אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

01 בנובמבר 2021
מספר מינוי: 1049-2021
מספרנו: 791

לכבוד
המבקש, מר אילן גלייכמן
באמצעות השמאים
נחמה בוגין ואור בוגין
appraisers@bogin.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
ברוך דוד
bar_dav@zahav.net.il

ג.א.נ,

שומה מתוקנת[1] להיטל השבחה – תת חלקה 6 בגוש 7078 חלקה 61, רחוב ביירון 4, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות 1680, ע', ס', ג', ע'1, תא/5000 ו- תא/3616א'.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[2].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
1680	25/12/1981
ע'	13/12/1985
ס'	10/07/1989
ג	06/05/1994
ע'1	02/04/2003
תא/5000	06/01/2017
תא/3616א'	24/01/2018

2.2 סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 19/07/2021.

[1] בשומה המקורית מיום 26/10/2021 נפלה טעות סופר. התיקון מופיע בסעיף 8.
[2] בהתאם להסכם מכר מיום 10/02/2021 נמכרו הזכויות תמורת 3,450,000 ₪. שטחה של הדירה עפ"י מדידה גראפית בתשריט הבית המשותף הוא כ- 80 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

2.3 ביום 18/08/2021 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	דירת מגורים בקומה שנייה
גוש	7078
חלקה	61
שטח רשום של החלקה	323 מ"ר
תת חלקה	6
שטח רשום של תת החלקה	67.20 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	67/472
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב ביירון 4, תל אביב יפו

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ביירון, בצפון הישן (החלק הדרומי) של העיר תל אביב- יפו. רחוב ביירון הינו רחוב פנימי ושקט.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה למגורים. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור החלקה והבנוי עליה</u>

שטחה הרשום של חלקה 61 הוא 323 מ"ר וצורתה אי רגולרית דמוית טרפז. החלקה פונה בחזית מערבית באורך של כ- 17 מ' לרחוב ביירון ועומקה הממוצע כ- 19 מ'.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף. בכל קומה 2 דירות ובסה"כ 8 יח"ד בבניין[3]. המבנה ותיק ונבנה בתחילת שנות ה-30 של המאה הקודמת ומצבו תואם את גילו. בבניין אין מעלית ואין חניות.

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 6 ששטחה הרשום הוא 67.2 מ"ר. הדירה ממוקמת בקומה האמצעית. שטחה של הדירה עפ"י מדידה גראפית הוא כ- 80 מ"ר.

[3] בהתאם לתשריט הבית המשותף, קיימות 2 יח"ד בקומת המרתף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית 58

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי מיום 04/01/1940.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 1. תותר בנייה בשיעור של 35% לקומה בגובה של 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים. קווי בניין: קדמי 4 מ', אחורי 5 מ' וצדדי 3 מ'. מותרת הבלטת גזוזטראות הפונות חצר האחורית עד ל-1 מ' מקו הבניין ואורכן לא יעלה על מחצית רוחבו של הבית. תותר הבלטת גזוזטראות לצד בתנאי שלא תעלה על 10% של המרחק הצדדי.

5.1.2 תכנית 76

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

תותר בניה על הגג אך ורק על גגות בתים בהם אינה קיימת קומת עמודים. תוספת בניה על בניין בן שלוש קומות בהתאם לתכנית הראשית ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ- 24 מ', לא תעלה על 54 מ"ר. שטח זה אינו כולל מדרגות.

5.1.3 תכנית 286

דבר אישורה של התכנית פורסם ביום 28/02/1952.

התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית לאפשר הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי של 500 מ"ר.

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית 1680

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

בהתאם להוראות התכנית הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי ששטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

5.2.2 תכנית מ'

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

התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי במרווחים ובצפיפות, מרפסות וסגירתן בבניני מגורים. הנספח לתכנית מ' מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח. כל סתירה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בין הוראות התכנית לבין ההוראות בנספח, תחול ההוראה בנספח לאזורים הנזכרים בו. להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם לנספח[4]:

שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת:	350-500 מ"ר
מקדם צפיפות:	55 מ"ר
אחוזי בניה בקומה (כולל מרפסות[5]):	40% ובסה"כ 146%
גובה הבניין:	4 + קומת עמודים מפולשת
קווי בניין:	קדמי – בהתאם לתכנית 58 צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'

אחוזי הבניה כוללים מרפסות וחדרי מדרגות עד 48 מ"ר. לא תותר הבלטת מרפסות וכל הוראת הבלטה מבוטלת. בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסת שירות. ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר- 2.5 מ"ר וביח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר- 3 מ"ר.

5.2.3 <u>תכנית ע'</u>

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

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבית דירות: תותר הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים בקומת המרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד (כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו'; ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף). יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

5.2.4 <u>תכנית ס'</u>

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

הוראות תכנית זו יחולו, בין היתר, על בניין מגורים שגובהו 3 קומות או 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים. מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד. במקום שבו קיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד. בבניין שבו קיימות יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, מותר יהיה להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות. שטח הדירה על הגג לא יעלה על 150 מ"ר.

הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה בחזית.

מותר יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כל אחת אם לא מוצו

[4] למגרש בשטח קטן מ-500 מ"ר; באזור דירות 1 לפי תכנית 58; ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר.
[5] לא תותר כל תוספת לאחוזי הבניה עבור מרפסות; תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם להוראות התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בבניין הזכויות ליחידות דיור המותרות ואם קיים שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יחידות דיור[6]. שטח גג פנוי לא יפחת מ- 75 מ"ר לדירה.

5.2.5 <u>תכנית ג'</u>

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

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי שהשטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל ההיטל של המדרגות הפנימיות. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה שמתחת. התכנית מתירה הקמת פרגולות (בתנאים).

5.2.6 <u>תכנית 2710</u>

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

מטרת התכנית, לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.

5.2.7 <u>תכנית ע'1</u>

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

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בלבד (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בבניינים מגורים: לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

5.2.8 <u>תמ"א 38</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני

[6] לאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

התכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

<u>תמצית הוראות התמ"א:</u>

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 22-21[7], ובלבד שהמבנה יחוזק.

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

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת – יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות הדיור החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת. תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה – תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.
- בנוסף תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
- חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

[7] אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה נימוקים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה. הועדה תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

השטח הכולל המותר לבניה, המירבי שרשאית הוועדה להתיר מכוח תכנית זו במקרה של הריסה ובניה מחדש, יהיה:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים[8]. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.
- תוספת שטחי בניה בקומה מפולשת בשיעור של שטח קומה טיפוסית מורחבת בניכוי השטח הבנוי בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות- חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים.
- הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין חריגה מקווי הבניין, יחולו על המבנה החדש.
- בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או 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.

5.2.9 <u>תכנית תא/5000</u>

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

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 301.

[8] קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50%. קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616א' לתכנית תא/5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616א'.
2. תכנית רובע 3 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 3, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

5.2.10 <u>תכנית תא/3616א' – תכנית רובע 3</u>

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

<u>בין מטרות התכנית:</u>

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

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו- מבוטלות.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה 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.

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

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

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

ו. קביעת הוראות לחניה.

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן.

