גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3 בספטמבר 2019

תיק מס': 280-2019

לכבוד

מר ניסים נפתלי

ע"י אילן ברעם - שמאי מקרקעין

rom90@zahav.net.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

ע"י שגיא כץ - שמאי מקרקעין

Abraham@akatz.co.il

בענין ניסים נפתלי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

<u>ברח' ארלוזורוב 79, תל אביב</u>

<u>חלקה 179/13 בגוש 6214</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 28.5.2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 21.5.2019.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי ברעם אילן מיום 5.2.2019.
- שובר תשלום.
- מידע תכנוני.
- שומה מכרעת.
- נסח רישום מקרקעין.
- הסכם מכר

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי אברהם כץ מיום 10.12.2018.
- מסמך תגובה מיום 14.5.2019.
- מסמך התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם.
- תשריט קומת הגג.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש: 6214

חלקה: 179

תת חלקה: 13

שטח דירה: 32.15 מ"ר

כתובת: ארלוזורוב 79/13, תל אביב

סוג הנכס: דירת מגורים בבניין משותף

זכויות: בעלות פרטית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה השלישית בבנין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ברח' ארלוזורוב 79, בשכונת הצפון הישן – החלק הצפוני בתל אביב.

הנכס ידוע כחלקה 179/13 בגוש 6214, שטח הדירה הרשום הינו 32.15 מ"ר.

החלקה ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של שכונת הצפון הישן – החלק הצפוני, אשר מיקומה במרכז העיר תל אביב, ובסמוך לצומת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול, בפינה הצפון מערבית.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים ,מסחר ומשרדים לצד מבני ציבור. בסביבה מבנים ותיקים בני 3 – 4 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למגורים ומסחר.

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב דו סטרי דו מסלולי המהווה עורק תחבורה ראשי החוצה את העיר תל אביב ממזרח למערב ומחבר בין רח' פרשת דרכים, דרך נמיר ונתיבי אילון ממזרח אל רח' הירקון ממערב (הסמוך לחוף הים).

רחוב אבן גבירול הינו רחוב דו סטרי דו מסלולי הכולל נתיב לתחבורה ציבורי המהווה עורק תחבורה ראשי החוצה את העיר תל אביב מדרום לצפון ומחבר בין רחוב יהודה הלוי שמדרום אל שד' רוקח מצפון.

לחלקה הנדונה ששטחה הרשום 493 מ"ר, צורה רגולרית דמוית מלבן. לחלקה חזית דרומית באורך 17 מ' לרח' ארלוזורוב ועומקה 28 מ' (עפ"י מדידה מ – GOVMAP).

על החלקה בנוי בנין ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים המשמשת למגורים ומסחר. הבנין נבנה בשנות ה – 50 ואינו כולל מעלית. הדירה כוללת 1.5 חדרים ממוקמת בקומה השלישית ופונה לעורף המבנה (הדירה המזרחית).

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית מס' **58 "גדס",** שפורסמה ביום 4.1.1940, החלקה מסומנת בייעוד **אזור דירות I**.

השימושים המותרים באזור דירות I: כבאזור דירות II מלבד העסקים המפורטים ברשימת המלאכות והתעשיות אשר ידרשו הסכמה מיוחדת מהועדה המקומית. וגם בתי דירות ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים לאספות ציבוריות, סדור גינות ומשתלות, גנים ציבוריים, מגרשים ציבוריים ומגרשי ספורט, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרג'ים פרטיים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות, עסקים ושימושים הנזכרים ברשימת השימושים לאזור זה יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם יקבעו ע"י הועדה המקומית לתו"ב.

להלן הוראות הבנייה:

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ"ר
מס' יח"ד:	9
תכסית:	35%
גובה הבניין:	3 קומות ואינו כולל את קומת הביניים ואת קומת המרתף

- עפ"י תכנית **61**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1389 מיום 18.2.1945, החלקה **באזור רחובות קיימים בפרצלציות קיימות** ומטרותיה קביעת שצ"פים עפ"י תשריט התכנית בגוש 6214. התכנית אינה משנה את ייעוד הקרקע וזכויות הבניה.

- עפ"י תכנית מס' **76,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 140 מיום 2.8.1951, תותר תוספת בניה על גגות של בתים בני 2-3 קומות לצרכי מגורים כדלהלן:

מרחק בין קווי בנין חוקיים	מס' קומות	שטח בניה מותר על הגג
24 מ' ומעלה	3	54 מ"ר או 33% לפי הגדול מביניהם
24 מ' – 16 מ'	3	עד 54 מ"ר
16 מ' ומעלה	2	54 מ"ר או 33% לפי הגדול מביניהם

תוספת בניה כזאת תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים. – שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב ה- 33% ו- 54 מ"ר.
שום מבנה לא יוקם על גג של תוספת בנין כזאת.
הערה: מאחר ובבנין קיימת קומת עמודים, אין תוספת זכויות מכח התכנית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **286**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 216 מיום 28.2.1952, נקבע שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.

- עפ"י תכנית **637**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 783 מיום 11.8.1960, בוצעו שינויים לתכנית 76 כדלקמן:
  - תוספת הבניה תהיה לצרכי מגורים בלבד.
  - תוספת הבניה תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.
  - לא תורשה תוספת בניה בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשיה או משרדים.

- עפ"י תכנית **678**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 922 מיום 5.4.1962, נקבע כי התכנית הראשית (58) תתוקן ע"י הוספה בסוף תקנותיה כדלקמן: למרות כל האמור לעיל לגבי השימושים המותרים באזורי המגורים ובאזורי המסחר, אסור יהיה להקים בתי קולנוע, תיאטראות, אולמות ציבוריים, אולמי קונצרטים, אולמות למחולות וריקודים או להרצאות ואולמות לאספות ציבוריות.

היתרי בניה

- ביום 30.3.1947 ניתן היתר מס' 871 לשינויים במחיצות בדירת קומת העמודים ולשינוי מחדר הסקה לגראז'.

- ביום 20.2.1952 ניתן היתר מס' 937 לקומה ג' ו -ד' חלקית המכילה: בקומה ג' – 6 חדרים עם ח"ש ובקומה ד' – 2 חדרים עם ח"ש וחדר כביסה.

- ביום 24.6.1952 ניתן היתר מס' 239 לשנויים בסדור ושינוי מיקום חדר כביסה בקומה ד'.

- היתר מס' 519 מיום 31.1.1961 (התאריך קשה לקריאה), עפ"י תשריט התכנית בבנין 3 קומות המסומנות באותיות א' – ג' וקומת גג. בכל קומה טיפוסית 3 דירות – דירה בת 3 חדרים, דירה בת 2 חדרים ודירה בת חדר 1. בקומת הגג דירה אחת בת 2 חדרים. בתשריט ההיתר לא מופיעה קומת העמודים. (עפ"י שמאי המשיבה – יש קושי בזיהוי מטרת ההיתר).

מצב חדש

- עפ"י תכנית **1680**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2770 מיום 10.12.1981, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניית חדרי יציאה לגג, בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות שאליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבנין, בתנאי של מבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבנין.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לחדר. גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. בהתאם לסעיף 11 ד' להוראות התכנית, המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ – 1.2 מ'.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

הערה: מאחר ובבנין קיימת קומת גג חלקית התכנית לא מוסיפה זכויות.

- עפ"י תכנית **מ'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2829 מיום 24.06.1982, נקבעו הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

נקבע כי בתכנית כי אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית, אך לא יותר מ – 40% בקומה במגרשים ששטחם קטן מ – 500 מ"ר.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.
בבניה חדשה זכויות הבניה באזור דירות I (ללא קיר משותף) במגרשים מתחת ל – 500 מ"ר הינן: 146% ב – 4 קומות + קומת עמודים.

לא תותר כל תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.

הוראות תכנית זאת לא יחולו לגבי בנין אשר הקמתו אושרה או תאושר עפ"י תכנית מיוחדת לאותו בנין, או לגבי אזור שאושר או יאושר עפ"י תכנית בינוי או תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

- עפ"י תכנית **ע',** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין. בבנין המשמש למגורים בלבד רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף אחת בלבד.

הקמת מרתף בבנין איננה חובה אלא אם כן הועדה המקומית החליטה אחרת. בכל מקרה של הקמת מרתף יוקם המקלט בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע.
קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם. שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים במרתף בבנייני מגורים מעורבים עם חזית מסחרית – חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכד', בתנאי השירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. לא יורשו מגורים במרתף.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **"ס"**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3672 מיום 15.6.1989, נקבעו הוראות בנייה לדירות על הגג.

הוראות תכנית זו יחולו על המקרים הבאים:

א. בנייני מגורים שגובהם המרבי הוא עפ"י התכנית הראשית 3 קומות ושאין בהם קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

ב. בנייני מגורים שגובהם המרבי עפ"י הוראות התכנית הראשית 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

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

- בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.
- הבנין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים.
- הבנין אינו כלול באזור מגורים מיוחד.

עפ"י תנאים אלו, הותרו לבניה דירות הגג הבאות:

- בבניין מגורים מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד, ובמקום שקיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בנייה לשם הגדלתה בלבד.
- בבניין מגורים אשר קיימות בו יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.
- בבניין מגורים שבו קיימות יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר תוספת בנייה בהתאם להוראות תכנית זו ללא שינוי במס' הדירות.
- בכל בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים בנויה, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.

