובעות מהתכנית החדשה אלא מהליך התכנון כולו, ונפרט:

בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק מתייחס ל- "התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך" (הדגשה שלי – ג.ה.) וכן ל- "פעולות תכנון" כגורמים שיש לנטרל צפיות בגינם. בענין פמיני מתייחס בית המשפט העליון ל – "פעילות התכנונית המשביחה" ככזו אשר יש לנטרל ציפיות בגינה.

<u>תכנית אב ותכנית מתאר</u>:

העוררים מסתמכים על תכנית המתאר לירושלים, החלטות הועדה המחוזית לציפוף המרקם העירוני וכן תכנית המתאר ירושלים 2000 כתכניות שיצרו את הפוטנציאל הנטען להגדלת הזכויות והצפיפות, פוטנציאל שיש לטעמם להביא

בחשבון במצב הקודם. אנו סבורים, כי כעניין של עקרון, ואף עם המסמכים הללו היו מפורסמים עוד טרם המועד הרלוונטי של תחילת הכנת התכנית החדשה, הרי יש להתעלם מהצפיות שהם יוצרים לעניין היטל השבחה, היות והם מהווים חלק מההליך התכנוני ומפעולות התכנון של התכנית החדשה, ונבאר:

כמבואר לעיל, הפסיקה הציגה שני מבחני עזר לתיחום ההתחשבות בצפיות במסגרת מצב קודם לצורך תחשיב היטל השבחה:

המבחן הראשון הינו כי את היטל ההשבחה יש לגבות רק כאשר יש קשר סיבתי בין הפעולה התכנונית לבין ההשבחה, ומכאן נובע כי פעולות אשר להן אין קשר סיבתי כאמור אין מקום להטיל היטל השבחה בגינן.

המבחן השני הינו, כי יש להימנע ממצב בו ההתחשבות בצפיות תרוקן מתוכן את החיוב בהיטל ההשבחה בגין אותן פעולות אשר אכן יצרו השבחה ויש בינן לבין ההשבחה קשר סיבתי.

שני המבחנים דלעיל מובילים למסקנה כי יש לנטרל את הצפיות מההליך התכנוני במובנו הרחב, לרבות תכנית המתאר, החלטות של ועדה מחוזית ותכנית אב, ונבאר:

אנו סבורים, כי קיים קשר סיבתי בין ההשבחה הנובעת מהתכנית החדשה בענייננו לבין ההליך התכנוני הרחב הכולל – תכנית מתאר, החלטות של הוועדה המחוזית ואף תכנית אב. התכנית הנקודתית לא נולדה סתם כך לחלל ריק, היא באה על רקע מהלך תכנוני, כך שהכנתה, הפקדתה ואישורה הינם תולדה של ההליך התכנוני הכולל, תכנית מתאר בהכנה, החלטות של ועדה מחוזית בעניין הציפוף ותכנית האב. לטעמנו, לצרכי ההשבחה הנובעת מהתכנית, לא ניתן לנתק את התכנית נשוא הערר מהרקע התכנוני על בסיסו היא קודמה ואושרה, וכאשר אנו מציינים רקע, אנו מתכוונים הן לרקע סטטוטורי מאושר והן לרקע סטטוטורי שבהליכי הכנה ואישור. לפיכך, כאשר יצרה התכנית נשוא הערר השבחה, השבחה זאת אינה קשורה בקשר סיבתי רק לתכנית הספציפית, אלא לכל ההליך התכנוני במובנו הרחב, הליך אשר איפשר את אישור התכנית המשביחה."

אני סבורה, כי תכנית 3616א' לא נולדה סתם כך לחלל ריק, אלא שהיא באה על רקע מהלך תכנוני המהווה את אישורה של תמ"א 38 המרחפת מעל כל שטח המדינה, כך שהכנתה, הפקדתה, ואישורה הינם תולדה של ההליך התכנוני הכולל. פועל יוצא מכך, מוביל למסקנה כי יש לנטרל את הציפיות מההליך התכנוני הרחב לרבות אישורה של תמ"א 38.

לעניין זה אציין גם את פס"ד בעניין קוזניץ, **עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס**, במסגרתו נקבע כי כאשר הזכויות אינן מוקנות, מועד התגבשות הזכויות ואירוע המס הינו מועד אישור הזכויות בהקלה, ואין לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

גם במקרה שלפנינו, כל עוד לא אושרו הזכויות בהיתר בניה ולא הוקנו זכויות ספציפיות למקרקעין לפי תמ"א 38, הזכויות הינן מותנות בלבד, "שקופות", ולא ניתן לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

אף על פי כן, במסגרת ערר מס' **(ת"א) 13/85143 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן**, הוצגה עמדת ועדת הערר ברמת גן לעניין סוגיה זו, וכך נקבע:

> "סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 2/38, והוכח כי תמ"א 2/38 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת."

