בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 08.09.2025
מס' מינוי: 1327-2025
מספרנו: 1310

לכבוד המבקש,
ה"ה יעקב בן שמש
המיוצגת ע"י מר אורן אלבז, שמאי מקרקעין
במייל: oren@appraiser.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב
המיוצגת ע"י מר מיכאל עין דור, שמאי מקרקעין
במייל: miki@eindorm.co.il

שומה מכרעת - גוש 6952 חלקה 97, תת חלקה 8
שדרות ח"ן 47, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 12.06.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 29.04.2025, שנערכה ע"י השמאי מיכאל עין דור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 22.07.2025.

2.2 שומת המבקשת מר יעקב בן שמש, מתאריך 09.07.2025, שנערכה ע"י השמאי אורן אלבז.

2.3 בתאריך 18.08.2025, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ביום 04.03.2025 ללא נוכחות הצדדים.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/3616א'	24.01.2018

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6952
חלקה	97
שטח רשום של החלקה	656 מ"ר
תת חלקה	8
תקנון	מצוי
מהות המקרקעין	דירה בקומה שניה בבניין מגורים
כתובת	שדרות ח"ן 47, תל-אביב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1 הנכס הנדון מהווה דירת מגורים המצויה בקומה השניה, תת חלקה 8, בבניין בן שלוש קומות וקומת רביעית חלקית, מעל קומת קרקע בנויה חלקית, בנוי על חלקה 97 גוש 6952, כתובתו שדרות ח"ן 47, מרכז העיר תל אביב.

6.2 שדרות ח"ן מחברות בין רחוב דיזינגוף בדרום ורחוב פרישמן בצפון, הבניין הנדון מצוי בחלקו הדרומי ומעברן המערבי של שדרות ח"ן.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה בני 3-5 קומות מעל קרקע/עמודים, ותיקים לצד מחודשים.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי עתיקים, תאורת רחוב וכד'.

6.5 חלקה 97, בשטח רשום של 656 מ"ר, צורתה מלבן, החזית המזרחית לשדרות ח"ן באורך של כ-18 מ', עומקה כ-36 מ'.

6.6 החלקה מבונה בהיתר במבנה מגורים ותיק משנת 1944, ותוספת בניה בהיתר לאורך השנים, כולל 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית, בבניין סה"כ 14 דירות.

הבניין מחופה טיח, גגו בטון שטוח, כולל מעלית נוסעים שנוספה בשנת 1998.

6.7 במועד הביקור נראה כי מצבו התחזוקתי והפיזי של הבניין תואם את גילו.

6.8 מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה של הבניין בשטח רשום של 128.61 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 64/557 חלקים.

7. <u>המצב תכנוני</u>

7.1 תכנית 58 פורסמה למתן תוקף ביום 04.01.1940 (ע.ר. 976).

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 1.

זכויות הבניה 3 קומות * 35% לקומה לא כולל מרתף וקומת ביניים.

7.2 תכנית 76 פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.1951 (י.פ 140)

התכנית מתירה להקים תוספת בניין לצרכי מגורים על הגג של כל בניין בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחבות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ' ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-16 מ', וכן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית פרט לבתים אשר הוקמו במרכז מסחרי ושטחי ההריסה בתכנית הראשית בתנאי:

א. תוספת בנין כזו תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

ב. תוספת בניין כזאת על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ', ועל הגג של כל בנין בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-16 מ' לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 מ"ר והקובע השטח הגדול יותר.

ג. הוספת בנין כזאת על גג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על - 16 מ' וקטן מ- 24 מ' לא תעלה על 54 מ"ר.

ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב ה- 33% ו-54 מ"ר.

ה. שום מבנה לא יוקם על הגג של תוספת בנין כזאת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.3 תכנית 637 פורסמה למתן תוקף ביום 11.08.1960 (י.פ 783)

התכנית מהווה תיקון לתכנית 76 ומגבילה את הבניה בקומת הגג למגורים בלבד. לא תותר בניית קומת גג בבניין בו קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.

7.4 תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770).

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.

7.5 תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829).

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית. במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, לא יעלו זכויות הבניה על 40% לקומה.

7.6 תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים. יותר מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.

7.7 תכנית ס' פורסמה למתן תוקף ביום 25.06.1989 (י.פ. 3672)

התכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת בנייה של דירות גג, בבניינים קיימים:

בבניינים שגובהם 3-2 קומות שאין בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.

בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר לפי היתר לפני 1967, ושהבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד או שאינו כלול בתכנית מפורטת ספציפית.

מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר מדרגות קיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר עד לשטח של 150 מ"ר, בכפוף לנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית.

בבניין בו לא מומשו בו מלוא הזכויות, ועומד בהגדרות שלעיל, תותר הקמת שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר, שטח מינימלי 75 מ"ר לדירה.

לא יותר שום מבנה מעל דירת הגג ולא תותר כל יציאה לגג מדירות הגג.

7.8 תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה ופרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי. לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה.

7.9 תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1997 (י.פ. 4540).

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניין קיים, וכן לאפשר חריגה מקווי בניין להקמת מעלית.

7.10 תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.11 תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ 5397)

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.

7.12 תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית: שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.13 תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.14 תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בניין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.15 תמ"א/38 תיקון 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול שך הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזור , לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטח קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

   תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.16 תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, מושא השומה מסווג במתחם 301 (רובע 3), אזור מגורים בבניה עירונית.

התכנית קובעת כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3616/א.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.17 תכנית תא/3616א' פורסמה למתן תוקף ביום 09.01.2018 (י.פ. 7668).

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה בתחום הכרזת אונסקו.

<u>מטרות התכנית:</u>

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

ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו 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 על פי סעיף 23 לתמ"א/38.

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

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר, זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול במסגרת ההוראות מבוטלות.

מחוץ להכרזת אונסק"ו - מצפון לרחוב ארלוזורוב:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה 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.

בתחום אזור הכרזת אונסקו - מדרום לרחוב ארלוזורוב:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית.

ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, במגרשים בייעוד מסחרי תותר בניה 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 וכל המגרשים ברחוב ארלוזורוב והירקון תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או עמודים.

ד. במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות קומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או קומת עמודים.

<u>לבניינים קיימים:</u>

קביעת זכויות בניה 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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי:

- מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
- בתחום אזור ההכרזת אונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

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

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים:</u>

זכויות הבניה והוראות הבניה ייקבעו עפ"י סוגי הרחובות, מיקומם וגודלם. שטחי הבניה כוללים שטח עיקרי ושירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת) לא כולל שטח מרפסות ויציעים.

זכויות והוראות בניה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.

זכויות בניה שלא ניתן לנצל, מבוטלות.

גובה בניינים בהתאם לטבלה שבתכנית, מספר הקומות כולל גם קומת קרקע ועמודים ובנוסף קומת גג.

צפיפות בהתאם להוראות בטבלה שבתכנית, שארית מעוגלת כלפי מעלה מעל 0.5.

מרפסות בנוסף לשטחי הבניה שבתכנית, עד 14 מ"ר עבור מרפסות בולטות מקירות הבניין... עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע בבניין. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.

בקומת קרקע יותר בינוי מלא או חלקי ובלבד שתשמר נסיגה בחזית של 3 מ' מקו הבניין.

בניה בקיר משותף מותרת עפ"י הוראות התכנית.

בניה על הגג בהתאם לנסיגות שבתכנית, יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות, הגובה המרבי של הבניה על הגג 4.5 מ', תותר בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון....

<u>הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים:</u>

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
2. תוספת קומות על פי התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4. שטחי הבניה - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

5. שטח בניה קיימת על הגג, מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית (27.06.2011), יחולו ההוראות הבאות:

- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.