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

הבנייה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבנייה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתות הבניין עפ"י דרישות מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית.

השטח המותר לבנייה על הגג עפ"י תכנית זו הינו תוספת לאחוזי הבנייה עפ"י תכנית שבתוקף. לא יותר לחלק את זכויות הבנייה על הגג לקומות שמתחתיו.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תנאים להיתר בנייה: ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין כולו ע"י בוני דירת הגג עפ"י הוראות התכנית.

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

הערה: מאחר ובבנין קיימת קומת עמודים חלקית ונבנתה בו דירת גג בהיתר לפני שנת 1967, התכנית חלה וניתן להרחיב את דירת הגג עד שטח של 150 מ"ר בכפוף לנסיגות.

- עפ"י תכנית **ג',** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, תותר בניית חדרי יציאה לגג, היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות שאליהן הוצמדו החדרים ולא ממגדל המדרגות. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים בתכנית, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4 מ' מפני רצפת הגג.

חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה שמתחת. בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה (עץ או מתכת או דומיהם) המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

- עפ"י תכנית **2710**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4540 מיום 3.7.1997, נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בנין קיים, וכן לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת המעלית.

- עפ"י תכנית **ע'1,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.03.2003, נקבעו הוראות לבניית מרתפים ושימושם.
תותר בניית שתי קומות מרתף ובנוסף 4 קומות מרתף לשטחי שירות כלליים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף.
תותר הקמת המרתף עד גבולות הבנין (קו בנין 0) בתנאים. תכסית מעל 80% למרתף יאושר בתנאים.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ – 3.5 מ'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שימושים מותרים במרתף עם חזית מסחרית כלוואי לשימוש עיקרי למגורים:

בקומה העליונה ובקומה שמתחתיה:	שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים מגורים, שטחים נלווים למסחר שיוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.
בקומות המרתף התחתונות:	שטחי שירות כללים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר נטו לכל יח"ד, שיוצמד לדירה.

בבנין בו שימושים מעורבים יהיה סוג והיקף התכליות המותרות בקומות המרתף על פי היחס המותר בין השימושים בבנין.

- עפ"י תכנית **3440**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5526 מיום 10.5.2006, נקבעו הוראות בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייני מגורים בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'. נקבעו הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.
בסעיף 9.3 א' להוראות התכנית, כי (ביחס לתכנית ג') במקרה של איחוד דירות בקומה העליונה מעליהן קיימים חדרי יציאה לגג, ניתן יהיה לאחד את השטחים המותרים ע"פ תכנית ג' על שינוייה, בהתאם למס' יחידות הדיור המקוריות (עפ"י היתר) ולהצמידם כשטח עיקרי נוסף ליחידת הדיור המאוחדת. הבינוי והנסיגות יהיו בהתאם להוראות תכנית ג' על שינוייה.

- עפ"י תכנית מתאר **תא/5000,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, נקבעו הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב.

התכנית פילחה את העיר למתחמים ולאזורי ייעוד וכן הגדירה שימושים ונפחי בנייה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן:

- **אזור מגורים בניה מרקמית.**
- **אזור תכנון 301.**
- **מרקם בנוי לשימור.**
- **אזור מגורים עד 8 קומות.**
- **ציר מעורב.**
- **אזור העדפת הולכי רגל.**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן הוראות מיוחדות **<u>לאזור 301 – הצפון הישן ומרכז העיר:</u>**

- מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות ברחובות רחבים מ – 8 מ' ועד 6 קומות ברחובות צרים יותר.
- לאורך צירים מעורבים גובה הבניה יהיה עד 7 קומות.
- יותר איחוד 2 חלקות בחלקות הפונות אל אותו רחוב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תא/3616/א.
- ההוראות ביחס למתחם ר 31 אבן גבירול (שבתוך אזור 301) – הבינוי יכלול קולונדת עמודים המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב.

להלן הוראות בניה **באזור מגורים בבניה מרקמית**:

- השימושים המותרים הינם:

- כמפורט במקבץ השימושים למגורים: דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים.
- שימושים המותרים באזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה.
- מגורים.
- שימוש למשרד, בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בבניינים הניצבים על רחוב עירוני – שימוש למשרד בקומת הקרקע.
- שימוש ממקבץ השימושים למשרדים (משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח), במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

- שטחי בנייה מרביים:

גודל המגרש 1.5 – 0.5 דונם רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 3.

צפיפות הבנייה לא תפחת מ 12 יח"ד לדונם נטו.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של דירות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הוראות התכנית ביחס **<u>למרקם בנוי לשימור</u>**:

מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת וכן וועדת השימור העירונית במסגרת חוות דעתם, יידרשו, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור המסומן בתשריט העיצוב העירוני, הכנת מסמך מדיניות, אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בניה בהיקף שאינו עולה על 0.5 רח"ק, או אם התכנית תואמת מתאר מפורטת אשר התייחסה לנושאים המפורטים כדלקמן:

- מסמך המדיניות יתייחס לשטח שהיקפו ייקבע ע"י מהנדס העיר או וועדת השימור העירונית לפי העניין.
- מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: המרחב הציבורי והבינוי האופייניים למרקם, לרבות היחס והקשרים שבין המבנים לבין השטחים הפתוחים; אופי חזיתות; קווי בניין; מוקדים ציבוריים בנויים ופתוחים, סקר מבנה לשימור, עצים וצמחיה קיימים והיסטוריים, חומרי בניה ופרטים טיפוסיים, התאמה בין בניה חדשה לבנייה קיימת וכדומה.
- הוועדה המקומית רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה מגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. היקפי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכים לשימור.

<u>ציר מעורב</u>

על מגרש שמיועד לשימושים סחירים, בשטח המסומן בתשריט כציר מעורב, יחולו ההוראות הבאות:

- שימושים - בבניין הממוקם בשורת הבניינים הראשונה הפונה לציר המעורב ניתן לקבוע שימושים הכלולים באחד או יותר ממקבצי השימושים הבאים:
  - מקבצי שימוש ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה.
  - מקבצי שימוש ייחודיים המפורטים בפרק 5 לתכנית בהוראות לאזור התכנון בו מצוי המגרש.
  - קומת הקרקע תקבע כחזית מסחרית
  - השימושים בלא פחות מ 40% משטחי הבניה בתכנית יקבעו למגורים, ובנוסף השימושים בלא פחות 40% משטחי הבניה בתכנית יקבעו לאחד או יותר מהשימושים שאינם מגורים.
  - ניתן לקבוע שימושים ביחס שונה מהאמור לעיל, ובלבד שהיקף השטחים לשימוש המבוקש (מגורים או שימושים שאינם מגורים) באזור תכנון לא צפוי לעלות על 60% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים המאושרים בו. החישוב כאמור ייעשה בהנחה שבכל המגרשים בהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 60% משטחי הבניה לאותו השימוש המבוקש.

- עפ"י **תת"ל/70א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7456 מיום 18.7.2017, נקבעו הוראות בניה בכפוף לאזורים אשר מצויים בקרבת תוואי הרכבת.
עפ"י תשריט התכנית החלקה הנדונה גובלת בגבול התכנית (איננה בתחום הקו הכחול).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י **תמ"א 38** על תיקוניה שאושרה בהחלטות הממשלה כדלקמן:

	החלטת ממשלה		**י.פ.**	
	מס' החלטה	**תאריך**	**מס'**	**תאריך**
תמ"א 38	3537	14.4.2005	5397	18.5.2005
תיקון 1	1953	12.7.2007	5704	16.8.2007
תיקון 2	1334	4.2.2010	6069	10.3.2010
תיקון 3	4737	7.6.2012	6430	11.6.2012
תיקון 3א	2138	8.12.2016	7400	13.12.2016

להלן עיקרי התכנית בנוסח המשולב:

<u>מטרות התכנית</u>

מטרות התכנית הינן לקבוע הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור וחיזוק מבנים לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה, לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

<u>תוספת זכויות בניה בחיזוק מבנים</u>

הועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות או לתוספת יח"ד חדשות למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תוספת הבניה תינתן באפשרויות הבאות, כולן או חלקן (במצטבר):

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. שטח שתי קומות ע"ג קומות עליונות או הקמת אגף נוסף או שילוב ביניהן.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג (עד מחצית הקומה מתחתיה או לפי תכנית גגות בכפוף לשיקול הועדה).

ד. הרחבת קומות קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד, לצורך הרחבת יח"ד קיימות בלבד.

התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה או מורחבת, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

<u>תיקון 3א - הריסה ובניה מחדש</u>

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל. חלה במקום תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות המפורטות בתמ"א. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

השטח הכולל המותר לבניה יחושב כך:

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

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

<u>ס' 23 - תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

- עפ"י תכנית **תא/3616/א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7668 מיום 9.1.2018, נקבעו הוראות לתוספות בנייה ובנייה חדשה בתחום רובע מס' 3.

