בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 25.02.2024
מס' מינוי: 2269-2023
מספרנו: 1090

לכבוד המבקשת,
ה"ה דורלי אלמגור
המיוצג ע"י מר נעם עופר, שמאי מקרקעין
במייל: noam.offer@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
במייל: rafranco@walla.com

שומה מכרעת - גוש 6956 חלקה 97 תת חלקה 8
רחוב דיזינגוף 236
תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 15.10.2023 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 22.06.2023, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 03.12.2023.

2.2 שומת המבקשת דורלי אלמגור, מיום 05.11.2023, שנערכה ע"י השמאי נעם עופר.

2.3 בתאריך 27.12.2023, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 07.01.2024.

4. **מועדים קובעים לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/3616א	24.01.2018

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6956
חלקה	97
שטח רשום של החלקה	336 מ"ר
תת חלקה	8
מהות המקרקעין	דירה בקומה שלישית בבניין מגורים
כתובת	רחוב דיזינגוף 236, תל אביב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 הנכס הנדון מהווה דירת מגורים, תת חלקה 8, המצויה בקומה השלישית של בניין מגורים וותיק בן ארבע קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית, בנוי על חלקה 97 בגוש 6956, כתובתו רחוב דיזינגוף 236, מרכז העיר תל אביב.

6.2 רחוב דיזנגוף הינו רחוב ראשי בעיר תל אביב, מחבר בין רחוב אבן גבירול בדרום לבין דרך התערוכה בצפון, הבניין מצוי בחלקו הצפוני ומעברו המזרחי של רחוב דיזינגוף.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה בני 4-6 קומות, קומת הקרקע ברחוב דיזנגוף משמשת למסחר.

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

6.5 ברחוב ניכרת מצוקת חניה.

6.6 חלקה 97, בשטח רשום של 336 מ"ר, צורתה מלבן, החזית המערבית לרחוב דיזינגוף באורך של כ-12.5 מ', עומקה כ-27 מ', מבונה במבנה מגורים ותיק בנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון, נבנה בשנות השלושים של המאה הקודמת, הבניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית, סה"כ 9 יח"ד.

הבניין מחופה טיח, גגו בטון, כולל מעלית נוסעים בהיתר משנת 1993, ללא חניה.

מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו.

6.7 מושא השומה מהווה את דירה בקומה השלישית של הבניין בשטח רשום של 49 מ"ר.

7. המצב תכנוני

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

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות I.

זכויות הבניה לבניין בן 3 קומות בשטח 35% לקומה, מעל קומת ביניים וקומת מרתף.

7.2 תכנית 346 פורסמה למתן תוקף ביום 23.04.1953 (י.פ 288)

התכנית מתירה הקמת קומה רביעית בשטח של 80% משטח קומה בתנאי סידור מעלית, בתנאים.

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

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה

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

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית.

במקרה של הקמת בניין חדש באזור דירות 2 ברחוב ברוחב 10 מ' ויותר, במגרש מינימלי מעל 500 מ"ר, עד 42% לקומה, ב-5 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 168%.

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

7.8 תכנית ע/1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

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

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

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

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

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

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

מטרות התכנית:

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

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

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

מטרות התכנית:

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

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

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

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

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

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

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

7.13 תמ"א 38 על, תיקון אחרון - 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

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

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

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

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

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

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

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

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, הנכס מסווג במתחם 301 (רובע 3), אזור מגורים בבניה עירונית וחזית מסחרית.

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

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

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

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

יעוד הקרקע - ברחוב ראשי מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו.

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 אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

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

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

עיקרי הוראות התוכנית, לנכס הנדון מחוץ להכרזת אונסק"ו:

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

מחוץ לאזור הכרזת אונסקו (מצפון לרחוב ארלוזורוב): ברחובות בן יהודה ודיזינגוף תותר בניה בגובה שלא תעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית), בשאר הרחובות תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).

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

תוספת בניה על הקיים בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, לבניינים בגובה 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית. בבניינים הבנויים בגובה 7 קומות ומעלה תותר תוספת עד שתי קומות קומת גג חלקית.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים:</u>

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

זכויות בניה שלא ניתן לנצל, מבוטלות.

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

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

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

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

בניה בקיר משותף מותרת עפ"י הוראות התכנית.

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

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

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

2. תוספת קומות על פי התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

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

5. שטח בניה קיימת על הגג, מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית (27.06.2011), יחולו ההוראות הבאות:
   - תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
   - במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

9. הוראות לקומת הגג - מחוץ לתחום ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה שטח הגג התחום בין הנסיגות. יותרו יח"ד נפרדות. תותר הקמת בריכת שחיה. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

20. חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

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

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב נמצאו המסמכים הבאים:

היתר	תאריך	מהות
453	23.03.1933	לבניין 2 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה ובכ'
31	11.01.1934	לשינויים והוספת 3 חדרים, חדר מדרגות, מטבח, חדר אמבטיה ובכ'
920	29.05.1934	לשינויים בקומה א' ובנין קומה ב': 5 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו-2 בכ'
398	12.03.1935	לבניין קומה ג': 6 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו-2 בכ'
1504	10.09.1935	לשינויים פנימיים
242	30.03.1937	לשינויים בקומה א': שינוי מ-2 חדרים וח"ש ל-2 חנויות, מחסן וב"כ
1425	08.04.1938	להוספת גזוזטראות בקומות ב' ו-ג'
1026	24.03.1952	להוספת גזוזטרא בקומה ב'
404	03.08.1977	להוספת גגון למרפסת בקומה ב' בבניין קיים בן 4 קומות.
3-920741	21.10.1992	לתוספת קומת מגורים על מבנה קיים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) עבור 2 יחידות דיור וסידור בכל דירה חדר מוגן, מרפסת בחזית קדמית של המבנה פתוחה ולא מקורה
3-930826	31.10.1993	להגדלת חדר המדרגות הכללי, סידור מעלית עם תחנה בכל קומה והגדלת שטח קומה ד'. תוספת קומה חמישית עבור 2 יח"ד עם מרחב מוגן דירתי ובנית מעל כל דירה בקומה זו חדר יציאה לגג, הקשור לדירה שמתחתיו עם מדרגות פנימיות. לכל חדר צמודה מרפסת גג מרוצפת. על הגג העליון סידור מערכת סולרית. הבלטת מרפסת גג בחזית הקדמית
3-950237	05.03.1995	לבניית ביתן אשפה בחזית אחורית בקטע הדרומי בגבולות החלקה
3-970109	05.02.1997	לבניית פרגולה מאלומיניום בצמוד לחדר היציאה לגג הקיים

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 01.10.2023, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6956
חלקה:	97
שטח רשום:	336 מ"ר
תת חלקה:	8
תיאור:	דירת בקומה שלישית בשטח 49 מ"ר
חלק ברכוש משותף:	49/434
בעלים:	אלמגור דורלי ויואב בחלקים שווים

בתאריך 03.05.2023 נמכרה הדירה מושא השומה תמורת 3,160,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
תא/3616א	24.01.2018	441,495 ₪	אין השבחה לחילופין 9,048 ₪

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

<u>תכנית תא/3616א (מועד קובע 24.01.2018):</u>

11.1 **<u>שמאית המשיבה:</u>**

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

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

בהתחשב בביני הקיים ובניצול זכויות הבנייה בבניין, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים. בו אין יתרת זכויות בנייה. תכנית 3616א' מאפשרת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית.