6. מס' קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. גובה קומות התוספת - (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.

8. נסיגות בקומות התוספת - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות קיימות.

מחוץ לאזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

9. הוראות לקומת הגג - בתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'. תותר הקמת בריכת שחיה. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.

10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.

11. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה. בתחום ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחוו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.

12. תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, מחוץ לאזור ההכרזה:

- לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.
- לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980: הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

- הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, מרחבים מוגנים כלולים במסגרת שטח ההרחבה.
- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד במגבלות קווי הבניין וברצף אנכי, באותו מספר קומות.
- בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.
- בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבה תהווה סטייה ניכרת.

14. בניה בקיר משותף: הוועדה תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה קיימת לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה גובלת, פרסום לפי סעיף 149.

15. סגירת קומה מפולשת: תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית.

16. תוספת מרפסות: מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליח"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד (חדשות וקיימות). מרפסות שאינן בולטות מקווי החזיתות לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות כאמור.

17. תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים.

18. מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.

19. שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.

20. חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

21. בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ביניהם, חיזוק בפני רעידת אדמה, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, שימור עצים, בנייה ירוקה ועוד.

8. **<u>רישוי</u>** <u>(אין מחלוקת)</u>:

בתיק הבניין שבארכיון האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נמצאו היתרי הבניה הרלוונטיים באים:

- רישיון בניה מס' 242 מתאריך 21.12.1944, לבניין בית, לא נמצא היתר מילולי.
- רישיון בניה מס' 232 מתאריך 05.09.1945, לשינויים פנימיים בכל הקומות.
- רישיון בניה מס' 581 מתאריך 16.08.1961, לשינויים ולהוספת מרפסת בקומה ב'.
- היתר בניה מס' 25-2 מתאריך 23.04.1980, לשינויים פנימיים עבור דירת גג בת 4 חדרים והוספת גג אסבסט וסגירת המרפסת.
- היתר בניה מס' 990159 מתאריך 07.02.1998, לבניית מעלית חיצונית בצמוד לחדר מדרגות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 18.02.2025 גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6952
חלקה:	97
שטח רשום:	656 מ"ר
תקנון:	מצוי
תת חלקה:	8
תיאור:	דירה בקומה ראשונה בשטח רשום של 128.61 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 64/557
בעלות:	בן שמש יעקב וריש אברהם בחלקים שווים

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס מושא השומה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
תא/3616א'	24.01.2018	624,991 ₪	אין השבחה

11. **<u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון, והכרעה:</u>**

<u>תכנית תא/3616א':</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב מיום 18.8.2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר, בגין תכנית 3616א', המיושמים בשומת היטל ההשבחה, כדלקמן:

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

בתאריך 08.01.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") במסגרתו קבע בית המשפט כי הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן קונקרטיות.

ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין מושא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר. הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס להחלטה.

לטענת המשיבה, פס"ד סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א/38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם - עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה; כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מיום 14.11.2022). לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר.

כמו כן, לעמדת הוועדה המקומית שגויה גם פנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר - תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה.

נוכח העובדה כי פסק הדין לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון שהינה בעלת תוקף מחייב, הונחה שמאי המשיבה על ידי הוועדה המקומית לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

<u>מצב קודם:</u>

- השווי המיטבי בחלקה הינו הבניין הבנוי.
- שווי הנכס הנדון הינו שווי חלקת משנה 8 במצבה, בהתחשב בבינוי הקיים אין יתרת זכויות בניה.
- אין במצב קודם זכויות בניה מכח תמ"א 38.

<u>מצב חדש:</u>

- בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה בבניין, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים. בו אין יתרת זכויות בנייה.
- שווי הנכס במצב חדש הינו שווי תת חלקה 8 בתוספת שווי זכויות הבניה להרחבת הדירה (ככל וניתן) + החלק היחסי בשווי זכויות בניה ע"פ תכנית תא/3616' לבניה בגג המבנה.
- הנכס מצוי - בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (העיר הלבנה).
- השווי המיטבי הינו הבניין הקיים בתוספת יתרת זכויות בניה, ההשבחה חושבה כתוספת למבנה הקיים.
- ההשבחה חושבה לזכויות לבניה על גג המבנה המהוות רכוש משותף, ללא האפשרות לתוספת השטח להרחבת דירות אחרות בבניין (באנלוגיה להחלטה בעניין "ברגר").

<u>דחיה למימוש (יחסי שיתוף):</u>

- הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני מעל 70 שנה טרם המועד הקובע וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.
- הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד.
- הובאו בחשבון שטחי הבניה ו-14 הדירות בו.
- הובא בחשבון כי בגג המבנה דירת מגורים בקומת גג חלקית, וכי מותקנת במבנה מעלית, ללא מקומות חניה במגרש.
- הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים מכוחה של תכנית 3616א' במסלול חיזוק ותוספת על הקיים ואפשרות חידוש ושדרוג המבנה מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.

נלקחה בחשבון דחיה לתקופה של 9 שנים, תקופה להגעה להסכמות ובשיעור היוון 6% התואם את רמת הסיכון, מקדם 0.6.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עלויות התאמה:

עפ"י חוות דעת מומחה מטעם מהנדס נבחנו העלויות העודפות לצורך הקמת תוספת קומות מעל מבנה קיים ביחס למבנה חדש בשלושה טיפוסי בניינים בתחום תכנית 3616א' בעיר ת"א.

בנכס מושא השומה הניצול המיטבי הינו תוספת בניה מעל המבנה הקיים. בהתחשב במבנה הקיים הובאו בחשבון עלויות התאמה לבניה חדשה מעל מבנה קיים בסך של כ-373 ₪ למ"ר תוספת עלות לבינוי חדש של כ-174 מ"ר על הקיים, סה"כ 64,716 ₪ עלות עודפת.

חיזוק ושיפוץ הבניין ככל שידרש צפוי לתרום לשווי הבניין לפחות בגובה עלות זו.

לנכס הנדון 64/557 חלקים ברכוש המשותף.

מרכיבי ההשבחה לנכס מושא השומה:

- הרחבת הדירה: לאור הבינוי הקיים והאפשרות להוספת ממ"ד במגבלת קווי בניין בחלק הדרומי מערבי, לא חושבה השבחה במקרה הנדון.
- תוספת קומות: הנכס מצוי בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (העיר הלבנה).

  הבניין הנדון כולל 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים בנויה חלקית.

  ע"פ תכנית 3616א, בתחום אזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחתיה.
- תוספת שטח בקומת גג חלקית קיימת:

  בעורף קומת הגג שטח של כ- 146 מ"ר שיכול לשמש לתוספת 2 יח"ד (בהתאם לבינוי הקיים).

  בחזית קומת הגג החלקית דירת מגורים הניתנת להרחבה על חשבון מרפסת מזרחית. בהתאם לתיקון 126 לחוק, בניה בשטח זה תיוחס להרחבת הדירה הקיימת בקומה זו ואינה כלולה במימוש הנדון.
- תוספת קומת גג חלקית:

שטח גג ברוטו:	כ-290 מ"ר.
שטח קומת גג מותר:	189 מ"ר (65% * 290 מ"ר)
בניכוי ח"מ ומבואה:	15 מ"ר
סה"כ סחיר לתוספת:	174 מ"ר + כ-102 מ"ר מרפסת גג.