מטרת התכנית:

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

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

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

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

החלקה כלולה בתחום מתע"ן (מערכת תנועה עתירת נוסעים) לאורך רח' ארלוזורוב (מצפון) ומחוץ לאזור תחום הכרזת אונסקו.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן פרוט הוראות התכנית ביחס לאזור מגורים מחוץ להכרזת אונסקו:

הוראת בניה	זכויות בניה לבניינים חדשים	זכויות בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבניתם עד ליום 1.1.1980
כללי		כל תוספת בניה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבנין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידות מבנים ברעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבנין בהתאם לתקן.
זכויות בניה	זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבנין ומס' הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.	שטח קומות התוספת – לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית הקטן מביניהם, לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.
הרחבת הקומות הקיימות		הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר הרחבות לבנינים קיימים בכפוף להשתלבות בבנין הקיים, שיפוץ הבנין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לרעידות אדמה. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבנין, במסגרת קווי הבנין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. מותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק.
מספר קומות	מחוץ לתחום הכרזת אונסקו – **6 קומות + קומת גג חלקית.** (כולל קומת קרקע ו/או קומת עמודים)	מחוץ לתחום הכרזת אונסקו לבנינים בגובה 2-6 קומות תותר **תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית**. (כולל גם קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת)
גובה קומות	גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' מרצפת הקומה ועד לרצפת הקומה שמעליה. הגובה המרבי של קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס	גובה קומה (כולל גובה קומת הגג) לא יעלה על 3.40 מ' מרצפת הקומה ועד לרצפת הקומה שמעליה. הגובה המרבי של קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הוראת בניה	זכויות בניה לבניינים חדשים	זכויות בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבניתם עד ליום 1.1.1980
	רצפת קומת הגג.	קומת הגג.
בניה על הגג	קומת הגג תבנה בנסיגות הבאות: קדמי - 3.0 מ', אחורי – 2.0 מ' אך אם תתקבל תכסית נמוכה מ- 50% משטח הגג או מימדי קומת הגג קטנים מ - 5 מ', יותר לבטל את הנסיגה בחזית האחורית.	שטחי הבניה בהתאם לתכניות תקפות ותמ"א 38. שטח התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית. קומת הגג תבנה בנסיגה מקו בנין קדמי - 3.0 מ' מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית קומת הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות הנ"ל. מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג שנבנתה בהיתר שהתקבל טרם 27.6.2011 **תותר השלמת קומת הגג הקיימת בנוסף לתוספת הקומות המותרת.**
צפיפות	מספר יח"ד לא יפחת מסה"כ יח"ד במסלול של תוספת בניה לבניינים קיימים. לפי סה"כ שטחי הבניה מעל הקרקע חלקי 80.	מס' יח"ד בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ"י היתר בניה. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית כאמור לעיל. במקרה של סגירת קומת העמודים/ חלקית תותר תוספת יח"ד.
קווי בניין	קדמי – עפ"י תכנית תקפה. צידי – 2.5 מ' ואחורי 4.5 מ'	לפי התכניות הראשיות. תותר חריגה לצורך רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעליות ומרפסות.
מרפסות	תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות בשטח עד 14 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ - 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחובות בן יהודה וארלוזורוב, ההבלטה	תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות בשטח עד 14 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ - 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. תותר הבלטת מרפסות פתוחות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ'. בתחום רצועת המתע"ן (שאינה בתחום ההכרזה) ההבלטה המותרת הינה עד 1.2 מ'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הוראת בניה	זכויות בניה לבניינים חדשים	זכויות בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבניתם עד ליום 1.1.1980
	המותרת הינה עד 1.2 מ'. לא תותר סגירת המרפסות ולא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת.	
סגירת קומת עמודים מפולשת		בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.0 מ' מקו חזית הבניין. שימושים – מגורים, רווחה לדיירים, מחסנים. הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח יח"ד שתתווסף לא יפחת מ- 35 מ"ר בקומה זו בלבד. יותר צירוף השטח הנוסף לדירה בקומה מעל.
מרתף	זכויות והוראות הבניה לפי תכנית ע'1 באזורים מחוץ לאזור ההכרזה בהם הוגשה בקשה להיתר בניה עד תאריך 29.11.2015, יותר ניוד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר אל מעל מפלס הקרקע בתנאים. שימושים: עיקרי - לפי היתר בניה לפני הריסת המבנה שטח בניה: יותר שחזור השימוש העיקרי בהיקף הבניה ובמס' היחידות והשימושים המקוריים של המבנה שנהרס.	זכויות, שימושים והוראות הבניה לפי תכנית ע'1 בסגירת קומת עמודים/קומה חלקית יותר השימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים
ממ"ד		ממ"דים יבנו בתוך קווי הבניין המותרים בתכנית הראשית. במידה ולא ניתן למקמם בתחום קווי הבניין תותר בליטה בתנאים המפורטים בתכנית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תנאים להיתר בנייה</u>

- תנאי להגשת בקשה להיתר לתוספת בניה לבנין קיים יהיה הגשת חוו"ד מהנדס מוסמך בדבר עמידתו של המבנה בתקן 413. במידה ונקבע כי קיים צורך בחיזוק המבנה תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על עידכוניו, הנחיות מנהל התכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבניה.
- עיצוב והתאמה לסביבה – חוו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית.
- התחייבות לשיפוץ – התחייבות מבקש היתר הבניה לביצוע שיפוץ.
- בנייה ירוקה – בניה חדשה תידרש בעמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

- <u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 10.8.2017, רשומות הזכויות בתת חלקה 179/13 בגוש 6214, המהווה דירה בקומה שלישית בשטח 32.15 מ"ר.

בבעלות:

נפתלי נסים	-	1/2
שדה יפה	-	1/2

החלק ברכוש המשותף 32/629.
שטח החלקה הרשום 493 מ"ר.
בבית המשותף 16 תתי חלקות, וקיים תקנון מצוי.

<u>הסכם מכר</u>

הוצג בפני הסכם מכר שנחתם ביום 2.8.2018 בין המוכרים - נפתלי נסים ושדה יפה לבין הקונים – שמידע דור ושמידע רפאל דניאל לפיו נמכרו הזכויות בנכס בתמורה ל – 2,100,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

- אישור התכניות כדלקמן:
  - תכנית 1680 - למועד הקובע 25.12.1981.
  - תכנית מ' - למועד הקובע 9.7.1982.
  - תכנית ע' - למועד הקובע 13.12.1985.
  - תכנית ס' - למועד הקובע 30.6.1989.
  - תכנית ג' - למועד הקובע 6.5.1994.
  - תכנית 2710 - למועד הקובע 18.7.1997.
  - תכנית ע'1 - למועד הקובע 2.4.2003.
  - תכנית 3440 - למועד הקובע 25.5.2006.
  - תכנית תא/5000 - למועד הקובע 6.1.2017.
  - תת"ל/70א' - למועד הקובע 2.8.2017.
  - תכנית תא/3616א' - למועד הקובע 24.1.2018.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
3616א'	אין השבחה	₪ 406,100

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכניות 1680, מ', ע', ג', 2710, ע'1, 3440 ו - תת"ל/70א'</u>**

התכניות אינן משביחות את המקרקעין.

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית ס' (30.6.1989)</u>**

התכנית חלה על המקרקעין עפ"י הקריטריון בס' 3.א.7 לתכנית:

"בנין 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. "

לפיכך, התכנית מאפשרת את הרחבת דירת הגג הקיימת עד לשטח של 150 מ"ר בכפוף לנסיגות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עפ"י סעיף 11 ב' לתוספת השלישית לחוק התו"ב (תיקון מס' 126), ההשבחה בגין הרחבת דירת הגג לפי תכנית ס' מיוחסת לדירת הגג בלבד, לפיכך התכנית **איננה משביחה את הדירה הנדונה.**

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית תא/5000 (6.1.2017)</u>**

לפי סעיפים 1(א), 4 ו- 11 לתוספת השלישית לחוק התו"ב (תיקון מס' 126) לא תחושב השבחה בגין תא/5000.

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית 3616א' (24.1.2018)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

<u>במצב הקודם – זכויות מכח תמ"א 38</u>

אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה, וזאת מאחר וזכויות בניה מכח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, אלא מותנות בתנאים.

לביסוס טענה זו הציג שמאי המשיבה מס' סעיפים מתוך הוראות תמ"א כדלקמן:

- סעיף 22: "אין האמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה".
- סעיף 23: רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת ובה לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית התמ"א.
- סעיף 29: סעיף זה קובע כי תוקף התכנית מוגבל בזמן, לתקופה של 5 שנים מיום אישורה, כאשר קיימת למועצה הארצית אפשרות להאריך את תוקפה.

שמאי המשיבה הציג בנוסף מס' פסקי דין והחלטות ועדת ערר כדלקמן:

- **פס"ד רע"א 3002/12, הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון:** *"תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שונה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן, דומה כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעין תכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים, כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה (ראו עניין באר טוביה בפסקה 114). לכן, מקובלת עליי עמדת המלומד נמדר כי לגבי תמ"א 38, המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבניה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה (נמדר, עמ' 601), ולא את מועד אישור התכנית.*

- **פס"ד עת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת ערר המחוזית לתו"ב ת"א:** *"עינינו הרואות – כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות*

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אדמה אינן זכויות מוקנות כנטען על ידי העותרת אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית..... לוועדה המקומית שיקול דעת רחב מתוך סל של זכויות שונות המהוות זכויות מירביות אך אפשרות מימושן (כולם או חלקן או אף לא אחת מהן) מוגבל בהתאם לשיקול דעתה".