<u>מרכיבי ההשבחה לנכס מושא השומה:</u>

- השלמת הקומה העליונה לתכסית קומה מלאה:

בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב ובהתחשב בשטח גג המבנה, בשטח הבנוי על הגג (חדרי היציאה לגג) ואופן הבינוי הובא בחשבון כי שטח להשלמת הקומה ישויך לדירות בקומה העליונה (חלקות משנה 13 ו-14) לצורך הגדלת שטח דירות אלו. לפיכך, ההשבחה בגין השלמת שטחי הגג תיבחן בעת מימוש הדירות בקומה העליונה (חלקות משנה 13 ו-14) ולא חויב בשומה לנכס הנדון.

- תוספת קומה:

התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ'.

במקרה הנדון, מתאפשרת תוספת קומה בשטח של כ-148 מ"ר לקומה ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ-14 מ"ר, מתקבל שטח של כ-134 מ"ר.

- תוספת קומת גג חלקית:

מחוץ לתחום אזור ההכרזה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' לחזית.

בהתאם לכך מתאפשרת בניה על הגג בשטח של כ- 120 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ-14 מ"ר מתקבל שטח של כ- 106 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 28 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בגובה מירבי של הבנייה על הגג עד 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים, בתנאים בתכנית. לאור המאפיינים הנ"ל, ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים לתכנית 3616א', הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.2 לקומת הגג ו-0.3 למרפסת הגג.

מקדם דחיה ומושע - הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והמאפיינים הבאים:

- הובא בחשבון כי המבנה הוקם בשנות ה-30 של המאה הקודמת ובוצעה תוספת בניה בשנת 1993.
- הובא בחשבון מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה.
- הובא בחשבון המצב המשפטי, מסמכי הבית המשותף והרכב הבעלויות.
- הובא בחשבון היקף שטחי הבניה ומס' הדירות והחנויות בהתאם להיתרי הבניה, העובדה כי על הגג קיימת בניה, מותקנת במבנה מעלית ולא קיימים במבנה מקומות חניה.
- הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים בהתאם לתכנית 3616א' במסלול חיזוק ותוספת על הקיים, כמפורט לעיל, מהם עולה כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט.

הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחיה כולל מושע לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%.

פתרון חניה:

הובא בחשבון כי לא ניתן למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי החלקה ומשכך יידרש תשלום לקרן חניה בגין 3 מקומות חניה.

עלויות התאמה:

בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר 8001/0119 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נקבע בהתייחס לעלות התאמה כי עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות. לפיכך, ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.

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

בנכס מושא השומה הניצול המיטבי הינו תוספת בניה מעל המבנה הקיים. בהתחשב במבנה הקיים הובאו בחשבון עלויות התאמה לבניה חדשה מעל מבנה קיים בסך של כ-370 ₪ למ"ר תוספת עלות לבינוי חדש על הקיים.

עלות שיפוץ וחיזוק, כלל שתידרש, תורמת לשווי המבנה לפחות בגובה העלות.

חלק הבעלים:

הובא בחשבון כי זכויות הבנייה המוקנות בהתאם לתכנית 3616א' מעל המבנה הקיים מהוות רכוש משותף ומשויכות לכל אחד מבעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.

שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר מבונה 24,000 ₪ בהתאמה למיקום מושא השומה, בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות בדירות מגורים חדשות.

תחשיב השבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	מ"ר אקו'/שווי
תוספת קומה	134	1	134
קומת גג	106	1.2	127.2
מרפסת גג	28	0.3	8.4
סה"כ			269.6
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 24,000
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות:			₪ 6,470,400
עלות התאמה לבנייה מעל בנין קיים		370 ₪/מ"ר	(₪ 88,800)
קרן חניה (3 יח"ד * 48,316 ₪)			(₪ 144,948)
סה"כ			₪ 6,236,652
בדחייה למימוש ומושע		0.627	₪ 3,910,381
השבחה עבור החלק היחסי ליחידה הנדונה		49/434	₪ **441,495**
היטל השבחה			₪ **220,747**

11.2 **<u>שמאי המבקשת:</u>**

הובא בחשבון השיקולים הבאים בהתחשב כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים.

<u>התניות בתכנית</u>

בתכנית תא/3616א' התניות רבות, המשאירות שיקול דעת נרחב לוועדה המקומית, מהנדס הועדה ומחלקת השימור, כך שלמעשה התכנית אינה מקנה ודאות רבה למימוש הזכויות, מעבר לוודאות שהייתה לפני אישור התכנית מכח תמ"א 38.

<u>תמ"א 38 ותכניות מפורטות מכוחה</u>

תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק שעלותו גבוהה ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית.

מפנה לדברי ההסבר לתכנית תא/3616א', לפיה התכנית מטמיעה את התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, כמו כן מפנה לערר צ.ו.ר מעוף לעניין אי חיוב בגין תמ"א/38.

לפיכך, יש להחיל את הוראות חוק החיזוק והפסיקה על תכניות שהוכנו מכוחה של התמ"א ולגבות היטל השבחה כאשר קיימת ודאות להתכנות ולהיקף המימוש מכוחה ולהעניק פטור בעת מכר גם על תכניות שהוכנו מכח תמ"א 38.

יש להחיל את הפטור גם במימוש בדרך של מכר על תכניות שהוכנו מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

<u>בחינת גובה ההשבחה:</u>

את ההשבחה יש לבחון עפ"י עסקאות שנעשו לאחר המועד הקובע לשומה ביחס לעסקאות שנערכו טרום כניסתה לתוקף של התכנית.

בעת בחינת ההשבחה יש "לזקק" את ההשבחה מעליית הערך הנובעת מכוחות השוק והביקוש הרב לדירות מגורים בעיר תל אביב שהינה אחת מהערים המבוקשות ביותר בארץ.

הוצגו עסקאות מכר בדירות מגורים בבניינים שנבנו לאחר 1980, ברחוב בר כוכבא 27, וברחוב המליץ 10, מהם עולה כי קיימת עליית מחירים בתקופה הרלוונטית, שאינה קשורה לתמ"א 38 ו/או לתכנית תא/3616/א, מאחר והן אינן מוסיפות זכויות על בניינים שנבנו לאחר 1980.

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

הוצגו נתוני עסקאות (שנת 2015 ושנת 2018) ברחוב דיזינגוף 152 טרם אישור תכנית תא/3616א, וניתוח עסקה משנת 2020 לאחר אישור התכנית, מהם עולה כי לא חלה עליית מחירים לשווי מ"ר בנוי.

במבחן השוק, לא קיימת עליית מחירים הנובעת מאישור תכנית רובע 3 ולפיכך אין מקום לחייב בהיטל השבחה.