הנה כי כן, עמדת ועדת הערר בתיק שבנדון, במסגרתו הכלילה הלכה למעשה את הזכויות מכוח תמ"א 38 כחלק משווי המצב הקודם, סותרת פסיקה ענפה הקובעת כי השווי במצב הקודם לצורך חישוב היטל ההשבחה איננו בהכרח שווי השוק של הנכס ערב המועד הקובע.

השווי לצורך היטל השבחה במקרים רבים מהווה שווי תיאורטי שאינו כולל פוטנציאל הנובע מתכניות בהכנה או מציפייה להקלות או לתוספת זכויות עתידיות שטרם התגבשו. **לאור האמור, אני סבורה כי במצב הקודם שווי השוק איננו בהכרח השווי לצורך חישוב היטל השבחה**.

כמו כן לאחרונה ניתנה פסיקה של בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה. בוא מחדד השופט באומרו כי אין להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א 38 וכמו כן אין להתחשב בפוטנציאל שלה:

> "מצאתי כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תכנית המתאר (תכנית החיזוק) בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן מחמת שעל פי הוראותיה אין לה תחולה בנסיבות מקרה זה.
>
> ..... ניתן לכאורה לטעון כי אף שתכנית החיזוק לא הקנתה זכויות בנייה קונקרטיות בחלקה, הרי די בציפייה לאישורה של בקשה להיתר על פיה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב הקודם. על כך יש להשיב כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413."

ועוד, בשורת החלטות ועדת ערר[20] נקבע לאחרונה כי יש **לדחות** את הטענה שיש להביא בחשבון המצב הקודם את הזכויות מכח תמ"א 38, מכוון שזכויות אלו אינן מוקנות כלל אלא יישומן מוטל בספק עד להתגבשותן בהיתר בניה (אם בכלל) והן נתונות לשיקול דעת רחב של הועדה המקומית.

לאור האמור לעיל, יש לנטרל את השפעתה של תכנית המתאר הארצית במצב התכנוני הקודם ולייחס את מלוא השווי למצב התכנוני החדש.

הטעם השני לפטור מתשלום היטל השבחה בגין תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 9(ב)(10) הוא כאמור רצון המחוקק לעודד חיזוק מבנים בפועל ומניעת מסחר בזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 ללא מימושן בפועל. כאמור התגבשותן של הזכויות חלה בקבלת היתר הבניה ובמועד זה נוצרה הודאות, ההתעשרות וההשבחה. לכן, אין כל הצדקה לפטור מתשלום היטל השבחה בעל זכויות המתעשר מהוראות התמ"א, אלא אם הוא מחזק בפועל את המבנה. זו המטרה היחידה של הפטור. פטור מתשלום היטל השבחה ניתן בכדי לקדם אינטרסים ציבוריים שונים. בהתאם לכך חלק מהפטורים שנקבעו בתוספת השלישית מוקנים למימוש בהיתר בניה בלבד וזאת כדי לעודד בניה בפועל.

דוגמא לכך, הינו הפטור שניתן במקרה של הקמת מרחב מוגן דירתי בהתאם לקבוע במסגרת סעיף 19 (ב) (9) לתוספת השלישית. מאחר שהמחוקק ביקש לעודד הקמת מרחבים מוגנים, חל הפטור רק בבניה ולא במכר וזאת גם בהתאם לפרשנות הפסיקה[21]. התכלית ברורה, כל עוד אין חיזוק בפועל בהיתר לא קיימת זכות לפטור מהיטל השבחה.

מהאמור לעיל עולה כי ביחס להשפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם, יש לנהוג באופן זהה להשפעת הציפיות שאינן קונקרטיות על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, ולנטרלה, שאם לא כן המשמעות היא הרחבת הוראות הפטור מתשלום היטל השבחה, מעבר לכוונת המחוקק, בהתאם למסקנות שלהלן:

א. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם, מכירה בכך כי נוצרה התעשרות של המוכר תוך שהוא אינו ממלא את חלקו בביצוע החיזוק בפועל.

ב. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם מהווה באופן עקיף, גם פטור מהיטל השבחה לתכניות שאינן פטורות מהיטל השבחה.

ג. פס"ד אליק רון קבע כי זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות. לפיכך לא ניתן להתייחס אל זכויות בניה שבית המשפט קבע כי הן אינן מוקנות במצב קודם, ובכך לדלג למעשה על מדרגת השבחה.

לסיכום אני סבורה כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם, היות ובהתאם לפסיקה, זכויותיה אינן מוקנות והיא מהווה את תחילת הרצף התכנוני אשר מסתיים בהתגבשות הזכויות, עם אישורה של תכנית קונקרטית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 או עם קבלת היתר בניה.

[20] ערר 8023-06-20 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה, ערר הר/85092/16 הועדה לתכנון ובניה נ' כרמון מינצר/ חברת קרן ק.ר נדלן בע"מ, ערר רל/8029/0720 שמשון זליג ושות' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רשל"צ בתאריך 05/08/2021.

[21] ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה נ' הועדה המקומית ירושלים.

במסגרת **ערר תא/8291/1118+8290 ו-8 עררים אחרים** אשר עניינם בקביעת היטלי השבחה אגב מכר דירות בתחום רובע 3, נדונה השאלה האם יש לקחת בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה על פיה או שמא יש לנטרל סוגיה זו.