ח. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

ט. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הוראות בניה לבניינים חדשים:

החלקה ממוקמת בתחום אזור הכרזת אונסקו מדרום לרחוב ארלוזורוב. במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

- שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 55% משטח המגרש.
- גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות.
- לא תותר הקמת קומת ביניים.
- קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות.
- תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים.
- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח העולה על שטח זה יחשב כשטח עיקרי.
- לא יותרו מרפסות לסירוגין.
- זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.
- יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין.
- תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים מסוימים.
- שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ- 50% משטח הגג, יותר לבטל את הנסיגה האחורית.
- בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים:

בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, בתחום אזור ההכרזה, שגובהם 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית.

בבניינים שגובהם 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

- כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראל 413.
- שטח קומות התוספת יהיו לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. אם יורחבו הדירות הקיימות, שטח קומה טיפוסית יהיה של המבנה המורחב.
- גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.
- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.
- הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.
- הועדה רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ וחיזוק, הרחבת דירות קיימות , במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד (תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון).
- תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית): למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית.
- זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה.
- בבניינים הבנויים בקיר משותף הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי ס' 149 ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת קיר משותף תותר בחזית אחורית בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.11 <u>תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'</u>
מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 7/11/2012. לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לעניינו, בהתאם לתכנית תא/3616א' המופקדת.

5.3 <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית תל אביב אותרו, בין היתר, המסמכים הבאים:

- רישיון בניה מס' 1047 מיום 18/06/1935
- רישיון בניה מס' 770 מיום 22/6/1936

אותרו רק תשריטי הבקשה ולא נמצא ההיתר המילולי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תכנית ס'	10/07/1989	₪ 8,272	₪ 3,641
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 260,694	אין השבחה

7. הכרעה

7.1 תכניות 1680 ו- ג'

במצב הקודם מותרת הקמת דירת גג בהיקף של 54 מ"ר בהתאם לתכנית 76 ולכן לא חלה השבחה בגין תכניות אלה המתירות חדרי יציאה לגג.

7.2 תכניות ע' ו- ע'1

תכניות ע' ו- ע'1 אינן משביחות את הנכס הנדון במועדים הקובעים.

7.3 תכנית תא/5000

לאור הוראות היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616א' לתכנית תא/5000 הקבועות בתכנית תא/5000 אני קובע כי תכנית תא/5000 אינה משביחה את הנכס הנדון.

7.4 השבחה בגין תכנית ס' ליום 10/07/1989

7.4.1 עמדת המשיבה

תכנית ס' מתירה בניית דירת גג בשטח של עד 150 מ"ר בהתחשב בנסיגה של 2.5 מ' בחזית לרחוב. במקרה הנדון, שטח דירת גג שניתן לניצול ללא חדר מדרגות הוא כ- 103 מ"ר ומרפסת הגג בשטח של כ- 26 מ"ר. במצב הקודם מותרת בניית דירת גג בהיקף של 54 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 76 מ"ר. הובא בחשבון מקדם 1.2 המשקף את יוקרתיות דירת הגג. הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים למימוש בגין מרכיב המושע.

ערכי שווי

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מיולי 1991, באזור מעולה בת"א הוערכה קרקע לחדר בגבולות 30,000 $ -25,000 $ ובהתאם לכך שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 $ - 1,000 $. בשומה מכרעת של דורית פריאל לנכס ברחוב פרוג 25 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,000 $. בשומה מכרעת של דוד טיגרמן לנכס ברחוב סמולנסקין 16 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,000 $.

בהתאם לנתונים לעיל ובהתאמה לכך שמדובר בתוספת לבניה על בניין קיים הביא בחשבון שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך 900 $.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המשיבה לתכנית ס'

מצב חדש	שטח	מקדם	שטח אקו'
דירת גג	103 מ"ר	1.2	124 מ"ר
מרפסת גג	27 מ"ר	0.3	8.10 מ"ר
סה"כ			131.7 מ"ר
דחיה	5 שנים	6%	0.747
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**98.41 מ"ר**
מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
דירת גג	54 מ"ר	1.2	65 מ"ר
מרפסת גג	76 מ"ר	0.3	22.80 מ"ר
סה"כ			87.60 מ"ר
דחיה	5 שנים	6%	0.747
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**65.46 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			32.95 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$ 900
השבחה			$ 29,655
השבחה בש"ח			**₪ 58,272**
חלק יחסי			67/472
השבחה לנכס הנדון			**₪ 8,272**

7.4.2 עמדת המבקש

זכויות הבניה לדירת גג במצב החדש ובמצב הקודם כבשומת המשיבה. הובאה בחשבון דחיה של 15 שנים למימוש. במקרה הנדון לא ניתן ליצור פתרון חניה במגרש ולכן סביר שבעבור תוספת יחידת דיור על גג המבנה תדרוש הועדה המקומית תשלום לקרן חניה.

ערכי שווי

בשומה מכרעת של משה נדם לנכס ברחוב גורדון 19 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 800 $. בשומה מכרעת של נאוה סירקיס לנכס ברחוב סמטת שפר 9 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 800$. בשומה מייעצת של בועז קוט לנכס ברחוב ארבע ארצות 18 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 750$. בשומה מכרעת של רן וירניק לנכס ברחוב גורדון 82 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 750$ בהתחשב בבניה מעל קיים.

עלות כופר חניה למועד הקובע הוא 4,000$.

בהתאם לנתונים הביאו בחשבון שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה בסך 800$.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המבקש לתכנית ס'

מצב חדש	שטח	מקדם	שטח אקו'
דירת גג	103 מ"ר	1.2	124 מ"ר
מרפסת גג	26 מ"ר	0.3	7.80 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**131.40 מ"ר**
מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
דירת גג	54 מ"ר	1.2	65 מ"ר
מרפסת גג	75 מ"ר	0.3	22.50 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**87.30 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			44.10 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			800 $
השבחה			35,280 $
הפחתת עלות לקרן חניה		4,000 $	31,280 $
מקדם דחיה למימוש	15 שנים	6%	0.42
חלק יחסי			14.2%
השבחה בש"ח			**3,641 ₪**

7.4.3 הכרעה לתכנית ס'

במצב הקודם בהתאם לתכנית 76 ניתן להקים דירת גג בשטח של 54 מ"ר. במצב החדש לפי תכנית ס' ניתן להקים דירת גג בהיקף של עד ל- 150 מ"ר תוך התחשבות בנסיגה של 2.5 מ' לחזית. דירות גג מתאפיינות ביוקרתיות ולכן הובא בחשבון מקדם 1.2 לשטח הבנוי ו- 0.3 לשטח מרפסת הגג. הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים למימוש בגין מרכיב המושע בשני מצבי התכנון.

עלות לקרן חניה חלה בשני מצבי התכנון ולכן לא תובא בחשבון בתחשיב.

ערכי שווי

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך 900 $ ושמאי המבקש הביאו בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך 800 $.

בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מיוני 1988 שווי קרקע לחדר באזור מעולה (צפון העיר) נע בין 25,000 $-20,000 $ המשקפים בממוצע 900 $. בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מיולי 1991 שווי קרקע לחדר באזור מעולה נע בין 30,000 $- 25,000 $ המשקפים בממוצע 1,100 $.

בחנתי את ערכי השווי בשומות המכריעות אליהם הפנו שמאי הצדדים וכן בחנתי שומות מכריעות נוספות.