<u>מימוש במסגרת חיזוק ותוספת בניה</u>

בחלופת תוספת בנייה חדשה על הבינוי הקיים, יש להביא בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מימוש זכויות בקומות נוספות מצריך ויתור של בעלי דירות הגג על שטחי המרפסות וכן חדרי היציאה לגג, השייכים להם קניינית.
- מימוש זכויות מצריכה הסכמה רחבה של בעלי הזכויות לרבות בעלי החנויות בחזית קומת הקרקע.
- לשם מימוש זכויות מתוקף התכנית יש לחזק את הבניין ולשפץ אותו בעלות שאינה מבוטלת העשויה לעלות על שווי הזכויות הנוספות מתוקף התכנית.
- פרויקט התחדשות לא יכול להתקיים ללא יזם, לצורך כניסת יזם לפרויקט, עליו לצפות לרווח יזמי מקובל.
- נדרש למצוא פתרון חניה מורכב, שאינו ישים כאמור לעיל, או לחילופין תשלום כופר חניה לוועדה.
- במהלך הבנייה נוצרת פגיעה משמעותית בהנאה מהדירות הקיימות והחנויות בחזית קומת הקרקע, המשפיעה על גובה שכר הדירה המתקבל, על הפעילות המסחרית, ועל איכות החיים של המתגוררים בבניין, העשויה לאיין את ההשבחה לכאורה, המתקבלת מתוספת זכויות הבניה המיוחסות לתת החלקה הנדונה.
- עלויות הבנייה צפויות להיות גבוהות משמעותית מעלות בנייה רגילה בשל עלויות חיזוק הבניין ועלויות ההתאמה הנדרשות בתוספת על בניין קיים, בשל הצורך בהגבלת שעות העבודה המאריכות את משך הבנייה וכן בשל שטחה המצומצם של החלקה, מיקום הבניין ברחוב מרכזי וסואן בו קיימת מצוקת חניה קשה וכיוצ"ב.

<u>התייחסות לשומת הועדה</u>

- ההשבחה, לכאורה, הנובעת מאישור התכנית לא הוכחה בשומת הועדה בעסקאות השוואה, כל שנעשה הינו תחשיב לתמחור התוספות שנותנת התכנית ללא התחשבות בעלויות אמיתיות וההתכנות לישימותן וכן בהתעלם מההתניות הקיימות ומתכנית ארצית ומסמך המדיניות של הועדה המאפשרים תוספות בניה שאינן פוחתות מהתוספות שנקבעו בתכנית רובע 3.
- בשומת הועדה מחושבת ההשבחה לתוספת קומות על בסיס שטח הקומות המקוריות שתכסיתן גבוהה מתכסית הקומות העליונות בבניין שנוספו עפ"י היתר משנת 1993. מפנה לסעיף 4.1.3.ב (3) לתקנון התכנית הקובע כי "שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה...." לפיכך, בכל מקרה יש לחשב את שטח קומות התוספת לפי שקונטור קומת הגג ולא כפי שנעשה בשומת הועדה.
- עלויות ההתאמה לבנייה חדשה מעל בניין ותיק, כפי שחושבו בשומת הועדה, בסך כ-89,000 ₪ אינה משקפת את עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה הקיים הנדרשות כתנאי להיתר מכח התכנית, החלפה והתאמת תשתיות הבניין לבינוי המוצע, שדרוג המערכות (ביוב, חשמל, אינסטלציה...) וכיו"ב. עמדת הועדה המקומית בדבר תרומת העלויות הללו לשווי הדירות הקיימות אינה רלוונטית, מאחר וחיזוק המבנה ושיפוצו אינו בגדר זכות המוענקת מכח התכנית, שכן ניתן היה לבצע את הפעולות הללו גם ללא אישורה. ככל והתכנית מטילה תנאים לצורך קבלת זכויות בניה נוספות, יש להביאם בחשבון בעת חישוב ההשבחה הנובעת מכוחה.

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

תימוכין לכך ניתן למצוא בפסיקה של בית המשפט העליון, בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, ממנה עולה כי נוסף על הוצאות פנימיות מהתוכנית המשביחה עצמה, יש להתחשב גם בהוצאות הנדרשות לשם מימוש מלוא הפוטנציאל שלו.

- בכדי להצדיק גביית מס, יש להוכיח ברמת ודאות גבוהה כי אכן ישנה השבחה ולהראות את עליית המחירים שנבעה מהתכנית, מה שכאמור לא נעשה.
- לתכנית אין השפעה על שווי הדירות בשוק של פרטיים והשתנות המחירים נובעת מכוחות השוק בלבד. ראיה לכך ניתן למצוא בעסקאות שנערכו טרום אישור התכנית ולאחריה.
- לאור פסיקות רבות של שמאים מכריעים, יש להתחשב בפוטנציאל מכח תמ"א 38 במצב הקודם ואין לגבות היטל השבחה בגין תכנית רובע 3, גם בהתעלם מתמ"א 38 במצב הקודם.
- בשומת הועדה לא נבחנה עליית השווי אלא תומחרו התוספות שמעניקות התכנית ובהתעלם משאלת התרומה לשווי.
- הוצגה התייחסות להחלטת וועדת ערר לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, לפיה אין להתחשב בזכויות מכוח תמ"א/38 במצב קודם. כמו כן, מפנה להחלטת ועדת הערר בירושלים בעניין תכנית רחביה לפיה יש להביא בחשבון את תמ"א/38 במצב קודם.

מפנה להתייחסות הח"מ בשומות מכריעות לאופן בו יש לחשב את ההשבחה מהתכנית הנדונה, בהתייחס לסוגיות שהועלו בערר הנ"ל וכן לסוגיות שהועלו לאחר מכן.

<u>סיכום:</u>

לא הוכחה השבחה הנובעת מתכנית תא/3616א' כל שנעשה הינו תחשיב לשווי התוספות לבניין הקיים בהתעלם מהמצב הקודם. בחינת ההשבחה תוך שימוש ב"תורת התועלת" בהכרח תביא להשבחה מאחר ואינה מתחשבת במצב הקודם.

לחילופין, בעת בחינת ההשבחה, יש להתחשב בפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 במצב הקודם ומכאן הרי שההשבחה שתתקבל הינה זניחה.

<u>תחשיב לחילופין:</u>

הוצגו נתוני שווי בשומות מכריעות ברחובות בן יהודה ודיזינגוף.

תכנית תא/2052א' מסווגת את מקטע הרחוב בקטע מס' 2 ברחוב דיזינגוף מדרום לרחוב ירמיהו ומצפון לרחוב ארלוזורוב. על פי הוראות התכנית מותר להקים בקטע זה של הרחוב בתי אוכל, המהווים מטרד לדירות המגורים, על כל המשתמע מכך.

בהתחשב כי מושא השומה מצוי על ציר תנועה ראשי וסואן המשלב מסחר ותנועת כלי רכב, תחב"צ והולכי רגל ערה, באזור בו מותרת הקמת בתי אוכל, ומאחר ומדובר בפרויקט חיזוק ותוספת ולא הריסה ובניה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי, לפני התאמות, בסך של 20,000 ₪.

השווי למ"ר מבונה מביא בחשבון בין השאר, כי מחירי המכירה נמוכים יותר בבניינים מחוזקים מאשר בבניינים חדשים מודרניים המתוכננים מא' עד ת' והכוללים פתרונות חניה.