יו"ר ועדת הערר, עו"ד סילביה רביד, סקרה בהרחבה את הסוגיות המהותיות, ולהלן תמצית החלטתה:

- **הוראות הפטור הקבוע בסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מכר**

> "לא ניתן ליתן להוראות הפטור אשר נוקטת בלשון "השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים" פרשנות המחילה את הפטור על מכר. פרשנות כאמור תהא בבחינת פרשנות שהטקסט אינו יכול לשאת. קבלת היתר לבניה או להרחבה אין עניינה בפן ההסכמי והחוזי".

- **התכנית קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38**

> "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 שמצית את החיוב בהיטל השבחה, הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה".

- **אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב קודם**

> "בפסק הדין בעניין לביא ובהחלטות בעניין בן דוד ולביא נקבע כי אין להתחשב בשומת מצב קודם בתמ"א 38. לאחר ששקלנו את טעמי פסק הדין והחלטות בנושא אנו מצטרפים לאמור בהם וסבורים כי זו היא התוצאה המשפטית המתחייבת. זאת, הן, לאור טיב הזכות על פי תמ"א 38, אשר כאמור לעיל, המדיניות שנקבעה אינה הופכת אותה לזכות משפטית, הן לאור כללי "נטרול ציפיות" והצורך ברציפות במיסוי, והן באנלוגיה לפסיקה שעניינה בזכויות מותנות. אנו סבורים כי כשם שאין להתחשב בתמ"א 38 בקביעת שווי מצב קודם אין מקום להתחשב גם במדיניות על פיה ויש לנטרלה.
>
> ...
>
> **סוף דבר בהקשר זה, מסקנתו הינה כי אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3".** (הדגשת הח.מ.)

במסגרת ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר לויתן מיום 08.01.2024, נדונה השאלה העקרונית האם יש להביא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם" של שווי מקרקעין עליית ערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38.

להלן תמצית ההחלטה בסוגיות הרלבנטיות:

- זכויות תמ"א הינן זכויות מותנות ולא ניתן לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מכר.
- בשאלה האם יש להביא בחשבון את תמ"א 3 בעת קביעת שווי ב" מצב קודם", היא שאלה ביחס לציפיית השוק- "קונה מרצון"- לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 שעל השמאי לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין. בית המשפט סקר את הפסיקה הרלבנטית לשאלה ופסק כי יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בבחינת המצב הקודם בכפוף לבחינה שמאית תוך יישם העקרונות שבפסיקה על השאלה, כדלקמן:

1. זכויות תכנית רובע 3 הינן תוספת **<u>קומה טיפוסית מלאה וקומה חלקית</u>** השייכת לכלל בעלי הזכויות בבנין. זכויות אלה **פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38**, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות **<u>2.5 קומות טיפוסיות</u>** מעל הבנוי על המקרקעין.
2. 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".
3. הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי שעל השמאי לבחון, 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. השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה בשני מישורים:
בפן הקנייני- כמפורט בפסק הדין 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. עקב מדיניות מוסדות התכנון לגבי הוצאת היתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38, יש הבדל אינהרנטי בין מימוש בדרך של מכירה לבין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה כאשר במועד המכירה רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים. בעניין זה מציין כבוד השופט יעקב שקד, כי גדר הציפיה הסביר להוצאת היתר בפן התכנוני, הקנייני או שניהם גם יחד יהיה שונה באזור אחד של הארץ ביחס לאזור אחר.
"לפיכך, על השמאי המייעץ, לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו גם 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 נעטרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו".
4. ביחס לקביעת בית המשפט המחוזי בעניין לביא, לפיה הכרה בזכויות תמ"א 38 במצב קודם תאיין את ההשבחה, קבע בית המשפט כי 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.
5. אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות.

- אשר לצפי המימוש המוערך בתכנית, הרי שהקריטריונים שבהם הונחה השמאי בהנחיות נספח א' להחלטה הינם למעשה "אותה גברת בשינוי אדרת", שכן קריטריונים אלה למעשה גוזרים את צפי המימוש שנכתב בתכנית רובע 3 ע"י המשיבה. קריטריונים אלה משקפים הלכה למעשה את הסיכוי להוצאת זכויות הבניה מן הכוח אל הפועל.

<u>סיכום:</u>

השאלה העקרונית האם יש להביא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם" של שווי מקרקעין עליית ערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38, הינה סוגיה משפטית שהוכרעה כאמור בבית המשפט המחוזי שהפך את החלטת ועדת הערר בסוגיה זו.