- **עת"מ 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית:** *"הזכויות המוענקות מכח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בנייה על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות".*

- **ערר 2900/17 מחוז חיפה:** *"תמ"א 38 כשלעצמה, אינה יוצרת "תכונה" בת פיצוי במקרקעין, אלא ציפייה עקרונית בלבד – אפשרות תיאורטית ברמת וודאות שאינה גבוהה למתן היתרי בניה הכוללים תוספת זכויות ותמריצים שונים..... לצורך הוכחת ציפייה קונקרטית במגרש מכח תמ"א 38, לכל הפחות היה על העוררות להגיש בקשה להיתר בניה..... בהיעדרן, פוטנציאל התמ"א במגרש לביצוע פרוייקט הריסה ובניה מחדש הוא ספקולטיבי לכל היותר".*

- **ערר גב/5187/17 + 5185 + 5184 (ת"א):** *"אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בניה לכלל המבנים הכלולים בה. זכויות הבניה שמתאפשרות מכח התמ"א מתגבשות רק לעת אישור היתר הבניה מכוחה".*

- **ערר צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ:** *"ההשבחה מכח התכנית נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר בניה. עד אז, מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויה גם בשיקול דעת של הוועדה המקומית".*

בנוסף הציג חוות דעת משפטית מטעם עירית תל אביב לעניין התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם שנוצרה עקב אישורן של תכניות תא/3616א' ו – תא/3729א', בה נקבע כי אין כל מקום להתחשב, בכל צורה ושיעור, בזכויות מותנות מכח תמ"א 38 בחישוב שווי הזכויות במצב הקודם.

כמו כן ציין הכרעות שמאים מכריעים שלא התחשבו בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם:

שמאי	גוש / חלקה	כתובת
ארז כהן	6663/293	עלומים 3 הרצליה
בצלאל קציר	6901/54	בן יהודה 163 תל אביב
גבע בלטר	7103/10	אליפלט 2 תל אביב

בתגובה לשומות המכריעות שהוצגו בשומת שמאי המבקש לפיהן יש להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם, טען שמאי המשיבה כי הן הסתמכו על החלטות ועדות ערר ולא נלקחו בחשבון הפסיקות מערכאות גבוהות יותר. בנוסף טען כי לגבי שומות מכריעות אלו יוגש ערר ע"י הוועדה המקומית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לאור כל האמור לעיל, מאחר ואין מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, אין לייחס שווי במצב הקודם לזכויות המותנות עפ"י תמ"א 38, שכן זכויות אלו אינן זכויות מוקנות אלא מתגבשות רק בהוצאת היתר הבניה.

<u>במצב החדש</u>

תכנית 3616א' הינה תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בניה ללא כל התניה (מלבד אישור 66% מבעלי הזכויות כמו בתמ"א 38), טענת שמאי המבקש כי ההתניה בהוראות התכנית בה נקבע כי: "הוועדה רשאית לאשר" את הזכויות מכוחה, מיוחסת להרחבת הדירות עצמן ואינה מתייחסת לתוספת קומות.

במקרה הנדון ההשבחה חושבה בגין תוספת קומות ולפיכך הזכויות אינן מותנות.

בפועל הוועדה המקומית חייבת לאשר בקשה להיתר אשר אינה סותרת את הוראות התכנית.

טענת שמאי המבקש כי אין לדירה הנדונה זכויות קנייניות שגויה. בנכס הנדון קיים תקנון מצוי, דהיינו אין הצמדה לאף אחת מהדירות ולפיכך לכל בעלי הדירות קיימות זכויות קנייניות.

בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה כמתואר לעיל, נלקח בחשבון כי החלופה המיטבית למימוש התכנית הינה בנייה על גבי הקיים.

עפ"י תכנית תא/3616א' מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם:

א. <u>תוספת בניה בקומת הקרקע</u>

תוספת הבניה בקומת הקרקע, ככל שישנה, מיוחסת לדירות בקומה זו ולכן לא נלקחה בחשבון.

ב. <u>השלמת הבניה בקומת הגג הקיימת</u>

התכנית מאפשרת השלמת הבנייה בקומת הגג הקיימת עד לקונטור קומה טיפוסית. בהתחשב בבינוי הקיים בהיתר, הכולל יח"ד אחת בקומת הגג, נלקחה בחשבון תוספת בניה של 80 מ"ר, המיוחסת לכלל הדירות בבנין.

לא יידרש פיצוי לדירת הגג הקיימת, על אף כי במצב החדש הדירה הופכת לדירה בקומה טיפוסית, שכן זכויות הבניה הנוספות מיטיבות ומשביחות גם את דירה זו.

יש לקחת בחשבון את מרכיב ייחודיות דירת הגג בהשבחה רק עבור יח"ד זו.

ג. <u>תוספת קומה מלאה מעל השלמת קומת הגג הקיימת</u>

התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית בקונטור הבנין הקיים, לפיכך מתקבלת תוספת בשטח של כ – 195 מ"ר (לאחר הפחתת שטח חדר מדרגות).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ד. <u>תוספת קומה נוספת חלקית</u>

בהתחשב בנסיגה הנדרשת, מתקבלת בניה בשטח של כ – 160 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ – 35 מ"ר (לאחר הפחתת חדר מדרגות).

דחיה ומושע – נלקח בחשבון מקדם דחיה למימוש הזכויות, המבטא בין היתר את יחסי השיתוף בחלקה (מושע), הוראות התכנית וכי תוספת הבניה הינה על גבי הבניין הקיים. המקדם שהובא בתחשיב שמאי המשיבה הינו בגובה 0.7.

עלויות התאמה – הובא בחשבון מקדם בגובה 0.9 לעלויות התאמה בגין התאמת הבינוי החדש על גבי המבנה הקיים.

<u>הסכם המכר</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי הסכם המכר מהווה עסקת מכר יחידה ואינה בהכרח משקפת נאמנה את התמורה הראויה של הנכס, טען שמאי המשיבה כי במקרה הנדון, עסקת המכר משקפת תמורה ראויה לנכס הבנוי בלבד, ללא זכויות הבניה הנוספות (שווי מ"ר בנוי של 52,500 ₪ לפי שטח דירה של כ – 40 מ"ר).

<u>גישת ההשוואה</u>

לצורך חישוב ההשבחה יש להשתמש בגישת התועלת אשר מביאה בחשבון את שווי זכויות הבניה הנוספות.

בחינת עסקאות השוואה לפני ואחרי המועד הקובע של תכנית 3616א אינה דרך נכונה לחישוב ההשבחה מהסיבה כי התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות ובילקוט הפרסומים בנובמבר 2012, לכן השפעת התכנית על מחירי הדירות החלה שנים טרם המועד הקובע ונפרשה על פני שנות התכנון. יש לנטרל את השפעת התכנית במשך השנים על שווי המקרקעין במצב הקודם בהתאם להלכות "מנור" ו - "לוסטרניק".

בנוסף טען כי מחירי הדירות בסביבה מאופיינים בשונות גבוהה ובכך שימוש בגישת ההשוואה הישירה לחישוב ההשבחה הינו בבחינת בלתי אפשרי.

בתקן 2 – יישום גישות השומה, אמנם נקבע כי יש לשום דירה בגישת ההשוואה אך מדובר על הערכה לשווי שוק ולא הערכה להשבחה.

מכיוון ששומתו נוקטת בגישת התועלת – לטענתו של שמאי המשיבה אין לנכות היטל השבחה במצב החדש, לטעמו גישה זו מאיינת את היטל ההשבחה. כמו כן, ההשבחה בגין התכניות מגולמת בשווי המצב החדש, כאשר היטל ההשבחה אינו חלק משווי מצב החדש שכן החבות בגינו הינה של המוכר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>גובה ההשבחה</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי ההשבחה אינה מידתית, טען שמאי המשיבה כי זכויות הבניה מתוקף תכנית 3616א' הינן מוקנות וניתנות למימוש ללא כל התניה או אישור הוועדה המקומית. אי לכך, לא ניתן לטעון כי זכויות אלה הינן ללא שווי ואינן משביחות את הנכס.

<u>פטור 140 מ"ר</u>

הפטור – 140 מ"ר אינו מתקבל אוטומטית, אלא יש להגישו לוועדה המקומית ולעמוד בתנאים שונים, ורק לאחר בחינת הוועדה ומילוי כל התנאים מתקבל הפטור. לטענת שמאי המשיבה במקרה הנדון לא הועבר לידי הוועדה אישור לפטור ולכן אין לדון בנושא זה.

כמו כן, ההשבחה בנכס הנדון חושבה כחלק יחסי משווי זכויות הבניה המיוחסות לכלל בעלי הזכויות בבנין – בגין זכויות אלו לא ניתן פטור שכן אינן מהוות הרחבת הדירה הנדונה.

