חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"יְנַהֲנִי בְּמַעְנַלֵי צֶדֶק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

אודליה אמנו
שמאית מקרקעין
ODELIA AMANO
Real estate appraisals

אמיר אבו אלעזב
כלכלן
AMIR ABU ALAZAB
Economist

לי בן זקן
כלכלנית
LEE BEN ZAKEN
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	כ"ט בתשרי תשפ"ו
תאריך לועזי	:	21/10/2025
מס' מינוי	:	942-2025
מספרנו	:	20250053
תאריך שליחה	:	24/11/2025

לצדדים

לכבוד,
נעמה ודוד חי
ע"י מר יעקב טל תמם, שמאי מקרקעין
במייל: office@ta-estate.co.il
להלן: "המבקש"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו
ע"י ה"ה לוי יונתן - שמאי מקרקעין
במייל: office1.levi@gmail.com
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6968, חלקה 122, תת חלקה 9

רחוב רופין 15

שכונת הצפון הישן -החלק הדרומי

תל אביב - יפו

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב יפו (להלן: "המשיבה"), לבין הגב' נעמה ודוד חי (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של מכר מיום 12/12/2024, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 19/01/2025, שנערכה ע"י ה"ה מר יונתן לוי - שמאי מקרקעין על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 03/06/2025 לשומת המבקשים מיום 19/05/2025.

מבקשים

2.3. עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 19/05/2025, שנערכה ע"י מר יעקב טל תמם שמאי מקרקעין על צרופותיה.

2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום אישור התכנית + 15 יום)
תכנית 3616א'	24/01/2018

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה השלישית, מעל קומת קרקע בבניין מגורים ותיק בן שלוש קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.
גוש	:	6968.
חלקה	:	122.
תת חלקה	:	9.
שטח החלקה הרשום (מ"ר)[1]	:	426 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.
כתובת הנכס	:	רחוב רופין 15, שכונת "הצפון הישן- החלק הדרומי", תל-אביב יפו

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 06/07/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

[1] בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים (פלט אינטרנט).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

6. דיון מקצועי

בתאריך 14/07/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס ממוקם ברחוב רופין המהווה רחוב חד סטרי, פנימי ושקט בשכונת "הצפון הישן - החלק הדרומי", בתל אביב - יפו.

הנכס ממוקם ברחוב בגדה המערבית של הרחוב.

ראשיתו של הרחוב בחלקו הצפוני מרחוב שדרות בן גוריון וכלה בחלקו הדרום מערבי בחיבור עם רחוב יהואש. הכניסה לרחוב הינה מרחוב ישורון ומשדרות בן גוריון.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות, מתקופות שונות, לצד בניינים משופצים ומחודשים בבנייה רוויה, בני 3 עד 5 קומות חלקם מעל קומת עמודים וחלקם מעל קומת קרקע בנויה, לצד שימושים מסחריים בצירים הראשיים, שימושים ציבוריים וכד'.

בסמיכות לנכס מבני ציבור, בין היתר, קופת חולים, גני ילדים, מרכז קהילתי, בתי כנסת וכו'.

באזור פיתוח עירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

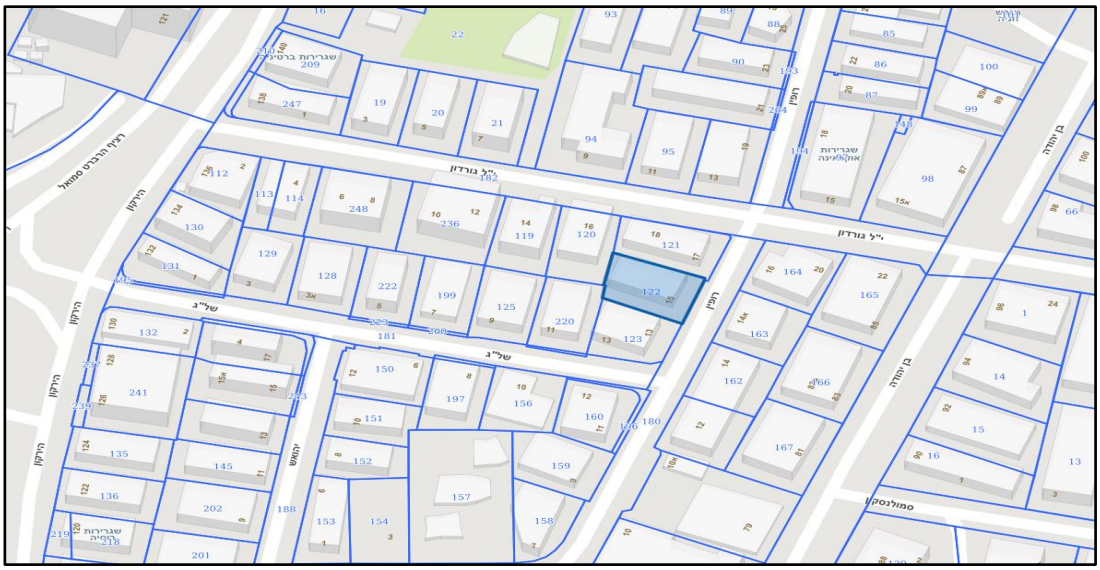
ברחוב קיימת מצוקת חניה.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "GIS":



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "GOVMAP":



7.2. תיאור החלקה/המגרש:

- חלקה 122 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן עם צלע אחורית אלכסונית ושטחה הרשום הינו 426 מ"ר.
- אורך החזית המזרחית הפונה לכיוון רחוב רופין כ- 17 מ', עומקה כ- 25 מ'.
- על החלקה בנוי בניין מגורים וותיק, שנבנה בהיתר בשנת 1953, ובו בוצעו במהלך השנים הרחבות שונות.
  הבניין כולל 4 דירות בקומת הקרקע, 2 דירות בכל קומה טיפוסית ודירת גג בקומת הגג הכוללת מרפסת גג.
  הבניין בנוי בנייה קונבנציונאלית מבטון ולבנים, הקירות מחופים טיח והגג שטוח. הבניין לא כולל מעלית.
- הנכס מהווה דירת מגורים בקומה השלישית בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

להלן תמונה עם איתור החלקה על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה):



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן איתור תמונת הבניין מיום הביקור בו:



8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1 נסח רישום מקרקעין:

מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 13/01/2025 עולה, בין היתר:

גוש	:	6968.
חלקה[2]	:	122.
תת חלקה	:	9.
שטח רשום	:	89.90 מ"ר.
קומה	:	שלישית.
חלק ברכוש המשותף	:	90/914.
הצמדות	:	ללא.
בעלויות	:	חי דוד ונעמה, בחלקים שווים.
הערות	:	על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עומר מלה אהוד משה.
שטח רשום	:	426 מ"ר.
תקנון	:	מוסכם ובו 12 תתי חלקות.

[2] גוש שומה 6902 חלקה 65, ספר תל אביב (דף/ספר) 18 דף 94, ספר תל אביב (דף/ספר) 60 דף 85, ספר תל אביב (דף/ספר) 75 דף 1, ספר תל אביב (דף/ספר) 94 דף 193.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.2. <u>בית משותף</u>

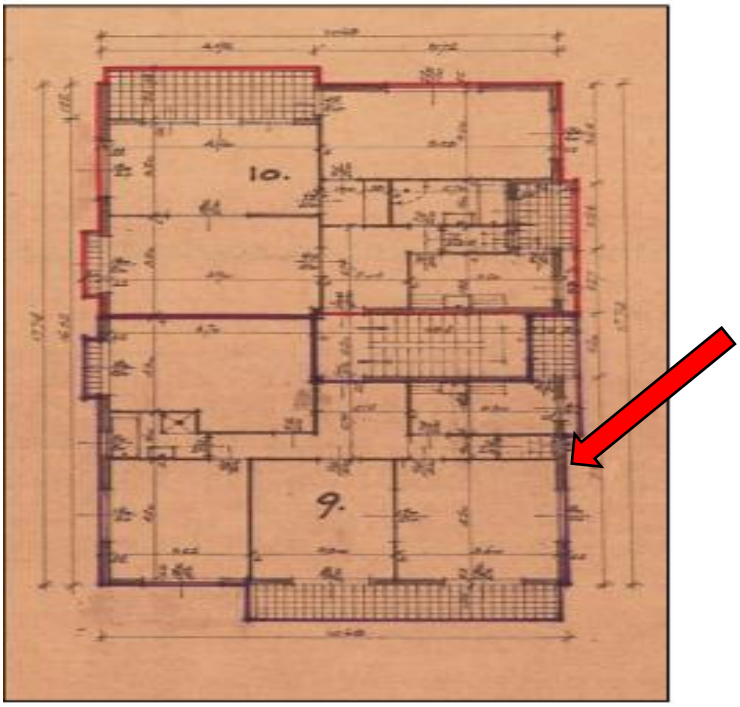
הוצג בפניי תיק בית משותף הכולל צו, תקנון ותשריט.

מעיון בצו רישום בית בפנקס בתים משותפים עולה, בין היתר, כי נעשו מספר שינויים בהצמדות הנכסים, השימושים ושטחים באמצעות צווי תיקון בית משותף.

מעיון בצו רישום בית בפנקס בתים משותפים עולה, בין היתר, כי הבית הוא בן 3 קומות.

קומה קרקע כוללת 4 יח"ד ו-3 חניות מוצמדות, קומה א'-ג' כוללות 2 יח"ד בכל קומה, קומת הגג כוללת דירת מגורים ויציאה לגג טכני משותף.

<u>להלן איתור הנכס מתוך תשריט הבית המשותף</u>:



8.3. <u>הסכם מכר</u>

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 12.12.2024 אשר נערך בין המוכרים חי דוד ונעמה מצד אחד (להלן "המוכר/ים") לבין מלה אוהד משה ("הקונה"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- המוכרים הינם הבעלים הרשום והמחזיקים הבלעדיים של דירת מגורים בקומה שלישית בניין ברחוב רופין 15, בתל אביב, וכן 90/914 חלקים ברכוש המשותף, הידועה כגוש 6968 חלקה 122.
- התמורה בגין הממכר הינה בסך של 5,150,000 ₪.
- כל המיסים, היטלים, האגרות והתשלומים, ממשלתיים עירוניים ואחרים החלים על הממכר בגין התקופה שעד למועד המסירה יחולו וישולמו ע"י החלים על הממכר בגין התקופה שעד למועד המסירה יחולו וישולמו ע"י המוכרים, ואלה החלים על הממכר בגין התקופה שהחל ממועד המסירה ואילך יחולו על הקונים וישולמו על ידם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- למרות האמור לעיל, היטל השבחה ככל שחל על הממכר בגין כל תכנית בניין עיר ו/או הקלה או בגין שימוש חורג שאושרו עד למועד חתימת הסכם זה, וכן היטלי פיתוח או תיעול או ביוב או מדרכה או כל היטל או אגרה ככל שיהיו ומכל סוג שהוא ככל שמקורם עד למועד חתימת הסכם זה, יחולו וישולמו על ידי המוכרים, יחול ואילו היטל השבחה בגין כל תכנית שתאושר לאחר מועד חתימת הסכם זה, יחול וישולם על ידי הקונים. מובהר, כי תכנית כוללנית או תכנית אחרת כגון תכנית הכוללת זכויות המותנות באישור נוסף שאושרה לפני חתימת הסכם זה אך טרם התקיימו התנאים לאישור הנוסף וגם לא נדרש בגינן תשלום כלשהו בגין או עקב עסקת המכר נשוא הסכם זה- תשלום היטל ההשבחה יחול על הקונה.

9. מצב תכנוני[3]:

מצב קודם

9.1. תכנית 58

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 976 מיום 04/01/1940.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור דירות I" ובו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר פרט למקומות בהם יש תכנית פרצלציה מאושרת.
אחוזי בנייה לקומה	:	35%.
גובה בניין	:	3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.
צפיפות	:	9 יח"ד למגרש.

9.2. תכנית 76

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 140 מיום 08/02/1951.

התכנית מתירה תוספת בנייה על גגות של בתים בני 2-3 קומות לצרכי מגורים בהתאם לתנאים הבאים:

- מרחק בין קווי הבניין 24 מ' ומעלה, מס' קומות 3, שטח בנייה מותר על הגג 54 מ"ר או 33% משטח גג (הגדול מבניהם).
- מרחק בין קווי בניין 16 מ' עד 24 מ', מס' קומות 3, שטח בנייה מותר על הגג 54 מ"ר.
- מרחק בין קווי הבניין 16 מ' ומעלה, מס' קומות 2, שטח בנייה מותר על הגג 54 מ"ר או 33% משטח הגג (הגדול מבניהם).

תוספת בנייה זו תורשה רק על גגות בתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים. שטח חדר המדרגות אינו נכלל בחישוב שטח התוספת. שום מבנה לא יוקם על גג תוספת שכזו.

9.3. תכנית 286

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 216 מיום 28/02/1952.

התכנית קבעה שינויים לגבי שטח מגרש, כדלקמן:

א. שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ - 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני תכנית בניין עיר 1927 (תיקון) ו -1938 לתוקפה.

[3] **פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.

ג. כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בנייה לפי תקנת משנה (ב), בבנייה בקירות משותפים לבניינים על שניים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעת ל"הסכמה מיוחדת".

9.4. <u>תכנית 637</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 783 מיום 11/08/1960.

התכנית מהווה שינוי מס' 3 לשנת 1958 של תכנית בניין עיר 76.

התכנית מגבילה את התוספת על הגג רק לבנייני מגורים שאין בהם קומת עמודים או קומת ביניים.

9.5. <u>תכנית תא/1680</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנייה על גגות בתים.