לאור החלטת בית המשפט המחוזי אליה אני כפופה, ובהתחשב בעובדה כי הפרשנות המשפטית נתונה לערכאות המשפטיות בלבד שעלולות להשתנות בערכה עליונה של בית משפט עליון, ועל מנת לייעל את ההליכים, הנני רואה לנכון לתת את הכלים הכלכליים בכל אחת מן הפרשנויות כדלקמן:

<u>חלופה ראשונה</u>

בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי יובא בחשבון הסיכוי בקבלת היתר מכוח תמ"א 38 בבניין מושא השומה, על רקע מסמך המדיניות של הועדה המקומית באזור, המשקף במידה מסוימת את רמת הודאות התכנונית הקיימת בפועל ביחס לכלל הזכויות המותר מכוח תמ"א 38.

כלומר, עבור תוספת קומה + קומה חלקית אקבע מקדם וודאות בשיעור של 0.87 המשקף דחיה וסיכון עד לקבלת היתר לתקופה של שנתיים בשיעור היוון 7%. עבור תוספת קומה נוספת אקבע מקדם ודאות בשיעור של 10% בשל סבירות מאוד נמוכה לאור היתרי הבניה שנתנו ברחוב דיזנגוף על בסיס תמ"א 38 [22].

שטח קומה טיפוסית יקבע בהתאם להוראות תמ"א 38 סעיף 11.1.2 (א) לפיו הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן הכולל מרפסות מקורות.

בחלופה זו עלויות הכרוכות במימוש הזכויות כגון בינוי חדש על ישן, חיזוק המבנה וכופר חניה ככל שנדרש מתקזז בשני מצבי התכנון.

חלופה זו, היא החלופה לתשלום בהתאם להחלטה המשפטית שניתנה ביום מתן החלטתי.

<u>חלופה שניה</u>

חלופה זו בהתאם לעמדת ועדת הערר לעניין לויתן והכרעותיי הקודמות לתכנית רובע 3, בה אין לכלול את הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 במצב קודם.

14.2. **<u>עליית ערך המקרקעין וגישת ההשוואה</u>**

ביחס לטענת שמאי המבקשים כי במסמך העקרונות לשמאי המייעץ בהחלטת הביניים של ועדת הערר ברובע 3 נקבע כי לא ניתן להתעלם מפוטנציאל תכנוני כללי, אציין כי תכנית הרובעים לא אושרה בחלל ריק. עובר למועד אישורה, על סמך הוראות תמ"א 38 ומסמכי המדיניות שפורסמו ע"י עיריית תל אביב הופקו היתרי בניה רבים כך שנוצרה השפעה ופוטנציאל קונקרטי על שווי השוק ולא פוטנציאל כללי כפי שקיים באזורים אחרים.

[22] כגון דיזנגוף 216,203,126,108.

השפעת מסמכי המדיניות אשר באה לידי ביטוי לאורך שנים ובאופן גורף בכל רחבי העיר בכלל ובאזור הנכס הנדון בפרט, יצרה פוטנציאל קונקרטי אשר באה לידי ביטוי ביתר שאת עם הפקדתה של תכנית הרובעים 6 שנים קודם למועד אישורה.

חיזוק לעמדתי אני מוצאת בעמדת היועמ"ש, במסגרת "סיכום דיון בנושא חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה" מיום 01.12.2022, הוצגה ההבחנה בין פוטנציאל קונקרטי של זכויות מכוח תמ"א 38 לפוטנציאל כללי כדלקמן:

> "46. על כן, ולאחר שנתנו את 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 מסוים).
>
> 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".

לאור האמור הפוטנציאל הקיים מכוח התמ"א והפקדת התכנית המשביחה כמה שנים קודם למועד אישורה, יצרו פוטנציאל קונקרטי אשר השפיע על שווי השוק בתחום הרובעים. ולכן בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה אינה ניתנת ליישום בתחום תכנית הרובעים.

14.3. **<u>שטח קומות התוספת ומקדמים אקו'</u>**

שמאי המבקשים אינו חולק על שטחי הבניה האפשריים שנקבעו בשומת המשיבה.

שמאי המשיבה קובעים כי קונטור קומה טיפוסית בהתאם להיתר הבניה ובניכוי חדר מדרגות הינו בהיקף של 197 מ"ר, קומת גג חלקית בהתחשב בנסיגות בהיקף של 148 מ"ר ומרפסת גג 49 מ"ר.

אין מחלוקת כי במקרה הנדון, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת קומות על גבי הבניין הקיים. נשאלת השאלה מהו שטח קונטור הגג לחישוב תוספת זכויות הבניה.

בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3. ב' (3) בחלופה של תוספת בניה לבניינים קיימים, *"שטח קומות התוספת (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 הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלו".*

בפסיקות קודמות שלי, ראיתי לנכון לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית הכוללת את המרפסות המקורות הכלולות בתכסית הגג לאור ניסוח ההוראה בתכנית, בה נקבע כי שטח קומת התוספת נקבע לפי הקטן מבין קומה טיפוסית כולל מרפסות מקורות בולטות לבין קונטור הגג הקיים.

לאור האמור אני סבורה כי יש לאמוד את שטח הקומה הנוספת בהתאם לקונטור קומה טיפוסית הכוללת מרפסות מקורות ללא בליטות ואת המרפסות בחזית המבנה, שהינן במלא רוחב החזית, ובניכוי חדרי מדרגות.