- כופר חניה:

  לאור הבינוי הקיים בחלקה נלקח בחשבון הצורך בתשלום בגין קרן חניה עבור 3 מקומות חניה במימוש הזכויות. במועד הקובע סכום השתתפות בקרן חניה הינו 48,316 ש"ח למקום, סה"כ 144,948 ₪.
- בניה בקומת עמודים: לאור הבינוי הקיים הכולל 2 יח"ד בקומה זו, לא רלוונטי במימוש הנדון.
- בריכת שחיה:

  לאור היקף הבניה המצומצמת בקומת הגג, לא חושבה השבחה מבריכת שחיה.
- תוספת מרפסות (בתחום אזור ההכרזה):

  לאור הוראות סעיף 4.1.3ט לתכנית 3616א אין תוספת מרפסות לבניין הנדון.

שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪ בהתאמה למיקום מושא השומה, בהתבסס על שומות מכריעות, ועסקאות בדירות מגורים חדשות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	מ"ר אקו'/שווי
השלמת קומת גג קיימת	146	1	146
קומת גג	174	1.15	199.53
מרפסת גג	102	0.3	30.45
סה"כ			375.98
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 25,000
סה"כ שווי הזכויות			₪ 9,399,375
עלות התאמה לבנייה מעל בנין קיים	174	373 ₪/מ"ר	(₪ 67,716)
קרן חניה ל-3 יח"ד			(₪ 144,948)
סה"כ			₪ 9,189,712
מקדם הפחתה יחסי שיתוף			0.6
חלק הנכס בזכויות		64/557	0.1149
השבחה			₪ **624,991**

שמאי המבקשת:

תכנית תא/3616א' מהווה תכנית לפי סעיף 23 ומטרתה להטמיע את הזכויות שניתנו כבר בתמ"א/38 ולכן פטורה מתשלום היטל השבחה. החיוב הינה דרך עוקפת לחיוב על זכויות פטורות.

החל משנת 2005 עת אושרה תמ"א/38 במתכונת של תוספת קומה וחצי על מבנים קיימים, ניתן היה למעשה לממש את האפשרות לתוספת בניה ללא כל תשלום היטל השבחה. עם התיקונים לתמ"א/38 ניתן להוסיף 3.5 קומות ללא כל תשלום היטל השבחה. תכנית תא/3616א' לא הוסיפה כל זכות מעבר לכך. דוגמאות להיתרי בניה שהועדה המקומית התירה בסביבה הקרובה ניתן לראות במבנים באזור.

בערר 075/15/49 קבעה ועדת הערר בהסתמך על חוות הדעת של השמאי המייעץ כי יש לתת ביטוי לציפיית השוק לקבלת זכויות לפי תמ"א/38 כציפייה סבירה.

בערר 85143/13 קבעה ועדת הערר כי יש להביא בחשבון את תרומתה של תמ"א/38 לשווי הנכס.

מפנה לפסק הדין בבית המשפט העליון ברע"א 6188/04 אלינוער רבין נ' ועדה מקומית שרונים.

מפנה לעמ"נ 18616-12-22 שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו בו נקבע כי יש להתחשב בפוטנציאל תכנוני מתמ"א/38 במצב קודם.

לטענת שמאי המבקש, אילולא תכנית הרובעים באה לעולם, היה קיים משטר הבקשות להיתר שהותרו על פי תמ"א/38. תכנית הרובעים לא רק שלא השביחה את המקרקעין אלא בשל הכנתה והפקדתה הוגבלו היתרי הבניה שקודמו עפ"י תמ"א/38.

מציין כי עפ"י עורכי התכנית, הצפי למימוש התכנית יעמוד על 50% בלבד מתחום התכנית.

הובא בחשבון שהן שטח ההשלמה הנטען בקומה העליונה והן השטח בקומה החלקית ניתן לשייך עפ"י תיקון 126 להרחבת הדירות בקיימות בקומה הרביעית הן באותו מפלס והן להפיכתן לדירות דופלקס ובטח שאין לחייב על כך את הדירה בקומה הראשונה.

תכנית תא/3616/א' לא הוסיפה כל זכות תכנונית או פוטנציאל כלכלי שלא היה גלום בבניין בכלל ובדירה הנדונה ערב אישורה ולא הביאה לעלייה בשווי הדירה.

התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

<u>לעניין עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן"):</u>

ביום 8.1.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, במסגרתו קבע בית המשפט כי הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19 (ב)(10)(ב) אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' הינן קונקרטיות. ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין - נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר.

הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה- נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לענייני מנהליים, חיפה שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם – עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור, בר"מ 6512/21 מיום 14.11.2022.

בקליפת האגוז, לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות בזכויות בתוכנית המותנות בשיקול דעת רחב ובהליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר, לרבות, אך לא רק: הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון.

יתר על כן, לעמדת הוועדה המקומית, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של חלק מפסקי דין אלה מחד, ומתן משקל לפסיקה שאינה רלוונטית לסוגיה האמורה כלל והכל תוך ניתוחה באופן שגוי, ובפרט מתן משקל לאימרת אגב נקודתית, שניתנה במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38, (רע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים"), והתייחסות לבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה שעוסק בהסדר חוקי אחר - תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, תוך יישום שגוי, של העקרונות שנקבעו בו.

בפסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, גלעד הס, עמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הועמ"ק ת"א-יפו, ממנו עולה כי הזכויות מכח תמ"א 38 לא מתגבשות עד לאישורן בהליך של היתר במסלול לפי תמ"א 38 לאחר כל הבדיקות שנערכות במסלול זה בהתאם להוראות התמ"א, ולכן לא ניתן ליתן פטור בגינן בהיתר שלא במסלול האמור. פועל יוצא מהקביעות בפה"ד האמור הינו כי בהכרח לא ניתן להכיר בזכויות אלה כחלק מהמצב הקודם, עת טרם אושרה הזכאות להן בהיתר במסלול תמ"א.

בעמ"נ 56975-09-23 הועמ"ק ת"א-יפו נ' בלו מרבל בע"מ ואח' במסגרתו נקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם (ניתן בתאריך 03.06..2025).

נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, יש לעמדת הועדה לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם."

<u>עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח':</u>

לאחרונה התקבל פסק דינו של בית המשפט המחוזי מפי כבוד השופט גלעד הס בכל הנוגע לתכנית השימור תל אביב. בכל הנוגע לענייננו בתכניות הרבעים ובעניינה של תמ"א 38, הן ביחס להיטלי השבחה והן ביחס לתביעות פיצויים, נקבע בין היתר: "לטעמי כאשר עורכים חישוב של היטל השבחה, או פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה כפי שארחיב להלן, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38."

מפנה לסעיפים 86-122 להחלטה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם, זאת מהטעמים הבאים:</u>

- זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאן בחשבון במימוש הנדון שהינו מכירה. בהתאם לפסיקה הרווחת, זכויות תמ"א 38 מתגבשות בהיתר בניה בלבד ובעת מכירה אין להביאן בחשבון לצרכי השבחה.

- ע"פ החוק, פטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 ניתן רק במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה ובמקרה הנדון המימוש הינו מכירה.
זיכוי תמ"א 38 ב"מצב קודם" לתכנית רובע 3, כמוה כמתן פטור (שאינו קיים במכירה) אלא בבקשה להיתר בניה - כך ע"פ הוראות החוק.

- מפנה לפסיקות והחלטות וועדות ערר.

החלטת ועדת הערר בראשותה של עו"ד סילביה רביד ביחס לעררי רובע 3, במסגרתה הוחלט, בדעת רוב, כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת המצב התכנוני הקודם וכן כי תכנית 3616א' הינה תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

בעמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה מיום 12.07.2021, נקבע שאין לכלול פוטנציאל תמ"א 38 ב"מצב קודם".

בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה נת/8023/0620 מיום 25.03.2021, נקבע שיש לנטרל את השפעת תמ"א 38 ב"מצב קודם".

ברע"א 3002/12 (אליק רון) נקבע כי הזכויות מתמ"א 38 מרחפות מעל כל שטח המדינה וכי השבחה מתמ"א 38 תתגבש בעת הוצאת היתר בניה בלבד. נקבע כי לא תחושב השבחה מתמ"א 38 בשלב העברת זכויות אלא בבקשה להיתר בלבד, אז נוצר "אירוע המס" מתכנית זו.

ערר תא/85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נגד עירית תל אביב יפו נקבע כי אירוע המס בגין תמ"א 38 הוא בעת בקשה להיתר בניה בלבד ולא בשלב העברת זכויות בנכס.

- הוצגה התייחסות להחלטות וועדות ערר בשומת המבקשת.

חלק מההחלטות התייחסו למימושים בדרך של בקשה להיתר בניה בהם יש פטור מכח תמ"א 38 (בשונה מהמימוש הנדון שהינו העברת זכויות ולא ניתן לתת בו פטור), בחלק מהחלטות נכתב "ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א" -ומבחינה זו יש לומר "ככל שיוכח" ובמקרה הנדון לא הוכח כלל ועיקר ולכן לא ניתן לפטור.

- מפנה חוו"ד משפטית מטעם עת"א לעניין "התחשבות בזכויות בניה מכח תמ"א 38 ב"מצב קודם" בעת קביעת השבחה שנוצרה עקב אישורן של תכניות תא/3616א ו-תא/3729א".

- לענין מסמך מדיניות - מסמך זה הינו חלק מהמצב החדש, שכן הוכן כחלק מתכנית תא/3616א'.

בכל מקרה - אין מדובר בזכויות מוקנות מכח תב"ע, אלא מסמך מדיניות שעלול להשתנות בכל זמן נתון ולכן אינו מהווה מצב קודם.

- אין רלוונטיות להיתרי בניה שניתנו מכח תמ"א 38: היתרי בניה מכח תמ"א 38 ניתנו ועל כך אין מחלוקת.

המחלוקת הינה באם לחשב שווי מזכויות הבניה מכח תמ"א 38 ב"מצב קודם" וכמוסבר לעייל, בהתאם לחוק (פטור בהיתר בלבד) לפסיקה הרלוונטית ולעמדת עת"א "אין להביא בחשבון במצב קדום זכויות מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות".

- הוועדה המקומית הגישה ערר על שומות מכריעות בהם הוא בחשבון תמ"א/38 במצב קודם, לגבי חלק מהקביעות אשר אינן עולות בקנה אחד עם העובדה המשפטית שלא ניתן לפטור מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות.

- מפנה להחלטות שמאים מכריעים שניתנו טרם אישור תכנית תא/3616א', בהם לא הובאו בחשבון זכויות מכוח תמ"א/38.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- בפס"ד לויתן לא נקבע שיש לזכות זכויות תמ"א 38 אלא נקבע שיש לבחון את הסיכוי לקבל היתר מכח תמ"א 38, בהתחשב במכלול הפרמטרים השונים, בין היתר תקופת הדחיה הנדרשת למימוש בגין המושע.

- ביחס לסיכוי לניצול זכויות תמ"א 38 כ"מצב קודם" על רקע דחיה למימוש:

ביום 03.02.2015 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה להאריך את תוקף התמ"א 38 ב-5 שנים עד ליום 18.05.2020.

כלומר, במועד הקובע לתכנית תא/3616א, נותרו כשנתיים עד לתום תמ"א 38.

תקופת דחיה משמעותית ביחס לזיכוי תמ"א 38 כמצב קודם אינה עולה בקנה אחד עם מועד פקיעת הזכויות של תמ"א 38 אשר היה ידוע במועד הקובע לתכנית.
בתום תקופת הדחיה לא יהיו זכויות בניה מתמ"א 38.

- בהתייחס לשומת המבקשת.

הבניין בנוי במפלסים. העורף הוא לא הגבוה ביותר בבניין אלא היחידה הבודדת בחזית. בעורף ניתן להוסיף יחידות וזה על חשבון השטח המשותף ומכאן חלוקת הזכויות לכל היחידות לצורך חישוב ההשבחה.

היחידה העליונה תוכל להנות מזכויות של דירה בקומה העליונה ולכן ובהתאם לסעיף 126 לא חושבו הזכויות הנוספות וחולקו בין הדירות בכלל ובפרט לא ליחידה מושא השומה.

<u>הכרעה:</u>

<u>בחינת השבחה מכוח תכנית תא/3616א':</u>

מושא השומה מהווה דירת מגורים (תת חלקה 8) בקומה השניה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, שדרות ח"ן 47, בתחום אזור ההכרזה בתכנית רובע 3 (תא/3616א').

בשומת המשיבה חושבה השבחה לשווי חלק הבעלים של הדירה מושא השומה בתוספת זכויות בניה להשלמת קומת גג חלקית קיימת ותוספת קומת גג חלקית בשיעור של 65% משטח תכסית קומת הגג בהתחשב בנסיגות בהוראות התכנית ובניכוי חדר מדרגות, מכוח תכנית תא/3616א'. זכויות בניה להשלמת חלק מקומת הגג הקיימת הפונה לחזית ע"ח מרפסת יוחסו לדירה בקומת הגג הקיימת, בהתאם לתיקון 126. ההשבחה חושבה בהתחשב בבינוי הקיים והוראות התכנית בגישת הדלתא, לא הובאו בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א/38. בחישוב ההשבחה לתוספת הזכויות מכוחה של התכנית, הובאו בחשבון עלויות התאמה, תשלום קרן לחניה, דחיה/מושע למימוש לתקופה של 9 שנים (מקדם 0.6). ראה עמדת שמאי המשיבה.

לטענת שמאי המבקשת, לאור הוראות תמ"א/38 במצב קודם, תכנית תא/3616א' לא הוסיפה כל זכות תכנונית או פוטנציאל כלכלי שלא היה גלום בבניין בכלל ובדירה מושא השומה ערב אישורה, ולא הביאה לעלייה בשווי הדירה, לפיכך התכנית אינה משביחה.

<u>להלן הכרעתי לנכס מושא השומה, דירה בקומה השניה בבניין, במקרה הנדון בגין מכר.</u>

יודגש כי הכרעתי להלן הינה לאחר החלטת בית המשפט לענייינים מנהליים התל אביב-יפו, **עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** מיום 08.01.2024, ערעור מנהלי על החלטת וועדת ערר בעררים תא/8291/1118 - 8290.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>זכויות בניה מכוח תמ"א/38 במצב קודם:</u>

מהות המחלוקת בין הצדדים הינה הכללת זכויות הבניה מכוח תמ"א/38 במצב קודם.

כאמור בפרק רישוי, הבניין הנדון נבנה ברישיון בשנת 1944, כלומר, במועד הקובע לתכנית גילו הפיזי כ-74 שנים ומכאן כי אינו עומד בתקן 413 כנגד רעידות אדמה ועומד בתנאים לחיזוק עפ"י הוראות תמ"א/38 על תיקוניה (להלן: "התמ"א"). כלומר, במקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר בין אם מתוקף הוראותיה של התמ"א או של תכנית תא/3616א' (להלן: "התכנית"), היה מתקבל פטור מהשבחה לזכויות הנוספות מכוח התמ"א.

עוד יש לציין כי במקרה של מכר, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התמ"א לאור העובדה שההשבחה, ככל שישנה, מתגבשת רק במועד הוצאת היתר בניה מכוחה (עפ"י הלכת אליק רון[1]) ואין לגבות היטל השבחה מתוקף התמ"א גם בעת מכר (עפ"י הלכת צ.ו.ר. מעוף[2]).

בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בתחום רובע 3 ורובע 4 בעיר תל אביב הבאתי בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכוח תמ"א/38 ככאלה המשפיעות על השווי.

כמו כן ערכתי סקר מחירים המציג שווי זכויות למ"ר לפני אישור תכנית רובע 3 ולאחר אישורה, ממנו עולה כי בדירות וותיקות בבנייני מגורים בני 3-5 קומות לא נמצאה עליית שווי כתוצאה מאישורה של תכניות הרובעים.

בשומות המכריעות שערכתי בעבר לעניין זה, פירטתי בצורה מקיפה את השיקולים להחלטתי ולהלן תמצות השיקולים:

- בדברי ההסבר לתכנית תא/3616א' נכתב, בין היתר: "התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו...".

  במטרות התכנית לתכנית נכתב, בין יתר מטרות התכנית: "חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38".

  בהוראות התכנית בהשוואה להוראות התמ"א מצאתי, כי קיימת זהות גבוהה בעקרונות, במטרות התכניות, בסמכות הוועדה לסרב למתן היתר, בתנאים למתן היתר ועוד.

  יודגש, כי היקף זכויות הבניה מתוקף התמ"א (תוספת עד 3.5 קומות) הינו גדול יותר מהיקף זכויות הבניה מתוקף תכניות הרובעים.

- סקרתי היתרי בניה בתחום תכניות הרובעים שניתנו מכוח תמ"א/38, בתחום רובע 3, ובעיר תל אביב בכלל, ואציין כי היתרי בניה נוספים הוצגו בפני בשומות נגדיות בתיקים אחרים שנדונו בפני לעניין השבחה מתכנית תא/3616א' ותכנית תא/3729א'.

- תכניות הרובעים הוכנו ואושרה בהתאם לסעיף 23 ולעקרונות התמ"א, וכן סעיפי זכויות הבניה והמגבלות בתמ"א שזורים בתכנית, ומכאן ברור שמקורה החוקי נובע מהוראות התמ"א והתכנית למעשה הינה "ידא אריכתא" של התמ"א ויש לראות בה כהמשך ישיר לה.

- **עקרונות השמאות מחייבות אותנו לבחון את עליית שווין של המקרקעין בהתאם להגדרת המונח "שווי שוק" המקובל בעולם שמאות המקרקעין:**

> ***"הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר, בתאריך נתון, במזומן או במונחים אקוויולנטים למזומן, אשר בו תימכרנה זכויות בנכס מסוים, לאחר חשיפה סבירה בשוק תחרותי, תחת כל התנאים הדרושים לעסקה הוגנת, כאשר הקונה והמוכר פועלים בהגינות, בידיעה, למען אינטרס אישי וללא לחץ"***

[1] רעא 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, נבו, 15/07/2014.

[2] בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- לעניין בחינת עליית שווין של מקרקעין פורטו החלטות וועדות ערר (תא/85026/17, תא/85215/15, תא/85349/17):

> ***"על רקע זה, כיצד זה מצופה מהשמאית המכריעה - כשיטת הוועדה המקומית - להתעלם מתרומתן של זכויות אלה לשווי? השמאית המכריעה מחוייבת היתה לנהוג כפי שנהגה, ולו היתה נוהגת בהתאם לעמדת הוועדה המקומית ומעריכה את שווי הנכס בהתעלם משווי השוק האובייקטיבי האמיתי שלו, היה בכך כדי לחייב את העוררת בהיטל השבחה על השבחה שלא באה לעולם. או אז היו נופלים בשומתה פגם מהותי ודופי חמור המחייבים התערבות."***

- כמו כן הפניתי, בין היתר, לפס"ד מנור[3], הלכת "לוסטרניק" בפסק דין בית המשפט העליון[4].

- <u>בחינת תוספת שווי עפ"י עסקאות בדירות וותיקות עליהן חלה תכנית תא/3616א':</u>

בהחלטות קודמות, בחנתי עסקאות מכר בדירות וותיקות בשטח מדווח 60 מ"ר - 80 מ"ר, בגוש 6214 המצוי בתחום תכנית תא/3616א' בשנים 2016-2019 בנתוני רשות המיסים. מנתוני העסקאות המדווחות עולה כי עפ"י 35 עסקאות בשנים 2016 ו-2017 שווי מ"ר בנוי 43,847 ₪, ועפ"י נתוני 43 עסקאות בשנים 2018 ו-2019 שווי מ"ר בנוי 42,910 ₪.

עוד אציין כי בבחינת עסקאות בדירות וותיקות באותם בניינים לא ניתן לקבוע כי קיימת עליית מחירים אותה ניתן לייחס <u>רק</u> לאישור תכנית תא/3616א'.

לפיכך, אני סבור כי בחינת ההשבחה בגישת הדלתא מתאימה במקרה הנדון, כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים, והחלטות וועדות ערר לעניין תכניות הרובעים.

<u>החלטת וועדת ערר:</u>

בתאריך 18.08.2022, פורסמה החלטת וועדת ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים לעניין היטל השבחה מכוח תכנית תא/3616א' (רובע 3). נקבע בדעת הרוב כי **אין לקחת בחשבון את תמ"א/38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת מצב קודם לחישוב הזכויות.**

עוד במסגרת ההחלטה, ימונה שמאי מייעץ שיבחן **בכלים שמאיים** את שיעור עליית ערך הנכסים, ככל שזו קיימת.

<u>להלן עקרונות לעריכת שומה מייעצת עפ"י החלטת וועדת הערר:</u>

<u>הנחיות כלליות:</u>

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

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

כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי התכנית קובעת זכויות מוקנות ולא מותנות.

בבחינת השומות המכריעות במסגרת הדיון בעררי רובע 3 נמצאו בין היתר, פערים גדולים ובלתי מוסברים בקביעת המקדמים הבאים:

הדחיה הצפויה עד למימוש התכנית מושפעת מגורמים שונים בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו.

מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי - שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב.

[3] ע"א 1231/93 דורי מנור וברכה טנא נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"
[4] ע"א 4487/01

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גורמים ומאפיינים תכנוניים - משך הדחיה הרלבנטי יכול ויתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך. ככל שקיימות שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

בהוראות התכנית בסעיף 2.3 עולה כי **צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות**. הוראה זו משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.

יש להתייחס לקווי הבניין ולמגבלות המוכתבות עקב מאפייני הנכס הקיים, בעיות אפשריות כגון בניה בלתי חוקית אם קיימת בבניין או העדרם של פתרונות חניה והצורך בתשלום לקרן חניה.

גורם השיתוף - 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 מדובר בעיזבונות או האם חלק מהבעלים הינם תאגידים.

לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף.

אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש.

עד כאן רוח החלטת ועדת הערר ועקרונות בסיסיים שנקבעו בה וכן הנחיות הועדה לשמאי המייעץ.

כאמור לעיל, החל ממועד אישורה של תכנית רובע 3 (תא/3616א'), ערכתי עשרות החלטות כשמאי מכריע בסוגיה המרכזית והמהותית בעניין זכויות תמ"א 38 על תיקוניה ובהתחשב במסמכי המדיניות של עירית תל אביב. ברובם הגדול של החלטותיי קבעתי, כי תמ"א 38 חלה במצב הקודם וכי יש להביאה בחשבון בעת חישוב ההשבחה לתכניות הרובעים (3 ו-4).

קראתי בעיון את החלטת ועדת הערר הנכבדה על נימוקיה וקביעותיה ולא מצאתי מקום לשנות את דעתי המקצועית כשמאי מקרקעין בעניין השפעות השווי בין שני מצבי התכנון. דעתי הייתה ונשארה איתנה כי יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם במגבלות מסמכי המדיניות של עירית תל אביב. כמו כן וכאמור, אף הצגתי סקר מחירים להוכחת הטענה בכלים שמאיים.