<u>ערכי שווי</u>

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בפרויקטים חדשים בסביבה:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	מחיר	שטח	קומה	שווי מ"ר
16.4.2018	6215/202	שלמה המלך	₪ 2,900,000	55	4/5	₪ 52,727
25.2.2018	6215/202	שלמה המלך	₪ 4,150,000	78	4/5	₪ 53,205
12.12.2017	6214/681	ז'בוטינסקי	₪ 4,200,000	75	4/15	₪ 56,000
9.8.2017	6214/256	בן נון יהושע	₪ 5,170,000	110	4/5	₪ 47,000
11.5.2017	6214/520	שד' עמנואל	₪ 4,550,000	90	1/4	₪ 50,556
5.9.2017	6903/68	המלכה אסתר	₪ 2,467,000	46	1/5	₪ 53,630
30.8.2017	6903/54	כהן הרמן	₪ 4,350,000	65	3/4	₪ 66,923
17.8.2017	6903/68	המלכה אסתר	₪ 2,450,000	0	2/5	₪ 53,261
21.2.2017	6902/158	דיזינגוף	₪ 3,350,000	74	4/5	₪ 45,270
29.1.2017	6903/68	המלכה אסתר	₪ 5,403,000	100	3/4	₪ 54,030
22.3.2018	6954/18	חולדה	₪ 3,700,000	75	3/6	₪ 49,333
17.7.2017	6952/119	רייך	₪ 3,642,000	70	1/10	₪ 52,029
12.6.2017	6954/18	חולדה	₪ 3,600,000	62	4/6	₪ 58,065
12.6.2017	6954/18	חולדה	₪ 3,600,000	65	4/6	₪ 55,385
13.9.2017	7078/120	דיזינגוף	₪ 3,079,998	0	2/5	₪ 51,333
16.7.2017	7078/160	הירשנברג	₪ 4,102,564	0	4/5	₪ 41,026
9.7.2017	7078/120	דיזינגוף	₪ 3,000,000	56	2/5	₪ 53,571
19.11.2017	7113/80	דיזינגוף	₪ 2,249,999	51	5/7	₪ 44,118

לאור זאת, שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה הינו 27,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה</u>

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
השלמת הבניה בקומת הגג	80	1	80
תוספת קומה מעל קומת הגג	195	1	195
תוספת קומת הגג חלקית	160	1.2	192
מרפסת גג	35	0.3	10.5
סה"כ שטח אקוויוולנטי			477.5

חלק מיוחס למימוש הנוכחי		32/629
עלויות התאמה		0.9
מקדם מושע		0.7
שווי מ"ר מבונה	₪	27,000
סה"כ השבחה	**₪**	**406,100**

עמדת שמאי המבקש

<u>מצב קודם - זכויות מכח תמ"א 38</u>

יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם.

הזכויות שבגינן מחשב שמאי המשיבה את ההשבחה (השלמת קומת הגג הקיימת, תוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית) הוענקו בתמ"א 38 במסלול תוספת וחיזוק מבנים, והיה ניתן להוציא היתר בניה מכוח תמ"א 38 טרם אישורה של תכנית רובע – 3. להוכחת טענתו הציג שמאי המבקש בשומתו היתר בניה מס' 16-0281 ברח' ארלוזורוב 63 לניצול הזכויות מכח תמ"א 38.

שמאי המבקש ציין בדיון את פסקי הדין כדלקמן:

- **פס"ד רון ציץ** - עליית הערך לפי תמ"א 38 מקזזת את תכנית הרובעים.
- **פס"ד אקו סיטי** - בפס"ד אימצו את החלטת ועדת הערר אשר קבעה כי קודם הזכויות ניתנות מכח תמ"א 38 ולאחר שנוצלו ניתנות זכויות מתכניות תקפות.

<u>מצב חדש</u>

תכנית 3616א' – רובע 3, הינה תכנית רבדים שמטרתה הינה הטמעת השינויים הרבים שחלו בתכניות הראשיות החלות ברובע 3, החל משנות ה – 40 ואילך, ובנוסף התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לס' 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.

חיוב בהיטל בגין תכנית רובע 3, מהווה למעשה מסלול עוקף תמ"א 38, בניגוד לכוונת מחוקק התמ"א ובניגוד לדברי ההסבר בתכנית 3616א', המבהירים כי מטרת התכנית היא הטמעת הוראות התמ"א, אך מובן כי אין בכוונתה לשנותן.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לעניין זה הציג את הכרעתה של השמאית דורית פריאל מיום 8.11.2018, בנכס בחלקה 58/10 בגוש 6904, בשד' בן ציון 17 ת"א, בה צוין ערר "צור מעוף" בו ועדת הערר הורתה על ביטול חיוב היטל השבחה במימוש בדרך של מכר עקב אישורה של תמ"א 38 מהסיבה כי היא סותרת את כוונת המחוקק.
לדעתה של דורית פריאל, עקב החלטה זו של ועדת הערר, יש לייחס (במצב הקודם) אף לתכנית מכח ס' 23 לתמ"א באשר לאותן זכויות המפורטות בתמ"א. מכאן שאין לחייב בגין זכויות אלה – לא במכר ולא בעת בקשה להיתר.

בנוסף החיוב בהיטל סותר את כוונת המחוקק הברורה בתמ"א 38 לפטור את היזם מתשלום בגין תוספת הזכויות.

תכנית 3616א' אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות אותן העניקה תמ"א 38, אלא משקפת זכויות אלו במסגרתה (לא הקטינה ולא הגדילה את הזכויות שהוקנו בתמ"א 38).

<u>הזכויות מתכנית 3616א' מהוות זכויות מותנות</u>
עפ"י סעיף 4.1.3 לתכנית תא/3729א' שכותרתו: "הרחבות בבניינים שהוצא הותר לבנייתם קודם ה – 1.1.1980" קובעת כי: "הוועדה רשאית לאשר, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר". מן האמור עולה כי במסלול הרחבת בניינים שהינו המסלול המיטבי בענייננו, הוועדה המקומית רשאית, אך אינה חייבת לאשר תוספת הזכויות ומכאן בדומה להוראות התמ"א מדובר בזכויות מותנות.

בנוסף בתכנית 3616א' נדרש שתהיה לכל בעלי הזכויות זכות קניינית בכדי לנצל את הזכויות שהתווספו (לעומת הוראות תמ"א 38 בהן נדרש רב בלבד).

לאור האמור לעיל, תכנית 3614א' איננה משביחה את המקרקעין.

באם לא תתקבל טענתו הציג שמאי המבקש טענות בדבר חישוב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה.

דחיה - יש לתת הפחתה בגין דחייה במצב החדש.

ירידת ערכה של דירת הגג הקיימת – יש להביא בחשבון את הפיצוי הנדרש עבור דירת הגג הקיימת אשר בעקבות השלמת הקומה, מאבדת מייחודה ומשוויה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במצב החדש יש להביא בחשבון כי בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, לא ניתן לבנות דירה חדשה ללא ממ"ד. לפיכך, יש להביא בחשבון כי בגין הצורך בקשירת הדירות לקרקע, תהיה פגיעה בגרעין הבנין ובדירות הקיימות עצמן.

<u>גובה ההשבחה</u>

השבחה בגובה של כ – 406,100 ₪ מהווה 19.33% משווי הנכס. גם אם נניח שהתכנית הנ"ל משביחה (בניגוד לעמדת שמאי המבקש), עבור תכנית שאינה מוסיפה זכויות בניה ההשבחה הינה בלתי מידתית ומשוללת כל יסוד.

לעניין זה הציג שומות מכרעות של השמאי אייל יצחקי ברובע 3:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	מס' חדרים	היטל השבחה
23.10.2018	6952/11/8	גורדון 80	3	₪ 40,500
28.10.2018	7113/7	דב הוז 27	1.5	₪ 19,050

לאור זאת, המסקנה המתבקשת לטענת שמאי המבקש הינה כי היטל ההשבחה המבוקש לדירת 1.5 חדרים בסך 203,050 ₪ אינו מידתי.

<u>הפחתת היטל ההשבחה משווי המצב חדש</u>

במידה ותתקבל טענת שמאי המשיבה כי קיימת השבחה, טען שמאי המבקש כי יש לנכות את תשלום היטל ההשבחה משווי המצב חדש בגין השבחת הבנוי ומכאן שההשבחה צריכה להיות מחצית מגובה ההשבחה שנקבעה {או באם נתייחס לכלל ההשבחה בבנין, יש לנכות 4,061,000 ₪ משווי מצב חדש (לפי חישוב מהיטל השבחה של 203,050 ₪ עבור 32/629 חלקים בנכס)}.

<u>בחינת ההשבחה</u>

עפ"י תקן מס' 2, הגישה לקביעת שווי דירה בבניה רוויה היא גישת ההשוואה, שהיא בעלת התוקף הגבוה ביותר. לפיכך יש לבחון את ההשבחה בדרך של מציאת עסקאות השוואה לפני מועד אישור תכנית 3616א' (24.1.2018) אל מול עסקאות שלאחר מועד זה, ולבחון אם הייתה עליית שווי (אם קיימת השבחה).