בבחינת היתר הבניה מס׳ 549 עולה כי קונטור קומה טיפוסית כולל מרפסות מקורות וללא בליטות הינו 214.15, שטח חדר מדרגות ומעלית בקומות החדשות 20 מ״ר וכפי שקבעו שמאי המשיבה. לפיכך, אביא בחשבון שטח קומתי סחיר לחישוב אפשרויות הבניה בהיקף של 194.15 מ״ר ובסה״כ 388.3 מ״ר ב-2 קומות.

בכפוף לנסיגות הקבועות בתכנית, מתקבל שטח קומת גג חלקית של 140 מ״ר ומרפסת גג בשטח 54.5 מ״ר. בקביעות קודמות שערכתי לתכנית זו קבעתי מקדם אקו׳ של 1.1 לשטח קומת הגג ומקדם אקו׳ של 0.3 לשטח מרפסת הגג, לרבות האפשרות לתוספת בריכת גג. הנני סבורה כי מקדמים אלו מתאימים גם במקרה זה.

14.4. **<u>השפעת הדירות בקומה העליונה</u>**

תכנית ג׳ מתירה הקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בשטח של 23 מ״ר ליח״ד.

בקומה העליונה 3 דירות להן קיימת זכות תכנונית למימוש הזכויות מכוח תכנית ג׳.

עפ״י תיקון מספר 126 לחוק התכנון והבנייה מיום 18.07.2018, סעיף 1 (3)(ב): ״...חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד...״.

החיוב בגין זכויות מכוח תכנית ג׳ יחול בהתאם לתיקון 126 על בעלי הדירות העליונות מהסיבה כי רק דירות הגג יכולות להנות מהרחבה זו על אף שהיא נבנית על גג רכוש משותף ויש לאמוד את ההשבחה כהשבחה תכנונית ולא כהשבחה קניינית. במילים אחרות, החיוב בגין זכויות מכוח תכנית ג׳ חל על הדירות הממוקמות בקומה העליונה במבנה, הואיל וזכויות אלה משויכות תכנונית לדירות אלה בלבד.

הזכויות מכח תכנית ג׳ אינן שייכות תכנונית לדירות הממוקמות שלא בקומה העליונה ולכן אינן באות באומדן השווי במצב קודם. אולם, סבורני כי לצורך ניצול הזכויות יש לבוא בדין ודברים עם הדירות בקומה העליונה אשר ״איבדו את זכויותיהם התכנוניות על הגג״, ואשר הופכת את מימוש הזכויות מכוח התכנית למורכב יותר. לפיכך, על מנת לממש את זכויות הבניה במצב חדש, יש להתחשב בעובדה כי במצב קודם בעלי הדירות העליונות אוחזים בזכות תכנונית של חדרי יציאה לגג, שבעלי הדירות התחתונות אינם חולקים בה. מציאות תכנונית זו יוצרת קושי במימוש התכנית מעבר לקושי הקיים בהתארגנות והסכמה המשותפת של הדיירים.

קיימת האפשרות לגלם את הסדרת הזכויות בשיעור דחיה גבוה יותר אשר יבטא את הסיכון וחוסר הודאות או בשילוב של הפחתת הזכויות מסל זכויות הבניה במצב חדש ובשיעור דחיה קטן יותר.

הכרעתי זו תואמת את החלטת יו"ר ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה, עו"ד סילביה רביד, בפסיקתה בערר/תא/8290+8291/1118 ו-8 עררים נוספים ביחס לתכנית רובע 3, כדלקמן:

> "העובדה כי במצב קודם בעלי הדירות העליונות אוחזים בזכות, אשר בעלי הדירות התחתונות אינם חולקים בה, יוצרת ללא ספק, קושי במימוש התכנית, וקושי זה יש לו משמעות כספית שיש להביאה בחשבון ההשבחה.
>
> קושי זה יכול להתבטא בקביעת שיעור מתאים לגורמי המושע והדחיה ויכול גם להתבטא בקביעת סכום הפחתה או מקדם הפחתה אחר וספציפי לעניין זה"

במקרה הנדון קיימות 3 דירות בקומה העליונה, להן אפשרות תכנונית לחדר יציאה לגג בהתאם לתכנית ג'. לפיכך, בהתחשב במסת השטח האפשרי על הגג, גיל המבנה והצורך לעמוד בתקן 413 ובהסדרה הקניינית מול הדיירים, מימוש הזכויות מכוח התכנית המשביחה תתבטא בשיעור דחיה גבוה יותר המבטא את הסיכון וחוסר הוודאות במימוש הזכויות.

14.5. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם דחייה למימוש ומושע בשיעור 0.627 המשקף דחיה למשך 8 שנים בשיעור היוון של 6% ואילו לעמדת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.66 ומושע בשיעור 0.85.