בשומות מכריעות קודמות שלי לתכנית ס' קבעתי שווי למ"ר מבונה בסך 900 $ תוך התחשבות בעלויות התאמה לבניין קיים. עלות הבניה על גבי בית קיים יקרה יותר מעלות בניה חדשה בשל הצורך בהתאמות לקיים והצורך להתחשב בדירות קיימות ומאוכלסות. במאמרה של השמאית לבנה אשד שפורסם בביטאון מקרקעין וערכם ינואר 1989 נערך ניתוח והשוואה של עלויות הקמת חדרי יציאה לגג בבית קיים לעומת בניה חדשה. מהמאמר עולה כי עלות הבניה למ"ר בבית קיים מתייקרת בכ- 200 $. בינוי של דירת גג אינו מחייב פתח בתקרה ועבודות

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בתוך הדירה בקומה העליונה ולכן תובא בחשבון עלות עודפת בסך 100 $ למ"ר בלבד.

לפיכך, ייערך התחשיב לפי שווי של 900 $ למ"ר מבונה.

7.4.4 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית ס'</u>

מצב חדש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח דירת הגג	103.00 מ"ר	1.2	123.60 מ"ר
מרפסות	27.00 מ"ר	0.3	8.10 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי גולמי			131.70 מ"ר
דחיה למימוש הזכויות	5 שנים	6%	0.747
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש			**98.41 מ"ר**
מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח דירת הגג לפי תכנית 76	54.00 מ"ר	1.2	65 מ"ר
מרפסות	76.00 מ"ר	0.3	23 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי גולמי			88 מ"ר
דחיה למימוש הזכויות	5 שנים	6%	0.747
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם			**65 מ"ר**
השבחה במ"ר אקוויוולנטי			**32.95 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			900 $
שע"ח			1.965
חלק יחסי ברכוש המשותף			14.195%
השבחה לחלקה בשלמות			**8,273 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.5 <u>השבחה בגין תכנית תא/3616א' ליום 24/01/2018</u>

7.5.1 <u>עמדת המשיבה</u>

התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית. שטח קונטור הגג בניכוי חדר מדרגות הוא 130 מ"ר. שטח קומת הגג בהיקף של עד 65% הוא 81 מ"ר לאחר הפחתת חדר מדרגות, ומרפסת הגג 49 מ"ר. כמו כן, מתירה התכנית הבלטת מרפסות בחזית ובעורף.

הובאה בחשבון דחיה למימוש בגין מושע במקדם 0.7. הובאה בחשבון הפחתה בגין בניה חדשה על בניין קיים במקדם 0.9. הובאה בחשבון עלות לקרן חניה עבור 2 מקומות חניה.

מאחר שמטרת החוק היא לעודד חיזוק של מבנים, נקבע כי תמריצי תמ"א 38 פטורים מהיטל השבחה במימוש בהיתר בלבד. בהתאם להחלטת ועדת ערר **85064/10 צור מעוף השקעות נדל"ן בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א** אין לחייב השבחה בגין תמ"א 38 בעת מימוש במכר כיוון שהזכויות מתגבשות רק בעת מתן היתר בניה. זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות ולכן אין להביא בחשבון זכויות אלה במצב הקודם. כיוון שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38, לא ניתן לקזז זכויות אלו במצב קודם. בהחלטת ועדת ערר **85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתו"ב רמת גן** לא נקבע כי יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם אלא, השמאי המייעץ התבקש לבחון את השפעת תמ"א 38 על השווי בלבד. שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת של אייל יצחקי לנכס בגו"ח 7113/7 בה קבע השבחה ב- 2 חלופות. האחת בהתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם במקדם 2/3 לזכויות מוקנות והשניה ללא התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם. משומת אייל יצחקי עולה כי לדעתו החלופה הנכונה היא ללא פוטנציאל תמ"א 38 כלל.

בחינת ההשבחה באמצעות בחינת עסקאות לפני ואחרי אישור התכנית כוללת בתוכה פוטנציאל של תכנית רובע 3 ולא ניתן לנטרלו משווי המצב החדש. כאשר נבחנה ההשבחה לתכנית תא/5000 באמצעות גישה זו ע"י שמאי המשיבה, דחו אותה השמאים המכריעים. בנוסף, לא ניתן להביא בחשבון עסקאות מרחוב אבן גבירול להשוואה מאחר שגם בתחומו קיימת תכנית בהכנה להתחדשות עירונית ולכן העסקאות כבר משקפות פוטנציאל.

עלות חיזוק הבניין היא חלק מהתמורה בגין זכויות הבניה הנוספות בשווה ערך של שירותי בניה. אין להפחית את עלות השיפוץ והחיזוק כיוון שאלה תורמים לשווי הדירות הקיימות לפחות בגובה העלות ומהווים תמורה נוספת לבעלי הדירות. בנוסף, התקנת מעלית ועלויות נוספות שהובאו בשומת המבקש,

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

משביחות את הנכס ונדרשות גם במצב הקודם לאור גיל הנכס ומצבו ולכן מתקזזות בשני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ בהתבסס על חילוץ מעסקאות השוואה בבנייה חדשה וותיקה. בנוסף הפנה לערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בהן נקבע 25,000-27,000 ₪ למ"ר מבונה.

שומות מכריעות לרחוב מסחרי או לשנים קודמות לא משקף את שווי השוק למועד הקובע.

<u>תחשיב המשיבה לתכנית תא/3616א'</u>

מצב חדש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מ"ר אקו'**
תוספת קומה חדשה + גזוזטראות חזית ועורף	141.0 מ"ר	1	141.0 מ"ר
תוספת זכויות קומת גג חלקית	81.0 מ"ר	1.2	97.2 מ"ר
תוספת זכויות למרפסת גג	49.0 מ"ר	0.3	14.7 מ"ר
סה"כ אקו' מצב חדש			252.9 מ"ר
מצב קודם	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מ"ר אקו'**
זכויות בניה לתוספת דירת גג לפי תכנית ס'	103.0 מ"ר	1.2	124 מ"ר
מרפסת גג	27.0 מ"ר	0.3	8 מ"ר
סה"כ אקו' מצב קודם			132 מ"ר
השבחה במ"ר אקו'			**120.90 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
השבחה גולמית			3,022,500 ₪
התאמת תוספת בניה חדשה מעל בניין קיים		0.9	2,720,250 ₪
ניכוי קרן חניה	2	48,316 ₪	-96,632 ₪
סה"כ			2,623,618 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושע		0.7	1,836,533 ₪
חלק יחיסי ברכוש המשותף			67/472
השבחה לנכס הנדון			**260,694 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.5.2 <u>עמדת המבקש</u>

הועדה המקומית לא הוכיחה באמצעות שומה מטעמה כי שווי המקרקעין עלה כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3616א' וכי השוק משקלל תכנית זו, כפי שנדרש על פי **רע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ'.**

מבדיקה שנערכה ע"י השמאי המכריע משה נדם בשומתו ברחוב האלקושי 3 עולה כי לא קיים הבדל בשווי בין דירות שמחוץ לתכנית הרובע שלהן זכויות לפי תמ"א 38 לעומת דירות בתחום תכנית הרובע. קונה סביר אינו משלם יותר עבור דירה הכלולה בתחום תכנית הרובע.

תכנית תא/3616א' הינה תכנית מכוח ס' 23 לתמ"א 38 אשר חלה בשני מצבי התכנון. במצב הקודם הייתה אפשרות לבניית 2.5 קומות לעומת המצב החדש בו מתירה התכנית בניית כ- 1.5 קומות בלבד. לפיכך, תכנית תא/3616א' אינה משביחה את הנכס הנדון.