הוועדה תהיה רשאית להתיר יציאות לגג על גגות מדירות של הקומה העליונה, בתנאים הבאים:

היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מתוך הדירות, אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקשים זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

- שטח הבנוי של חדר היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה כרוכות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

למרות האמור בהוראות תכנית זו לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בינוי מיוחד החלה על אותו בניין או על מספר בניינים. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

9.6. <u>תכנית מ'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

התכנית מתירה במבנים בהם אחוזי בנייה של קומה הינם עד 38% תוספת של 7% לזכויות הבנייה המותרות. במגרשים גדולים מ - 500 מ"ר באזור דירות I, ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר, בהתאם לתכנית 58, תותר בנייה חדשה לפי ההוראות הבאות:

צפיפות	:	לפי מקדם צפיפות של 50 מ"ר קרקע ליח"ד.
אחוזי בנייה	:	42% משטח המגרש לקומה וסה"כ 168%.
קומות	:	5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
מרווחים	:	לרח' - כפי שנקבע בתכנית החלה על המקום, לצדדים 3.6 מ' ולאחור 6.2 מ'.

חובת הקמת מרפסות שירות: לא תתיר הוועדה המקומית הקמת יח"ד אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות בשטח כדלקמן: (א) ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר. (ב) ביח"ד ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.7. <u>תכנית ע'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>בתי דירות:</u> שטח המרתף לפי גודל קומה טיפוסית.

<u>השימושים המותרים במרתף:</u> חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. ביתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה בגלל הטופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צרכי החניה.

9.8. <u>תכנית ס'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3672 מיום 25/06/1989.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בנייה של דירות גג, בבניינים קיימים ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכניות עליהן חלה תכנית זו, על שינוייהן (להלן התכניות הראשיות).

<u>הוראות בדבר התרת דירות גג:</u>

הוראות תכנית זו יחולו על כל בניני המגורים הקיימים בתחום תכנית זו שנבנו עפ"י הוראות התכנית הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 2 או 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים/2.

בניין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

א. בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967.

ב. הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בניין או קבוצת בניינים.

ג. הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

שטח הדירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

הבנייה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבנייה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתות הבניין על פי דרישות מהנדס העיר.

במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית. לא תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה במקביל לדירת/דירות גג המותרות עפ"י תכנית זו.

מעלית - לצורך התקנת מעלית תותר הבלטת מבנה המעלית מחוץ לקווי הבנייה הצדדיים והאחורי בשיעור של עד 1.5 מ', לאחר שהמהנדס העיר יוכח כי אין אפשרות להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין, וכי תוספת המבנה לא תפריע לדיירים בבניינים הגובלים.

בתנאים אלה תותר התקנת מעלית עבור תוספת הבנייה על הגג, גם אם אין חובת התקנת מעלית על פי החוק, ובתנאי נקיטת הליך הקלה כדין.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תנאים למתן היתר</u>

ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין כולו ע"י בוני דירת/דירות הגג, שיכלול בין היתר עבודות טיח, סיוד, גידור וגינון, הסרת מרזבים או החלפתם, העברת כל האביזרים והמתקנים שעל גג הבניין אל הגג החדש, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית. כל בקשה תכלול בדיקה סטטית של המבנה והתאמתו להוראות החוק בדבר מעליות.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות תנאים ביחס לעיצוב הבניינים אם לדעתה יש במבנה או בקבוצת מבנים עיצוב מיוחד. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הריסה וכל בנייה שנעשתה ללא היתר גם אם אין לה קשר לבנייה המבוקשת על הגג.

בניינים לשימור - הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים המיועדים או שייועדו בתכנית לשימור.

הקלות - לא יינתנו הקלות לתוספת בנייה מעל המותר על פי תכנית זו או להעברת זכויות בנייה לקומות שמתחת לקומת הגג.

9.9. <u>תכנית מ/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3810 מיום 01/11/1990.

מטרת התכנית היא לתקן את סעיף 32 בתכנית מתאר מקומית מ' כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבנייה כמפורט בתכנית מ'.

9.10. <u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:

גגות שטוחים - חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף, לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשים.

היקף הבנייה בגגות השטוחים לא יעלה על 50 %משטח הגג.

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

פרגולות התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.
לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות, כל זאת ע"י:

1) קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים, כולל:
   א. גובהם.
   ב. ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתכנית פיתוח הגג.
   ג. הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.
2) קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבניני מגורים.
3) קביעת הוראות בנייה לגגות משופעים ופרגולות ולבטל תכנית מתאר מקומית מס' 1680 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2770 עמוד 574 מיום 10.12.81.

<u>חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים</u>

תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבניני מגורים: חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשים ולא ממגדל המדרגות.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
3. שטח: השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות).
   שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.
   בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן.
   המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.
4. גובה: גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.
5. מיקום: חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.

כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.
שוכנעה הוועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ- 1.2 מ', תהא הוועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.
בכל בניין שלגביו שוכנעה הוועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הוועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום במתכונת של הקלה.
כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>אסור בניית חדרי יציאה לגג בבניני מגורים</u>

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, כמפורט בסעיף קטן 9 א' לעיל, במקרים הבאים:

- מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הוועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.
- בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות במפורש יציאה לגג.
- בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
- בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.

9.11. <u>תכנית תא/2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4540 מיום 03/07/1997.

מטרות התכנית לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם או בלי תוספת בנייה על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

הוועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבנייה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

9.12. <u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

<u>מטרות התכנית</u>:

א. קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית " ע' " מרתפים כאמור להלן.

ב. מתן אפשרות להגדלת השטחים המותרים ל בנייה במרתפים ולקביעת הוראות בנייה לגביהם.

תחולת התכנית - תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל אביב - יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור.

<u>הוראות התכנית</u>:

<u>מס' קומות מרתף</u> - תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת.

בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. קומות אלה יותרו מכה תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>חישוב שטחי הבניין</u> - שטחים נלווים ושטחי שירות כללים על פי תכנית זו יהוו בנוסף לזכויות הבנייה ולשטחי הבנייה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

בלט חלק ממרתף מעל מפלס פני הקרקע מעל למותר עפ"י הגדרת "קומת מרתף" יחשב חלק מרתף זה כקומת בניין רגילה לכל ענין ושטחו ייכלל במסגרת שטחי הבנייה העל קרקעים המותרים עפ"י התכנית הראשית, ויהווה קומה הנכללת במניין הקומות העל קרקעיות של הבניין.

<u>קווי הבניין בקומות המרתף</u> - תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בניין "0") בתנאים שונים, היתר הבנייה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, היתר בנייה למרתפים בתכסית גדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאים שונים.

<u>גובה קומות המרתף</u>: גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים.

<u>התכליות המותרות במרתפים</u>

בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בשאר הבניינים יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כללים, יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

שטחים אלה יותרו בתנאי שמולאו הדרישות לתפקוד הבניין (הקמת שטחי שירות חיוניים כגון כניסה לחניה, חדרי אשפה, חצר משק וכד') להנחת דעת מהנדס העיר. מותרת קומת מרתף אחת בלבד, לא יותרו מגורים במרתף. בנוסף לתכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות, תותר בהן בניית מחסנים במקומות שלא ניתן לנצלם כחניה או כמתקנים טכניים, זאת בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה. בבנייני מגורים יהיו מחסנים אלה במסגרת השטח המותר למחסנים דירתיים או יסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו ככאלה בפנקס רישום המקרקעין.

<u>בבניינים עם דירות צמודות קרקע:</u>

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים, מחסנים דירתיים.

<u>הוראות נוספות</u>

לא יותרו מגורים במרתף.

כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מס' יח"ד בניין.

כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

בנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני נופש תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים

תכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות: סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה.
שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

<u>הגדרות</u>
שטחי שירות כללים - שטחי שירות כהגדרתם בחוק, למעט שטחים למטרות אחסנה.
שטחים נלווים - שטחים הבאים לשרת את השימושים במגרש והיכולים להיות שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות, כמוגדר להלן.
שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים - חדר כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים, מועדון עובדים וכו'.
שטחים נלווים למגורים - בתים עם דירות צמודות קרקע - בנוסף לאמור לשטחים נלווים לכל סוגי הבניינים, חדרי שרות משותפים לדיירי הבית(חדרי שירותים, מחסן תחזוקה וכו'), מחסנים דירתיים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי בקומת המרתף העליונה, לשימוש דיירי הדירות צמודות הקרקע, חדרי משחקים וכד' שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע.
שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה(משרדים, תעשייה ומלאכה), לבניני ציבור ולמבני נופש וספורט בנוסף לאמור לשטחים נלווים לכל סוגי הבניינים, מעברים ציבוריים, שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין ולתחזוקתו (מלתחות, חדר אוכל, מחסן תחזוקה וכו').

9.13. <u>תוכנית מתאר ארצית - מס' 38 על תיקוניה:</u>

<u>תמ"א 38</u>

אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14/04/2005 (הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5397 מיום 18/05/2005).

<u>מטרת התוכנית</u>

לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים וכן לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.
התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:
- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
- הקמת אגף למבנה בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה.

תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק.
בבניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, לא יחולו הוראות לתוספות בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תנאי למימוש זכויות בנייה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבנייה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת.

שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן:

שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תמ"א 38/1/א'</u>

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שאושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12/07/2007 (הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5704 מיום 16/08/2007).

נקבע כי סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש גם לשימושים אחרים לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

כמו כן נקבע כי במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בנייה על פי סעיף 22 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו.

<u>תמ"א 2/38</u>

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שינוי מס 2 לתמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 04/02/2010 (הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6069 מיום 10/03/2010).

נקבעו שינויים לתכנית העיקרית תמ"א 38, בין יתר השינויים נקבעו הסדרים <u>להריסת מבנה</u> אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. נקבע כי התכנית חלה גם על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בנייה לאחר מכן.

ייעוד המבנה החד ושטחי הבנייה יהיו לפי תכניות בתוקף בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו.

קווי הבניין החדש לא יחרגו מהוראות התכניות בתוקף , הוראות בתכנית העיקרית לעניין התרת חריגה מקווי הבניין לא יחולו על המבנה החדש.

תותר הקמת מעלית בהתאם למותר בתכניות בתוקף ולא על פי תוכנית זו. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

נוספו זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או אגף נוסף.

הובהרו אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה יחד עם תוספת בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. כאשר מבוקשת בנית קומה נוספת / תוספת אגף עם סגירת הקומה המפולשת, תתווסף לכך השטח המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תמ"א 3/38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שינוי מס' 3 לתמ"א 38 שאושרה בהחלטת ממשלה מס' 4737 מיום 07/06/2012 (הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6430 מיום (11/06/2012) בין יתר השינויים כדלהלן :

ניתן יהיה לאשר מתן זכויות בנייה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

הותרה הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה (במקום קומה אחת נוספת). בתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה. הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

הקמת קומה חלקית על הגג- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

הרחבת קומות קיימות בבניין- קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 1 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין, השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף.

שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור.

בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

בנינים ששטחם אינו עולה על 400 מ"ר - בבניינים שנקבע בתכנית מפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות) לא יחולו הוראות אלו, הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד ושאין עמה תוספת יח"ד באחת משתי האפשרויות הבאות :

סגירת קומת עמודים מפולשת או תוספת בנייה בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר. לא תותר חריגה מגובה הבנייה המותר על פי התכנית החלה על המבנה אלא אם נדרשת חריגה לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין שאין בה תוספת שטחי בנייה.

חיזוק במסגרת זכויות מאושרות :

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.
- ניתן היתר בנייה לפי פסקה (א), יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בנייה לפי סעיף 11 לתמ"א.
- היה היקף תוספת הבנייה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת או תכניות מפורטות כאמור בפסקה (א) נמוך מסך תוספת זכויות בנייה הקבוע בסעיף קטן 11.2, ניתן לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בנייה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.
- נותרו זכויות בנייה כאמור בפסקה (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בנייה מכוח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות (א)-(ג).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש:</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה - 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 8 ו - 9 והקמתו מחדש בתוספת זכויות בנייה בהתאם לאמור בסעיפים 11,14 לפי העניין אם התקיימו תנאים אלה:

יעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו

על אף האמור בסעיף 13 חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 14,12,11 לתמ"א לפי העניין והכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.

בחנה הוועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

<u>תמ"א 3/38/א'</u>

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שינוי מס' 3א' לתמ"א 38 שאושרה בהחלטת ממשלה מס' 2138 מיום 08/12/2016 (הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7400 מיום 13/12/2012).

מטרות התכנית בין היתר, שינוי חישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש בבנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11.

חישוב תוספת הזכויות המרביות המותרות לבנייה שרשאית הוועדה המקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו כדלקמן:

תוספת של 13 מ"ר עבור יח"ד (הבנויות כחוק) קיימות בבניין תוספת שטחי בנייה עבור ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק יחושבו עבור כל יח"ד חדשה שתבנה תוספת שטח בנייה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות (בתוספת 13 מ"ר כמפורט מעלה), ביחס למספר הקומות הבנויות כדין, כדלקמן:

מס' קומות בבניין הקיים	תוספת שטחי בנייה מותרת
1	1.5 קומות טיפוסיות מורחבות
2	2.5 קומות טיפוסיות מורחבות
3	3 קומות טיפוסיות מורחבות
4 או יותר	3.5 קומות טיפוסיות מורחבות

<u>קומה המצויה בתת הקרקע</u> לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

<u>קומה טיפוסית מורחבת</u> הינה שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

<u>קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50%</u> משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין 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 ייתן תוספת שטחי בנייה.

אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת- תוספת הבנייה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

קומת תת הקרקע - תוספת שטחי בנייה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה, הכול בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

אין באמור כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק מהתכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, יחולו לעניין זה הוראות התקנות. תותר בנייה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש. רשאית הוועדה להתיר מס' יח"ד, הגבוה מהקבוע בתעניות החלות במגרש, כאמור בסעיף 6.1. יעוד המבנה החדש יהיה לפי התכנית המפורטת.

סעיף 22 שמירת זכות הוועדה המקומית לסרבה להיתר בנייה, אחרי *"לסירוב כאמור"*, יבוא:

"ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".

סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי:

"מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, חידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

סעיף 30 הוראה לעניין כתבי שיפוי, קובע כי:

"ועדה מקומית ראשית, כתנאי למתן היתר לפי תכנית זו, לדרוש הפקדת כתב התחייבות של מבקשת הבקשה להיתר כלפי הוועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק ככל שיוגשו עקב תכנית זו, בנוסח המצורף כנספח 3 לתכנית זו".

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.14. <u>תכנית תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב - יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה.

<u>מטרת התכנית:</u>

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר מזרחה.
4. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה אל אופניים והליכה רגלית.
5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית.
6. מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

התכנית פילחה את העיר למחוזות לאזורי ייעוד וכן הגדרת השימושים ונפחי הבנייה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

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

תכנית רובע 3 (תא/3616/א' גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 לא תחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, נכון למועד הקובע תכנית תא/5000 אינה מקימה חבות בהיטל השבחה.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

9.15. תכנית תא/3616/א' תכנית רובע 3

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 7668 מיום 09/01/2018.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס ממוקם כלול בתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

עיקרי דברי ההסבר לתכנית:

תכנית רובע 3 היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות מסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980.

במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי הרשות המקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודים של תחום הרשות.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות לבנייה חדשה או לתוספות בנייה, אשר מחד יעודדו התחדשות מבני מגורים ברובע והגדלת היצע יחידות דיור מגוון, ומאידך יבטיחו שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

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

מטרות התכנית

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.
ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על ערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים בתחום 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 תמ"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'

יחס בין תכניות

התכנית כפופה להוראות תמ"א 38 על שינוייה. תכנית זו הינה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980 :
בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית.

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

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

ד. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ה. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש וטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ו. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתכניות מאושרות.

נתונים כמותיים

בהתאם לנתונים כמותיים עיקריים לתכנית, חושבו תוספת יח"ד לפי צפי מימוש של 50% מפוטנציאל יח"ד המתוכנן על פי התכנית.

הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים

א. כללי :

1. חיזוק מפני רעידות אדמה - כל תוספת בנייה מכח תכנית זו, מותנת בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין לתקן.
2. 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 או תוספת לאגף, 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.
3. שטח בנייה קיימת על הגג - בתחום אזור ההכרזה, שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תוכניות לתוספת בנייה על גגות, כגון תכנית ג', ס', 74, 76 או תוכניות נקודתיות לבנייה על הגג ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.
4. מס הקומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.
5. נסיגות בקומות התוספת - קומת הגג תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית קיימות בהיתר המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית הסיגה תימדד מקו חזית המרפסות. במגרשים פינתיים, קומת הגג תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזיתות ו-1.2 מ' מקו החזית הנותרת.
6. קומת הגג - תכסית הבנייה הכוללת לא תעלה על 65% משטח הגג.
תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג העליון בתנאים.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

במבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980 - בתחום ההכרזה:

ב. תוספות קומות

לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות (כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת), תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו. לבניינים שגובהם 5 קומות (כולל קומת קרקע מלאה, חלקית או מפולשת) תותר תוספת של קומת גג חלקית.

ג. הרחבות

הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בניין קיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה, כדלהלן:

1. הרחבות 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.
2. בניית אגף הכולל תוספת יח"ד - הבנייה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל הקומות ויחידו הדיור יכללו מרחב מוגן ע"פ חוק.
3. בתחום ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי תהווה סטיה ניכרת.

ד. סגירת קומות עמודים

בנוסף לאמור לעיל, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת / חלקית, למעט רצועה מפולשת ברחוב של תפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים (ליח"ד קיימות / חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת / חלקית לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים כלולים, כולל מרחב מוגן ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע, בהתאם להוראות תכנית ע'1, במידה ויצורפו לדירה.

ה. מרפסות

1. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
2. בקומות התוספות יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות הקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא ע"פ שיקול הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.

ו. מרתפים

זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע1 על שינוייה.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב- יפו ובהשוואה אל מול המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים, נמצאו המסמכים כדלקמן:

- גרמושקא להיתר בנייה מס' 1527, מיום 30/07/1935, לפיה הותרה הקמת בניין בן 2 קומות. לא אותר היתר בנייה מלולי.
- גרמושקא להיתר בנייה מס' 1090, מיום 31/08/1936, לפיה הותרה בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה ויציאה לגג. לא אותר היתר בנייה מילולי.
- היתר בנייה מס' 406, מיום 28/02/1945, המתיר לשנות בקומת הקרקע ממחסנים וחדר חמום לדירה בת 3 חדרים עם ח"ש (מצב קיים).
- היתר בנייה מס' 248, מיום 28/07/1947, המתיר תוספת חדר ח"ש ואישור סככה קיימת בקומה ד'. לא אותרה תכנית בקשה להיתר חתומה אך נמצאה תכנית סניטארית ותעודת גמר.
- היתר בנייה מס' 3-990645, מיום 06/07/1999, המתיר שינויים וחלוקת 4 דירות קיימות בקומת קרקע הכוללים:
  - שינויים פנימיים ושינוי בצורת הפתחים החיצוניים.
  - שינוי בשטח הדירות ע"י חלוקה חדשה של 4 יח"ד הקיימות כמפורט להלן:
    א. חלוקת דירה מס' 4 ל-2 יח"ד כ"א בת 2 חדרים עם ח"ש.
    ב. איחוד הדירות מס' 2 ו- 3 לדירה אחת בת 2 חדרים עם ח"ש.
    ג. שינויים פנימיים בדירה מס' 1.
  - בדירה מס' 4 סגירת מרפסת מקורה בתריסים בחזית הצפונית.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	המשיבה	המבקשים
תכנית 3616א'	187,079 ₪	אין השבחה

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.

עם זאת, יובהר כי לצורך החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר לוי אברהם ומר ניל בן אמו:

- סוגיות היטל ההשבחה בתכניות רובע 3 ניתנה החלטת ועדת הערר תא/8291/1118.

בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18/08/2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 18-11-8290 לויתן אדיב שמואל אדווין סמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו, נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, כבעניננו, בגין תכנית 3616א', המיושמים בשומה זו, כפי שיפורט בפרק התחשיבים.

- ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 22-12-18618 שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") במסגרתו קבע בית המשפט כי אכן 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 - נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר. כידוע, הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם - עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה 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).

- 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 כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הונחיתי על ידי הוועדה המקומית לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

- החלק היחסי המשויך לנכס הנדון בהתאם לשטח הרצפה המדוד של הנכס הנדון חלקי סה"כ שטחי הבנייה הסחירים בבניין.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- כופר חניה: לאור הבינוי הקיים בחלקה נלקח בחשבון הצורך בתשלום בגין קרן חניה במימוש הזכויות. לאור היקף תוספת הבנייה בגינה מחושבת ההשבחה, נלקח בחשבון השתתפות ב - 2 מקומות חניה.
- במצב הקודם: בהתאם להיתרי הבנייה והתכניות החלות במקרקעין, נבנה בניין מגורים בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע בנויה ודירת גג. היתרי הבנייה מנצלים את מרבית זכויות הבנייה האפשריות למימוש מכח תכניות המצב הקודם.
- בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה (ספר החוקים 2733, 18/07/2018), אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.
- החלקה בה נמצא הנכס שבנדון הינה בשטח של 426 מ"ר (מוגדרת כ"מגרש קטן") וממוקמת מדרום לרחוב ארלוזורוב. בהתחשב בבינוי הקיים, החלופה המיטבית למימוש התכנית הינה בניית קומות נוספות ע"ג המבנה הקיים.
- מרכיבי ההשבחה לתכנית זו בנכס הנדון, הינם כדלהלן:

א. בהתחשב בבינוי הקיים בקומת הקרקע, במגבלות התכנוניות המחייבות שמירת מרווח של 3 מטרים מחזית הבניין, ובמיקומן של החניות המוצמדות, לא מצאנו אפשרות להרחבת הבנייה בקומה זו.

ב. את קומת הגג הנוכחית ניתן להשלים לקומה טיפוסית מלאה.

ג. מעל קומת הגג הקיימת תיבנה קומת גג חלקית, המהווה 65% מקומה טיפוסית רגילה.

- <u>עסקאות השוואה ותחשיבים</u>:

תכנית 3616/א' מהווה תכנית מתאר מפורטת, החלה על רובע 3, ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התכנית מאפשרת לבעלי הזכויות בחלקה להתאחד לצורך הגדלת קיבולת הבנייה הקיימת, הן בדרך של הריסה ובנייה והן בדרך של תוספת בנייה על המבנה הקיים. בבדיקתו של הנכס הנישום נמצאה כדאיות כלכלית גבוהה יותר בניצול של <u>בניית תוספת בנייה על המבנה הקיים</u>.
מימוש הבנייה החדשה יותנה בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.

- קונטור קומה טיפוסית: קונטור הקומה הקיימת הינו כ- 189 מ"ר, וכולל את חדר המדרגות ומרפסות המהוות חלק מקונטור הבניין הקיים. בהתאם למבנה הקיים בחלקה ובהתאם לקווי הבניין בחלקה, לא ניתן להרחיב את קונטור הבניין.
- בנייה בקומת הקרקע: בהתחשב באופי הבינוי הקיים וחלוקת יחידות הדיור בקומת הקרקע הקיימת, לא מצאנו אפשרות להרחבה ו/או להקמת יח"ד חדשה בקומה וזאת, בין היתר, בשל מיקום הכניסה לבניין וניצול מירבי של שטחי קומת הקרקע במגבלות התכנוניות המחייבות שמירת מרווח בשל 3 מטרים מחזית הבניין, ובמיקומן של החניות המוצמדות.
- תוספת בנייה בקומת הגג הקיימת -

השלמה לקומה: בהתאם למגבלות התכנית ובהתאם לרוחב חזית הבניין, קיימת אפשרות תכנונית להשלים את קונטור קומת הגג הקיימת לקונטור קומה טיפוסית מלאה.
כיום בקומת הגג הקיימת, ישנה דירת גג הבנויה בהיתר (תת חלקה 11).
יתרת שטח הגג הקיים מסומן באות ד' בתשריט הבית המשותף ובשטח של 98.53 מ"ר, מוצמד לתת חלקה 15 שהיא דירה בקומת הקרקע (תת חלקה 4 ישנה). בהתאם לבינוי הקיים, ניתן להשלים את קומת הגג לקומה טיפוסית מלאה, ולהקים יחידת דיור אחת נוספת חדשה, בהיקף שטחים לשיווק של כ- 98.53 מ"ר, שהינם שטח הגג המוצמד לפינוי. בנסיבות המפורטות לעיל, שטח תוספת זו יובא במקדם 70%.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- תוספת קומת גג: התכנית מאפשרת, כמפורט לעיל, בנית קומת גג חלקית בשטח של 65% מקונטור קומה טיפוסית, המהווים כ- 123 מ"ר.

מהשטחים הניתנים לבנייה יש לנכות את חדרי המדרגות הנדרשים בקומה (כ- 20 מ"ר), שטח בנייה זה מאפשר לשיווק דירת גג חדשה בשטח של כ- 103 מ"ר.

לשטח שיווק בקומת הגג חלקית יתווספו שטחי המרפסות אשר נוצרו משמירת הנסיגה מחזית הבניין.

כמפורט לעיל, חלק משטח הגג העליון, המהווה גג טכני, עליו תתבצע התוספת הנ"ל הינו גג המוצמד לתת חלקה 15 (בשטח של 50.09 מ"ר). בנסיבות אלו, תובא תוספת לתקופת הדחיה.

- לאור האמור לעיל, תחשיב תוספות הבנייה הרלוונטי במקרה שבנדון הינו כדלקמן:

קומה	מהות	שטח בנית חדשה	שטחי שרות	שטח לשיווק	מק' אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
חמישית - גג קיים	הרחבה אפשרית לגג הקיים			98.53	70%	68.97
שישית (גג) - שטח בנוי	בנייה חדשה - 65% מקונטור	122.85	20.00	102.85	120%	123.42
שישית - מרפסת גג	שטח למרפסות			66.15	30%	19.85
סה"כ שטח אקוי במ"ר לבניה במצב החדש						143.27

- <u>ערכי שווי</u>:

רצ"ב סקירת עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות שנמכרו בסביבת הנכס הנדון בתקופה האחרונה.

עסקאות ההשוואה הועתקו, כפי שדווחו למערכות מס שבח ונותחו בהתאם. הטבלה שלהלן תציג שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנדון, ממנו חולץ שווי מ"ר מבונה בסביבה.

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מס'	חדרים	שטח	קומה	מתוך	ש' בניה	מחיר	שווי למ"ר
16/04/2018	6215	202	-	שלמה המלך	93	2	55.00	4	5	2018	₪ 2,900,000	₪ 52,727
25/02/2018	6215	202	-	שלמה המלך	93	3	78.00	4	5	2018	₪ 4,150,000	₪ 53,205
01/07/2018	6954	37	60	דיונגוף	176	3	80.00	6	6	2018	₪ 3,000,000	₪ 37,500
21/06/2018	6952	119	5	שד מסריק	15	4	134.00	2	10	2019	₪ 8,200,000	₪ 61,194
22/03/2018	6954	18	6	חולדה	1	3	75.00	3	6	2017	₪ 3,700,000	₪ 49,333
17/07/2017	6952	119	2	ריין	15	2	70.00	1	10	2017	₪ 3,642,000	₪ 52,029
17/07/2017	6952	119	3	ריין	15	4	120.00	1	10	2017	₪ 6,787,887	₪ 56,566
13/07/2017	6951	30	17	זמהוף	40	2	50.00	3	5	2017	₪ 3,200,002	₪ 64,000
12/06/2017	6954	18	9	חולדה	1	3	65.00	4	6	2017	₪ 3,600,000	₪ 55,385
12/06/2017	6954	18	8	חולדה	1	3	62.00	4	6	2017	₪ 3,600,000	₪ 58,065
09/02/2017	6951	36	14	השופטים	4	2.5	85.00	4	7	2017	₪ 3,000,000	₪ 35,294
שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנדון:												₪ 53,000
שווי מ"ר מבונה בסביבת הנכס הנדון:												₪ 25,000

- בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מר אלי כהן, ברחוב רופין 41 (6968/66) קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ למועד קובע.
- בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מר מרדכי דדון, ברחוב רופין 26 (6968/83), קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ למועד קובע.

לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪ נכון למועד הקובע.

- מקדמים אקוויוולנטיים ע"פ הוראות נספח א' לעניין מושעא / דחיה / התאמות: להחלטת ועדת הערר תא/8291/1118 צורף נספח א' המתווה עקרונות לעריכת השומה המייעצת. רצ"ב התייחסות למקדמי ההתאמה בהתאם לכל אחד מהעקרונות שנקבעו בנספח. נקדים ונאמר כי בחוות דעת זו הובא בחשבון כי במקרה הפרטני הנ"ל מדובר במבנה ישן, אשר גילו במועד הקובע הינו כ - 82 שנה.
- מצבו הפיזי דורש שיפוץ גם במצבו הקודם.

זאת ועוד, עלויות השיפוץ הנדרשות וחיזוקו של המבנה עתידות להשביח את הדירות הקיימות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- דחיה עד למימוש התכנית: מקדם הדחיה מושפע משטח המגרש, צורתו, גיל המבנה, מצבו הפיסי, שיפוצים שבוצעו, קיומה של מעלית, האם ישנם חניות וקיומן של דירות גג.
ככל שהיקף הזכויות הנוספות גדול יותר, כך עולה הכדאיות הכלכלית למיצוי הזכויות.
עוד קבעה הוועדה כי מרכיב הדחיה יבטא את הצורך בקבלת הסכמות דיירים, בהתאם למאפייני הבניין (בית משותף, בעלות במושא, חברת גוש חלקה וכו'). במקרה שבנדון עסקינן במגרש "קטן" שגודלו 426 מ"ר נטו, צורתו נוחה לבנייה ומאפשרת בינוי רגולרי. גילו במועד הקובע ותיק, כ - 82 שנה. הבניין אינו כולל מעלית נוסעים. הבניין כולל דירת גג במפלס הגג.
הבניין רשום בצו בתים משותפים וכולל סה"כ 11 יחידות רישום שונות. היקף זכויות הבנייה המוקנות, כמפורט לעיל, מאפשר תוספת של כ - 143 מ"ר אקווי', תוספות שטחים אלו הינם **<u>תוספת משמעותית להיקף הבינוי הקיים</u>** בחלקה ומהווה תמריץ למימוש הבנייה.
- בצרוף נסיבות אלו נמצאה כדאיות כלכלית במימוש זכויות הבנייה. ככל שרמת הכדאיות הכלכלית גבוהה יותר, כך יישאפו בעלי הזכויות להאיץ את מימוש הזכויות. הובא בחשבון כי לצורך מימוש זכויות הבנייה נדרשת הסכמת כלל הדיירים. בצירוף הנסיבות המוזכר לעיל ניתן להניח כי עוצמת הקושי הקנייני למימוש תוספת הבנייה דומה למגרשים סטנדרטים. על הצד הזהיר, נאמדה תקופת הדחיה בסך של 8 שנים, אולם היות ומימוש הזכויות מצריך הסדרה קניינית לגגות המוצמדים, כמפורט לעיל, תבוא בחשבון תקופת דחיה כוללת של 10 שנים. למען הסר ספק, מקדם אינו בהכרח את תקופת הדחיה בלבד, אלא את האפשרות לצמצם אותה באופן משמעותי ע"י ויתורים של כל אחד מהצדדים.
- שיעור הריבית להיוון נבחן על ידי בעשרות שומות מכריעות ונאמד בריבית של 6% כמעט באופן גורף. שער הריבית הנ"ל מבטא את ערכים מקובלים למועד הקובע לתכנית, ובחרתי לאמצו.
- עלויות התאמה: הבניין שבנדון נבנה בשנות ה-40 של המאה הקודם, בטרם הפך ת"י 413 (לחיזוק בפני רעידות אדמה) לתקן מחייב שנכנס לתוקפו בשנת 1980. תוספת הבנייה המסיבית תחייב חיזוק הבניין והתאמתו לתקן 413, כך שהבניין ידע להתמודד עם עומסי רעידות האדמה למבנה הקיים ולתוספות הבנייה.
לעמדת ועדת הערר קיים קושי לאמוד את עלויות ההתאמה כאחוז מסך עלויות הבנייה, ויש לקבוע אותו באמצעות מחירונים מקובלים ולבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות. עיריית ת"א הזמינה חו"ד הנדסית לעניין עלויות עודפות להקמת תוספת שטחים במבנה עבור ארבעה טיפוסי בנייה בתחום רובע 3 כדלקמן:

- בניין ברח' דיזנגוף 228. המבנה בנוי בקומת קרקע, שתי קומות וקומת גג. תוספת הבנייה אפשרית הינה 2 קומות וקומת גג. סה"כ תוספת שטחי בנייה בסך של 782.8 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב- 152 ₪ למ"ר.
- בניין ברח' סוקולוב 97. המבנה בנוי בקומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבנייה אפשרית הינה 2 קומות וקומת גג. סה"כ תוספת שטחי בנייה בסך של 502.9 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדו ב- 289 ₪ למ"ר.
- בניין ברח' ארבע ארצות 9. המבנה בנוי בקומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבנייה אפשרית הינה 2 קומות וקומת גג. סה"כ תוספת שטחי בנייה בסך של 787.8 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדו ב- 339 ₪ למ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- בניין ברח' גוש חלב 10. המבנה בנוי בקומת מרתף, קומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבנייה אפשרית הינה קומה אחת וקומת גג חלקית. סה"כ תוספת שטחי בנייה בסך של 145.5 מ"ר.
  סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדו ב- 373 ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל, בהתאם לבינוי הקיים וזכויות הבנייה בחלקה, אנו סבורים כי עלויות ההתאמה למבנה זה הינם בגבולות של 373 ₪ למ"ר.

➢ **<u>תחשיב ההשבחה</u>:**

תוספת שטחי בנייה ברוטו	221.38
עלויות בנייה עודפות למ"ר ברוטו + לדירה שבנדון	373 ₪
סה"כ עלויות עודפות לבניין	82,575 ₪
סה"כ תוספת מ"ר אקווי' במצב החדש לנכס הנדון	143.27
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪
הפחתת כופר חניה (2 חניות)	96,632 ₪
מקדם התאמה לדחיה, מושעא, סיכון, הסכמות וכיוצ"ב (10 שנים, 6%)	55.84%
החלק היחסי בהתאם לרכוש המשותף (90/914)	9.8%
סה"כ השבחה	**187,079 ₪**
סה"כ היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)	**93,540 ₪**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. עמדת המבקשים:

עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר יעקב טל תמם:

- פס"ד מנהלי "לויתן" - הכרה בזכויות תמ"א 38 כחלק ממצב קודם:

נידונה בהרחבה סוגיית התחשבות בתמ"א 38 בעת קביעת שווי המקרקעין ב"מצב קודם" ובהתייחס למקרה שלפניו בשאלה האם צפיית השוק "קונה מרצון" לקבלת היתר בנייה מכוח תמ"א 38 הינה נתון שעל השמאי המייעץ לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין. לעניין זה ביהמ"ש קבע כי מעיון בפסיקה רלוונטית, לרבות היקש מן ההלכות שנקבעו בעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עולים מס' עקרונות.

ראשית, הציפייה הכללית לפיתוח היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלהם. כאשר קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית ערך, אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם", בעוד שבהיעדר קשר מסוג זה, רשאי השמאי להתחשב בתכנית.

שנית, ההיגיון והגינות מחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי, כאשר לא תהא הסתמכות על תכנית שעודנה במישור כולל ועל ציפיות לפיה, אך בתחום שיש בו גוונים אפור תהא התייחסות השמאית מורכבת ומשקפת או "אפור".

שלישית, הוכרה האפשרות לחייב בהיטל השבחה בשל תכנית מתאר ארצית שהסירה מחסום נורמטיבי.

רביעית, ניתן לטעון לפגיעה במקרקעין על -ידי תכנית במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני ש"אבד".

יישום העקרונות דלעיל מביא למסקנה, כי לא לשלול קטגוריות התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר ציפיות הסביר של השוק.

מכאן אנו למדים, כי בהמ"ש קבע שבהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם יש להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת בהתחשב בציפיות השוק לאישור הזכויות מכוח התמ"א בנכס הנישום.

שומות מכריעות בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים רבים מאז אישור תכנית רובע 3 וכן מהשנה האחרונה, לנכסים מסביבת הנכס, עולה כי הרוב המוחלט של השמאים המכריעים קבעו בהתאם לפסיקת בית משפט המחוזי בפס"ד לויתן.

להלן דוגמא של החלטות מהשנה האחרונה לנכסים סמוכים לנכס הנדון:

תאריך	שם השמאי	גוש/חלקה	כתובת
25.מרץ	דוד דדון	7091/104	בר כוכבא 19
25.מרץ	דוד דדון	6959/38	סוקולוס 69
25.ינו'	בועז קוט	6952/34	מגידו 6 פינת רחוב גזר 1
25.ינו'	בועז קוט	6215/287	הקליר 22
24.דצמ'	מורדכי דדון	7113/41	הוז דב 26
24.אוק'	מורדכי דדון	6901/146	הלפרין 6

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- רמת הוודאות למימוש תמ"א 38 : ערב אישורה של תכנית תא/3616א' הוראות תמ"א 38 על תיקוניה היו נהוגים ומקובלים בשוק. התכנית כוללת הוראות מפורטות וניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, כשסירוב הוועדה להיתר בנייה לפי התמ"א חייב להיות מנומק ומשיקולים תכנוניים ו/או עומס על התשתיות ו/או השתלבות בסביבה וכדי.

טרם אישורה של תכנית תא/3616א' אושרו היתרי בנייה רבים ברחבי העיר בהתאם להוראות תמ"א 38 (היתרי בנייה 16-0894, מיום 2/11/16, גו"ח 6956/203 ; היתר בנייה 14-0535 מיום 13/8/14, גו"ח 6914/60, היתר בנייה 14-0035 מיום 20/05/14, גו"ח 6956/14 ועוד רבים אחרים). כך למעשה, במקרים בהם מדובר בנכס העומד בדרישות המקדמיות להחלת תמ"א 38, סביר כי לרוכש פוטנציאלי צפייה קונקרטית לתוספת זכויות במסגרת בנייה לפי תמ"א 38, כזו המגולמת בעליית שווי הנכס ערב אישור תכנית רובע 3.

ראיה נוספת, הינה העובדה כי במהלך שנת 2012 הוועדה המקומית שלחה דרישות לתשלום היטל השבחה בגין מלוא הזכויות תמ"א 38 במימוש בדרך של מכר.

להלן טבלת מקדמי וודאות לאישור תמ"א 38 כפי שנקבע בשומות מכריעות, מהשנה האחרונה, לנכסים סמוכים לנכס הנדון :

שם השמאי	גוש/חלקה	כתובת	מקדם וודאות לתמ"א
דוד דדון	7091/104	בר כוכבא 19	קבע אפשרות לתוספת 2.5 קומות לפי מקדם 0.667 לקומה אחת ולקומת גג + מקדם 0.1 לקומה נוספת.
בועז קוט	6952/34	מגידו 6 פינת רחוב גזר 1	קבע אפשרות לתוספת 2.5 קומות לפי מקדם וודאות של 0.65.
מורדכי דדון	7113/41	הוז דב 26	קבע אפשרות לתוספת 2.5 קומות לפי מקדם 0.7 לקומה אחת ולקומת גג + מקדם 0.3 לקומה נוספת.
אלי כהן	6968/66	רופין 47	קבע אפשרות לתוספת קומה וחצי לפי מקדם 1.

- סיכום תמ"א 38 כחלק ממצב קודם :

הרוב המוחלט של השמאים המכריעים והן בית המשפט המחוזי, קובעים כי בחישוב ההשבחה לניצול זכויות תכנית רובע 3 (המהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38) במימוש של מכר, יש להביא בחשבון את עליית שווי המקרקעין מכוח תמ"א 38, כחלק מהמצב הקודם.

עם זאת וכמפורט להלן, במקרה הנדון גם מבלי להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 כחלק משווי מצב קודם, תכנית רובע 3 לא יצרה השבחה במקרקעין שבנדון.

לאור האמור, לא מצאנו לנכון לערוך תחשיב השבחה לחלופה הכוללת זכויות תמ"א 38 כחלק משווי מצב קודם, שממילא היקף הזכויות בתמ"א 38 גדול מהזכויות מכוח תוכנית תא/3616/א'.

- השימוש הטוב והיעיל לתוספת הזכויות :

לאור היקף הבינוי הקיים בחלקה ושטח תוספת הזכויות בחלקה מכוח תכנית רובע 3, אין מחלוקת עם שמאי הוועדה כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת הזכויות על הבינוי הקיים (ולא הריסה ובנייה מחדש).

- הפחתת שטחים בנויים לטובת תוספת מעלית וחיזוק חדרים לצורך ניצול תוספת הזכויות יש להוסיף מעלית נוספת ולהפוך חדר אחד בכל דירה קיימת לחדר מחוזק.