נתונים לתחשיב:

שטח תכסית קומה ד':	135.69 מ"ר
ניכוי שטח חדר מדרגות:	12.87 מ"ר
שטח קומה ללא ח"מ:	122.82 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה עפ"י החלטת הת"מ ברחוב ברח' עובדיה מברטנורה 9 ת"א, גו"ח 6957/120, בשינויים המחייבים:

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שטח	שטח אקוי'
השלמת קומה חלקית קיימת	76.82	1	76.82
תוספת קומה	122.82	1	122.82
תוספת קומת גג חלקית (65%)	79.83	1.1	87.82
מרפסת גג	42.99	0.3	12.90
סה"כ שטח אקוויולנטי (מ"ר)			223.53
שווי מ"ר קרקע מבונה			20,000 ₪
סה"כ לפני הפחתות			**4,470,684** ₪
מקדם בניה חדש על ישן		0.8	3,576,548 ₪
כופר חניה			144,948 ₪
סיכום ביניים			3,431,600 ₪
מקדם הפחתה למושע			0.63
החלק היחסי ברכוש המשותף		49/434	11.29%
סה"כ שווי מצב קודם			**243,084** ₪

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שטח	שטח אקוי'
השלמת קומה חלקית קיימת	76.82	1	76.82
תוספת קומה	122.82	1	122.82
תוספת קומת גג חלקית (65%)	79.83	1.2	95.80
מרפסת גג	42.99	0.3	12.90
סה"כ שטח אקוויולנטי (מ"ר)			231.52
שווי מ"ר קרקע מבונה			20,000 ₪
סה"כ לפני הפחתות			**4,630,352** ₪
מקדם בניה חדש על ישן		0.8	3,704,281 ₪
כופר חניה			144,948 ₪
סיכום ביניים			3,559,333 ₪
דחיה למימוש			0.63
החלק היחסי ברכוש המשותף		49/434	11.29%
סה"כ שווי מצב חדש			**252,132** ₪

השבחה: 9,048 ₪

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הערות לתחשיב:

התחשיב אינו משקף את העובדה שיש לפצות את בעלי מרפסות הגג הצמודות בשל הצורך בוויתור על שטח המהווה קניינם הפרטי. ככל וזה יובא בחשבון הרי שההשבחה שתיוותר הינה זניחה עוד יותר.

כופר חניה חושב תחת הנחה כי תבנה בקומה הנוספת 3 דירות, בהתאם להנחה בשומת הועדה.

שטח לבניה בקומת הגג נלקח לפי 65% משטח קומה ד' ובניכוי שטח למדרגות (כ- 12.8 מ"ר).

שטח מרפסת הגג חושב לפי ההפרש בין שטח קומת הגג החלקית החדשה לבין שטח קומת התוספת, ללא ח. מדרגות.

יתר הנחות העבודה, בהתאם לשומת הח"מ, כדלקמן:

- מקדם דחייה למימוש זכויות הבניה בשני מצבי התכנון 0.63 (8 שנים, 6%).
- מקדם בינוי חדש על ישן במקרה הנדון 0.8 בשני מצבי התכנון בהתחשב בקומת גג חלקית קיימת.
- מקדם שווי לדירת גג עפ"י תמ"א/38 - 1.1 , מקדם שווי לדירת גג עפ"י תכנית תא/3616 א' - 1.2 לאור הוראות התכנית לגובה קומה ולבריכת שחיה.

תחשיב השבחה לחילופין:

הוצג תחשיב השבחה עפ"י גישת הח"מ בו מובא המצב הקודם במקדם השפעה כללי על השווי בשיעור 25% ובמצב החדש מעריך את יישום התכנית, עפ"י הוראותיה, במקדם התכנות 50%. דחיה מצב קודם 8 שנים בשל הצורך בהסכמה של 66.6% בלבד (מקדם 0.63) ומצב חדש 10 שנים בשל הצורך בהסכמה מלאה (מקדם 0.56).

שווי מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שטח	שטח אקוי'
השלמת קומה חלקית קיימת	76.82	1	76.82
תוספת קומה	122.82	1	122.82
תוספת קומת גג חלקית (65%)	79.83	1.1	87.82
מרפסת גג	42.99	0.3	12.90
סה"כ שטח אקוויולנטי (מ"ר)			223.53
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 20,000
סה"כ לפני הפחתות			**₪ 4,470,684**
מקדם בניה חדש על ישן		0.8	₪ 3,576,548
כופר חניה			₪ 144,948
סיכום ביניים			₪ 3,431,600
מקדם הפחתה למושע (66.6% מהדיירים)			0.63
החלק היחסי ברכוש המשותף		49/434	11.29%
מקדם השפעה כללי על השווי			25.00%
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 60,771**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שטח	שטח אקוי'
השלמת קומה חלקית קיימת	76.82	1	76.82
תוספת קומה	122.82	1	122.82
תוספת קומת גג חלקית (65%)	79.83	1.2	95.80
מרפסת גג	42.99	0.3	12.90
סה"כ שטח אקוויולנטי (מ"ר)			231.52
שווי מ"ר קרקע מבונה			20,000 ₪
סה"כ לפני הפחתות			**4,630,352** ₪
מקדם בניה חדש על ישן		0.8	3,704,281 ₪
כופר חניה			144,948 ₪
סיכום ביניים			3,559,333 ₪
דחיה למימוש (100% מהדיירים)			0.56
החלק היחסי ברכוש המשותף		49/434	11.29%
מקדם הערכת יישום התכנית עפ"י הוראותיה			50.00%
סה"כ שווי מצב חדש			**112,198** ₪

השבחה: 51,427 ₪

לטענת שמאי המבקש המוכרים חויבו בריביות והצמדה ממועד המימוש ועד למועד הפקת השובר. שמאי המבקשת מבקש כי בהכרעה תינתן התייחסות לעניין זה ויבוטלו ההצמדות והריביות שחויבו בגין התקופה הנ"ל שבו המתינו המוכרים לקבלת השובר לתשלום.

11.3 **<u>תגובת שמאית המשיבה, לטענות שמאי המבקש</u>:**

שומת הועדה לתכנית 3616א' (רובע 3), נערכה במימוש במכר. לא בהיתר בניה.

בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט בשומת הוועדה המקומית, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה. לאור זאת מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:

א. השלמת הקומה העליונה לתכסית קומה מלאה: בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב ובהתחשב בשטח גג המבנה, בשטח הבנוי על הגג (חדרי היציאה לגג) ואופן הבינוי הובא בחשבון כי שטח להשלמת הקומה ישויך לדירות בקומה העליונה (חלקות משנה 13 ו-14) לצורך הגדלת שטח דירות אלו. משכך, ההשבחה בגין השלמת שטחי הגג הנ"ל תיבחן בעת מימוש הדירות בקומה העליונה (חלקות משנה 13 ו-14) ולפיכך שטח זה לא חויב בשומה לנכס הנדון.

ב. תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך, מתאפשרת תוספת קומה בשטח של כ- 148 מ"ר לקומה ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 14 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 134 מ"ר.

ג. תוספת קומת גג חלקית: מחוץ לתחום אזור ההכרזה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין הקדמית. לפיכך, מתקבלת בניה על הגג בשטח של כ- 120 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ-14 מ"ר מתקבל שטח של כ- 106 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 28 מ"ר.