בהתאם להחלטות ועדת ערר יש להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם. לעניין זה ציינו החלטות ועדות ערר: **85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן תא/85025/09 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** כמו כן ציטטו מפסק הדין **עת"מ 46076-12-16 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית – מחוז ת"א ואח'**, החלטת **ועדת** ערר בעררים **גב/15/5400 א ו-גב/16/5159א אקו סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים ואח'**, החלטת ועדת ערר **תא/9502-09/18 אורלי ואלי סגלוביץ' ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**.

שמאי המבקש ציטטו מתוך שומות מכריעות[9] אשר קבעו כי מאחר שתכנית תא/3616א' הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 היא פטורה מהיטל השבחה. כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בחיזוק ושיפוץ הבניין. שמאי המבקש הציגו פירוט עלויות שיש להביא בחשבון כדי לממש את המצב החדש.

[9] דר' גד נתן בגו"ח 6955/48, בועז קוט בגו"ח 7085/37, משה נדם בגו"ח 7091/147, ארז כהן בגו"ח 6957/193 ובגו"ח 6968/169, שושי שרביט שפירא בגו"ח 7078/22, בועז קוט בגו"ח 6903/83 ודורית פריאל בגו"ח 6904/58.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן העלויות:

סעיף	סה"כ במעוגל
עלות חיזוק	₪ 1,955,400
חלונות ואלומניום	₪ 240,000
שיפוץ מדרגות	₪ 160,000
מעלית כולל פיר	₪ 200,000
תשתיות (מים/ביוב/ חשמל וכו')	₪ 150,000
פיתוח חצר	₪ 150,000
סה"כ	₪ 2,855,400
בצ"מ 15%	₪ 3,283,710
עקיפות 40%	₪ 4,597,194
מימון 4%	₪ 4,781,082
סה"כ עלויות עודפות מינ'	**₪ 4,781,000**

הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על קיים בשיעור 0.8.

חלקו היחסי של המבקש בזכויות הוא קטן, לא ניתן להרחיב את הדירות הקיימות, לא ניתן להסדיר מקומות חניה בשטח המגרש הקיים ואין אפשרות להוסיף מעלית בצמוד לבניין אלא על חשבון הדירות הקיימות. לפיכך, לאור המורכבות במימוש התכנית, יש להביא בחשבון דחיה של כ- 15 שנים לפחות. לראייה טרם מומשה תכנית ס' שאושרה בשנת 1989. כמו כן, תמ"א 38 אושרה כבר בשנת 2005 ואיפשרה תוספת קומה. סביר להניח שאם הייתה יכולת התארגנות של הדיירים לפרויקט בבניין, היא הייתה מתקיימת כבר בשנת 2005 ולא בעת אישורה של תא/3616א'. ניתן לממש בניה מכוח תמ"א 38 באמצעות רוב של 67% מבעלי הזכויות וזאת בשונה מהסכמה של 100% לפי תא/3616א'. כלומר, די בהתנגדות של בעל זכות בודד בכדי למנוע ת מימוש התכנית.

ערכי שווי

שמאית המבקשים קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 20,000 ₪ בהסתמך על ערכי שווי משומות מכריעות בסביבה וחילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות לדירות בסביבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המבקש

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
תוספת קומה רביעית מכוח תמ"א 38	120.00 מ"ר	1	120.00 מ"ר
תוספת קומה חמישית מכוח תמ"א 38	120.00 מ"ר	1	120.00 מ"ר
תוספת קומת גג בשיעור 50% מכוח תמ"א 38	50.00 מ"ר	1.2	60.00 מ"ר
מרפסת גג	70.00 מ"ר	0.3	21.00 מ"ר
מקדם אי ודאות			0.90
סה"כ שטח אקו'			**288.90 מ"ר**
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
תוספת קומה חמישית	120.00 מ"ר	1	120.00 מ"ר
תוספת קומת גג בשיעור 65%	71.00 מ"ר	1.2	85.20 מ"ר
מרפסת גג	49.00 מ"ר	0.3	14.70 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**219.90 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			**-69**

7.5.3 הכרעה לתכנית תא/3616א'

היטל השבחה בגין תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38

תכנית תא/3616א' הינה תכנית מפורטת שבין מטרותיה התחדשות עירונית ברובע 3 וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. התכנית כוללת הוראות נוספות מעבר לאמור בתמ"א בעיקר בהתייחס למגרשים ומבנים עליהם כלל לא חלה תמ"א 38. במקרה הנדון מדובר בבניין שהוקם בשנות ה-30 של המאה הקודמת ולכאורה עומד בקריטריון של חיזוק וקבלת זכויות מכח תמ"א 38. קבלת היתר לפי תכנית תא/3616א' מחייבת חיזוק ושיפוץ הבניין והיקף תוספת הזכויות הניתנות מכוחה, במקרה הנדון, אינו עולה על זה הקבוע בתמ"א 38. לפיכך, ניתן לראות בזכויות המוקנות מכוחה לנכס הנדון כזכויות על פי תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. קבלת היתר לבניה מכח תמ"א 38 (או מכח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א) פטורה מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

במקרה הנדון המימוש הנבחן בשומה אינו בקבלת היתר אלא במכר. לאור הפסיקה, אין לחייב בהיטל השבחה בגין מכר זכויות הנובעות מתמ"א 38. בהחלטת ועדת הערר **תא/85025/09** (ועררים נוספים שנדונו במשותף) **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב** (להלן: עניין צור מעוף) נקבע:

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

"סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38."

וכך גם נאמר בשולי הדברים בפס"ד **רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון** (סעיפים 57-55 לפסה"ד) נאמר:

> **"מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין."**

בחוות דעת משפטית שנערכה עבור הוועדה המקומית תל אביב על ידי עורכי הדין **אילנה בראף שניר, יונתן הראל וחן חג'בי ממשרד הררי טויסטר ושות'** (להלן: **חו"ד הררי טויסטר**) נאמר בסעיף 16:

> **"על רקע הלכות והחלטות אלה ניתן לסכם ולומר – כי תמ"א 38 אינה מהווה אירוע משביח, <u>גם אם היה לאישור תכנית זו תרומה בעליית שווי המקרקעין</u>. במועד אישור תמ"א 38 לא התגבשה השבחה החייבת בהיטל השבחה ביחס למקרקעין כלשהו בתחום המדינה – ובתוך כך לא התגבשה השבחה ביחס למקרקעין מסוימים. אשר על כן ולפי ההלכה המחייבת, השבחה של מקרקעין עקב הזכויות המותנות המפורטות בתמ"א 38 מתגבשת רק בעת הוצאת היתר בניה במקרקעין על פי תמ"א 38..." (ההדגשה אינה במקור)**

הועדה המקומית אינה חולקת על כך שהיתר מכח תכנית תא/3616' בהיותה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א פטור מהיטל השבחה. לפיכך, אם הועדה המקומית מכירה בפטור בעת מימוש בהיתר הרי שבהתאם לפסיקה אמורה הייתה לא לחייב, גם בעת מכר.