כחיזוק לעמדתי המקצועית מצאתי את דעתו של שמאי המקרקעין מר זוהר עירון, חבר הועדה כדעת המיעוט, שכאמור לא התקבלה ובבסיסה הצורך בהוכחת עליית שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון.

אבן יסוד בעריכת שומת מקרקעין על ידי שמאי מקרקעין מוסמך היא מציאת "שווי" למקרקעין, לא כל שכן בשומה לצורך בחינת היטל השבחה בה מצווה השמאי לאמוד את שווי המקרקעין לפני האירוע המשביח (אישורה של תכנית, אישור הקלה או שימוש חורג) ולאחריו, כלומר פעמיים.

השמאי במומחיותו אמור לשקף את התנהגות השוק באומדו את שווי המקרקעין.

<u>מסמכי מדיניות של עיריית תל אביב (כחלק מהמצב החדש):</u>

- במסמכי המדיניות של עיריית תל אביב בתחום הרובעים נקבעו כללים לבחינת בקשות בניה ממתוקף תמ"א/38 על תיקוניה, להלן:

1. במסמך הנחיות לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א/38 (כולל שינוי מספר 3 שאושר בישיבה מספר 12-0028ב1 מיום 07.11.2012), בתחום הרובעים נקבע כדלקמן:
   - תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת של 3 מ'.
   - תותר הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד, בתנאים של קווי בניין.
   - שטח הקומות הנוספות יהיה עפ"י קונטור הקומה ....

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- תוספת לבניין קיים ברובע 3:

בבניינים עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה קומה חלקית בתכסית של 65%, בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה ובנוסף תוספת קומה מתוקף תמ"א/38, תותר קומת גג חלקית בשיעור של 50% בנסיגות (בהערת שולים נרשם כי "לאחר אישור תכנית רובע 3 ניתן יהיה לבנות קומה חלקית בתכסית עד 65% בכפוף לנסיגות).

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

- בהריסה ובניה חדשה, הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות, תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות.

2. <u>במסמך הנחיות לבניה מתוקף תמ"א תיקון 3 (משנת 2015):</u>

באזור רובע 3 הותרה תוספת קומה אחת וקומת גג חלקית בשטח של 65% משטח קומה וכן, יותרו יחידות נפרדות בתנאים. בבניה חדשה מספר הקומות וקווי הבניין עפ"י תכנית מופקדת, הבניה על הגג כפופה לנסיגות בהתאם להוראות תכנית רובע 3 המופקדת.

3. <u>במסמך מדיניות של עיריית תל אביב 9086, מתאריך 22.11.2017, לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א', נקבע כדלקמן:</u>

- במקרה של תוספת בנייה - הזכויות באזור רובע 3 (וגם רובע 4) על פי תכנית רובע 3 ו- 4.
- במקרה של הריסה ובניה חדשה - הזכויות באזור רובע 3 ו- 4 על פי תכנית רובע 3 ו- 4. עפ"י סעיף 3.1.3, במקרה של בניין בן 4 קומות או יותר, תוספת השטח 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

<u>סיכום:</u>

בענייננו, אין מחלוקת, לא בין שמאיי המשיבות ובין שמאיי הבעלים, לא בין החלטת ועדת ערר כזו או אחרת וגם לא בפסיקות של שמאים מכריעים שיש לבחון את **עליית הערך של המקרקעין** ובזה ראוי להיאחז.

במצב קודם תמ"א 38 חיה, קיימת ומאושרת וכמו כן ניתנו היתרי בניה רבים על סמך זכויות הבניה הכלולות בתכנית ובצמוד למסמכי המדיניות של עירית תל אביב שתואמים את תכניות הרובעים.

רבים מהיתרי הבניה אף ניתנו לבניינים עם קיר משותף לאגפים שלא ניצלו את התמ"א ואין ספק כי רוכש זכויות פוטנציאלי, שנחשב כמשקף שווי שוק, רואה לנגד עיניו את מימוש הזכויות בחלק (אגף) אחד של הבניין ואין לו ספק שזכויות כגון אלה ינוצלו גם באגף האחר.

<u>מסקנותיי קיבלו תוקף של פסיקת בית המשפט כדלקמן:</u>

<u>עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>

בהחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים התל אביב-יפו, **עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** מיום 08.01.2024, ערעור מנהלי על החלטת וועדת ערר בעררים תא/8291/1118 - 8290 נקבע כי יש להביא בחשבון את תמ"א/38 בבחינת המצב הקודם, בכפוף לבחינה שמאית של השפעתה על המקרקעין, בהתבסס על שורה של טעמים.

להלן חלקים רלוונטיים מפסק הדין:

> **68. אזכיר: זכויות הבניה שמעניקה תכנית רובע 3 לבניין בו מצויות הדירות הינן תוספת קומה 3 טיפוסית מלאה וקומת גג חלקית בהיקף של כ-369 מ"ר, השייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין. כאמר, זכויות אלה פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות 2.5 קומות טיפוסיות מעל הבנוי על המקרקעין.**
>
> **למרות זאת, סבורה המשיבה כי ראוי וצריך לגבות היטל השבחה בגין מכר הדירות, ללא התחשבות בעליית ערך בשל תמ"א 38.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

69. דעתי שונה. למסקנתי כמה טעמים.

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

שמתי לנגד עיני גם את דבריו של השופט א' רובינשטיין בעניין אליק רון, לפיהם "כדרך מסים והיטלים למיניהם, לפנינו מאבק בין הרשויות הרוצות לגבות ויפרשו את הדין ככל שלאל ידן לכיוון זה, ובין בעלי נכסים ויזמים המבקשים שלא לשלם ויעשו אף הם כך לכיוונם שלהם. האתגר הוא לחלץ מן המצב הנתון מס אמת, כלומר - בהקשר של היטל השבחה - מה הוא לאמיתו שיעור ההשבחה, ולעגן אותו בפרשנות הדין, באורח הוגן כלפי כולי עלמא."

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

72. שלישית, מובן כי כפי שנקבע בעניין לוסטרניק, יש לבחון אם קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, או אז אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם".

כאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון.

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

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית שתחולתה על הארץ כולה אם כי כמובן, היא מתייחסת אך לבניינים שנבנו עד 1.1.80. סעיף 2 לתמ"א 38 קובע את מטרותיה ובהתאם לו, על מנת להניע מהלך תכנוני אשר יביא לחיזוקם של מבנים ובהינתן שלא ניתן לאכוף על בעלי המקרקעין לחזק מבנים שנבנו בשעתו כדין, מקנה תמ"א 38 תמריצים כלכליים אשר תכליתם לאפשר חיזוק המבנים מבלי שיהא על בעלי הזכויות במבנים לממן מכיסם את עלויות החיזוק (עניין דורפברגר; מיכה גדרון ואהרן נמדר תמ"א 38 (2012) 39).

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

.....

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

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

89. למרות זאת, ברור כי השמאי המייעץ יכול וצריך להתייחס להיתכנות המימוש בפועל בעת עריכת שומתו, על סמך נסיונו וידיעותיו המקצועיות. ואכן, לסוגיה זו שהעלה המערער ניתנה תשובה בנספח א' להחלטת ועדת הערר, דהיינו בהנחיות שניתנו לשמאי המייעץ. כך, בעמוד 52 להחלטה:

90. השמאי המייעץ הונחה בנספח א' להחלטה גם ליתן דעתו למקדם בגין הדחיה הצפויה במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במסגרת הגורם האחרון הונחה השמאי ליתן דעתו ל"מספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה של הצורך בהסכמת הדיירים...".