הובא בחשבון כי זכויות הבנייה המוקנות בהתאם לתכנית 3616א' מעל המבנה הקיים מהוות רכוש משותף ומשויכות לכל אחד מבעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>זכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם:</u>

לגישת הועדה המקומית אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכח תמ"א 38. מפנה להחלטת ועדת הערר בערר 8001/0119 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו (ניתן ביום 18.8.2022) בהתייחס לתכנית 3616א'.

מפנה להחלטת ועדת הערר בערר 8108/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יעקב כהן ואח'.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים בהן נקבע כי אין להביא בחשבון שווי זכויות הבניה מכח הוראות תמ"א 38.

אינה מקבלת את גישת שמאי המבקש לפיה יש לראות בזכויות הבניה מכח תמ"א 38 על שינוייה כחלק מזכויות הבניה במצב הקודם. אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בניה לכלל המבנים הכלולים בה. זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב ע"י הוועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר אשר כולל, בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות.

מפנה להוראות סעיף 22 לתמ"א המעגן את סמכותה הרחבה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה משיקולים שונים, לסעיף 27 לפיו קיים צורך בפרסום בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק, סעיף 29 הקובע את תוקפה המוגבל של התמ"א ל- 5 שנים (הארכת תוקף כפוף להחלטת המועצה הארצית לתו"ב). לפיכך, לא יכולה להיות וודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 יאושרו ובאיזה היקף.

מפנה להחלטות וועדות ערר ופסקי דין שונים לעניין זכויות מכוח תמ"א38 במצב קודם.

הוועדה המקומית הגישה ערר על השומות המכריעות אשר נערכו בגין תכנית תא/3616/א, שבמסגרתן נקבע כי במימוש בדרך של מכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות הבנייה מכח תמ"א 38.

תכנית 3616א' יוצרת וודאות גבוהה בהתייחס להיקף זכויות והוראות הבניה מכוחה כזכויות מוקנות לצמיתות ללא מגבלת זמן.

סיכום דיון היועצת המשפטית לממשלה תומך למעשה בהחלטת ועדת ערר ברובע 3, שיש לנטרל את השפעת התמ"א מההשפעה על שווי שוק כללי, אלא שאינו מפרט כיצד יבוצע.

מקדם דחיה: במצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעל בהתחשב בדחייה סבירה למימוש ובכדאיות הבנייה הנוספת. זכויות הבניה הנוספות המוקנות עפ"י התכנית הינן זמינות. בשומתי חושבה הפחתה לדחייה/מושע עד למימוש בשיעור של כ- 37% לצד הזהיר.

עלויות התאמה הובאו בחשבון עפ"י החלטת וועדת ערר לויתן וחוות דעת מומחה, מהנדס ישראל דוד לעניין עלויות התמה לבית קיים. מדובר במקרה הנדון במבנה מגורים ותיק ולפיכך חיזוק המבנה התחייב כבר במצב הקודם, הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקיימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנים ימומשו יתרת זכויות הבניה הקיימות מכח תכנית 3616א'

אין לקבל את טענת שמאי המבקש למקדם הפחתה בגין היתכנות למימוש ויש לדחות אותה מכל וכל. זכויות הבניה מכח תכנית 3616א' הינן זכויות מוקנות לצמיתות. בשומת הוועדה המקומית הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה/מושע ולכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין "מקדם הערכת יישום התכנית" - מדובר בתחשיב שגוי המהווה כפילות.

אין להביא בחשבון "פוטנציאל תכנוני כללי" . טענה זו נעדרת כל הנמקה ואינה נתמכת בשום נתון או עובדה - וזאת הן לעניין עצם ההפחתה והן לעניין גובה ההפחתה. יובהר כי בתחום תכנית 3616א' לא קיים פוטנציאל כללי, וזאת בין היתר לנוכח משך קידום ותכנון התכנית אשר ערך שנים רבות, עת הופקדה התכנית בשנת 2012. יתרה מכך, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, פוטנציאל כללי שלכאורה קיים (עמדה המוכחשת) מגולם במחירי המקרקעין.

שטח תוספת לקומות: שמאי המבקש טוען במסגרת חוות דעתו כי שטח הקומה הינו 135.69 מ"ר וכי לטענתו אין להביא בחשבון את שטח המרפסות הסגורות. כפי שיפורט להלן, היקף זכויות הבניה שנקבע בשומת הוועדה המקומית הינו בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש. כמפורט בשומת הוועדה המקומית, בהתאם להיתרי הבניה שטח קומה טיפוסית הינו כ- 148 מ"ר ברוטו כולל מרפסות סגורות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כפי שניתן להתרשם במספר רב של היתרי בניה ובקשות להיתר מכח תכניות הרובעים (ראה לדוגמא, דה האז 3, בן יהודה 190 ובקשות להיתר והיתרים המפורטים בהכרעת השמאית המכריעה רמה מאור, הוועדה המקומית רואה בשטח המרפסות המקורות כחלק מהקומה הטיפוסית ועל כן אין להפחית משטח הקומה הנוספת את שטחן של המרפסות המקורות.

עלויות התאמה – אינה מקבלת את מקדם עלויות התאמה 20% בשומת המבקש. בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר 8001/0119 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נקבע בהתייחס לעלות התאמה כי עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות. לפיכך, ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.

תכנית 3616א' מאפשרת הקמת בריכה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה ובכך נוצרת תרומה מובהקת לשווי הנכס ומייחדת אותו. במצב הקודם אין כל הוראה המאפשרת הקמת בריכת שחיה בבנייני מגורים. יובהר כי בריכת השחייה בגג אינה מהווה רק "שטח מים", אלא יוצרת גם שטח בילוי בהיקף הבריכה, מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה, לפיכך הובא בחשבון מקדם 1.2 לשטח בקומת הגג העליונה.

בהתייחס לטענה להעדר הוכחת עליית - ערך הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים וותיקות בגושים שונים בעיר ת"א לפיהן קיימת עליית מחיר מ"ר בנוי בין השנים 2016-2017 לבין השנים 2018-2019.

תכנית 3616א' הופקדה בנובמבר 2012 וכי כבר במועד זה התכנית תרמה לעליית המחירים בנכסים הכלולים בה. בהתאם לבסיס נתוני ההשוואה המפורט לעיל וכן בהתאם לנתוני ההשוואה כפי שנבחנו על-ידי השמאי המכריע תמיר שדה במסגרת הכרעתו בחלקה 88/4 בגוש 6960 כמפורט להלן עולה כי תכנית 3616א' תרמה באופן מובהק לעליית ערך הנכסים בתחומה. עוד יצוין כי הפער המתקבל אינו משקף את ההשבחה הראויה אלא את המגמה. לעסקאות ההשוואה משתנים רבים ולכן יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, המשקפת את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616א'. בענין זה ראה דבריה של השמאית המכריעה רמה מאור בחלקה 376 בגוש 6214 ברח' אשתורי הפרחי 3 בת"א.

שווי מ"ר מבונה 24,000 ₪ בהתאם לניתוח עסקאות מכר בסביבת מושא השומה והכרעות שמאים מכריעים ברחוב דיזינגוף ובן יהודה.