כוונת המחוקק בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית היא לעודד בפועל חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. פרויקט של חיזוק (במסלול של תוספת או במסלול הריסה) מבוצע ברוב רובם של המקרים על ידי יזם. הסכם ההתקשרות עם היזם קודם להיתר ומהווה מכר של חלק מזכויות בעלי הדירות הקיימות. בגין עסקת מכר זו של הזכויות, לצורך ביצוע פרויקט חיזוק, אין מחייבים בהיטל השבחה שכן המכר נועד להגשים את מטרת המחוקק. כך, מימוש במכר של דירה, גם אם אינו מלווה בהסכם עם יזם, בסך הכל מעביר את הזכות למימוש הפרויקט לרוכש וככל שימומש בעתיד פרויקט חיזוק, הרי שמטרת המחוקק תוגשם. הזכויות הנוספות בגינן מחושבת ההשבחה יכולות להיות ממומשות בפועל רק תוך חיזוק. לא ניתן ליהנות מהן ללא ביצוע החיזוק. ככל שהרוכש משלם תמורה נוספת בגין זכויות הבניה מכח תמ"א 38 או תכנית תא/3616' הרי שיש בכך הצהרת כוונות לביצוע פרויקט חיזוק ולכן אין למנוע ממנו את הפטור, וככל שאינו משלם תמורה נוספת בגין זכויות אלה, הרי שהתכנית אינה משביחה.

בחו"ד הררי טויסטר נטען גם כי משיקולי הוגנות יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם שכן לא יהיה זה הוגן כלפי הציבור (המיוצג ע"י הועדה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

המקומית) לגרום להפחתה מלאכותית של היטל ההשבחה. מאותם שיקולי הוגנות ניתן לומר כי אין זה הוגן לחייב אדם בהיטל השבחה רק משום שמשיקוליו או אילוציו בחר למכור את דירתו ולא להמתין עד מימוש בהיתר.

תמריצי תמ"א 38 נועדו ליצור כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים ועמידותם בפני רעידות אדמה, ולא נועדו להשביח. על כן אני סבור כי התכנית לא נועדה ליצור אצל הציבור ציפייה להכנסות מהיטלי השבחה בגינה, ולכן, ספק אם הציבור נפגע מהפחתת היטל ההשבחה במימושים במכר.

לאור האמור, כיוון שהתכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, אין לחייב בהיטל השבחה בגינה גם בעת מימוש במכר של זכויות הבניה.

למרות שכאמור לדעתי, לאור הפסיקה אין לחייב בהיטל השבחה את המימוש הנדון במכר (עד להיקף הזכויות החופף לתמ"א 38), הרי שאם דעתי לא תתקבל בערכאת ערעור, מצאתי לנכון לבחון גם אם חלה עליית ערך כתוצאה מהתכנית בכלים שמאיים.

עסקאות למכר דירות המתבצעות בתחום הרובעים לאחר המועד הקובע משקפות בהכרח את השפעת התכנית ומשקפות באופן מיטבי את השווי במצב חדש. לצורך אומדן שווי במצב קודם, לא ניתן להתבסס על ערכי שווי דירות דומות בסביבה לפני המועד הקובע, שכן גם לפני אישורה של תכנית, ניכרת השפעתה, לפחות החל ממועד הפקדתה. כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, אני סבור כי יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. כדי לבחון את ההשבחה הנובעת מתכנית הרובע מעבר לתמ"א 38 יש לבחון בערכים אקוויוולנטיים את השווי בשני המצבים (בהתאם לגישה המכונה ע"י המשיבה – "גישת התועלת").

בטרם נבחן את ההשבחה מתכנית הרובע בגישת התועלת, ביחס למצב הקודם על פי תמ"א 38 יש לבחון אם שווי הנכס עלה כתוצאה מפוטנציאל למימוש תכנית הרובע או תמ"א 38. ישנם נכסים בהם נראה כי הסיכוי למימוש פרויקט (לפי תמ"א או לפי הרובע, כתוספת או בהריסה) נמוך, עד כדי ששווי הנכס אינו מושפע מתכניות אלה. לפיכך, נבחן תחילה אם חלה עליית ערך ואם חלה, נבחן בגישת התועלת איזה חלק ממנה נובע מתכנית הרובע.

כאמור, השווי במצב חדש המושפע מתמ"א 38 ומתכנית הרובע משתקף באופן נאמן בעסקאות מכר של דירות ותיקות בסביבה. כדי לאמוד את השווי אשר אינו משקף עליית ערך הנובעת מפוטנציאל מימוש תמ"א 38 או תכנית הרובע, נבחן שווי של דירות בסביבה אשר אינן מושפעות מתכניות הרובעים. אין מחלוקת, כי הסבירות לממש את תמ"א 38 או את תכנית הרובע בבניינים גבוהים בני 8-12

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

קומות נמוכה מאוד[10] (למעט נסיבות מיוחדות). בהתאם לכך, ככלל, מחירי דירות בבניינים אלה אינם מגלמים פוטנציאל מתכניות אלה. הבחינה תיערך לדירות בבניינים גבוהים (ללא מגדלי יוקרה) אשר נבנו בשנות ה- 60-90 ובבניינים שנבנו לאחר 1980. משווי הדירות בבניינים גבוהים יש לנטרל תרומת מעלית וחניה. אין צורך לבצע התאמה בגין איכויות בינוי או נוף מסוים כי אלה מתקזזים מול הבינוי בצפיפות נמוכה בבניינים הותיקים עליהם חלה תכנית הרובע.

לצורך קביעת שווי במצב קודם, להלן ניתוח שווי מ"ר בנוי בבניינים שאינם מושפעים מתמ"א 38 ומתכנית הרובע תוך נטרול השפעת מעלית וחניה.

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	מחיר מוערך	מחיר בניכוי חניה	מחיר בנטרול תרומת מעלית	שטח מדוד	קומה	מס' קומות	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמה למועד הקובע	שווי למ"ר בנוי מתואם
6958-154-054	7/6/2017	יהושע בן נון 70	₪ 3,844,094	₪ 3,444,094	₪ 3,099,685	85 מ"ר	4	10	₪ 36,424	98.43%	₪ 35,850
6958-154-041	3/7/2017	יהושע בן נון 70	₪ 4,698,448	₪ 4,298,448	₪ 4,212,479	105 מ"ר	1	10	₪ 40,311	98.07%	₪ 39,532
6958-154-055	5/11/2018	יהושע בן נון 70	₪ 4,300,000	₪ 3,900,000	₪ 3,510,000	85 מ"ר	5	10	₪ 41,246	103.66%	₪ 42,755
6958-154-010	12/5/2019	יהושע בן נון 68	₪ 5,000,000	₪ 4,600,000	₪ 4,140,000	105 מ"ר	3	10	₪ 39,617	100.39%	₪ 39,772
6958-154-045	5/7/2020	יהושע בן נון 70	₪ 5,500,000	₪ 5,100,000	₪ 4,845,000	105 מ"ר	2	10	₪ 46,364	95.89%	₪ 44,458
6956-155-003	25/8/2019	בזל 19	₪ 3,600,000	₪ 3,200,000	₪ 3,136,000	81 מ"ר	1	8	₪ 38,716	99.98%	₪ 38,707
6956-155-003	19/11/2020	בזל 19	₪ 4,180,000	₪ 3,780,000	₪ 3,704,400	81 מ"ר	1	8	₪ 45,733	93.72%	₪ 42,863
6956-056-003	21/12/2017	בזל 23	₪ 4,799,999	₪ 4,399,999	₪ 4,179,999	113 מ"ר	2	6	₪ 36,991	99.30%	₪ 36,732
6959-134-001	24/2/2019	יחזקאל 18	₪ 4,050,000	₪ 3,650,000	₪ 3,577,000	90 מ"ר	1	5	₪ 39,744	101.91%	₪ 40,504
6959-134-003	16/1/2018	יחזקאל 18	₪ 4,000,002	₪ 3,600,002	₪ 3,420,002	75 מ"ר	2	5	₪ 45,600	100.00%	₪ 45,600
6959-134-005	20/12/2019	יחזקאל 18	₪ 4,440,000	₪ 4,040,000	₪ 3,636,000	90 מ"ר	3	5	₪ 40,400	97.32%	₪ 39,318
6959-134-006	17/6/2020	יחזקאל 18	₪ 3,280,000	₪ 2,880,000	₪ 2,592,000	65 מ"ר	3	5	₪ 39,877	95.60%	₪ 38,123
ממוצע בנטרול ערכים חריגים											**₪ 40,200**

הובאה בחשבון הפחתה בסך 400,000 ₪ בכדי לנטרל את השפעת החניה על השווי. ניטרול השפעת מעלית בדירות ההשוואה בוצע ע"י הפחתה באחוזים ממחיר המכירה כדלקמן: קומת הקרקע - ללא השפעה, קומה 1 - הפחתה של 2%, קומה 2 - הפחתה בשיעור 5% ומקומה 3 ומעלה הפחתה של 10%.