על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר צוין כי "אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש."

99. ב. מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל"

ד. השמאי המייעץ יפעל כאמור בפסק דין זה ובנספח א' להחלטת ועדת הערר (ככל שהאמור בו לא סותר פסק דין זה)"

<u>לאור הכרעת בית המשפט המכובד, כמפורט לעיל, יש להביא בחשבון במצב קודם את הוראות וזכויות הבניה מכוחה של תמ"א/38.</u>

במצב חדש יובאו בחשבון הוראות וזכויות הבניה מכוחה של תכנית תא/3616א'.

בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון את נספח א' בהחלטת ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים בתל אביב, כמוזכר בפסק הדין.

<u>לעניין ההתכלות אותו ציין שמאי המשיבה בתגובתו לשומת המבקשת:</u>

בעת אישורה של תכנית תא/3616א' (שנת 2018) היא נשענה בוודאות על תמ"א 38 לפי הוראות סעיף 23 שבה. משמעות הדברים היא כי בהיעדר תמ"א (התכלותה) מתכלות גם הוראות סע' 23 בתכנית.

בתאריך 05.11.2019 בישיבה מס' 634 של המועצה הארצית לתכנון ולבניה הוחלט, בין היתר, ובהתאם לסמכות הועדה בסע' 29 לתמ"א 38 כי תכניות לפי סע' 23 לתמ"א 38 ימשיכו לעמוד בתקפן גם לאחר פקיעת תמ"א 38. כאמור, הוראה זו באה לאחר המועד הקובע של התכנית, כך שמה שעמד מול עיני בעל נכס הוא כי תכנית הרובע כמוה כתמ"א 38 על יתרונותיה המיסויים.

שנית, החלטה זו של המועצה הארצית עמדה לנגד בית המשפט בעניין לויתן ובכל זאת נפסק מה שנפסק לעניין התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם.

לאור האמור לעיל, איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי במועד הקובע לתכנית, בשנת 2018, יש לראות את תמ"א/38 כתכנית מתכלה. לעניין מקדם הוודאות לפרויקט מכוחה של תמ"א/38, ראה התייחסותי להלן.

<u>בבחינת ההשבחה בגין תכנית תא/3616א', יובאו בחשבון הדגשים הבאים:</u>

<u>תוספת שטחי בניה על הבניין הקיים:</u>

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת למבנה הקיים.

יובאו בחשבון תוספת השטחים האפשריים לבניין הקיים עפ"י הוראות התכניות בשני מצבי התכנון.

<u>הבינוי הקיים:</u>

<u>שטח להשלמת קומת הגג הקיימת:</u>

בחנתי את תכנית קומת הגג ואני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי זכויות הבניה להשלמת חלק מקומת הגג החלקית הקיימת (שטח מרפסת לחזית), יש לשייך לדירה בקומת הגג, וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב. לפיכך לא יובאו בחשבון זכויות אלו כחלק מהרכוש השותף.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי זכויות בניה בשטח של כ- 146 מ"ר להשלמת יתרת קומת הגג החלקית מהוות חלק מהרכוש המשותף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תוספת זכויות מעל קומת הגג הקיימת לאחר השלמתה:

בבדיקתי וכפי שעולה בשומת המשיבה שטח קומה טיפוסית בבניין לאחר הרחבתה כ-290 מ"ר ברוטו, ובניכוי שטח חדר מדרגות, שטח תכסית קומה טיפוסית למגורים כ-275 מ"ר.

כאמור לעיל, במקרה הנדון, אביא בחשבון כי חלק מזכויות להשלמת קומת הגג בשטח של כ- 146 מ"ר (כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה), מהוות חלק מהרכוש המשותף.

החלק היחסי של הבעלים בזכויות הבניה עפ"י חלקו ברכוש המשותף 64/557 חלקים.

במצב הקודם:

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תמ"א 38 בהתחשב בבינוי הקיים בבניין הכולל קומת עמודים מבונה חלקית, 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.

בהתאם להוראות תמ"א/38, הזכויות הגולמיות היו מחושבות כתוספת של עד 2.5 קומות.

במקרה הנדון זכויות לתוספת על גג הבניין המהוות רכוש משותף (ללא כולל זכויות בניה להשלמת קומת הגג המשויכות לדירה בקומת הגג), תוספת קומה טיפוסית + תוספת קומת גג חלקית בשיעור של 50% מתכסית קומת הגג, עפ"י הוראות התכנית, ולא לפי המעטת הזכויות כפי שמשתקפת במסמכי המדיניות, שכן נקבע שהן שייכות להליך התכנוני במצב החדש.

דחיה למימוש הזכויות הצפוי. בעניין זה ישנה שונות בין זמן הדחיה בין תמ"א 38 שניתן להסתפק בהסכמת 66.6% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ואז הדחיה קצרה יותר ובין תכנית רגילה.

במרכיב הדחיה יובאו בחשבון מאפייני חלקת מושא השומה, מאפייני הבעלות מספר יח"ד קיימות, הזכויות במקרקעין העובדה כי לא קיימות הצמדות, מאפייני הבינוי הקיים הכולל דירה בקומת הגג, ומורכבות תוספת השטחים לקיים.

עלויות התאמה לתוספת שטח בקומות לבניין הקיים בהתחשב בחיזוקו/שיפוצו.

התחשבות בתשלום לקרן חניה לדירות הנוספות, שכן לאור הבינוי הקיים, לא ניתן להסדיר חניה במגרש.

בסוף סיכום תחשיב הזכויות, אביא בחשבון מקדם השפעה כללי[5] של תמ"א 38 על שווי המצב הקודם. לא יובא בחשבון מכלול זכויות מכח תמ"א 38 במקדם 1.0 אלא מקדם מושכל המשקף את הציפיה האמיתית לקבלת הזכויות מכח התמ"א. לטעמי מקדם שווי של **0.65** מכלל זכויות התמ"א (זכויות פטורות של 2.5 קומות), משקף את המצב הקודם האמיתי.

אני סבור כי מעבר לגיבוש סל הזכויות אותו יש להביא בחשבון במסגרת ההשפעה הכללית במצב הקודם של תמ"א 38 (במקדם מתאים), יש להביא בנוסף את הדחיה למימוש אותן ציפיות כמפורט לעיל.

במצב החדש:

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תכנית תא/3616א' בתחום אזור ההכרזה.

תוספת זכויות בניה על הגג הבניין, המהוות רכוש משותף הינם השלמת קומת הגג הקיימת ותוספת קומת גג חלקית לפי 65% משטח קומה טיפוסית ובהתחשב בנסיגות בהוראות התכנית, כאמור לעיל זכויות להשלמת חלק מקומת הגג משויכות לדירה בקומת הגג, כך הובא בחשבון גם בשומת המשיבה.

דחיה למימוש הזכויות הצפוי. בעניין זה ישנה שונות בין זמן הדחיה בין תכנית שיש צורך בהסכמת 100% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ואז הדחיה ארוכה יותר.

במרכיב הדחיה יובאו בחשבון מאפייני חלקת מושא השומה, מאפייני הבעלות מספר יח"ד, הזכויות במקרקעין העובדה כי לא קיימות הצמדות, מאפייני הבינוי הקיים הכולל דירת גג, ומורכבות תוספת השטחים לקיים.

עלויות התאמה לתוספת שטח בקומות לבניין הקיים בהתחשב בחיזוקו/שיפוצו.

התחשבות בתשלום לקרן חניה לדירות הנוספות, שכן לאור הבינוי הקיים, לא ניתן להסדיר חניה במגרש.