לטענתו העסקאות שהציג שמאי המשיבה אינן רלוונטיות מאחר ולא נבחנו עסקאות במצב הקודם, וכן לא בוצעו לעסקאות אלה התאמות לגודל, שכן העסקאות שהוצגו הינן לדירות בשטח 55-110 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן עסקאות רלוונטיות לפני מועד אישור התכנית:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	מס' חדרים	מחיר מכירה
14.2.2017	6214/163/1	אמסטרדם 18	41	2	₪ 2,350,000
1.3.2017	6214/313/10	ארבע ארצות 7	50	2	₪ 3,020,000
14.9.2017	6214/690/6	ארבע ארצות 20	48	2	₪ 2,700,000
שווי ממוצע לדירת 2 חדרים ערב אישור התכנית					**₪ 2,690,000**

להלן עסקאות רלוונטיות לאחר מועד אישור התכנית:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	מס' חדרים	מחיר מכירה
27.5.2018	6214/357	סוקולוב 38	50	2	₪ 2,660,000
15.7.2018	6214/339/11	ארבע ארצות 10	48	2	₪ 2,465,000
22.10.2018	6214/130	ז'בוטינסקי 72	50	2	₪ 2,800,000
שווי ממוצע לדירת 2 חדרים לאחר אישור התכנית					**₪ 2,642,000**

ניתן לראות כי מחירי דירות רלוונטיות לא עלו עקב אישור תכנית 3616א' ומכאן **שהתכנית איננה משביחה את המקרקעין.**

<u>פטור 140 מ"ר</u>

יש להביא בחשבון את הפטור לפי ס' 19 לחוק התו"ב, שכן גם אם יקבע בניגוד לעמדתו כי מדובר בתכנית משביחה, הרי שמדובר בדירה ששטחה קטן מ – 140 מ"ר ואשר זכאית לפטור.

הכרעה

<u>המצב התכנוני הקודם</u>

הנכס הנדון מהווה דירה בקומה שלישית בבנין מגורים הכולל 3 קומות מגורים וקומת גג מעל קומת עמודים חלקית.

בהתחשב בבנין הקיים זכויות הבניה הן 3 קומות עם 120% (כולל מרפסות).

בתנאי של הריסת הבנין ובניית קומת עמודים זכויות הבניה הינן עד 4 קומות מעל קומת עמודים עם זכויות בניה של 146% (לפי תכנית מ').

בנוסף, תותר הרחבת דירת הגג עד לשטח של 150 מ"ר לפי תכנית ס'.

אני סבורה כי במצב הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס במצבו הנוכחי בתוספת יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת לפי תכנית ס'.

<u>תמ"א 38</u>

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון במצב הקודם את האפשרות לתוספת קומות במסגרת תמ"א 38.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

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 כי אין לגבות היטל השבחה במכר בגין תמ"א 38. בין היתר נימקה הועדה את החלטתה כהיא לישנא:

"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה. לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתיעשה, הינה למעשה שומה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38.

משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכח תכנית מיתאר ארצית, רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין – מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה, ואז גם יחוייב בהיטל השבחה מי שאכן יהנה מהיטל ההשבחה."

פס"ד **רע"א 3002/12, הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** מתייחס אף הוא לסוגיית ההשבחה בגין תמ"א 38:

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

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

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

פס"ד בענין אליק רון קבע אף הוא כי מאחר ותמ"א 38 הינה תכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ההשבחה בגינה מתגבשת במועד הוצאת היתר הבניה. דהיינו לא ניתן לייחס במצב הקודם שווי הנובע מתמ"א 38 כל עוד אין היתר בניה באותו בנין. יצויין, כי ההחלטה בענין אליק רון קובעת כי הזכויות אינן מוקנות באופן מוחלט ולא שהן מותנות עם הסתברות כלשהי (בניגוד לזכויות מוקנות מותנות).

לאור האמור לעיל, אני סבורה כי מאחר ותמ"א 38 הינה כללית וחלה על הנכסים בארץ, כל עוד לא אושר היתר בניה בנכס הנדון לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה לפי תמ"א 38.

בערר **(ת"א) 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן** הביעה הועדה עמדתה בסוגייה זו וקבעה:

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

אני סבורה, כי עמדת ועדת ערר שהכלילה הלכה למעשה את הזכויות מכח תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם, סותרת פסיקה עניפה הקובעת כי השווי במצב הקודם לצורך חישוב היטל ההשבחה איננו בהכרח שווי השוק של הנכס ערב המועד הקובע, אלא שווי שהוא במקרים רבים תיאורטי, ואיננו כולל פוטנציאל הנובע מתכניות בהכנה או מציפיה להקלות או לתוספת זכויות עתידיות שטרם התגבשו. (יצויין, כי סוגיה זו חודדה ותוקנה במידת מה בערר בענין יצחק לב).

כמו כן עמדה זו סותרת את פס"ד בענין אליק רון הקובע כי הזכויות לפי תמ"א אינן מוקנות כלל ואינן מגובשות באופן מוחלט (ואף לא מותנות עם הסתברות כלשהי).
אני מתבססת בענין זה על העקרונות שנקבעו בפס"ד **עמנ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** ביחס לנטרול השווי הנובע מציפיה לאישור הקלה המאושרת דבר שבשגרה באותו אזור.

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

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

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

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

יצויין, כי בפס"ד סי.בי.די. סטאר נסקרת כל הפסיקה העוסקת במאפייני השווי לצורך היטל השבחה כגון:

ע"א 8736/04; 447/05 אורה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה

רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

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

ואת העמדה כי במצב הקודם **שווי השוק איננו בהכרח השווי לצורך חישוב היטל השבחה**. (ולכן אינני מוצאת לנכון לחזור עליה כאן)

אני סבורה כי כל עוד קבעו הערכאות בערר צור מעוף ופס"ד אליק רון כי אין לקבוע היטל השבחה בגין תמ"א 38 מאחר והזכויות טרם התגבשו והן אינן מוקנות, לא ניתן לייחס את הזכויות או לחילופין את השווי שמקנות הזכויות לפי תמ"א 38 למצב הקודם, כל עוד לא הושלם ההליך התכנוני ואושרו זכויות ביחס לנכס בפועל בהיתר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהתחשב בעמדה כי הזכויות אינן מוקנות (באופן מוחלט) במצב הקודם הרי שאין לייחס אותן לנכס במצב הקודם ויש לנטרל מהשווי את השווי הנובע מהציפיה לאישור הזכויות אף אם הוא משתקף בשווי השוק.

נכון להזכיר גם את פס"ד בענין קוזניץ **עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס,** בו נקבע כי כאשר הזכויות אינן מוקנות מועד התגבשות הזכויות וארוע המס הינו אישור הזכויות בהקלה, ואין לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.
גם במקרה שלפנינו, כל עוד לא אושרו הזכויות בהיתר ולא הוקנו זכויות לפי תמ"א 38 הזכויות הינן מותנות בלבד והינן "שקופות", ולא ניתן לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.
יצויין, כי בענין קוזניץ, פרשה ועדת ערר באופן שגוי את פס"ד אליק רון כמו בהחלטה בענין רון ציון.

מעבר לענין השמאי והמשפטי ברצוני לציין למעלה מן הצורך, כי אני מבינה את הקושי בקביעת היטל השבחה בגין זכויות שהוקנו במסגרת תמ"א 38 וזאת לאור כוונת המחוקק והמדינה בכלל לעודד חיזוק בנינים מפני רעידת אדמה, עם זאת אני סבורה כי <u>אין פגיעה בעקרון הצדק</u> בגביית היטל השבחה בעת מכר מהסיבות כדלקמן:

1. סעיף 19 (ב) (10) מקנה פטור מהיטל השבחה "**השבחה במקרקעין בשל <u>קבלת היתר לבנייה</u> או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:**
   א. **תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) ..**
   ב. **תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. "**

כוונת המחוקק היתה לעודד חיזוק בפועל של בנינים, דהיינו כל עוד אין חיזוק בפועל בהיתר אין זכות לפטור.
בנוסף, מאחר ומדובר במכר ולא בבקשה להיתר בניה אין גם פטור בגין הזכויות שהוקנו בתכנית תא/3729א מתוקף היותה תכנית מפורטת על פי ס' 23 בתמ"א 38. (גם סעיף ב' לעיל לא מקנה פטור).

דומה הדבר לפטור הניתן בגין ממ"דים, לפי החלטת ועדת ערר (ים) מס': **ים – 11/ 417- 8 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים** אין זכאות לפטור במכר כל עוד אין מימוש בהיתר. גם במקרה של ממ"דים המחוקק רצה לעודד בניה בפועל של ממ"דים ולכן התנה את הפטור רק בביצוע בפועל של בנית ממ"ד ולא בעת מימוש של הזכויות במכר.

2. באישור תמ"א 38 יכול ונוצרה התעשרות למוכרים אשר ממומשת במכר והם נהנים מההתעשרות תוך שהם אינם ממלאים את חלקם בביצוע הבניה בפועל.
3. כל עוד לא עומדים המוכרים בתנאי הפטור כאמור לעיל, אין להקנות את הפטור בעקיפין ע"י זקיפת השווי הנובע מתמ"א 38 במצב הקודם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

4. פס"ד אליק רון קבע למעשה כי אין לקבוע השבחה במכר מאחר והזכויות אינן מוקנות (ולא משום שפטר את המוכרים מסיבה אחרת), לא ניתן לייחס זכויות שבית המשפט קבע כי הן אינן מוקנות במצב הקודם ובכך לדלג למעשה על מדרגת השבחה מבלי להיות זכאים לפטור.

בנוסף, להלן התייחסותי להחלטת ועדת ערר **85078/17 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' יצחק לב**, שהתקבלה לאחרונה שעשויה להיות רלוונטית לענייננו. יצויין, כי ההחלטה איננה עוסקת ישירות בתמ"א 38 או בתכניות הרובעים.