ההתאמה למועד הקובע של תא/3616' (ינואר 2018) חושבה בהתאם למדד מחירים ממוצעים משוק הדירות של הלמ"ס במחוז תל אביב[11].

[10] במקרים של מימוש במכר של דירות בבניינים גבוהים הסכימה המשיבה כי לא חלה השבחה מתכנית הרובע.
[11] למעט שתי העסקאות הראשונות שמחירן הותאם לפי מדד ארצי כיוון שטרם התפרסם מדד ספציפי למחוז לתל אביב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לצורך קביעת שווי במצב חדש נערך ניתוח שווי מ"ר בנוי בדירות ישנות בסביבה[12] לאחר המועד הקובע המשקפות את השווי במצב חדש:

גו"ח	תאריך עסקה	כתובת	מחיר	מחיר בניכוי חניה	מחיר בתוספת השפעת מעלית	שטח מדוד	קומה	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמת זמן	שווי למ"ר בנוי מתואם
7078/38/2	09/08/2020	ביירון 16	₪ 3,100,000	₪ 3,100,000	₪ 3,100,000	62.0 מ"ר	קרקע	₪ 50,000	95.98%	₪ 47,990
7078/25/6	27/03/2019	ביירון 21	₪ 2,650,000	₪ 2,650,000	₪ 2,650,000	64.0 מ"ר	2	₪ 41,406	101.61%	₪ 42,072
7078/61/6	10/02/2021	ביירון 4	₪ 3,450,000	₪ 3,450,000	₪ 3,450,000	80.0 מ"ר	2	₪ 43,125	93.26%	₪ 40,217
7078/61/3	06/08/2019	ביירון 4	₪ 3,150,000	₪ 3,150,000	₪ 3,150,000	72.0 מ"ר	קרקע	₪ 43,750	99.98%	₪ 43,739
7078/61/7	28/03/2019	ביירון 4	₪ 2,930,000	₪ 2,930,000	₪ 2,930,000	74.0 מ"ר	3	₪ 39,595	101.61%	₪ 40,231
7078/85/6	05/01/2020	גורדון 35	₪ 3,250,000	₪ 3,250,000	₪ 3,250,000	67.0 מ"ר	1	₪ 48,507	96.54%	₪ 46,831
7078/100/5	16/05/2019	ז'ורס ז'אן 16	₪ 3,220,000	₪ 3,220,000	₪ 3,220,000	80.0 מ"ר	2	₪ 40,250	100.39%	₪ 40,407
7113/64/8	27/12/2018	פרוג 30	₪ 3,400,000	₪ 3,400,000	₪ 3,400,000	83.0 מ"ר	3	₪ 40,964	103.56%	₪ 42,420
7113/122/7	12/06/2018	ישראליס 6	₪ 3,200,000	₪ 3,200,000	₪ 3,200,000	56.0 מ"ר	2	₪ 57,143	100.27%	₪ 57,296
7113/122/4	30/08/2020	ישראליס 6	₪ 2,800,000	₪ 2,800,000	₪ 2,800,000	54.0 מ"ר	1	₪ 51,852	95.98%	₪ 49,768
ממוצע בנטרול ערכים חריגים, במעוגל										**₪ 43,700**

ניכר כי השווי הממוצע במצב חדש עולה על השווי בבניינים גבוהים ומכאן שהפוטנציאל למימוש פרויקט לפי תמ"א 38 או לפי תכנית הרובע משביח את הנכס ונותר לקבוע את חלק ההשבחה הנובע מתכנית הרובע מעבר לתמ"א 38.

[12] ישנה חשיבות לבחון את שטחי הדירות על פי מכנה משותף. שטחים רשומים, בעיקר בדירות ישנות, אינם משקפים את גודלו האמיתי של הנכס כיוון שאינם כוללים שטחי מרפסות. היחס בין שטחים רשומים לשטחים בפועל אינו אחיד ולכן לא ניתן לערוך ההשוואה לפי שטחים רשומים. בהתאם לכך, נעשה ניסיון לאתר את הדירות ואת שטחן בהתאם להיתרי הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>התחשבות בתמ"א 38 כחלק מהשווי במצב קודם</u>

במצב הקודם לפני אישור תכנית תא/3616א', קיימת ברקע, תמ"א 38. תמ"א 38 משפיעה על שווי המקרקעין. כפי שתכנית מחוזית או ארצית המייעדת קרקע לפיתוח עירוני, משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה, כך תמ"א 38 משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה. ההחלטה שלא לגבות היטל השבחה בגין תמ"א 38 בעת מכר (למרות שהיא כוללת הוראות מפורטות) הינה החלטה שיפוטית[13]. החלטה זו אינה משנה את העובדה כי תמ"א 38 משפיעה על שווי המקרקעין.

וכך קבעה ועדת הערר בעניין צור מעוף:

> **"העובדה שאישור תכנית מיתאר ארצית יש בה כדי להביא לעליית שווי מקרקעין לא די בה כשלעצמה כדי להביא לחבות בהיטל השבחה. לא כל השבחה במקרקעין מביאה לחבות בהיטל השבחה, אלא אך ורק השבחה שנוצרה מכח האירועים שנקבעו במפורש בחוק כמחוללי השבחה."**

בהחלטת ועדת הערר **רג/85143/13 רון ציון ואח' נ' הועדה המקומית רמת גן** נקבע:

> **"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/38/2, והוכח כי תמ"א/38/ 2 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".**

בערר **חל/8216/0819 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' עזר קמן מולוק** קיבלה ועדת הערר את הכרעת השמאי המכריע משה נדם כי יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות לפי תמ"א 38. לאור קיומה של תמ"א 38/1 נקבע כי תכנית ח/23/1 אינה משביחה:

> **"השמאי המכריע פירט איפוא והסביר, את מסקנתו שלפיה במועד הקובע של ח/23/1, לא היתה כדאיות כלכלית למימושה, והשימוש היעיל והטוב במקרקעין הוא במימוש הזכויות שהיו קיימות אותה עת לפי תמ"א/ 38. לאחר שבחנו את נימוקיו של השמאי המכריע, איננו סבורים שנפל פגם במסקנתו שלפיה לא חלה השבחה מכח התכנית, ודאי לא פגם מהותי או דופי חמור, ולא מצאנו שיש מקום להתערב בקביעתו זו".**