הנכס שבנדון מצוי ברחוב דיזנגוף במרכז העיר תל אביב בסביבה עירונית צפופה, יוקרתית ומבוקשת כאשר מחירי המקרקעין בסביבה הקרובה מגלמים את מכלול האלמנטים (מיקום, צפיפות, בינוי מעל קומת קרקע מסחרית, ביקוש וכיו"ב). בהתאם לבסיס נתוני ההשוואה לרבות ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות ברובע 3 (ובפרט ברחוב דיזנגוף) וכן בהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 24,000 ₪ הינו סביר וחושב לצד הזהיר.

מבדיקה שערכנו מול הוועדה המקומית עולה כי המוכרים לא חויבו בגין ריבית וכי השובר חושב עם הצמדה בלבד בהתאם לחוק.

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

11.4 **<u>הכרעה:</u>**

להלן הכרעתי לנכס מושא השומה במקרה הנדון בגין בקשת שומה בדרך של מכר.

<u>תמ"א/38:</u>

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

אין חולק כי הבניין מושא השומה עומד בתנאים לחיזוק עפ"י הוראות תמ"א/38 על תיקוניה (להלן: "התמ"א"), וכי במקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר בין אם מתוקף הוראותיה של התמ"א או של תכנית תא/3616א' (להלן: "התכנית"), היה מתקבל פטור מהשבחה לזכויות הנוספות מכוח התמ"א.

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

בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בתחום רובע 3 ורובע 4 בעיר תל אביב הבאתי בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכוח תמ"א/38 ככאלה המשפיעות על השווי. בסוף הכרעתי מובא גם סקר מחירים המציג שווי זכויות למ"ר לפני אישור תכנית 3616 א' ולאחר אישורה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[1] רעא 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, נבו, 15/07/2014.
[2] בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

בחנתי עסקאות מכר בדירות וותיקות[5] בשטח מדווח 60 מ"ר - 80 מ"ר, בגוש 6214 המצוי בתחום תכנית תא/3616א' בשנים 2016-2019 בנתוני רשות המיסים. מנתוני העסקאות המדווחות עולה כי עפ"י 35 עסקאות בשנים 2016 ו-2017 שווי מ"ר בנוי 43,847 ₪, ועפ"י נתוני 43 עסקאות בשנים 2018 ו-2019 שווי מ"ר בנוי 42,910 ₪.

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

<u>החלטת וועדת ערר:</u>

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

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

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

<u>הנחיות כלליות:</u>

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

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

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

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

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

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

גורמים ומאפיינים תכנוניים - משך הדחיה הרלבנטי יכול ויתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך. ככל שקיימות שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

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

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

גורם השיתוף - גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה **בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם**. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס.

בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או שמא מדובר בעיזבונות או האם חלק מהבעלים הינם תאגידים.

לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- תוספת לבניין קיים ברובע 3:

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

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

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

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

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

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

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

<u>סיכום:</u>

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

במצב קודם תמ"א 38 חיה, קיימת ומאושרת וכמו כן ניתנו היתרי בניה רבים על סמך זכויות הבניה הכלולות בתכנית.

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

מסקנותיי קיבלו תוקף של פסיקת בית המשפט כדלקמן:

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

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

להלן חלקים רלוונטיים מפסק הדין:

> **68. אזכיר: זכויות הבניה שמעניקה תכנית רובע 3 לבניין בו מצויות הדירות הינן תוספת קומה 3 טיפוסית מלאה וקומת גג חלקית בהיקף של כ - 369 מ"ר, השייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין. כאמר, זכויות אלה פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות 2.5 קומות טיפוסיות מעל הבנוי על המקרקעין.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

למרות זאת, סבורה המשיבה כי ראוי וצריך לגבות היטל השבחה בגין מכר הדירות, ללא התחשבות בעליית ערך בשל תמ"א 38.

69. דעתי שונה. למסקנתי כמה טעמים.

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

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

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

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

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

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

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

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

.....

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

90. השמאי המייעץ הונחה בנספח א' להחלטה גם ליתן דעתו למקדם בגין הדחיה הצפויה במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. במסגרת הגורם האחרון הונחה השמאי ליתן דעתו ל"מספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה של הצורך בהסכמת הדיירים...".

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

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

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

לאור הכרעת בית המשפט המכובד כמפורט לעיל ושכאמור תואמת את דעתי, יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 במצב קודם בהתאם להוראות וזכויות הבניה מכוחה.

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

בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון את הכללים המבוקשים להתייחסות בבוא השמאי להעריך את שווי המקרקעין במצב הקודם כפי שגובשו בנספח א' בהחלטת ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים בתל אביב, כמוזכר בפסק הדין.

יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה הדגשים הבאים:

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת קומות למבנה הקיים.

במקרה הנדון לא קיימת אפשרות לתוספת שטחי בניה לדירות בקומות הטיפוסיות.

<u>שטח השלמה בקומת הגג:</u>

הבניין הנדון כולל 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית.

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה השלישית בבניין (לא קומה עליונה).

במקרה הנדון, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי בהתאם לתיקון 126 לחוק, בהתחשב בשטח גג המבנה, ובשטח הבנוי על הגג הכולל 2 חדרי יציאה לגג, השטח להשלמת קומת הגג ישויך לדירות בקומה העליונה (תתי חלקות 13 ו-14) להגדלת דירות אלו. לפיכך לא תחושב השבחה לנכס מושא השומה בגין שטח זה.

לאור האמור, לא יובא בחשבון שטח זה בבחינת ההשבחה בשני מצבי התכנון.

<u>מצב הקודם:</u>

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תמ"א 38. לעניין זה הזכויות הגולמיות היו מחושבות כתוספת של עד 2.5 קומות בהתאם להוראות התמ"א ולא לפי המעטת הזכויות כפי שמשתקפת במסמכי המדיניות, שכן נקבע שהן שייכות להליך התכנוני במצב החדש.

במקרה הנדון השלמת קומת הגג הקיימת (כאמור משויכת לתתי חלקות 13 ו-14) + תוספת 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית בשיעור של 50%.

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

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

במרכיב הדחיה יובאו בחשבון מאפייני חלקת מושא השומה, מאפייני הבעלות מספר יח"ד, הזכויות במקרקעין, חניות, מאפייני הבינוי הקיים הכולל חדרי יציאה לגג מורכבות תוספת השטחים לקיים.

עלויות התאמה לתוספת שטח לבניין הקיים בהתחשב בחיזוקו/שיפוצו, כולל הרחבת הדירות ככל וניתן.

התחשבות בתשלום לקרן חניה לדירות הנוספות וכד'.

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

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

<u>במצב החדש:</u>

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תכנית תא/3616א' <u>מחוץ לאזור ההכרזה ברחוב דיזינגוף</u>. לעניין זה הזכויות הגולמיות היו מחושבות במקרה הנדון כהשלמת קומת הגג הקיימת (משויכות כאמור לתתי חלקות 13 ו-14) + תוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית בהתאם לנסיגה בהוראות התכנית.

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

במרכיב הדחיה יובאו בחשבון מאפייני חלקת מושא השומה, מאפייני הבעלות מספר יח"ד, הזכויות במקרקעין, חניות, מאפייני הבינוי הקיים הכולל חדרי יציאה לגג ומורכבות תוספת השטחים לקיים.

עלויות התאמה לתוספת שטח לבניין הקיים בהתחשב בחיזוקו/שיפוצו, השלמת קומת הגג הקיימת, כולל הרחבת הדירות ככל וניתן.