להלן התייחסותי לערר ולעקרונות שהוא קובע :

בהחלטת ועדת ערר בענין יצחק לב נסקרה בהרחבה הפסיקה והעררים הנוגעים לענין אופן חישוב ההשבחה במקרים בהם במצב הקודם נדרש הליך תכנוני נוסף לצורך מימוש הזכויות.

להבנתי מעיון בהחלטה ניתן להבחין ברצף שנע בין חמישה מצבים:

קטגוריה	סוג הזכויות	מאפיינים	פס"ד רלוונטי	אופן חישוב ההשבחה
1	זכויות מוקנות	מקרה רגיל – זמינות מלאה		מלוא ההשבחה מחושבת באישור התכנית (תשלום מלא במכר או בהיתר לפי המוקדם).
2	זכויות מוקנות – מותנות (הוראות גמישות)	מקרה גבעתיים – זכויות מוקנות בהחלטת ועדה ללא צורך בהקלה (גשר של ברזל)	אליק רון	מלוא ההשבחה מחושבת במועד התכנית והגביה מתחלקת בין שני המימושים. (שני ארועי מס)
3	זכויות מוקנות עם מגבלה שהסרתה כפופה להקלה.	הזכויות מוקנות אך יש צורך באישור **הקלה** **איכותית** בכדי ליצור זמינות ולהסיר את המגבלה (כגון חריגה מקוי	עררים • יצחק לב • דיניש • חצרוני • א. מאיר	ההשבחה מתפצלת בין שני מועדים: התכנית וההקלה. בתכנית - שווי מלא בניכוי זמינות

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

קטגוריה	סוג הזכויות	מאפיינים	פס"ד רלוונטי	אופן חישוב ההשבחה
		בנין, ניוד זכויות וכיו"ב)	נדל"ן העיר	בהקלה – זמינות בלבד/ שיפור תכנוני (בהקלה מכירים בשווי חלקי במצב הקודם)
4	זכויות מותנות (לא מוקנות)	הקניית הזכויות נעשית **בהקלה כמותית**, כגון תוספת זכויות בהקלה	עררים • סי.בי.די. סטאר • קוזניץ • גוזלן	כל ההשבחה מחושבת למועד אישור ההקלה. (בהקלה לא מכירים בשווי במצב הקודם.)
	זכויות לא מוקנות – הזכויות אינן קונקרטיות או צפות. (במסגרת תמ"א)	הקניית הזכויות במסגרת ההיתר או במסגרת תכנית מאוחרת מקומית.	פס"ד אופל קרדן - תמ"א 18	כל ההשבחה מחושבת למועד אישור ההיתר או אישור התכנית המקומית המקנה את הזכויות (בהתאם לענין). (לא מכירים בשווי במצב הקודם).

כאמור, ההחלטה בענין יצחק לב מתייחסת לקטגוריה 3 שבה הזכויות מוקנות במצב הקודם אולם קיימת מגבלה המחייבת קבלת הקלה למימוש הזכויות.

אני סבורה כי המקרה העומד לפנינו (תמ"א 38 ותכנית הרובעים), דומה במידה רבה לקטגוריה מס' 5 ובדומה לתמ"א 18, שבו מדובר על זכויות צפות לפי תכנית מתאר ארצית המרחפת על פני שטח כל המדינה ללא קונקרטיות והזכויות מתגבשות בהיתר או בתכנית ספציפית.

בענין זה מתייחסת ההחלטה בענין יצחק לב לפס"ד בענין אופל קרדן המתייחס לתמ"א 18 שבה נקבע:
"באשר לפרשנותו של סעיף 4(7) המוזכר לעיל יש לומר כי הנחתו של המחוקק הייתה שלתוכנית המשביחה יש תחולה קונקרטית במיקום ספציפי. אולם, לא תמיד אלה הם פני הדברים, ובאותם מקרים יש לומר שההשבחה תחול כאשר נוצר ה"מפגש" הקונקרטי בין התכנית המשביחה למקרקעין. כאשר תכנית המתאר הארצית היא נעדרת מיקום ספציפי למעשה, כך שהיא משנה תכניות מקומיות ללא זיקה קונקרטית, הרי שכל עוד לא הוצא היתר הבנייה אין לומר כי ההשבחה חלה שם. אכן, גם בעניין רון לא הייתה ודאות כי התכנית שמקנה זכויות מותנות תוביל לבנייה נוספת במקרקעין שעליהם חלה התכנית. אולם אני סבורה כי קיים שוני מהותי בין תכנית מתאר ארצית נעדרת מיקום קונקרטי, לבין תכנית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שמלכתחילה חלה באזור קונקרטי, גם אם קיים חוסר ודאות מסוים לגבי אופן יישומה בו. טעם אפשרי נוסף להבחנה עשוי להיות טמון בהיקף שיקול הדעת המוקנה לרשויות באשר להענקת ההיתר."

פס"ד אופל קרדן אליו מפנה ההחלטה בענין יצחק לב, קובע כי התגבשות הזכויות וההשבחה במקרה של תכנית מתאר ארצית שבה הזכויות אינן קונקרטיות, הינו במסגרת היתר בניה, עם זאת פס"ד מבחין בין תכנית הנעדרת מיקום ספציפי וקונקרטי לבין תכנית שחלה באזור קונקרטי.
אני סבורה כי ניתן ללמוד מפס"ד אופל קרדן כי התגבשות הזכויות בתכנית מתאר ארצית מסוג זה (בתמ"א 18 כמו גם בתמ"א 38), יכולה להתרחש בהיתר בניה אך גם במסגרת אישורה של תכנית שחלה באזור ספציפי, היוצרת וודאות לגבי אופן יישום הזכויות.

לפיכך אני סבורה כי מועד התגבשות הזכויות וההשבחה של תכנית תמ"א 38 מתרחש בשני מצבים לפי המוקדם:
א. מתן היתר בניה.
ב. אישורה של תכנית החלה באזור ספציפי לדוגמא תכנית הרובעים הקובעת את אופן יישום הזכויות.
ומכאן שיש לנטרל את השפעתה של תכנית המתאר הארצית במצב הקודם ולייחס את מלוא השווי למצב החדש.

<u>מתי יש לנטרל את השווי</u>
לענין אופן חישוב השווי במצב הקודם נקבע בהחלטה בענין יצחק לב כי *"הכלל הרחב הוא שהשבחה נבחנת בהשוואת שווי השוק בשני מצבי התכנון. אין המדובר אך בכלל שמאי, אלא שהדבר נובע מכך שההשבחה, בהגדרתה כפי שהיא קבועה בתוספת השלישית, היא עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאקט תכנוני מבין אלה שנמנו בתוספת. מטעם זה ממש ולהבנתנו בהרמוניה מוחלטת לכך, נקבע כי בשני מקרים שבהם השוואת שווי השוק ככזה בשני מצבי התכנון מעוותת את מדידת ההשבחה, כי אז – ורק אז – יש לנטרל את המרכיב המביא לאותו עיוות"*

"הרציונאל לנטרול שווי השוק במקרים ייחודיים אלה, הוא מובחן וברור. הן על רקע תפיסת האקט התכנוני השלם שבה עסקנו והן על מנת שלא לרוקן את ההיטל על התכנית מתוכן. הצדקה שכזאת לא קיימת כאשר מדובר <u>בזכויות קיימות עוד לפני האקט התכנוני החדש</u>, שיכולות להיות נשוא להיטל השבחה (ככל שהן כלולות בתכניות מהתקופה שהתוספת השלישית חלה עליה) <u>ושתרמו לשווי השוק בפועל</u>."

במקרה שלפנינו אני סבורה כי לא עומדים בקריטריון הראשון – דהיינו הזכויות לא קיימות לפני האקט התכנוני החדש. כאמור, לגבי תמ"א 38 המהווה תכנית צפה ושאינה קונקרטית וכיו"ב נקבע (בפס"ד אליק רון) כי היא לא מקנה זכויות ולפיכך אני סבורה כי יש לנטרל מרכיב שווי זה ואין להתבסס על שווי השוק.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לאור כל האמור לעיל, אני מוצאת שהחלטת ועדת ערר בענין יצחק לב איננה סותרת את עמדתי כי הזכויות וההשבחה מתגבשים במועד אישורה של תכנית תא/3616א' ואין להביא בחשבון את הזכויות לפי תמ"א 38 במצב הקודם.

המצב החדש

תכנית 3616א' קובעת סל זכויות לבנינים חדשים או לתוספות לבנינים קיימים.

התכנית קובעת את היקף זכויות הבניה בשתי חלופות:

- במקרה של הריסה ובניה מחדש תותר במקרה הנדון בניה בגובה של 6 קומות וקומת גג חלקית שטח כל קומה (עיקרי + שירות) הינו עפ"י התכסית המתקבלת בתחום קוי הבנין.
- במקרה של תוספת בניה נקבע כי ביחס לבנינים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.80 מחוץ לאזור ההכרזה כי תותר השלמת קומת הגג הקיימת, תוספת עד קומה וקומת גג חלקית כמו כן תותר הרחבת הדירות.