ביום 07/04/2021 ניתנה החלטת ועדת הערר מרכז **נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה**. ההחלטה עוסקת

[13] בחוו"ד הררי טויסטר הוצגו אסמכתאות לרוב התומכות בפסיקה שאין לחייב בגין תמ"א 38 במכר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במימוש בהיתר מכח תמ"א 38 ולא במימוש במכר. בהחלטה נקבע כי בעת חישוב ההשבחה למימוש תמ"א 38 אין להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38. אין בהחלטה זו חידוש כיוון שהיא חוזרת על עקרון היסוד בהיטל השבחה לפיו יש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת התכנית המשביחה עצמה. מדובר בבקשה להיתר לפי תמ"א 38 ולכן במצב קודם יש לנטרל משווי הדירות הבנויות את השפעת תמ"א 38. אין בהחלטה קביעה דומה למקרה בו המימוש אינו של תמ"א 38 אלא של תכנית אחרת. כאמור, בחישוב היטל השבחה, יש לנטרל השפעתה של התכנית המשביחה עצמה בסמוך למועד הקובע. אולם יש לנטרל רק את השפעתה של התכנית המשביחה עצמה ולא של גורמים אחרים. השווי במצב הקודם נגזר מאפשרות ניצול הנכס אילו תכנית תא/3616א' לא הייתה באה לעולם. במצב זה ניתן לממש בנכס את תמ"א 38. תמ"א 38 השפיעה על השווי ללא קשר לתכנית תא/3616א' ואינה חלק מההליך התכנוני שלה ולכן אין לנטרל את השפעתה על השווי במצב קודם. מסמכי המדיניות שהוכנו בוועדה המקומית ליישום תמ"א 38 מכוונים להכנתה של תכנית מפורטת לרובע 3 ולכן הם מהווים חלק מההליך התכנוני שהוביל לאישורה של תכנית תא/3616א'. מכאן, שדווקא מסמכי המדיניות המצמצמים, בדרך כלל, את הזכויות ביחס לתמ"א הינם חלק מהמצב התכנוני החדש.

תכלית תמ"א 38 היא חיזוק בפני רעידות אדמה ובהתאם לסעיף 22, בכדי לסרב להיתר לפי תמ"א 38 על הועדה המקומית לפרט בכתב את הטעמים לסירובה הנובעים רק משיקולים תכנוניים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות. אני סבור כי עצם אישורה של תא/3616א' המקנה זכויות באופן כמעט גורף מצביע על הסבירות לאשר היתרים לפי תמ"א 38. כלומר, מבחינה תכנונית וכושר נשיאה של תשתיות הסביבה הנדונה יכולה להכיל את אותה תוספת בניה שאושרה, בתא/3616א'. לפיכך, נראה שלו הייתה הועדה המקומית מפעילה שיקול דעת, בטרם אישור תכנית תא/33616א', הייתה מאשרת את אותן זכויות. בנוסף, קיימים היתרים רבים לפרויקטים לפי תמ"א 38 ברחבי רובע 3 שאושרו בטרם אושרה תכנית הרובע ומנגד, הועדה המקומית לא הציגה כלל החלטות ועדה בהן סורבה בקשה להיתר לפי תמ"א 38 מנימוקים שפורטו בתכנית.

ביום 10/03/2020 ניתן בבית המשפט העליון פס"ד בתביעה לירידת ערך בר"מ **5898/16 רומן ברג ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח' בו** נקבע בדעת הרוב כי פגיעה קודמת של תכניות ארציות בלתי מסוימות בגינן לא ניתן לתבוע ירידת ערך, תובא בחשבון בחישוב הפיצויים. כלומר, השפעתה הכללית של תכנית ארצית שלא ניתן לתבוע בגינה פיצוי מפחיתה את

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

פיצויי ירידת הערך. בהקבלה לכך, תמ"א 38 שבגין השבחתה לא ניתן לדרוש היטל השבחה אך משפיעה על השווי, צריכה לבוא בחשבון במצב הקודם.

ביום 12/07/2021, ניתן ע"י כב' השופט רון סוקול, סגן נשיא בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים פס"ד **עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה** וכך נקבע:

> **המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכח תכנית החיזוק.**

לכאורה ניתן לראות בפסק הדין כמתווה את התשובה המשפטית כי אין להביא בחשבון במצב קודם את השפעת תמ"א 38 על השווי. אלא שבמקרה זה, ובכל הכבוד, אני סבור שנפלה טעות בפסק הדין ולכן אין לראות בו כפסק דין מנחה.

בית המשפט נימק את פסיקתו כדלקמן:

> **ניתן לכאורה לטעון כי אף שתכנית החיזוק לא הקנתה זכויות בנייה קונקרטיות בחלקה, הרי די בציפייה לאישורה של בקשה להיתר על פיה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב הקודם. על כך יש להשיב כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413[14]. יתרה מזו, הלכה היא כי <u>ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה</u> (<u>ראו והשוו בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה</u> (1/4/2020)).** (ההדגשה וההערה אינן במקור)

פסק הדין ניתן בהסתמך על פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין דלי דליה, אלא שמסקנתו של פסק דין דלי דליה, דווקא הפוכה. פסק הדין יצר הבחנה חדה בין תביעות פיצויים לירידת ערך בהן במצב קודם לא יובא בחשבון שווי השוק אלא שווי המנטרל פוטנציאל כללי לשינוי יעוד, לבין בחינת היטל השבחה בו השווי במצב קודם הוא שווי השוק הכולל גם פוטנציאל כללי (למעט השפעת התכנית המשביחה עצמה על השווי).

וכך נכתב בפסק דינה של כב' השופטת דפנה ברק ארז (סעיפים 99-97):

> **97. הדברים נכונים בשינויים המחויבים אף ביחס לקביעתו של היקף החיוב בהיטל השבחה. לצורך חישוב היקף ההשבחה שהורעפה על אדם – מבוצע חישוב המשווה את ערך המקרקעין עובר לתכנון החדש לערך המקרקעין לפי התכנון החדש. בהקשר זה, <u>ערך המקרקעין עובר לתכנון החדש כולל בתוכו גם את עליית</u>**

[14] אין מחלוקת בין הצדדים ואף בפסיקה נקבע לא אחת כי תמ"א 38 אכן גרמה להעלאת שווי מקרקעין ברחבי הארץ, בעיקר באזורי ביקוש בהם שווי תוספת הזכויות מכח התמ"א עולה על עלות מימושה, כלומר קיים תמריץ כלכלי למימוש התמ"א. יתירה מכך, זו בדיוק מטרתה של תמ"א 38, ליצור תמרץ כלכלי למימושה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

השווי הנובעת מהציפיות לשינוי ייעוד. זהו הכלל שהנחה את פסק הדין בעניין לוסטרניק שצוין בפתח הדברים ושהצדדים הפנו אליו בהרחבה בטענותיו (ראו לעיל בפסקה 12). הדברים נתמכים אף בנוסחה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, המתייחסת במפורש ל"השבחה" כ"עליית שוויים של מקרקעין".

98. חרף הדמיון לכאורה במאטריה בין הסוגיות שהוצגו, ולצדה החתירה להרמוניה נורמטיבית, דומה שהגישה של מחיר השוק המבוסס על השיטה הרגילה של עסקאות השוואה אינה מתאימה לענייננו. ראשית, כפי שצוין לעיל, לשון החוק בחוקים שצוינו היא שונה בתכלית. הן פקודת הקרקעות והן התוספת השלישית מתייחסות במפורש לשוויים של מקרקעין. לא כך בענייננו. כמובן, זוהי רק נקודת ההתחלה. החשוב הוא ששיקולי המדיניות החלים על הסוגיות האחרות שונים הם בתכלית גם כן.