התחשבות בתשלום לקרן חניה לדירות הנוספות וכד'.

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

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

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת למבנה הקיים, המצוי מחוץ לאזור ההכרזה.

יודגש כי בשני מצבי התכנון שטח להשלמת קומת הגג ישויך לתתי חלקות 13 ו-14 (כך בשומת המשיבה), לפיכך לא יובא בחשבון בשני מצבי התכנון (ראה להלן בתחשיב).

לאחר בירור נקודות המחלוקת העיקריות אציג את תחשיב ההשבחה, תחשיב המבוסס על תוספת שטחי הבניה במצב קודם מכוח תמ"א/38 לתוספת 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית בשיעור של 50% משטח קומה טיפוסית, ובמצב חדש לתוספת שטחי בניה מכוח תכנית תא/3616א' להשלמת קומת הגג ותוספת קומה טיפוסית וקומה חלקית עפ"י הנסיגות בהוראות התכנית.

<u>מרכיבים לתחשיב (בהתאם לנספח א' של ועדת הערר בעניין לויתן):</u>

<u>שטחים לחישוב:</u>

- בהתחשב בבינוי הקיים לא קיימת בשני מצבי התכנון אפשרות לתוספת שטח או יח"ד בקומת הכניסה.
- בהתחשב בבינוי הקיים לא קיימת בשני מצבי התכנון אפשרות להרחבת הדירות בקומה טיפוסית בבניין.
- שטח להשלמת קומת הגג ישויך לתתי חלקות 13 ו-14.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- שטח קומת הגג עפ"י תכניות היתר כ-136 מ"ר ברוטו (קומה ד' לחישוב שטח לתוספת בניה עפ"י סעיף 4.1.3.) בהפחתת חדר מדרגות קיים בשטח כ-13 מ"ר, מתקבל שטח קומה לבניה של כ- 123 מ"ר.
- שטח קומה חלקית עפ"י הוראות תמ"א/38 - 61.5 מ"ר (50% משטח קומה טיפוסית) ומרפסת גג.
- שטח קומה חלקית עפ"י הנסיגות בהוראות תכנית תא/3616א' כ-96 מ"ר ומרפסת גג[6].
- מקדם שווי לדירת גג עפ"י תמ"א/38 - 1.1, מקדם שווי לדירת גג עפ"י תכנית תא/3616א' - 1.2 לאור הוראות התכנית לגובה קומה ולבריכת שחיה.

<u>מרכיבי הדחיה:</u>

<u>מרכיב הבעלות:</u>

הבניין רשום כבית משותף, התקנון מוסכם.

בבניין עפ"י היתר שטח למסחר בקומת הקרקע, 2 דירות ב- קומות, ודירה בקומת הגג, סה"כ 9 יח"ד.

בבניין 2 חדרי יציאה משויכים לתתי חלקות 13 ו-14.

<u>הבינוי:</u>

בבניין קיימת מעלית בהיתר.

מצבו הפיזי של הבניין.

בקומת הגג 2 חדרי יציאה, במקרה של תוספת בניה יהיה צורך להשלים את הבינוי ליצירת קומה מלאה על מנת להשלים בניה מעל קומה זו.

<u>חניה:</u>

לא קיימת אפשרות להסדרת מקומות חניה בתחום המגרש, לפיכך יובא בחשבון תשלום לקרן חניה.

<u>סיכום:</u>

לאור המרכיבים המפורטים לעיל, אביא בחשבון דחיה כדלקמן:

יובא בחשבון מקדם דחיה 0.558 (10 שנים, ריבית 6%) למימוש פרויקט מכוח תמ"א/38.

יובא בחשבון מקדם דחיה 0.497 (12 שנים, ריבית 6%) למימוש פרויקט מכוח הוראות תא/3616א'.

<u>עלויות התאמה:</u>

בהתאם להחלטת וועדת ערר יש להביא בחשבון עלויות התאמה לקיים.

עפ"י מחירון דקל 03/2018, מחיר בניית מ"ר בבניינים בני 5-8 קומות 4,530 ₪, בהתחשב בעלויות עקיפות כ- 6,000 ₪.

יובאו בחשבון עלויות ההתאמה בסך 600 ₪/מ"ר (10% מעלות רגילה), מגלמים עלות בניה חדש על ישן וכן עלויות התאמה של הבינוי הקיים לתוספות הבניה, בבניין בו קיימת מעלית ללא תוספת שטח לדירות קיימות והשלמת קומת גג חלקית קיימת.

בהתחשב במיקום מושא השומה יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 24,000 ₪ לא כולל מע"מ, בהתאם לנתוני שווי בשומות מכריעות בסביבת מושא השומה, הכרעות הח"מ בתיק מינוי 1739-2023 ברחוב דיזינגוף 248.

חלק הבעלים ברכוש המשותף 49/434 חלקים עפ"י נסח רישום.

[6] איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לחישוב שטח תוספת מעל קומת גג לפי 65% משטח הקומה, מחוץ לאזור ההכרזה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב קודם - תמ"א/38:

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ ₪
השלמת קומת גג קיימת	-	24,000	1	-
2 קומות טיפוסיות נוספות	246	24,000	1	5,904,000
קומה חלקית 50% משטח תכסית הגג	61.5	24,000	1.1	1,623,600
זכויות בניה לתוספת מרפסת	61.5	24,000	0.3	442,800
סה"כ שווי ביניים				7,970,400
עלויות התאמה	308	600		-184,500
כופר חניה 5 * 48,316				-241,580
סה"כ ביניים				7,544,320
מקדם דחיה ליישום ומושע (10 שנים - דרושה הסכמת 66.6%)				0.558
שווי לאחר עליות התאמה ודחיה				4,212,709
חלק יחסי של מושא השומה	49/434			0.1129
חלק הבעלים לפני מקדם השפעה כללי				475,628
מקדם השפעה כללי על השווי				0.65
שווי מצב קודם				**309,158**

מצב חדש - תכנית תא/3616א':

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ ₪
השלמת קומת גג קיימת	-	24,000	1	-
קומה נוספת	123	24,000	1	2,952,000
קומה חלקית	96	24,000	1.2	2,764,800
זכויות בניה לתוספת מרפסת	27	24,000	0.3	194,400
סה"כ				5,911,200
עלויות התאמה	219	600		-131,400
כופר חניה 6 * 48,316				-144,948
סה"כ ביניים				5,634,852
מקדם דחיה ליישום ומושע (12 שנים - צורך בהסכמת 100% מהדיירים)				0.497
שווי לאחר עליות התאמה ודחיה				2,800,349
חלק יחסי של מושא השומה	49/434			0.1129
שווי מצב חדש				**316,168**

השבחה: 7,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

12.2 ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3 מיקומו של הנכס - רחוב דיזינגוף 236, תל אביב.

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

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

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

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

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

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

12.10 הבאתי בחשבון תוספת שטחי בניה להשלמת קומת הגג קיימת ובקומות חדשות לבניין הקיים עפ"י שטחי הבניה בהיתר בהתאם להוראות תמ"א/38 ותכנית תא/3616א'.

12.11 בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות כל תכנית.

12.12 בבחינת ההשבחה לתכנית תא/3616א', נבחנו אפשרויות הבניה כתוספת בניה על המבנה הקיים מחוץ לאזור ההכרזה בהתאם להוראות תמ"א/38 על תיקוניה, ואפשרות ניצול זכויות הבנייה בהתאם להוראות תכנית תא/3616א'.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, בגין תכנית בניין עיר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/3616א'	24.01.2018	₪ 7,000	₪ 3,500

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נספח א

עסקאות מכר דירות וותיקות בשנים 2016-2017

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	למ"ר ₪
006214-0548-045-00	08/03/2016	1950	65	2	3,085,000	47,462
006214-0178-010-00	05/12/2018	1950	70	3	2,010,000	28,714
006214-0201-011-00	09/04/2017	1950	70	3	2,500,000	35,714
006214-0575-006-00	14/08/2017	1950	65	3	3,048,780	46,904
006214-0573-008-00	07/02/2016	1950	70	2	2,880,000	41,143
006214-0148-007-00	09/03/2016	1960	76	3	2,950,000	38,816
006214-0611-011-00	15/02/2016	1960	64	3	3,122,494	48,789
006214-0638-003-00	06/03/2016	1960	70	3	2,800,000	40,000
006214-0358-000-00	18/02/2016	1950	80	3	3,000,000	37,500
006214-0212-003-00	14/03/2016	1970	70	3	2,750,000	39,286
006214-0638-003-00	04/04/2016	1970	70	3	3,450,000	49,286
006214-0209-005-00	21/03/2016	1953	70	2.5	2,600,000	37,143
006214-0548-064-00	17/05/2016	1950	70	2.5	2,890,000	41,286
006214-0634-090-00	19/05/2016	1960	70	3	2,950,000	42,143
006214-0205-008-00	01/06/2016	1970	80	3	3,500,000	43,750
006214-0252-004-00	08/06/2016	1970	78	3	3,310,000	42,436
006214-0344-013-00	21/07/2016	1969	70	3	4,000,000	57,143
006214-0196-009-00	12/07/2016	1970	67	2.5	2,500,000	37,313
006214-0638-004-00	02/08/2016	1960	65	2.5	3,500,000	53,846
006214-0267-000-00	13/10/2016	1970	75	3	3,670,000	48,933
006214-0489-007-00	03/05/2016	1955	63	2	1,750,000	27,778
006214-0188-000-00	30/06/2016	1970	75	4	3,505,005	46,733
006214-0037-011-00	15/09/2016	1960	60	3	2,785,000	46,417
006214-0468-000-00	02/11/2016	1950	60	2	2,760,000	46,000
006214-0621-005-00	15/11/2016	1960	79	3	4,307,500	54,525
006214-0572-009-00	12/12/2016	1955	60	2	2,250,000	37,500
006214-0268-013-00	21/11/2016	1950	62	3	3,225,000	52,016
006214-0141-000-00	08/03/2017	1970	75	3	3,950,000	52,667
006214-0450-009-00	10/10/2016	1950	70	2	2,400,000	34,286
006214-0131-008-00	14/02/2017	1950	60	2	2,721,774	45,363
006214-0634-076-00	07/11/2016	1960	71	3.5	3,900,000	54,930
006214-0357-000-00	21/11/2016	1960	60	2.5	2,481,630	41,361
006214-0383-000-00	18/09/2017	1970	75	3	2,700,000	36,000
006214-0546-015-00	04/12/2017	1950	78	4	3,700,000	47,436
006214-0621-011-00	26/11/2017	1960	62	3	3,350,000	54,032

43,847

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עסקאות מכר דירות וותיקות בשנים 2018-2019

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	למ"ר ₪
006214-0294-000-00	03/01/2018	1950	60	2.5	3,200,000	53,333
006214-0572-009-00	05/01/2018	1950	79	3	3,000,000	37,975
006214-0677-006-00	25/01/2018	1970	63	3	2,900,000	46,032
006214-0182-016-00	10/05/2018	1960	73	2.5	2,675,000	36,644
006214-0256-008-00	29/05/2018	1970	78	3.5	4,200,000	53,846
006214-0298-010-00	10/01/2018	1960	63	2.5	2,808,000	44,571
006214-0060-000-00	05/07/2018	1950	60	2	2,520,000	42,000
006214-0370-017-00	10/06/2019	1950	78	2	3,082,331	39,517
006214-0288-015-00	16/08/2018	1950	74	3	3,050,000	41,216
006214-0573-004-00	13/07/2018	1960	70	3	3,269,231	46,703
006214-0174-007-00	13/09/2018	1950	79	2.5	2,300,000	29,114
006214-0485-031-00	27/05/2018	1970	73	2.5	2,650,000	36,301
006214-0131-000-00	09/08/2018	1960	64	2.5	2,580,000	40,313
006214-0454-010-00	03/09/2018	1970	64	2.5	3,150,000	49,219
006214-0370-000-00	07/06/2018	1950	79	2.5	3,689,650	46,704
006214-0069-008-00	15/11/2018	1950	75	2	3,615,000	48,200
006214-0221-003-00	17/09/2018	1950	65	2	2,790,000	42,923
006214-0232-011-00	24/06/2018	1960	60	2	2,298,851	38,314
006214-0519-010-00	22/10/2018	1950	60	2	2,720,000	45,333
006214-0259-000-00	23/10/2018	1960	60	3	3,050,000	50,833
006214-0069-004-00	10/07/2018	1950	67	2.5	2,700,000	40,299
006214-0489-013-00	07/10/2018	1950	79	2.5	2,500,000	31,646
006214-0487-016-00	18/11/2018	1970	60	2	2,250,000	37,500
006214-0575-007-00	23/01/2019	1950	68	3	3,150,000	46,324
006214-0468-000-00	21/02/2019	1950	66	3	3,800,000	57,576
006214-0385-000-00	12/02/2019	1950	80	2	2,525,000	31,563
006214-0545-000-00	17/04/2019	1950	60	3	2,708,000	45,133
006214-0051-006-00	15/05/2019	1970	80	3	3,412,000	42,650
006214-0173-010-00	03/12/2018	1950	68	2.5	2,552,133	37,531
006214-0370-013-00	05/06/2019	1950	78	2.5	3,162,651	40,547
006214-0201-011-00	16/07/2019	1950	74	3	3,180,000	42,973
006214-0171-000-00	16/07/2019	1950	72	3	2,800,000	38,889
006214-0206-013-00	27/06/2019	1950	62	3	3,370,000	54,355
006214-0524-000-00	07/08/2019	1950	65	2	3,009,284	46,297
006214-0069-010-00	20/08/2019	1950	66	2	3,150,000	47,727
006214-0450-008-00	15/09/2019	1950	80	3	3,030,000	37,875
006214-0210-000-00	16/09/2019	1950	67	2.5	2,750,000	41,045
006214-0575-008-00	22/09/2019	1950	68	3	3,000,000	44,118
006214-0206-000-00	08/07/2019	1960	60	2	2,700,000	45,000
006214-0063-007-00	19/11/2019	1950	60	2.5	2,770,000	46,167
006214-0370-013-00	24/12/2019	1950	78	2.5	3,153,153	40,425
006214-0370-017-00	24/12/2019	1950	78	2	3,073,075	39,398
006214-0572-000-00	31/12/2019	1950	61	2	2,500,000	40,984

42,910