במקרה הנדון, בהתחשב כי המבנה הוקם בשנת 1969 כך שגילו הפיזי של המבנה כ- 49 שנה במועד הקובע, הכולל 12 יח"ד ו-3 חנויות ומחסן בק"ק לרבות 3 דירות בקומה העליונה שיש להגיע איתם להסכמות בשל איבוד זכויותיהם התכנוניות על הגג כמפורט בסע"ק 12.5, כולל מעלית נוסעים וחניה חלקית ובהתחשב בהיקף תוספת הזכויות של כ- 530 מ"ר לפי תכנית 3616א' על מבנה בשטח של כ- 1020 מ"ר, אני סבורה כי מקדם הדחיה הסביר שיבטא את הדחיה הנדרשת עד למימוש זכויות הבניה בהתחשב במושע ומורכבות הפרויקט, הינו 0.53 המשקף דחיה של 11 שנים, בשיעור היוון של 6%.

אציין כי הדחיה של הזכויות נובעת בעיקר בגין רכיב המושע והצורך להגיע להסכמות ולכן הפחתה נוספת בגין רכיב המושע כפי שחישב שמאי המבקשים, מהווה הפחתה כפולה.

14.6. **<u>מקדם מימוש התכנית</u>**

שמאי המבקשים מביא בתחשיבו הפחתה בשיעור 0.8 בגין צפי מימוש התכנית שנקבע בהוראות התכנית בשיעור של 50%.

בנספח א' להחלטתה של יו"ר ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, עו"ד סילביה רביד, בערר/תא/8290+8291/1118 ו-8 עררים נוספים ביחס לתכנית רובע 3 נקבע:

> "משך הדחיה הרלוונטי יכול ויתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן... 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 משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה".

בשל גורמי הדחיה הקיימים באזור בנוי, כגון גורם השיתוף (מספר דיירים), מאפיינים פיזיים של הנכס (קיום חניה, מעלית ודירות גג), מאפיינים תכנונים (היקף הבנוי והיקף התוספת), שיטת רישום הזכויות וכיו"ב, הצפי למימוש הזכויות, שראה המתכנן לנגד עיניו, הוא בשיעור של 50%. מדובר בצפי כללי המתחשב בפרמטרים כלליים.

מקדם הדחיה בתחשיב ההשבחה, נקבע באופן פרטני לבניין שבנדון המשקלל את הרכיבים שמונו לעיל ומשקף את פוטנציאל המימוש באופן פרטני לנכס מושא השומה. לכן, הפחתה נוספת עבור צפי מימוש כפי שנכתבה בהוראות התכנית, מהווה הפחתה כפולה. כך גם נקבע בהחלטת בית המשפט המחוזי בעניין לויתן, ראה סע"ק 15.1.

14.7. **<u>בינוי חדש על ישן</u>**

שמאי הצדדים חלוקים באשר להפחתה בגין התאמה לבינוי חדש על ישן, שמאי המבקשים קבע הפחתה בסך 2,500 ₪/מ"ר בעוד שמאי המשיבה קבעו הפחתה בסך 370 ₪/מ"ר על בסיס חו"ד מהנדס מטעם הועדה המקומית לאומדן עלות עודפת ביחס לארבעה בניינים שונים, מהן עולה, כי העלות העודפת נעה בגבולות של 152-373 ₪ / מ"ר[23].

לא מצאתי כי ניתן להסתמך על חוות הדעת האמורות ואסביר.

חוות הדעת נערכו לבניינים ספציפיים בעלי מאפיינים ייחודיים והיקפי בניה שונים ולא מיוחסים לבניין שבנדון. מחוות הדעת ניתן ללמוד, כי בחירת הפתרונות ההנדסיים מיוחסים לכל מבנה באופן ספציפי כאשר הפתרון יכול היה להיות שונה במבנה אחר. כך לדוגמא ברחוב ארבע ארצות 9 קבע מהנדס הבניין, כי לאור ממצאי המעבדה תוכנן שלא לבצע רצפה נוספת על הגג הקיים כפי שמומלץ במקרים כגון אלו ולכן "הוצאה עודפת אופיינית זאת ש"לפעמים קיימת" לא קיימת, ואילו ברחוב גוש חלב 10 קבע כי מפלס תקרת קומה 4 שהוא רצפת קומת הגג נוצק על שטח כל הקומה המוצעת, אולם לא חישב עלות עודפת זו על אף שלטענתו מדובר בעלות עודפת.

בנוסף, בחוות הדעת לא קיימת התייחסות לפרמטר של הזמן בעקבות מורכבות בניה חדשה על מבנה קיים ולעלויות הקיימות בעקבות בינוי חדש על מבנה מאוכלס, המתבטא בהעתקת מערכות, הגבלה בשעות העבודה, עלויות ביטוח, תיקונים ועוד וכפי שמפורט בהכרעתי לעניין זה בהמשך.

כמו כן, חוות הדעת נערכה על בסיס מסמכים במסגרת בקשה להיתר בניה, כגון חישובים סטטיים ודוח קרקע שאינם ידועים במסגרת מימוש במכר. קונה סביר המצטייד בחו"ד הנדסית אינו יכול להגיע למסקנות מדויקות בדבר עלויות הבניה העודפות מלבד היכולת לשער אומדן על בסיס מחירונים ידועים בשוק, וכפי שנקטה המשיבה עד לקבלת חוות דעת אלו.