99. קל לפתוח דווקא בהשוואה לדיני היטל ההשבחה. אכן, בעניין לוסטרניק איזון של מכלול השיקולים הוביל למסקנה כי היה מקום להתחשבות בפוטנציאל תכנוני "כללי" באופן יחסי במסגרת עריכת השומה, אך לא בפוטנציאל הגלום בתכנית המשביחה עצמה. אולם, תוצאה זו נבעה, בין היתר, מן השיקולים והתכליות העומדים ביסוד מוסד היטל ההשבחה. באותו הקשר, הגישה של התבססות על מחיר השוק היטיבה דווקא עם הנישום. חשוב לחזור ולהזכיר, כי התכליות העומדות בבסיס הסדר הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הן שונות. כפי שציינתי בעבר, "גם אם לכאורה מדובר בשני הסדרים המהווים 'תמונת ראי' זה של זה בכמה היבטים עקרוניים, הרי שהפסיקה כבר עמדה על כך שאין מדובר בהסדרים משלימים באופן מלא, ושלמעשה הם אינם סימטריים. כך, בין היתר: היטל ההשבחה חל רק על בעלים (או חוכר לדורות) של המקרקעין, ואילו זכאות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין מוקנית גם למי שהוא 'בעל זכות' בהם; פיצויים בגין פגיעה ניתנים על השיעור המלא של הפגיעה במקרקעין, ואילו היטל השבחה מוטל רק בשיעור של 50% מההשבחה; ועוד בנושא הפיצויים קיימת הוראה ייחודית המחריגה את תחולת הסדר הפיצוי מפגיעה שאינה עוברת רף מסוים, ואילו אין הוראה דומה בהקשר של היטל השבחה. זאת, אף מבלי למנות את כל ההבדלים הדיוניים והמהותיים בין השניים" (ראו: בר"ם 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 72 לחוות דעתי, בדעת מיעוט אך לא לעניין זה, וההפניות המובאות שם (15.3.2018); רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ, [פורסם בנבו] פסקה 19 (31.12.2014) (להלן: עניין אברמוביץ). ראו גם: רחל אלתרמן "ירידת ערך מקרקעין בשל נזקי תוכניות: ניתוח השוואתי בינלאומי כבסיס לרפורמה בישראל" מקרקעין ט/5 3 (2010)). (ההדגשות אינן במקור)

דברים דומים נכתבו בפסק דינו של כב' השופט פוגלמן (סעיף4):

גם כאן מצטרף אני לעמדת חברתי. כנקודת מוצא לדיון, מקובל עליי כי השומה הולכת אחרי הדין. העקרונות הנורמטיביים צריך שייקבעו על ידי בית המשפט ומכך ייגזר החישוב השמאי. כאשר מדובר בפיצוי שגבולותיו נקבעים על ידי הדין הוא יוענק בסייגים שאותו קובע הדין, ולא בהכרח כפועל יוצא של מחיר השוק (ראו והשוו לע"א 8736/04 **כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

> **[פורסם בנבו] (24.1.2006)). אכן, בהקשרים אחרים קרובים לענייננו, שעליהם עומדת חברתי, כגון פיצויי הפקעה והיטל השבחה, מחיר השוק הוא נקודת המוצא הן בהתייחס לפיצוי, הן בהתייחס להיטל. דא עקא שאין זהות בין ההסדרים, תחולתם ותנאיהם כפי שמפרטת חברתי. באותן קטגוריות, ההישענות על מחיר שוק היא פועל יוצא של לשון מפורשת של החקיקה המסמיכה, כמו גם תכליתיה ושיקולי המדיניות שחלים באותם הקשרים.** (ההדגשה אינה במקור)

חו"ד הררי טויסטר מפנה לתיקון 126 לחוק התו"ב תוך ניסיון להקביל בין תכנית כוללנית לתמ"א 38. תמ"א 38 אינה עונה על הגדרת תכנית כוללנית בהתאם לס' 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, ולכן אין להחיל את הוראות התיקון על התמ"א.
בנוסף, חו"ד מפנה לסיכום דיון אצל השמאי הממשלתי הראשי בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" מיום 8.7.2018 שם סוכם כי בעת ביצוע הערכת השבחה במיזמי פינוי-בינוי בחישוב שווי מצב קודם אין להביא בחשבון זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38.
למסמך זה אין מעמד בקביעת גובה היטל ההשבחה, אשר נקבע בהתאם להוראות החוק והפסיקה בלבד. השמאי הממשלתי הראשי הבהיר כי הכוונה הייתה להוציא סיכום ישיבה שיביע את דעתם של השותפים לישיבה בלבד, כאשר סיכום זה אינו מהווה הנחיות מקצועיות מטעם השמאי הממשלתי וודאי שאינו יכול לחייב. בהתאם לכך, השומה המכרעת תיערך בהתעלם ממסמך זה.

<u>מהות ההשבחה</u>

כאמור, במצב הקודם קיימת סבירות למימוש חיזוק וקבלת תוספת זכויות בהתאם לתמ"א 38.
בנכס הנדון, הזכויות המתאפשרות מכח התמ"א הן לכל הפחות קומה טיפוסית, ובניית קומת גג חלקית בשטח מחצית הקומה שמתחתיה. בנוסף, אפשרית קומה טיפוסית נוספת. קומה נוספת זו תובא בחשבון במקדם סיכון שכן רמת הודאות לאישורה נמוכה יותר (לאור מדיניות עיריית תל אביב). בהתאם לתכנית תא/3616א' מתאפשרות בכפוף לאותו חיזוק, זכויות לתוספת קומה אחת וקומת גג בכפוף לנסיגות ועד ל- 65% מקומה טיפוסית.
בהתאם לנתוני השווי שהוצגו לעיל שווי מ"ר ממוצע בדירות המושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט לפי תכנית הרובע או לפי תמ"א 38 הוא 43,700 ₪ ושווי מ"ר ממוצע בדירות שאינן מושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט הוא 40,200 ₪. מכאן שההשבחה למ"ר ללא התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על השווי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במצב הקודם במקרה זה היא 3,500 ₪ למ"ר בממוצע, כ- 8% משווי מצב חדש[15]. בהתחשב בכך שהיקף הזכויות האפשרי לפי תמ"א 38 עולה על היקף הזכויות האפשרי במקרה זה לפי תכנית תא/3616א', כל ההשבחה נובעת מהשפעת תמ"א 38 ותכנית תא/3616א' אינה משביחה.

7.5.4 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית תא/3616א'</u>

מצב קודם	
שטח הדירה	80 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 40,200
שווי מצב קודם ללא השפעת תמ"א 38	₪ 3,216,000
השפעת תמ"א 38 על מצב קודם	₪ 280,000
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 3,496,000**
מצב חדש	
שטח הדירה	80 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 43,700
שווי מצב חדש	**₪ 3,496,000**
השבחה	**₪ 0**

[15] בשומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 6212/405 נקבעה השבחה בשיעור 10% משווי מ"ר בנוי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית ס'	10/07/1989	₪ 8,273	₪ 4,136
תא/3616א'	24/01/2018	אין לחייב בהיטל השבחה*	

* ככל שיקבע כי יש לחייב, הרי שנמצא כי במקרה זה התכנית אינה משביחה.

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il