התכנית כוללת התניות למתן היתר בניה כדלקמן:

1. הגשת חוות דעת מהנדס מוסמך כי המבנה עומד בתקן 413 ובמידה והמבנה אינו עומד בתקן התנאי הוא הגשת תכנית לחיזוק.
2. חוות דעת מהנדס העיר להתאמה לסביבה בהתאם לכללים שנקבעו בתכנית.
3. התחייבות מבקש ההיתר לביצוע שיפוץ של חזיתות הבנין והחצר.
4. התניות שונות כגון שימור עצים, בניה ירוקה וכיו"ב.

עם זאת, להבנתי במידה והמבקש עומד בכללים ובהתניות שקובעת הועדה לא ניתן לשלול מהמבקש את האפשרות לבצע תוספת קומות על המבנה הקיים. להבנתי, מהוראות התכנית אין לועדה המקומית סמכות לשלול ניצול של הזכויות הללו.
אני סבורה כי בנסיבות הענין ההתניות אינן חורגות מהמקובל ומטרתן לאפשר לועדה להגדיר את אופן ביצוע ההרחבה מהבחינה התכנונית והעיצובית בלבד.

ההתניה כי הוועדה **רשאית לאשר** וכיו"ב (ס. 4.1.3 ו בתכנית 3616א') **נוגעת אך ורק להרחבות בניה** של הדירות הקיימות, לגביהן התירה הועדה בידיה את האפשרות שלא לאשר וזאת להערכתי מאחר ולא בכל מקרה ובכל בנין קיימת היתכנות פיזית לביצוע הרחבות של הדירות הקיימות בהיקף מלא או אף חלקי. הוראה זו איננה מתייחסת ליתר תוספות הבניה שמאפשרת התכנית כגון תוספת קומות שאליה מתייחס סעיף 4.1.3.ג' וכו'.
ובמילים אחרות אי הוודאות קיימת אך ורק ביחס להרחבות של הדירות הקיימות ולא בתוספת קומות. (יש להבחין בין שני המונחים).
מהאמור עולה, כי התכנית יוצרת וודאות גבוהה ביחס להיקף זכויות הבניה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תחולת הפטור על תכנית מכח ס' 23</u>
נטען כי על תכנית מכח ס' 23 לתמ"א 38 חל הפטור במכר מהיטל השבחה מכח פס"ד אליק רון, על פי כל המפורט לעיל, אני סבורה כי <u>ככל והתכנית מכח ס' 23 הינה קונקרטית ונקודתית ואינה מחייבת שיקול דעת הועדה המקומית הרי שפס"ד אליק רון איננו חל לגביה והיא איננה פטורה מהיטל השבחה במכר.</u>

הזכויות הקנייניות בתוספת הזכויות – אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, כי מאחר וקיים תקנון מצוי תוספת זכויות הבניה מהווה חלק מהרכוש המשותף והינה בבעלות כלל הדיירים לרבות בעלי הדירה הנדונה.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי התכנית מאפשרת השלמת קומת הגג, תוספת קומה וקומת גג חלקית בנסיגות, עם זאת בוצעו שינויים בהיקף השטחים לחישוב ההשבחה, עפ"י מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף.
אין מחלוקת כי אין להביא בחשבון בחישוב ההשבחה שטחים לסגירת קומת העמודים (שהינו זניח) וכן שטחים להרחבת הקומות הקיימות.
אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה לבנין הקיים.

טענה לפגיעה בשטחים הקיימים בשל הצורך בהקמת ממ"דים בדירות בקומות החדשות – לא הוכח כי במקרה הנדון תתחייב פגיעה בשטחים הקיימים לצורך הקמת הממ"דים, למיטב הבנתי (ועפ"י בדיקה של היתרי בניה לתוספת בניה), לצורך ביסוס הממ"דים, ניתן לעבות את הבנין מבחינה חיצונית ואין חובה לפגוע בשטחים הפנימיים בבנין.

גישת השומה הראויה – השווי שהתקבל בעסקאות ערב אישור התכנית מגלם את הציפיה הנובעת מהתכנית, לפיכך אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי העסקאות אינן מוכיחות כי לא חלה עליית שווי מקרקעין בסביבה. בנסיבות אלה אני סבורה כי אין מניעה מלהשתמש בגישת התועלת הבוחנת את שווי זכויות הבניה הנוספות.

עסקת המכר – אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש, כי מאחר והעסקה בוצעה לאחר אישורה של תכנית תא/3616א' סביר כי המחיר שהתקבל בעסקה מגלם את תוספת הזכויות מהתכנית. אני מעריכה כי יש להביא בחשבון הפחתה של 10% לצורך נטרול זכויות הבניה.

טענה לניכוי היטל השבחה מהמצב החדש – השווי במצב החדש צריך להביא לידי ביטוי את שווי הנכס מקונה מרצון המביא לידי ביטוי את מלוא ערך הזכויות ולפיכך אין לנכות מהשווי במצב החדש את היטל ההשבחה הצפוי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הפחתה בגין דחיה וסיכון – אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחיה וסיכון בהתחשב במורכבות התכנונית והפיזית של כל פרויקט וההתניות הכלולות בתכנית. ובהתחשב בקושי במימוש הפרויקט בשל קיומה של דירת הגג. במקרה הנדון תובא בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה.

הפחתה למושע – מאחר ומדובר בבית משותף ולצורך מימוש הזכויות יש להגיע להסכמה עם יתר הדיירים, אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 30%. (בנוסף להפחתות האחרות).

עלויות חיזוק והתאמה בחלופה של תוספת בניה למבנה הקיים - אני מקבלת את עמדת המשיבה, כי יש להביא בחשבון הפחתה לעלויות התאמה בגין תוספת זכויות הבניה. ההפחתה לעלויות התאמה תובא בשיעור של 20%.

תובא בחשבון השלמת קומת הגג הקיימת ותוספת קומה מלאה (חמישית) וקומת גג חלקית, בשל אי הוודאות לא יובאו בחשבון זכויות להרחבת הדירות.

<u>פטור 140 מ"ר</u>

אני סבורה כי במקרה הנדון אין פטור מהיטל השבחה לדירה בשטח 140 מ"ר מהסיבות הבאות:

א. ס' 19 ג'2 לתוספת השלישית קובע את התנאים למתן פטור במימוש באמצעות העברת הבעלות בדירה שהורחבה או שניתן היה להרחיבה לתכנית וזאת במידה והמחזיק או קרובו השתמשו בדירה ממועד גמר הבניה במשך זמן שאינו פחות מארבע שנים.
בהתאם לגישת בית המשפט יש להתחיל את מנין ארבע השנים ממועד אישורה של תכנית 3616א', קרי מיום 24.1.2018 ועד למועד המימוש, מאחר ועד יום המימוש עפ"י הסכם המכר באוגוסט 18 לא עברו 4 שנים, בעלי הנכס אינם זכאים לפטור בגין היטל ההשבחה הנובע מתכנית 3616א'.

ב. הפטור מהיטל השבחה מחושב ביחס להרחבת הדירה עד לשטח 140 מ"ר, במקרה הנדון ההשבחה איננה מתייחסת לשטחים להרחבת הדירה אלא לחלק היחסי של הדירה בתוספת שטחים המנותקים מהדירה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר בנוי
29.11.2017	6214	380	שד' יוצ"ר 5	1960	54.0 מ"ר	₪2,530,000	₪46,852
2.1.2018	6214	482	הר נבו 2	1950	55.0 מ"ר	₪2,710,000	₪49,273
26.12.2017	6214	149	אבן גבירול 97	1940	49.0 מ"ר	₪2,125,000	₪43,367
5.1.2018	6214	572	אבן גבירול 149	1950	79.0 מ"ר	₪3,000,000	₪37,975
25.1.2018	6214	677	יהושוע בן נון 47	1970	63.0 מ"ר	₪2,900,000	₪46,032
8.3.2018	6214	36	יהושוע בן נון 54	1950	58.0 מ"ר	₪2,806,000	₪48,379
					שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪45,313

בהתחשב בעסקאות שהציג שמאי המשיבה והעסקאות דלעיל ובהתאמה למיקום הנכס, אני סבורה כי שווי מ"ר בנוי בדירות בסביבה הינו 45,000 ₪, ובהפחתת הפוטנציאל בגין התכנית המוערך בגבולות 10% שווי מ"ר בנוי בגבולות 40,000 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	40,000	₪
מע"מ	34,188	₪
רווח יזמי 20%	28,490	₪
עלויות בניה	8,500	₪
שווי מ"ר מבונה	**19,990**	**₪**

שווי מ"ר מבונה במעוגל 20,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם

	שטח	מקדם	שטח אקויולנטי
תוספת שטחים לפי ס'	78.5	1.3	102
מרפסת גג	29	0.3	9
סה"כ מצב קודם			**111**

שווי מצב חדש

מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר אקוויוולנטי**
השלמת קומת הגג	107.5	1	108 מ"ר
בניית קומה נוספת	177	1	177 מ"ר
קומת גג	140	1.3	182.0 מ"ר
מרפסת גג	37	0.3	11.1 מ"ר
סה"כ			**478 מ"ר**

הפרש		**367 מ"ר**	
שווי מ"ר מבונה		20,000	₪
עלויות התאמה		0.80	
סיכון ודחיה		0.70	
מושע		0.70	
סה"כ השבחה		**2,876,104**	**₪**
השבחה בגין חלק יחסי	32/629	**146,320**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
3616א	24.1.2018	₪ 146,320	₪ 73,160

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com