[23] ברחוב ארבע ארצות 9 – 339 ₪ / מ"ר. ברחוב דיזינגוף 228 – 152 ₪ / מ"ר. ברחוב גוש חלב 10 – 373 ₪ / מ"ר. ברחוב סוקולוב 97 – 289 ₪ / מ"ר.

ביחס לעלויות ההתאמה, נקבע בהחלטת ועדת הערר לויתן, כי עלויות אלו, שחלקן הגדול צפויות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל, ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו. עוד נקבע בנספח א' להחלטה, כדלקמן:

> "קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות, ובשים לב לכך כי מטרת התחשיבים והנוסחאות הינה לבטא תגובת השוק והתנהגותו".

לאור האמור, איני מוצאת מקום לשנות את החלטתי כפי שניתנה בהכרעות קודמות שערכתי לתכנית זו כדלקמן:

בהתאם להכרעות קודמות שערכתי, אני סבורה כי התייקרות עלויות הבניה בגין בינוי חדש ע"ג הקיים צריכה להיגזר מעלויות הבניה ולא משווי הקרקע המשתנה בין מיקום כזה או אחר ולא משווי אקו' של שטחים שעלות הקמתם דומה. התייקרות הבניה במקרה הנדון מבטאת את הצורך בהתאמות לבינוי הקיים, העתקת מערכות בגג הקיים לגג החדש, מגבלת נגישות, הגבלה בשעות עבודה, דרישות בטיחות וניקיון מיוחדות בשל נוכחות דיירים באתר העבודה, מגבלות לשטחי התארגנות ומיקום אמצעי הרמה, התאמת תכנון חדש באילוץ למיקום תשתיות קיימות ואלמנטים קיימים, תפרים וחיבורים למבנה קיים וסיכון יצירת נזקים בבניין הקיים. בהתחשב במיקום המבנה על ציר תחבורה ראשי, התייקרות עלות הבניה מוערכת על-ידי בשיעור של כ- 35% מעלות בניה מלאה בסך של כ- 6,000 ₪[24] ולפיכך מתקבל כי התייקרות עלות הבניה הבסיסית, מתבטאת בהעמסת 2,100 ₪ לכל מ"ר בניה של תוספת זכויות בניה.

14.8. **<u>עלות חיזוק</u>**

לאור העובדה שהבניין נבנה בשנות ה-60, בטרם הפך ת"י 413[25] (לחיזוק בפני רעידות אדמה) לתקן מחייב לראשונה בשנת 1980, סביר להניח כי תוספת הבניה המסיבית תדרוש חיזוק הבניין והתאמתו לת"י 413 על שינויו, לרבות הקשחת קירות הבטון הקיימים באמצעות קירות גזירה היקפיים מבטון שיעבירו דרכם את עומסי רעידת האדמה מהמבנה הקיים ותוספות הבניה, אל הקרקע, והן את תוספת העמוסים האנכית.

בהנחת עבודה כללית, במקרה של מבנה בעל צורה רגולרית וגובה קומה ממוצע של כ- 3 מ', היחס בין שטח המבנה ושטח מעטפת המבנה, הינו כ- 50% בממוצע. עלות ישירה להקמת קירות חיזוק היקפיים מוערכת בסך של כ- 900 ₪ למ"ר[26]. בהעמסת עלויות "עקיפות" בגין תכנון, ניהול, בדיקות, חיבורים למבנה קיים, עמודים, הקשחת חדר מדרגות, העתקת תשתיות והסדרי עבודה, בשיעור של כ- 35%, מתקבלת עלות של כ- 1,200 ₪ למ"ר.

יחס שטח המבנה ושטח מעטפת המבנה המוערך הינו 50% ולפיכך סביר כי יש להביא בחשבון עלות עודפת לחיזוק המבנה הקיים בסך של כ- 600 ₪ לכל מ"ר בנוי קיים.

[24] בהתאם ל"מחירון דקל" יולי 2018.
[25] שפורסם בשנת 1975.
[26] מהווה מחיר משוקלל של עלות הקמת קירות גזירה היקפיים בעובי של 20 ס"מ ביציקת בטון בתבנית אחת כנגד קירות המבנה המקורי, כולל זיוון, ביסוס, איטום ובידוד, ומחצית מעלות חיפוי אבן למ"ר

אציין, כי עלות זו משקפת את העלות המינימלית של נשיאת המשקל על המבנה הקיים ולא עלות מלאה של חיזוק המבנה.

לשם הסבירות בהתאם למחירון דקל תמ"א 38 עלות חיזוק המבנה כ-2,025 ₪ למ"ר[27] בעוד הכרעתי מתייחסת לעלות של כ- 600 ₪ למ"ר עבור חיזוק.

14.9. **<u>קרן חניה</u>**

בהתאם להסכמת הצדדים, אני סבורה כי לא ניתן יהיה להכשיר חניה בתחום החלקה ויהיה צורך בהפחתת כופר חניה צפוי. השווי שנקבע בנכס משקף שווי קרקע ליח"ד ללא חניה. עם זאת, בעת מימוש זכויות הבניה, קונה סביר היה מביא בחשבון במחיר המוצע על ידו את חיובי כופר החניה הצפויים.

שמאי המשיבה הביאו בתחשיבם הפחתה עבור 5 יח"ד בהתאם לשטח דירה סביר המתקבל בתוספת הזכויות בעוד שמאי המבקשים קבע הפחתה עבור תוספת של 8 יח"ד, בהתאם להוראות התכנית לעניין הצפיפות.

אציין כי מעבר לעובדה שלא הוכחה טענת שמאי המשיבה לשטח דירה סביר של כ-100 מ"ר בקומה וכ-140 מ"ר בקומת הגג, בהתחשב בעקרונות לעריכת השומות המייעצות שנקבעו בנספח א' להחלטת ועדת ערר בעניין רובע 3, בה נקבע כי *"קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות"* אקבע את תוספת יח"ד בהתאם להוראות התכנית.

בהתאם לפסיקה[28] ולהוראות התכנית לעניין הצפיפות[29], הבאתי בחשבון הפחתת תשלום קרן חניה, בעבור תוספת של 8 יח"ד, ולפי סך של 48,316 ₪ למקום חניה, עפ"י תעריף כופר חניה של עיריית תל אביב למועד הקובע ובהתאם לקביעת המבקשים.

14.10. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה בסך 24,000 ₪ בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים ועסקות מכר.

בהתאם להכרעות קודמות שערכתי ברחוב דיזינגוף 213 (גו"ח 6901/125), דיזינגוף 263 (גו"ח 6961/56) וברחוב דיזנגוף 66 (גו"ח 7092/79), תוך התחשבות בשומות מכריעות שנערכו לנכסים דומים לרבות מיקום ברחוב ראשי הכולל חנויות, אני מאמצת את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך 24,000 ₪, בהתייחס לבניה חדשה ללא חניה.

[27] לאחר התאמה למועד הקובע בהתאם למדד תשומות הבניה.
[28] עמ"נ 2152-06-16 בנק דיסקונט, עמ"נ 5853-05-16 אורלי בורנשטיין, עמ"נ 40035-10-16 הלפרן וחו"ד היועמ"ש שניתנה במסגרת בר"ם 7255/17 מיום 23.8.2020.
[29] מספר יח"ד המרבי בקומה/ קומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב- 65 מ"ר. (140+388.3)/65 = 8 יח"ד.

14.11. **<u>תחשיב השבחה</u>**

<u>חלופה ראשונה:</u>[30]

שטח קומה טיפוסית תמ"א 38 (לפי סע' 11.1.2 וסע' 14.א.(א))				217.37
שטח חדר מדרגות				20.00
שטח קומה טיפוסית תמ"א 38 לשיווק				197
מצב קודם זכויות תמ"א 38	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם ודאות	מ"ר אקווי
שטח סחיר קומה ד'	197	1	87%	172.391
שטח סחיר קומה ה'	197	1	10%	19.737
שטח סחיר קומת גג - 50% (בניכוי ח"מ)	88.7	1.1	87%	85.207
מרפסת גג	109	0.3	87%	28.479
סה"כ שטח אקווי מצב קודם				**305.81**
מצב חדש זכויות תא/3616/א				
תוספת שתי קומות	388	1	100%	388.3
תוספת קומה חלקית	140	1.1	100%	154.46
מרפסת גג	54	0.3	100%	16.119
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש				**558.9**
סה"כ שטח אקווי' להשבחה				**253.06**
שווי מ"ר מבונה				₪ 24,000
דחיה	11	0.06		0.53
השבחה מלאה				₪ 3,199,429
חלק יחסי				7.93%
השבחה יחסית				**₪ 253,734**
היטל				**₪ 126,867**

<u>חלופה שניה</u> [31]

מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת 2 קומות	388.3	1	388.296
קומת גג חלקית	140	1.1	154.5
מרפסת גג	53.7	0.3	16.1
תוספת מ"ר אקו'			558.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 24,000
סה"כ שווי לפני הפחתות			₪ 13,412,995
עלות בינוי חדש על ישן	₪ 2,100	588.71	₪ 1,236,299
עלות חיזוק	₪ 600	1017.95	₪ 610,770
כופר חניה	₪ 48,316	8	₪ 386,528
סה"כ זכויות בניכוי הפחתות			₪ 11,179,398
דחיה ומושע	11	0.06	0.53
חלק יחסי			7.93%
השבחה			**₪ 467,047**
היטל השבחה			**₪ 233,523**

[30] חלופה לתשלום בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי מיום 08.01.2024.
[31] במידה ותשתנה ההחלטה המשפטית בערכה עליונה בבית המשפט העליון ביחס לזכויות תמ"א 38 במצב קודם.

15. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	חלופה	ההשבחה	היטל השבחה
תא/3616א'	24.01.2018	ראשונה	253,734 ₪	126,867 ₪
		שניה	467,047 ₪	233,523 ₪

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841