בהתחשב בבינוי הקיים המיקום היחידי שניתן להוסיף בו את המעלית הינו בין הדירות הקיימות ובצמוד לגרם המדרגות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- לצורך התקנת מעלית בבניין שבנדון (מסלול של הוספת קומות על הקיים), נדרש לגרוע 5 מ״ר מכל קומה קיימת. לפיכך בחישוב ההשבחה הובא בחשבון הפחתה של 5 מ״ר בנוי בקומות 3-1. בהתייחס לקומת הקרקע הובא בחשבון, על הצד הזהיר, הפחתה של 2 מ״ר לצורך התאמת הכניסות לדירות הקיימות, ובסה״כ 17 מ״ר.
- בנוסף, לצורך עמידה בתנאי התכנית הובא בחשבון כי בכל דירה יש לחזק חדר אחד כדי שיעמוד בדרישות פיקוד העורף (כתחליף לממ״ד). אי לזאת ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון כי עקב עיבוי קירות החדר המחוזק נגרע מכל דירה קיימת 1 מ״ר , ובסה״כ 11.
- סה״כ שטח בנוי שהופחת משווי המצב החדש -28 מ״ר.
- תוספת שטחים האפשרית : לאור העובדה שסריקות המסמכים המצויים בתיק הבית המשותף הם ברמה נמוכה ואינם כוללים טבלאות שטחים וכדומה, אך מנגד תשריט הבית המשותף התואם במידותיו להיתרים שהתקבלו לאורך השנים, הובא בחשבון שטח קומה טיפוסית בהתאם לתשריט בית משותף.
שטח דירות טיפוסיות בכל קומה הוא 77.7 מ״ר + 89.90 מ״ר ובסה״כ 167.60 מ״ר (שטח ״נטו״ - לא כולל גרעין מדרגות) ולאחר הפחתה של 5 מ״ר למעלית מתקבל שטח קומה טיפוסית לבינוי בסך של 162.6 מ״ר. בהתאם לזאת ובהתייחס לבינוי בקומת הגג בהיקף של 48.15 מ״ר, מתקבל יתרת שטח להרחבה בקומת הגג, בין היתר, על חשבון מרפסת גג של דירת הגג בסך של 114.45 מ״ר (48.15 – 162.60). שטח קומת הגג
- הנוספת המהווה קומה חלקית בהיקף של 65% משטח קומה טיפוסית הוא 105.69 מ״ר (162.60 מ״ר * 0.65) ויתרת השטח למרפסת גג הוא 56.91 מ״ר.
- דחיה, מושע ומורכבות משפטית : בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה כולל מושע לפי 10 שנים בשיעור היוון של 6% (0.5584). בנטרול מרכיב המושעא ממקדם הדחיה בהתייחס למקדם שמרני של 0.85, מתקבל כי מרכיב הדחיה אשר הובא בחשבון בשומת המשיבה הינו כ- 7 שנים בלבד. הליך מימוש זכויות בבית משותף הינו סבוך ומורכב ובמרבית המקרים עשוי להמשך שנים רבות.
לצורך מימוש הזכויות הבנייה בבניין הנדון יש להגיע להסכמות עם כלל הבעלים בבניין מאחר והזכויות מהוות רכוש משותף. קיימים חסמים, ריבוי בעלים, מחלוקות וכדי... לא די בכך, בעלי הזכויות ברובע 3, לאור היקף תוספת הזכויות והתמורות לבעלי הדירות, לא קשרו קשר לקידום פרויקט התחדשות עד כה.
- מרכיב מקדם הדחיה והמושעא לנכס :
  - לא ניתן להוסיף שטחי בנייה לדירות הקיימות, כך שלבעלי הדירות לא נוצר כל תמריץ להסכים לפרויקט (בין היתר, מהמטרד בהקמת הפרויקט, בניית קירות חוזק המעבים את עובי הקירות הקיימים וגורמים, בין היתר, להפסיד שטח בנוי וזאת ללא תמורה כלשהי).
  - העובדה שלטובת תוספת המעלית מחצית מהדירות יאלצו להפסיד שטח קיים.
  - העובדה שכ- 58% מהשטחים המשותפים בנכס בבעלות של משפחה יחידה (משפחת קורת) ובלי הסכמתם ניתן יהיה לקם פרויקט התחדשות בנכס.
  - בניין קיימות דירת גג בהיתר לה מרפסת גג רחבת ידיים, דבר המהווה חסם נוסף במימוש הזכויות שכן במימוש הזכויות הדירה תהפוך מדירת גג לדירה טיפוסית.
  - בנוסף שטח הגג (כולל הגג שמעל דירת הגג) צמודים לתת חלקה 15 שבבעלות משפחת קורת, מכאן שעל יזם פוטנציאל יהיה לשאת ולתת על הפיצוי הראוי למימוש תוספת הזכויות על הגג.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לאור האמור, בקביעת מקדם לדחיה ומושעא תוך התייחסות למאפייני הבניין הנדון, יש להביא בחשבון מקדם מינימלי של 20 שנה בשיעור היוון של 6% (סה"כ 0.3118).

מקדם זה תואם לשומות מכריעות לבניינים "רגילים" ומסודרים מבחינה משפטית, ולנכסים מורכבים יותר כמו במקרה הנדון בגו"ח 6953/23 ו- 6214/298:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	דחיה	מקדם דחיה כולל מושע
בועז קוט	סוקולוב 34	6214/359	15 שנים, 6%	0.4173
בועז קוט	ליברמן 4	6215/177	15 שנים, 6%	0.4173
ארז כהן	שלמה המלך 84	6953/4	12 שנים, 6%	0.4970
מדרכי דדון	משה בן עזרא 13		14 שנים, 6%	0.4423
אלי כהן	שלי"ג 7	6968/199	15 שנים, 6% * 0.9 בגין מושע	0.3755
אלי כהן	ארבע ארצות 23	6214/63	15 שנים, 6% * 0.9 בגין מושע	0.3755
אלי כהן	עמנואל הרומי 21, 18	6214/210, 521	15 שנים, 6% * 0.9 בגין מושע	0.3755
אלי כהן	ארבע ארצות 15	6214/513	15 שנים, 6% * 0.9 בגין מושע	0.3755
אלי כהן	מלאכי 1	6959/82	15 שנים, 6% * 0.9 בגין מושע	0.3755
יעקב הלוי	הקליר 14	6953/23	21 שנים, 6%	0.2892
יעקב הלוי	ורמיזה 2	6214/621	15 שנה, 6%	0.4238
יעקב הלוי	אמסטרדם 6	6214/298	29 שנה, 6%	0.1875
אלי כהן	רופין 41	9668/66	15 שנה,6% *0.9 בגין מושע	0.3753
אלי כהן	רופין 47	6968/69	15 שנה,6% *0.9 בגין מושע	0.3753
מורדכי דדון	הלפרין 6	6901/146	15 שנה, 6%	0.4170

- עלויות עודפות לחיזוק ושיפוץ הקיים + בינוי חדש על ישן:

עלויות התאמה לבינוי מעל הקיים: בשומת המשיבה הובא בחשבון עלויות עודפות בגין בנייה מעל קיים לפי סך של 370 ₪ למ"ר המבטא הפחתה של כ- 230,000 ₪ בלבד (סכום המהווה כ- 1% בלבד מהשווי הגולמי בשומת המשיבה משמע מבטא מקדם של 0.99 לעומת מקדם 0.80 כפי שנקבע בהכרעות רבות.

- בקביעת העלות העודפת שומת הוועדה התבססה על חוות דעת שהוכנו ע"י מהנדס מומחה, בהן נבחנו העלויות העודפות בבינוי חדש על קיים במס' בניינים בתחום תכנית תא/3616א'.
- שמאים מכריעים שונים, קבעו כי אין להסתמך על חוות הדעת האמורות, מאחר והן נוגעות להיתרים ספציפיים בהם בוצע הליך תיכנוני.

עלות חיזוק בניין טיפוסי, נכון למועד הקובע, הינו לכל הפחות כ- 2 מיליון ₪ ובהתייחס לבניין שבנדון עלויות אלה אינן מביאות בחשבון עלויות עודפות נוספות לשיפוץ החיצוני, התקנת מעלית כולל הריסות בינוי קיים.

<u>להלן פסיקות שמאים מכריעים בתכנית תא/3616א', לעניין מקדם התאמה לבינוי קיים</u>:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם התאמה לבינוי קיים
מדרכי דדון	משה בן עזרא 13	6215/288	0.80
דורית פריאל	ארלוזורוב 8	6902/31	0.80
שלומי יפה	בן יהודה 191א'	6960/61	0.80
גבע בלטר	בן יהודה 242	6961/72	0.80
נורית ג'רבי	בן יהודה 240	6961/73	0.80
אייל יצחקי	דיזינגוף 291	6962/141	0.80
אלי כהן	שלי"ג 7	6968/199	0.80
אלי כהן	ארבע ארצות 23	6214/63	0.80
אלי כהן	עמנואל הרומי 21, 18	6214/210, 521	0.80
אלי כהן	ארבע ארצות 15	6214/513	0.80
אלי כהן	מלאכי 1	6959/82	0.80

לאור האמור לעיל ובהתאם לפסיקות שמאים מכריעים הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>עלויות עודפות לחיזוק ושיפוץ הבינוי הקיים</u>

תכנית רובע 3 קובעת כי לצורך מימוש תוספת זכויות הבנייה יש לחזק ולשפץ את הבניין הקיים, כך שמעבר לעלויות העודפות (ביחס לבינוי בהינף אחד) לבינוי חדש על קיים, יש להביא בחשבון עלויות עודפות לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים.

<u>להלן פסיקות שמאים מכריעים בתכנית תא/3616א', לעניין עלות עודפת לחיזוק ושיפוץ</u>:

תאריך	שם השמאי	גוש/חלקה	כתובת	עלות עודפת לבינוי חדש על ישן (זכויות נוספות)	עלות עודפת לחיזוק (שטח קיים)
יולי.22	גיא צדיק	6961/38	נחום הנביא 12	מקדם 0.9	1,000 ₪ למ"ר
מרץ.21	רמה מאור	6961/52	ירמיהו 24	1,800 ₪ למ"ר	600 ₪ למ"ר
אוק'.22	ארז כהן	6107/388	בני משה 31	2,000 ₪ למ"ר	1,000 ₪ למ"ר
יולי.22	רמה מאור	6906/77	שלום עליכם 52	2,400 ₪ למ"ר	600 ₪ למ"ר
אוק'.22	גיא צדיק	6213/694	דוד רמז 34	מקדם 0.9	1,000 ₪ למ"ר
יולי.23	יעקב הלוי	6214/621	ורמיזה 2	מקדם 0.8	1,000 ₪ למ"ר

לאור האמור, הובא בחשבון עלויות בנייה עודפות לחיזוק ושיפוץ הבינוי הקיים לפי 1,000 ₪ למ"ר, בהתאם לתשריט הבית המשותף.

- הפחתה בגין ביטול מרפסת גג וגג צמוד : מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי לאור המצב הקנייני בו שטח הגג מוצמד יש להביא בחשבון את תוספת שטח הגג במקדם 0.7. למען הזהירות, הובא בחשבון מקדם הפחתה זהה גם לשטח מרפסת הגג השייכת לדירת הגג.
- קרן חניה : מקובלת עמדת שמאי המשיבה לגבי הפחתת כופר חניה בגין 2 חניות.
- ערכי שווי : מקובלת עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע הינו 25,000 ₪ וכי שווי מ"ר בנוי הינו 53,000 ₪.

- **<u>תחשיב ההשבחה</u>:**

מהות / קומה	שטח במ"ר	מקדם קומה / שטח	מקדם התאמה/ שווי	סה"כ
קומה ד' השלמה	114.45	1	0.7	80.115
קומת גג חלקית	105.69	1.2	1	126.828
מרפסת גג	56.91	0.3	1	17.073
סה"כ תוספת שטח אקוויולנטי				224.016
שווי מ"ר מבונה				₪25,000
סה"כ השבחה				5,600,400 ₪
מקדם ישן על חדש				0.8
מקדם מושעא ומורכבות משפטית (20 שנה לפי שיעור היוון 6%)				0.3118
השבחה כוללת לפני ניכוי עלויות עודפות, כופר חניה וביטול שטחים בנויים				1,396,985 ₪
עלויות עודפות לחיזוק ושיפוץ הבניין	670.4		1,000 ₪	- 670,400 ₪
כופר חנייה				- 96,600 ₪
הפחתת שטח בנוי (מעלית, חדר מחוזק)				- 1,484,000 ₪
סה"כ השבחה				**אין השבחה**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים:</u>

ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 **שמואל לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב** (פורסם בנבו, 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 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.

כידוע, הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה - נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם - עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (פורסם בנבו) 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).

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 הוועדה לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

<u>הכללת התמ"א במצב הקודם ותכנית מכוח סעיף 23:</u>

ככל וכבוד השמאי המכריע יחליט כי יש להביא בחשבון בשווי "המצב הקודם" את זכויות התמ"א, נזכיר כי במסגרת ההחלטה **בעמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב** מיום 08/01/2024, קבע אמנם כבוד ביהמ"ש כי אין להתעלם מהשפעת תמ"א 38 במצב הקודם, אך לא "ככל משפטה וחוקתה", כך שההתייחסות השמאית אליה תהא ב"גוונים אפורים".

ביהמ"ש הבהיר בסעיף 75 כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, שלא לחשבה במלואה (100% הכרה לתמ"א במצב הקודם), מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בנייה.

הטמעת תוספת של 2.5 קומות במצב הקודם, שעה שתוספת כזו לא אושרה מעולם באף היתר ברחבי רובע אינה תואמת את הוראות פסק הדין.

בנוסף, טענת המבקשים לפיה תכנית רובע 3 פטורה מהיטל השבחה היות והינה תולדה מכח סעיף 23 לתמ"א כבר נידונה בפני ועדת הערר.

טענות המבקשים והתימוכין מערכאות שונות נשללו כולן אחת אחרי השנייה באמצעות ועדת הערר הנכבדה.

בניגוד לעמדת המבקשים הרי שתחשיב המשיבה נשען כולו על החלטת ועדת הערר ומיישם אותה כדין.

גם בהחלטה בעניין לויתן נקבע כי הוראות הפטור מתשלום היטל השבחה אינה חלה במימוש בדרך של מכר.

עוד נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 הינם זכויות מותנות ולא ניתן לגבות מכוחם היטל השבחה בעת מימוש זכויות במכר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

נוסיף ונדגיש כי בתאריך 16/01/2025 ניתנה עמדת היועמ"ש לממשלה התומכת בעמדת הוועדה המקומית לפיה אומדן שווי המצב הקודם צריך לנטרל את תרומתה של תמ"א 38.
כפי שניתן להיווכח, לא במניין היתרים אלו, ולמעשה מעולם לא ניתן היתר לתוספת 2.5 קומות בתחום הרובע.
בהחלטה בעניין לויתן המפורטת בהרחבה בתגובתנו זו, נקבע כי יש לקבוע לזכויות התמ"א מקדם אי וודאות אותו שמאי המבקשים משמיטים בשומתם האחרת. גם מההחלטות שמאים מכריעים אליהם מפנים שמאי המבקשים ,ניתן לראות כי השמאים המכריעים קובעים מקדם מסוים לזכויות התמ"א ועושים דיפרנציאציה בין זכויות התמ"א ומתאימים מקדמי ודאות שונים.
במכלול הנסיבות דלעיל, ככל וכבוד השמאי המכריע סבור כי יש להביא את זכויות התמ"א במצב הקודם, וזאת בניגוד לעמדתה החדשה של היועמ"ש מיום 16/01/2025 ובניגוד לפסיקה האחרונה ולעמדתנו כי שוויו זכויות אלו הינו 0, הרי שבגין הקומה הנוספות מעבר ל - 1.5 קומות יש לקבוע מקדם 0.

<u>הפחתת שטחים בנויים למעלית/חיזוק חדרים :</u>
סוגייה זאת הועלתה ונדונה כבר מס' פעמים רב בפניי שמאים מכריעים.
שמאי המבקשים מציג מיקום לשילוב המעלית וטוענים כי שילוב המעלית בפרויקט הינו תנאי מגביל הגורע משטח הדירות הקיימות.
ניתן למקם את המעלית במיקום אחר ע"ח מרפסת השירות הצפונית. יתרה מכך, ברור כי עליית הערך לנכסים הבנויים כתוצאה משילוב המעלית עולה על אובדן של שטחי הבנייה המזעריים הנטענים.
זאת ועוד, חיזוק המבנה הנדרש אינו מהווה חסם אלא רק ישביח את דירות המגורים הקיימות.
בעלי הזכויות מקבלים בניין הכולל תשתיות חדשות, עמידה בפני רעידת אדמה, משופץ ויח"ד הכוללת חדר מוג, דבר אשר לא בא לידי ביטוי בשומתם האחרת.

<u>תוספת שטחים מכוח רובע 3 :</u>
אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש המיטבי הינו לתוספת זכויות על הבניין הקיים.
שיטות המדידה בין הבית המשותף המהווה את השטח הרשום לבין היתרי הבנייה שונות, בפער זניח שכבוד השמאי המכריע ייתן את דעתו לעניין זה.
בהתאם לכך שבקומת הגג הקיימת, בנויה דירת גג בהיתר, ובהתאם לכך שיתרת שטח הגג מוצמד לתת חלקה בקומת הקרקע, הרי שעל שטח הגג המוצמד ומסומן באות ד', בשטח של 98.53 מ"ר, ניתן להקים יח"ד חדשה.
מעל השלמת קומת הגג הקיימת לקונטור קומה טיפוסית מלאה, ניתן לבנות קומה גג חלקית שתהיה בהיקף של 65% משטח הקומה הטיפוסית בכפוף לקווי הבניין המותרים.

<u>דחיה ומושעא :</u>
טענת שמאי המבקשים כי בניטרול מרכיב המושעא לטענתם "חלפו 7 שנים מאישור התכנית וטרם מומשו הזכויות "הנוספות" אינה רלוונטית בבחינת ההשבחה.
בבחינת היטל ההשבחה לא מעניין מה קרה לפני המועד קובע ושטח שאיננו צופים פני עתיד ויודעים מה יקרה אחריה המועד קובע.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

סקירת החלטות שמאים מכריעים ברחבי הרובע מעמידה את תקופת הדחיה בגבולות שבין 4 שנים ל- 15 שנים (במקרה הקיצון).

שמאי המבקשים בחן וסקר את ההחלטות המוצגות בשומתם האחרת ב"פינצטה" וזאת על מנת להציג החלטות בהם נקבעו תקופות הדחיה הארוכות ביותר.

מצידו השני של המתרס, קיימות החלטות רבות אשר תומכות בעמדת המשיבה, ולכן לא מצאנו צורך להציג החלטות שמאים מכריעים התומכות בעמדתנו בהם נקבעו תקופות דחיה נמוכות משמעותית מאלו המוצגות בשומה האחרת, ויש המון.

יודגש, ככל וקיימת כדאיות כלכלית גבוהה יותר, כך סבירות המימוש קצרה יותר.

פרק הזמן לדחיה שמציין שמאי המבקשים (20 שנים) גבוה בהרבה מהנדרש, מעולם לא נראה כמותו ברחבי הרובעים (למעט מקרים בודדים) ועל כן יש לשלול מקדם זה על הסף. ניתן לראות במהלך תקופה זו עשרות תיקים המקודמים בפרק זמן קטן משמעותית.

במקרה הנדון ניתן לממש תוספת בנייה בהיקף של כ - 144 מ"ר אקווי' משותפים.

כפי שנקבע ע"י ועדת הערר, הרי שככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וייעשה מאמץ לממש את יתרת הזכויות הנוספות ולהיפך. במקרה שלנו, מדובר בתוספת משמעותית ביחס לבינוי הקיים, ומשכך מקדם הדחיה ששמאי המבקשים מביא בחשבון אינו במקומו.

בנסיבות אלו, יש לקבוע מקדם דחיה כפי שזה נקבע בשומת המשיבה.

לעניין המושעא נדגיש, שמקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת המשיבה מגלם בתוכו את ריבוי הבעלים במקרקעין. לא מדובר על היקף בעלים "מיוחד" ושונה בחלקה הנדונה.

כמפורט בשומה האחרת, 58% במקרקעין הינם בבעלות של משפחה יחידה כך שהנ"ל מצמצם את היקף המושעא בכל מקרה במקרה הנדון. לעמדת ועדת הערר קיים קושי לאמוד את מקדמי ההתאמה כפונקציה של אחוז וכי להיבט המושעא השפעה על הדחיה הנדרשת, כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

בתקופת הדחיה למימוש הזכויות יוסדרו כל העניינים המשפטיים, אשר מהווים תמריץ נוסף למימוש הזכויות והסדרת המצב הקנייני והמשפטי במקרקעין. יודגש כי, דחיה זו משקפת משך זמן סביר למימוש תוספת זכויות בצירוף מאפייני התכנית ושאר מאפייני הנכס.

<u>עלויות עודפות / חיזוק:</u>

שמאי המבקשים מביא טוען שיש להביא בחשבון גם עלויות עודפות לחיזוק וגם מקדם התאמה לבינוי חדש על קיים, ומפנה להחלטות שמאים מכריעים.

ראשית, חיזוק דירות המגורים הבנויות במקרקעין תורמות לכל הפחות לשווי המקרקעין כגובה עלותם. בנסיבות אלו, הרי שמדובר בעלות ולא בעלות עודפת אותה יש להפחית מההשבחה.

שנית, שומת המשיבה אימצה את עמדת ועדת הערר אשר קבעה כי קיים קושי לאמוד את עלויות ההתאמה כפונקציה של אחוז מסך עלויות הבנייה ויש לקבוע אותו באמצעות מחירונים מקובלים ולבסון.

בהעדר תימוכין אחרים, יש ליישם את המלצותיו וקביעתו של ישראל דוד.

אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות חיזוק.

עלויות חיזוק דירות המגורים יעלו את שווי המקרקעין (דירות הבעלים) לפחות בגובה עלותן.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>

<u>שמאי המבקשים</u>

<u>לעניין זכויות תמ"א מצב קודם</u>

לא הובאו בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 במסגרת המצב הקודם.

עם זאת, צוין כי ביחס לבניין - גם אם לא הייתה נלקחת בחשבון תמ"א 38, וגם מבלי להביא את הזכויות הנובעות ממנה במצב הקודם - לא קיימת התכנות כלכלית למימוש הזכויות.

מדובר במקרה קיצון נקודתי, אשר אינו מאפיין את כלל הבניינים.

<u>לעניין שטח תוספת מעלית</u>

הביע הסכמה עם עמדת שמאי המשיבה ניתן להקים את המעלית בצד הצפוני של המבנה.

עם זאת, הובהר כי גם אם תותקן המעלית בחלק הצפוני - באזור שבו ממוקם גרעין המדרגות - הרי שבכל מקרה נדרש יהיה להפחית שטח כלשהו, בין אם מהחלק הדרומי של הדירה ובין אם מהחלק הצפוני.

לעניין הפגיעה בשטחי הדירות בשל התקנת המעלית אם תתקבל הטענה בדבר אפשרות להצבת המעלית בחלקו הצפוני של המבנה, כפי שנטען קודם לכן - עדיין מתקיימת פגיעה של ממש בשטחי הדירות. צוין כי גם בהצבה זו, נדרשת הריסה של חלקים מהדירות, וכי כתוצאה מהמהלך, שטח כל אחת מהדירות יופחת בכ-5 מ"ר.

<u>לעניין הפערים בשטחים לפי תוכנית הרובעים</u>

בנוגע לשטחים מכוח תוכנית הרובעים, צוין כי קיימים פערים של מספר מטרים, כפי שנרשם.

לעניין היתכנות הניצול במצב של בעלויות משותפות ודחיה במושע, גם במקרה שבו נבחנת אפשרות לניצול זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38, הרי שבפרקטיקה - נוכח אופן חלוקת השטחים והבעלויות בבניין - מדובר במצב שאינו ישים למימוש.

מדובר בדחיה של כ-20 שנה, גם מועד זה אינו ודאי - וסביר להניח שהניצול לא יתממש כלל, כל עוד לא יבוצע איחוד חלקות או שינוי מהותי אחר במבנה הקנייני של הנכס.

בשלב זה, על פניו לא קיימת כל היתכנות כלכלית לביצוע פרויקט במתכונת של מבנה יחיד. צוין כי ייתכן שבעתיד תתאפשר חבירה של שני מבנים, אך גם לכך ועדת התכנון אינה נותנת מענה תכנוני, ולא מאפשרת כיום מהלך כזה.

ככל שהאפשרות תאושר בעתיד, ייתכן שתידרש הוצאת תוכנית חדשה או אמצעים תכנוניים נוספים.

במצבו הנוכחי של הנכס, נטען כי אין כל היתכנות כלכלית.

תקופת הדחיה נועדה לשקף הן את הקושי המשפטי, הן את המורכבות התכנונית והן את הפער שבין הזכויות התיאורטיות לבין היכולת המעשית ליישמן.

במסגרת השומה הוצגו 15 שומות מכריעות לנכסים סמוכים, אשר בהן הוכרו תקופות דחיה של 10 עד 29 שנים, בהתאם לנסיבות.

בהשוואה למקרים אלה, המצב במקרה הנדון הוא מן הקשים ביותר, וזאת בהתחשב ביחס שבין שטח המגרש לשטחי הבנייה, ובשל הדרישות המורכבות הכרוכות במימוש הזכויות - לרבות הצורך בביצוע חיזוקי מבנה לאחר מימוש הזכויות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שמאי המשיבה</u>

מדובר במימוש זכויות מלא.

לא נעשה בשומה דבר חריג או יוצא דופן ביחס לשומות היטל השבחה אחרות שנערכו ברחוב רופין ובסביבת הנכס הנדון.

<u>הפחתת שטחים הבנויים</u>

קיימים עשרות מקרים מוכרים בהם בוצעה הפחתה של מספר מטרים בודדים משטחי הדירות הקיימות, זאת לצורך שיפוץ המבנה, תוספת מעלית וחיזוקו. הפחתות אלה, כך נטען, השפיעו על שווי הדירות הקיימות וחרף ההפחתה הפיזית, תרמו להשבחתן של הדירות הקיימות באמצעות השטחים הבנויים.

<u>תוספת הבנייה על המבנה הקיים</u>

הפערים בין השיטות הם זניחים.

שמאי המשיבה הביא את השטחים בהתאם להיתרי הבנייה, בעוד ששמאי המבקשים התבסס על השטח הרשום בלבד.

בכפוף לכך, מתבקש כבוד השמאי המכריע ליתן דעתו על אודות הפערים שנוצרו בין שתי הגישות.

מקדם הדחיה אכן, שמאי המבקשים הציג שומות מכריעות המלמדות על תקופות דחיה של כ-15 שנה ואף הציג מקרים בודדים החורגים מכך.

יחד עם זאת, קיימות שומות רבות נוספות התומכות בתקופות דחיה מתונות יותר, כדוגמת זו שנלקחה בחשבון בשומתו - תקופה של עשר שנים - אשר, לטענתו, הולמת את נסיבות המקרה הספציפי.

נקודת המבט הרלוונטית היא זו של המועד הקובע, כאשר יש לבחון את מצב הדברים בסמוך לפני ואחרי מועד זה, מבלי לייחס משקל למה שהתרחש בפרק זמן מאוחר יותר.

לעניין טענת העדר היתכנות כלכלית והיעדר בקשות להיתרי בנייה מכוח תוכנית הרובעים - אף כיום נערכות שומות עבור בקשות להיתר, הן במקרים של מבנים בודדים והן במקרים של חלקות מאוחדות, ועל כן לטענתו אין ביסוס למסקנה כי אין עוד ניצול של התוכנית.

<u>עלויות חיזוק עלויות עודפות</u>

ועדות ערר כבר קבעו בעבר כי קיים קושי ממשי לאמוד עלויות בדרך של אחוזים, ויש להעדיף ביסוס העלויות באמצעות מקורות מקצועיים, כדוגמת מחירונים.

בהתאם לכך, הוועדה הזמינה אומדנים מהמהנדס ישראל דוד, ועל בסיסם נערך החישוב במקרה דנן.

בנסיבות המקרה הספציפי, הובאו העלויות העודפות ברף הגבוה ביותר, מתוך גישה זהירה ומקלה.

בנוגע לסוגיית המעלית - קיימים עשרות פרויקטים נוספים בהם המעלית אינה מגיעה ישירות לכל קומה, בפרט בבניינים הבנויים בתצורה של חצאי קומות.

אף על פי כן, זכויות הבנייה מומשו בפרויקטים אלו, והדבר לא מנע את הוצאתם לפועל של הפרויקטים.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים חלוקים בנייה במספר נושאים.

טרם התייחסותי למחלוקות בין הצדדים נראה כי קיימת הסכמה לעניין ערכי השווי של 25,000 ₪ לשווי מ"ר מבונה, הפחתת כופר חניה בגין שתי חניות.

אני מקבל את הסכמות הצדדים וזאת בהתבסס על החלטות קודמות בסביבת הנכס.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשים
מצב קודם זכויות תמ"א 38	שומת ההשבחה נערכה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".	תכנית 3616א', הוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, על מנת להתאים את התוספות הבניה מכוח תמ"א 38, על מנת להתאים את תוספות הבנייה מכוח תמ"א 38 למדיניות מהנדס העיר פטורה מתשלום דמי היטל השבחה.
הפחתת שטחים בנויים למעלית / חיזוק חדרים	חיזוק המבנה, שילוב המעלית (גם במחיר של הפחתת מטראג' מהדירה), מביאה לעליית ערך הנכס הבנויים, שכן הדיירים מקבלים בניין הכולל תשתיות חדשות, עמידה בפני רעידת אדמה ומשופץ.	לצורך ניצול תוספת הזכויות יש להוסיף מעלית נוספים ולהפוך חדר אחד בכל קיימת לחדר מחוזק. בהתחשב בבינוי הקיים המיקום היחידי שניתן להוסיף בו את המעלית הינו בין הדירות הקיימות ובצמוד לגרם מדרגות. בנוסף, לצורך עמידה בתנאי התכנית הובא בחשבון כי בכל דירה יש לחזק חדר אחד כדי שיעמוד בדרישות פיקוד העורף (כתחליף לממ"ד).
תוספת שטחים מכוח רובע 3	יש להביא בחשבון שטח רשום של הדירות הממוקמות בכל קומה ולפיכך, שטח קומה טיפוסית נטו (ללא מדרגות) הינו 167.60 מ"ר.	יש להביא בחשבון את השטחים מהיתרי הבניה, כאשר מתקבל טיפוסית "ברוטו" (כולל מדרגות) של כ- 189 מ"ר ובהפחתת שטחי שירות מתקבל של כ- 169 מ"ר.
מקדם דחיה ומושעא	נקבע מקדם של 0.5584 המגלם בתוכו מקדם דחיה ומושעא.	נקבע מקדם של 0.3118 המגלם בתוכו מקדם דחיה.
עלויות התאמה/עודפת / חיזוק	יש להביא בחשבון עלויות התאמה 370 ₪, כמו כן אין להביא בחשבון עלויות חיזוק בנוסף לעלויות העודפות שנלקחו בחשבון.	יש להביא בחשבון עלויות חיזוק בסך 1,000 ₪, ובנוסף עלויות התאמה במקדם 0.8.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס ברחוב רופין 15 בגוש 6968 חלקה 122 תת חלקה 9, בשכונת "הצפון הישן - החלק הדרומי", תל אביב - יפו.

14.2. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.3. רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.4. פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.

לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.

החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו בסמוך למועד הקובע ושומות מכריעות מסביבת הנכס.

14.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. דיון והכרעה:

א. מצב קודם

זכויות תמ"א 38

שמאי המשיבה ערכו את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

שמאי המבקשים, מנגד, טוען כי תכנית 3616א', הוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, על מנת להתאים את התוספות הבנייה מכוח תמ"א 38, על מנת להתאים את תוספות הבנייה מכוח תמ"א 38 למדיניות מהנדס העיר פטורה מתשלום דמי היטל השבחה כך ע"פ החוק וכן הן בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין לויתן והן בהתאם לפס"ד בעמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב.

החלטה

טרם התייחסותי לתוספת זכויות הבנייה, מצאתי לנכון לבחון את מחלוקת הצדדים לעניין זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 במסגרת המצב התכנוני הקודם כפי שיפורט להלן.

מעיון בהוראות תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38 עולה, בין היתר, כדלקמן:

> *"תכנית זו תחול על מבנים קיימים **אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980** למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. מבנים בהיתר, שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב יד על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו עליהם הוראות תכנית זו **למעט תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 14-11**. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט" (ההדגשה אינה במקור).*

מעיון בסעיף 23 להוראות התכנית כאמור, עולה כדלקמן:

> *"תכנית מפורטת לחיזוק מבנים - שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של יישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו כמפורט 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 בנייה, יחידות דיור גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה" (ההדגשה אינה במקור).*

הפוטנציאל מכוח תמ"א 38 הוא **עניין משפטי** השנוי במחלוקת בין הצדדים.

התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מטילה היטל על ההשבחה החל במקרקעין.

ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חלוקתי וחברתי, הגשמת ערך זה מתבטא בכך שבעל המקרקעין התעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית ומן הראוי שבעל המקרקעין יתחלק בעושר שצמח לו.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, מסביר היטב את האמור לעיל:

"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבנייה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר. ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות - בחצייה".

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפס"ד עע"מ 8600/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' פז גז בע"מ מפרט גם הוא על התכלית העומדת מאחורי חובת התשלום על היטל השבחה:

"התכלית הסובייקטיבית העומדת ביסוד חובת תשלום היטל ההשבחה מובילה למסקנה, כי לא סוג התכנית המפורטת הוא המגבש את חובת תשלום ההיטל, אלא טובת ההנאה הממשית אותה מפיק בעליו או חוכרם של המקרקעין, טובת הנאה אותה עליו לחלוק עם יתר חברי קהילתו, אם באמצעות מימון עלויות התכנון והביצוע של התכנית ואם באמצעות מימון צרכים נוספים של חברי הקהילה" (הדגשה לא במקור).

בהחלטת ועדת ערר(ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל - אביב, נקבע:

"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בנייה, לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתעשה, הנה למעשה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד. יינתן היתר בנייה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38. משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבנייה, 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 מכוח תכנית מתאר ארצית רוצה לאמור:
התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בנייה ספציפי למקרקעין - מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבנייה, ואז גם יחויב בהיטל השבחה מי שאכן ייהנה מהיטל ההשבחה".

מהאמור עולה כי מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 מותנה בשיקול הוועדה המקומית.
היות והוועדה לא מחויבת לאשר כל בקשה להיתר מכח התמ"א, דבר המקשה את הוודאות בקרב השוק שמא תתממשנה הזכויות, החיוב בהיטל השבחה הצודק הינו בעת הוצאת היתר הבנייה.
עם זאת, לא ניתן להתעלם מקיומן של הזכויות מכח תמ"א 38 להן כפוטנציאל כללי שחל על הנכס.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהחלטת רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, נקבע:

"...הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה.. נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון"..

בהחלטת ערר 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, נקבע:

"הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. כפי שקבע לעניין זה בית המשפט העליון..:
***הוועדה המקומית לתכנון ו בנייה תל אביב -יפו נ' סוניה אברמוביץ** .. נציין כי בהתאם להלכה הנוהגת, הרי שבשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס גם תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו.*
***הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ .. נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, **יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הוועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הוועדה המקומית**, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי" (ההדגשה אינה במקור).*

לעניין ערר 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ואח', ועדת הערר דנה בשאלת תחולת חיוב בהיטל השבחה בהתאם לפסיקה ובכלל זה התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
התכנית עליה דנה ועדת הערר מהווה את תכנית המתאר לשכונת רחביה בירושלים.
ועדת הערר סקרה את סעיפי התכנית וקבעה בין היתר:

" ... לצד הזכויות שמעניקה התכנית, ניתן למצוא בהוראות התכנית "סעיפי גמישות" שמותירים סימני שאלה וחוסר וודאות לגבי הקניית הזכויות ומימושן, כך שלמעשה במועד הקובע, יום תחילתה של התכנית לא ניתן להעריך את הזכויות שתאושרנה מכוח התכנית למקרקעין מסוימים, היקפן ואופן ניצולן, ולפיכך לא ניתן להעריך, במבחן השוק, את עליית השווי הנובעת מתכנית זו, ככל שקיימת".

בסופו של עניין קבעה ועדת הערר י-ם כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית רחביה במימוש בעת מכר מאחר ומדובר בזכויות צפות לאור "סעיפי הגמישות" שנקבעו בהוראות התכנית, המשמעות היא שמדובר בזכויות שאינן קונקרטיות במועד אישור התכנית והופכות ליותר וודאיות עם הוצאת היתר בנייה למימושן.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהחלטת עמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב, נקבע:

*"..לעומת זאת, לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם .למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית לממשלה, **המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם", אך מחזקת את מסקנותיי.** לא נשתכחה ממני קביעת בית המשפט העליון בעניין **דורפברגר** לפיה זכויות הבנייה לפי תמ"א 38הינן זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות ולכן אין להביאה בחשבון בעת מכר. להשקפתי, **אין בקביעה זו כדי לסתור את מסקנותיי**. 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, אשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל " (ההדגשה אינה במקור).*

בהתאם לבר"מ 1975/24 ו- 25226-04-25, נדחה הערעור שהוגש על בין היתר, על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב, בו צוין כדלקמן:

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

תכנית תא/3616א' שונה במהותה שכן מטרותיה, בין היתר, עידוד התחדשות עירונית ברובע, בעוד שמטרות תכנית 9988 תכנית מתאר לשכונת רחביה, יצירת מסגרת תכנונית לשימור ולפיתוח וכיו"ב.
תכנית תא/3616א' הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 דבר המראה שסביר להניח כי בקשות להיתר בנייה וניצול זכויות מכוח תמ"א 38 היו מתקבלות.
במהלך הביקור בנכס צפיתי במבנים בסביבה שעברו/ עוברים הליך התחדשות עירונית מכח תמ"א 38.
לפיכך, אני סבור כי יש להביא בחשבון במצב התכנוני <u>הקודם</u> את הפוטנציאל הכללי שחל בשוק הנובע בין היתר מזכויות מכוח תמ"א 38 טרם הפקדת תכנית 3616א' כמו כן, יש לבחון את המצב התכנוני <u>החדש</u> לפי זכויות הבנייה המנוצלות בבניין הקיים תוך התייחסות לפוטנציאל הכללי שחל בשוק הנובע בין היתר מזכויות מכוח תמ"א 38 טרם הפקדת תכנית 3616א', זאת בתוספת לתוספת זכויות הבנייה מכוח תכנית רמב"ם במסלול חיזוק ותוספת.
היות והשווי הבנוי נכון לשני מצבי התכנון, הרי שבמקרה <u>כאן</u>, מתייתר הצורך בהצגתו ולפיכך, בחינת המחלקות הינה לתוספת זכויות הבנייה מכוח התכנית.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>הפחתת שטחים בנויים למעלית / חיזוק חדרים</u>

שמאי המבקשים טוען כי לצורך ניצול תוספת הזכויות יש להוסיף מעלית נוספים ולהפוך חדר אחד בכל קיימת לחדר מחוזק.

בהתחשב בבינוי הקיים המיקום שניתן להוסיף בו את המעלית הינו בין הדירות הקיימות ובצמוד לגרם מדרגות.

בנוסף, לצורך עמידה בתנאי התכנית הובא בחשבון כי בכל דירה יש לחזק חדר אחד כדי שיעמוד בדרישות פיקוד העורף (כתחליף לממ"ד).

הובא בחשבון כי עקב עיבוי קירות החדר המחוזק נגרע מכל דירה קיימת 1 מ"ר, ובסה"כ 11 מ"ר, סה"כ שטח בנוי שהופחת משווי מצב חדש הינו 28 מ"ר.

שמאי המשיבה טוען כי חיזוק המבנה, שילוב המעלית (גם במחיר של הפחתת מטראג' מהדירה), מביאה לעליית ערך הנכס הבנויים, שכן הדיירים מקבלים בניין הכולל תשתיות חדשות, עמידה בפני רעידת אדמה ומשופץ.

<u>החלטה</u>

חיזוק הבניין ושיפוצו תורם ליציבותו ומראהו החיצוני ומהווה בכך, בין היתר, השבחה חיצונית.

לפיכך, לנוכח העובדה כי הבניין הנתון הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי המאה הקודמת, הרי שגם במצב הקיים, טרם אישורן של תכניות הרובעים היה צורך בחיזוקו ושיפוצו.

במקרה הנדון, במימוש הפרויקט בדרך של היתר בנייה, כל אחד מבעלי הזכויות בבניין ייהנה מתמורה נוספת בדמות של חיזוק הבניין, שיפוצו, תוספת שטח/מרפסת וללא כל תשלום מצדו של בעל הזכויות.

מדובר בתוספת שווי משמעותית המתווספת לבעלי הזכויות בבניין, אשר נובעת בעיקר ממימוש זכויות במסגרת התוכנית המשביחה.

ניכר כי במציאות הקיימת במדינת ישראל, ישנה חשיבות רבה בהוצאתה לפועל של תמ"א 38, בכדי להתמודד עם הסיכון להתרחשותה של רעידת אדמה, ובאותה ההזדמנות לתרום להתחדשות העירונית ולתוספת יחידות דיור, בעיקר באזורי הביקוש. לכך יש להוסיף את היתרונות הנוספים לדיירי הבניין, אשר גלומים ביישומה של תמ"א 38, וזאת ביתר שאת לנוכח העובדה שהיא מהווה כלי תכנוני מהיר ויעיל.

הוצאה לפועל של תכנית חיזוק מבנים לפי תמ"א 38 אינה יכולה להיבחן רק מן הפרספקטיבה של פגיעה בזכויות הקניין של בעלי הדירות, אלא גם מן הפרספקטיבה של העצמת זכויות הקניין שלהם: הם זוכים להקצאה של נכס קנייני יקר ערך שהוענק להם בפטור מתשלומי מיסים ותשלומי חובה אחרים. אכן, לא אחת, הדיירים אינם מקבלים בעלות ביחידות החדשות שנבנו, אולם הם נהנים מתוספת הבנייה בדרכים אחרות (בהתאם לנסיבות הפיזיות והכלכליות של הבניין - בין על דרך הגדלת דירותיהם, בין על דרך התקנת מעלית בבניין ובין בכל דרך אחרת).

לאור האמור, אני מסכים עם טענת שמאי המשיבה לעניין זה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. <u>תוספת שטחים מכוח רובע 3</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש המיטבי הינו לתוספת זכויות על הבניין הקיים.
שיטות המדידה בין הבית המשותף המהווה את השטח הרשום לבין היתרי הבנייה, שונות.
שמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשבון את השטחים מהיתרי הבנייה, כאשר מתקבל טיפוסית "ברוטו" (כולל מדרגות) של כ- 189 מ"ר ובהפחתת שטחי שירות מתקבל של כ- 169 מ"ר.
שמאי המבקשים טוען כי יש להביא בחשבון שטח רשום של הדירות הממוקמות בכל קומה ולפיכך, שטח קומה טיפוסית נטו (ללא מדרגות) הינו 167.60 מ"ר.

<u>החלטה</u>

בבואנו לחשב את שטח קונטור הקומה הטיפוסית בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38 יש להביא בחשבון במניין השטחים, בין היתר, את מלוא שטחי השירות ושטחי המרפסות המקורות.
יתר על כן, מהאמור בהוראות התמ"א, עולה, בין היתר, כי במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה", קיימת אפשרות לבצע הרחבה של הקומות הקיימות בבניין, זאת בכפוף להוראות ומגבלות תמ"א 38 (ע"פ סעיף 11.1.4 להוראות התמ"א- נוסח משולב).
היות וכך, הנני סבור, כי בבואנו לחשב את שטח קונטור הקומה הטיפוסית בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38, יש לבחון, בין היתר, את האפשרות לבצע הרחבה של הקומות הקיימות בבניין.
תוספת "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616/א' בהתאם למגבלות התכנית ולרוחב חזית הבניין, קיימת אפשרות תכנונית להשלים את קונטור קומת הגג הקיימת לקונטור קומה טיפוסית מלאה.
כיום בקומת גג הקיימת, ישנה דירת גג הבנויה בהיתר (תת חלקה 11).
על אף זאת, לאור מצב הבינוי הקיים בפועל המאושר בידי הוועדה המקומית, קרי, הימצאות של דירת מגורים בקומת הגג של הבניין הנתון, אביא בחשבון בעת אומדן ההשבחה כי "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616/א' לצורך הרחבתה של קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה לא בענייננו במקרה דנן, זאת בהסתמך, בין השאר, על האמור בתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה.
לאור האמור, אני מקבל את עמדת המשיבה לפיה יתרת שטח הגג הקיים המסומן באות ד' בתשריט הבית המשותף ובשטח של 98.53 מ"ר - צמוד לתת חלקה 15 **ולפיכך לא יחויב במימוש כאן**.
בעת עריכת תחשיבי הבאתי בחשבון, כי אומדן ההשבחה במקרה דנן ייבחן עבור תוספת "סל זכויות" בהיקף של קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג (בהתאם להוראות סעיף 4.1.3.(5)(ב'), וסעיף 4.1.3 (2)(א')(1).
מעל השלמת קומת הגג הקיימת לקונטור קומה טיפוסית מלאה, ניתן לבנות קומת גג חלקית שתהיה בהיקף של 65% משטח קומה הטיפוסית בכפוף לקווי הבניין המותרים.

מכאן עולה, כי בהינתן שטח קומה טיפוסית של כ - 189 מ"ר, מתקבל שטח קומת גג חלקית של כ - 123 מ"ר "ברוטו", היינו שטח סחיר של כ - 103 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 66 מ"ר.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מקדם דחיה ומושעא</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם דחיה למימוש לתקופה של 10 שנים, זאת בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים וועדות ערר וכן בהתבסס על העובדה כי קיימת סבירות מימוש קצרה עקב כדאיות כלכלית גבוה.
נקבע מקדם של 0.5584 המגלם בתוכו מקדם דחיה ומושעא.
שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם דחיה למימוש עקב הצורך בהתארגנות וקבלת הסכמת בעלי הזכויות לפי דחיה/מושעא לתקופה של 20 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.3118), זאת עקב העובדה כי לא ניתן להוסיף שטחי בנייה לדירות הקיימות, כך שלבעלי הדירות לא נוצר כל תמריץ להסכים לפרויקט ומורכבות הפרויקט.

<u>החלטה</u>

בחנתי מספר רב של שומות מכריעות בסביבת הנכס, מהם עולה כי מקדם הדחיה המגלם בחובו גם את מרכיב המושעא, נע בגבולות 0.7 - 0.4 ומשתנה בהתאם למאפייני הנכס הספציפי.
על פניו קיימת כדאיות כלכלית במימוש זכויות הבנייה וככל שרמת הכדאיות של הפרויקט גבוהה יותר, כך ישאפו בעלי הזכויות ליישב את המחלוקות ביניהם ולהאיץ את מימוש הזכויות.
עם זאת, זכויות הבנייה רשומות במושעא ונדרשת הסכמת כל הדיירים למימוש הזכויות.
בהתאם להחלטת כבוד וועדת ערר, **תיק מס' 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים,** עולה, בין היתר, כי המורכבות הקניינית הכרוכה במימוש תכניות צריכה לבוא לידי ביטוי בקביעת מקדם מתאים בהתאם לכללים השמאים המקובלים בהתאם לנסיבות בכל מקרה ומקרה.
להלן, עיקרי תמציתה של ההחלטה:

> *"נוכח הכרעתנו כי אין מקום להפחית את תשלומי האיזון מההשבחה וכי הביטוי שיש לתת למורכבות קניינית במימוש התכנית יהיה במקדם דחיה מתאים, יערוך השמאי המכריע בדיקה האם במועד הקובע הייתה צפויה מורכבות קניינית אשר השפיעה על ההשבחה (האם יש להוסיף מקדם דחיה לערכי השווי בגין אותה מורכבות ואם כן מהו)..."*.

מחד, למימוש הזכויות האמורות קיימים מרכיבים אשר משפיעים על זמינותם.
בבניין הנכס ישנם 11 בעלים שונים המבטאים את מרכיב "המושעא", כמו כן קיימת דירת גג.
לפיכך, סביר להניח כי ביום בו דיירי הבניין ירצו לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616' תיווצר מורכבות משפטית ו/או תכנונית, אשר סופה אינה ידוע ולפיכך קיים סיכון מוגבר לקונה הסביר.
על מנת להניע את מימוש הבנייה, קרי מימוש הזכויות, נדרשים תמריצים שונים שחלקם מתאיין עניין המפחית את המוטיבציה להנעת הליך הבינוי ומימוש הזכויות.
מאידך, לאור גילו של המבנה הדורש שיפוץ וחיזוק עניין המגביר את הצורך לבעלי הדירות, חיזוק ושיפוץ זה אף תורם להשבחת ערך דירותיהם ולהארכת החיים הכלכליים של המבנה, קרי תמריץ.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס :

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מס' שנים לדחיה,שיעור היוון	מקדם דחיה
דוד דדון	7091/104/4	בר כוכבא 19, תל אביב	12 שנים, 6%	0.49
מרדכי דדון	6902/151	דיזנגוף 191, תל אביב	12 שנים, 6%	0.49
אלי כהן	7113/30/20	סמולנסקי 12 ו- 14, תל אביב	15 שנים, 6%	0.41
רמה מאור	6212/583	דה האז 1, תל אביב	10 שנים, 6%	0.56

לאור האמור, אני סבור כי יש לתת מקדם דחיה בשיעור של 0.49 (משקף 12 שנים בשיעור היון 6%) בגין מושעה ודחיה למימוש (זמינות).

יובהר כי מקדם ההפחתה לדחיה עד למימוש מגלם מושעה בין בעלי הזכויות בנכס, לפיכך אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושעה כפי שבוצע בתחשיב שמאי המבקשים.

ד. עלויות עודפת/חיזוק

שמאי המשיבה טוענים כי אין להביא בחשבון עלויות חיזוק בנוסף לעלויות בינוי חדש על הישן שנלקחו בחשבון. שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות התאמה של 370 ₪.

שמאי המבקשים, טוען כי יש להביא בחשבון עלויות טוען שיש להביא בחשבון גם עלויות עודפות לחיזוק של 1,000 ₪ לכל מ"ר בנוי קיים וגם מקדם התאמה לבינוי חדש על קיים של 0.8.

החלטה

לאור העובדה שהבניין נבנה בשנות ה- 50, בטרם הפך ת"י 4413 (לחיזוק בפני רעידות אדמה), לתקן מחייב לראשונה בשנת 1980, סביר להניח כי תוספת הבנייה 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 הבנייה, אל הקרקע, והן את תוספת העומסים האנכית.

אני סבור כי בנייה על גג קיים מחייבת בנית מערכת נושאת חדשה, שינויים בחדרי מדרגות של הבניין, לצד הוצאות חיזוק. בנייה בניין 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[5].

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 מעטפת ביחס לשטח בנוי הוא כ- 50% לפיכך, עלות עודפת לחיזוק הינה 600 ₪ לכל מ"ר בנוי קיים.

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-2,420 ₪ למ"ר[6].

שמאי המשיבה התבססו על חוות דעת מהנדס מטעם הוועדה המקומית לאומדן עלות עודפת ביחס לארבעה בניינים שונים וקבעו עלות עודפת לפי חוות דעת בבניין בו לעמדתו תוספת בנייה דומה למקרה הנדון.

[4] שפורסם בשנת 1975.

[5] 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.

[6] לאחר התאמה למועד קובע בהתאם למדד תשומות הבנייה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לא מצאתי כי ניתן להסתמך על חוות הדעת האמורות.
מדובר על חוות דעת שנערכו לבניינים ספציפיים עם היקפי בנייה שונים, בהסתמך על חישובים סטטיים, דוחות קרקע ונגישות לאותם בניינים. בחוות הדעת לא ניתן מענה מלא לכל העלויות הישירות.
זאת ועוד, לא הובאו בחשבון עלויות תקורה ובצ"מ וכן עלויות התאמה של חיבור בינוי חדש לקיים.
לא הובא בחשבון שתוספת לבניין קיים סביר שתגרום נזקים לגינה, לחיפוי ולגדרות אותם יהיה צורך לתקן.
כמו כן, לא הובא בחשבון שבינוי בבניין מאוכלס מאריך את משך העבודות.
בנייה התייקרות הבנייה 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 ליצירת נזקים בבניין הקיים.
לפיכך, ובהתבסס על החלטות קודמות, אני מוצא לנכון לייחס מקדם התאמה של 0.8.
כאן המקום להדגיש כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת וכי הפחתה זו כוללת הן את עלויות הבינוי החדש על גבי הישן והן את עלויות החיזוק.

סיכום החלטות הח"מ

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשים	החלטה
מצב קודם זכויות תמ"א 38	שומת ההשבחה נערכה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".	תכנית 3616א', הוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, על מנת להתאים את התוספות הבניה מכוח תמ"א 38, על מנת להתאים את תוספות הבנייה מכוח תמ"א 38 למדיניות מהנדס העיר פטורה מתשלום דמי היטל השבחה.	תחשיב ההשבחה בוצע עבור תוספת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.
הפחתת שטחים בנויים למעלית / חיזוק חדרים	חיזוק המבנה, שילוב המעלית (גם במחיר של הפחתת מטראג' מהדירה), מביאה לעליית ערך הנכס הבנויים, שכן הדיירים מקבלים בניין הכולל תשתיות חדשות, עמידה בפני רעידת אדמה ומשופץ.	לצורך ניצול תוספת הזכויות יש להוסיף מעלית נוסעים ולהפוך חדר אחד בכל קיימת לחדר מחוזק. בהתחשב בבינוי הקיים המיקום היחידי שניתן להוסיף בו את המעלית הינו בין הדירות הקיימות ובצמוד לגרם מדרגות. בנוסף, לצורך עמידה בתנאי התכנית הובא בחשבון כי בכל דירה יש לחזק חדר אחד כדי שיעמוד בדרישות פיקוד העורף (כתחליף לממ"ד).	אני מקבל את טענת המשיבה.
תוספת שטחים מכוח רובע 3	יש להביא בחשבון שטח רשום של הדירות הממוקמות בכל קומה ולפיכך, שטח קומה טיפוסית נטו (ללא מדרגות) הינו 167.60 מ"ר.	יש להביא בחשבון את השטחים מהיתרי הבניה, כאשר מתקבל טיפוסית "ברוטו" (כולל מדרגות) של כ- 189 מ"ר ובהפחתת שטחי שירות מתקבל של כ- 169 מ"ר.	אני מקבל את עמדת המשיבה.
מקדם דחיה ומושעה	נקבע מקדם של 0.5584 המגלם בתוכו מקדם דחיה ומושעה.	נקבע מקדם של 0.3118 המגלם בתוכו מקדם דחיה.	מקדם 0.49 (משקף 12 שנים בשיעור היון 6%) בגין מושע ודחייה למימוש (זמינות).
עלויות התאמה/עודפת / חיזוק	יש להביא בחשבון עלויות התאמה 370 ₪, כמו כן אין להביא בחשבון עלויות חיזוק בנוסף לעלויות העודפות שנלקחו בחשבון.	יש להביא בחשבון עלויות חיזוק בסך 1,000 ₪, ובנוסף עלויות התאמה במקדם 0.8.	אני מקבל את טענת המבקשים.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

סה"כ תוספת שטח אקוי' מצב חדש	143.27
שווי מ"ר מבונה	₪ 25,000
סה"כ שווי	₪ 3,581,625
הפחתת קרן חניה עבור 2 מקומות חניה	-₪ 96,632
סה"כ	₪ 3,484,993
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	0.8
דחיה למימוש ומושעא (12 שנים בשיעור היוון 6%)	0.497
החלק היחסי בהתאם לשטח הריצפה (90/914)	9.85%
השבחה	**₪ 136,432**
היטל השבחה	**₪ 68,216**

17. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6968, חלקה 122, תת חלקה 9 בגין מימוש עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 3616/א'	24/01/2018	₪ 136,432	₪ 68,216

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com