[5] מגלם בין היתר גם סיכון באי הארכת התמ"א או החלפתה בתכנית אחרת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>להלן התייחסותי לבחינת ההשבחה, למושא השומה:</u>

תחשיב השבחה מבוסס על פסק דין עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, והנחיות וועדת ערר תא/8291/1118 + 8290, לויתן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

לאחר בירור נקודות המחלוקת העיקריות אציג את תחשיב ההשבחה, תחשיב המבוסס על תוספת שטחי הבניה במצב קודם מכוח תמ"א/38 ובמצב חדש לתוספת שטחי בניה מכוח תכנית תא/3616א' לבניין, בהתייחס לתכנית הבקשה להיתר.

<u>מרכיבים לתחשיב:</u>

יובאו בחשבון השטחים כתוספת בניה לקיים בהתאם לבינו הקיים בהיתר, כולל דירה בקומת הגג.

בהתחשב בבינוי הקיים, לא קיימת אפשרות להרחבת הדירות הקיימות בקומות.

שטח קומה טיפוסית למגורים כ-290 מ"ר ברוטו, 275 מ"ר נטו למגורים בניכוי חדר מדרגות.

<u>קומת קרקע:</u>

בהתחשב בבינו הקיים על הקרקע לא קיימות זכויות בניה כתוספת לקיים.

<u>תוספת קומות:</u>

שטח קומה נוספת למגורים כ-275 מ"ר נטו, כשטח קומה טיפוסית קיימת.

<u>תוספת קומות חלקיות מעל המבנה הקיים:</u>

שטח קומה חלקית עפ"י הוראות תמ"א/38 כ-137.5 מ"ר נטו (50% משטח קומה טיפוסית) ומרפסת גג.

שטח קומה חלקית עפ"י הוראות תכנית תא/3616א' כ-174 מ"ר (-15 מ"ר ח.מ – 65%*290 מ"ר) בהתחשב בהוראות התכנית, ומרפסת גג בשטח כ-102 מ"ר.

מקדם שווי לדירת גג עפ"י תמ"א/38 - 1.1, מקדם שווי לדירת גג עפ"י תכנית תא/3616א' - 1.2 לאור הוראות התכנית לאפשרות להקמת לבריכת שחיה גם על הגג העליון.

<u>שווי הדירה:</u>

בשני מצבי התכנון אין שינויי בדירה הקיימת לפיכך שוויה מתקזז בשני מצבי התכנון.

<u>מרכיבי הדחיה:</u>

בבניין 14 יחידות דיור, כולל דירה בקומת הגג.

בבניין קיימת מעלית, ללא חניה מוסדרת לכל יח"ד בתחום המגרש.

הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים.

תוספת שטחי הבניה בשני מצבי התכנון.

יובא בחשבון מקדם דחיה 0.635 (8 שנים, ריבית 6%) למימוש פרויקט מכוח תמ"א/38, מקדם דחיה 0.59 (9 שנים, ריבית 6%) למימוש פרויקט מכוח הוראות תא/3616א'.

<u>עלויות התאמה:</u>

בהתאם להחלטת וועדת ערר יש להביא בחשבון עלויות התאמה לקיים.

עפ"י מחירון דקל 03/2018, מחיר בניית מ"ר בבניינים בני 3-8 קומות 4,530 ₪, בהתחשב בעלויות עקיפות כ-6,000 ₪.

יובאו בחשבון עלויות ההתאמה בסך 600 ₪/מ"ר, מגלמים עלות בניה חדש על ישן וכן עלויות התאמה של תוספת הבניה לבינוי הקיים, בבניין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבת מושא השומה, ושומת המשיבה.

מצב קודם - תמ"א/38 כתוספת לקיים				
רכיב	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח להשלמת קומת גג (רכוש משותף)	146	₪ 25,000	1	₪ 3,650,000
תוספת קומות טיפוסיות	275	₪ 25,000	1	₪ 6,875,000
קומה חלקית 50% משטח תכסית הגג	137.5	₪ 25,000	1.1	₪ 3,781,250
זכויות בניה לתוספת מרפסת	137.5	₪ 25,000	0.3	₪ 1,031,250
סה"כ שווי ביניים				₪ 15,337,500
עלויות התאמה	558.5	600		₪ -335,100
קרן חניה	7	₪ 48,316		₪ -338,212
סה"כ ביניים				₪ 14,664,188
מקדם דחיה ליישום ומושע בהתחשב במאפייני הבינוי והבעלות, 8 שנים ריבית 6%				0.627
שווי לאחר עליות התאמה ודחיה				₪ 9,200,493
חלק יחסי של מושא השומה	64 / 557			0.1149
חלק הבעלים ברכוש המשותף לפני מקדם השפעה כללי				₪ 1,057,148
מקדם השפעה כללי על השווי				0.65
שווי חלק הבעלים במצב קודם				**₪ 687,146**

מצב חדש- תכנית תא/3616א' כתוספת לקיים				
רכיב	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת קומות טיפוסיות	146	₪ 25,000	1.0	₪ 3,650,000
תוספת קומה חלקית לפי נסיגות	173.5	₪ 25,000	1.2	₪ 5,205,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	101.5	₪ 25,000	0.3	₪ 761,250
סה"כ שווי ביניים				₪ 9,616,250
עלויות התאמה	319.5	₪ 600		₪ -191,700
קרן חניה	4	₪ 48,316		₪ -193,264
סה"כ ביניים				₪ 9,231,286
מקדם דחיה ליישום ומושע בהתחשב במאפייני הבינוי והבעלות, 9 שנים ריבית 6%				0.592
שווי לאחר עליות התאמה ודחיה				₪ 5,463,984
חלק יחסי של מושא השומה	64 / 557			0.1149
סה"כ חלק הבעלים במצב חדש				**₪ 627,819**

שווי מצב חדש: ₪ 627,819

שווי מצב קודם: ₪ 687,146

התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2 מיקומו של הנכס בשדרות ח"ן 47, תל אביב.

12.3 הבעלות בחלקת מושא השומה, וחלק מושא השומה בהשבחה עפ"י חלקו ברכוש המשותף.

12.4 הבאתי בחשבון את המצב המשפטי, חלק הבעלים ברכוש המשותף.

12.5 מאפייני הבנוי הקיים, גילו הפיזי של המבנה ומועד בנייתו המקורי בשנות הארבעים של המאה הקודמת, העובדה כי אינו עומד בתקן 413 כנגד רעידות אדמה.

12.6 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד תכנית תא/3616א' כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.7 הבאתי בחשבון את פסק דין עמ"נ 22-12-18618 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

12.8 הבאתי בחשבון הנחיות וועדת ערר תא/8291/1118 + 8290, לויתן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

12.9 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם בהתאם להוראות תמ"א/38 ובמצב חדש במועד הקובע לתכנית תא/3616א'.

12.10 הבאתי בחשבון תוספת שטחי בניה בהתחשב בבינוי הקיים להשלמת קומת הגג הקיימת (חלק מזכויות משויכות לדירת בקומת הגג) תוספת קומות חדשות לבניין הקיים עפ"י שטחי הבניה הקיימים, בהתאם להוראות תמ"א/38 ותכנית תא/3616א'.

12.11 בבחינת ההשבחה לתכנית תא/3616א', נבחנו אפשרויות הבניה כתוספת בניה על המבנה הקיים בתחום אזור ההכרזה ובהתאם להוראות תמ"א/38 על תיקוניה בהתייחס לבנוי עפ"י היתר כתוספת לקיים במקדמי שווי ראויים והשימוש האפשרי.

12.12 בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות כל תכנית.

12.13 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי <u>לא חלה השבחה</u> בדרך של מכר, בגין תכנית תא/3616א' בנכס מושא השומה, תת חלקה 8, חלקה 97, בגוש 6952, שדרות ח"ן 47, תל אביב.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע