אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

27 במרץ 2026
מספרנו: 30/1240
מספר בקשה: 2246-2025

לכבוד

המבקש:
מר יואכים וורמבולד פריץ
ע"י אורי זלוטוגורה, שמאי מקרקעין
Orischwin@gmail.com

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב - יפו
ע"י שגיא כץ, שמאי מקרקעין
Saggi@akatz.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב הבשן 3, תל אביב - יפו

גו"ח 6212/634 (חלק) יחד עם גו"ח 6957/172 (חלק)

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית תא/3616/א' לאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 02/08/2025 אשר נערכה ע"י השמאי מר שגיא כץ ובתגובתו לשומה האחרת מיום 19/12/2025.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 04/11/2025 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר אורי זלוטוגורה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית תא/3616/א' הינו 24/01/2018.
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 21/01/2026.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 22/12/2025 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6212	6957
חלקה	:	634	172
שטח חלקה (רשום)	:	1,667 מ״ר	119 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב הבשן 3, תל אביב-יפו.	
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בקומה שלישית וגג המהווה חלק מבניין מגורים ותיק.	

5. המצב המשפטי:

5.1. נסחי רישום:

הוצג בפני העתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו מיום 12/10/2025 ומהם עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח	:	6212/634
שטח החלקה (רשום)	:	1,667 מ״ר
בעלויות	:	מעונות פועלים ח׳ אגודה חברה שתופית תל-אביב בע״מ, בשלמות.
חכירות	:	על הנכס רשומות מס׳ חכירות וביניהן רשומה חכירה לטובת וורמבולד יואכים פריץ, בשלמות, חכירה ראשית לתקופה של 999 שנים, בתנאי שטר מקורי 5880/1997/1, על חלק במקרקעין, על כל הבעלים. כ״כ, אין הגבלה בהעברה ובירושה.
הערות	:	הערת אזהרה לטובת חורב יפה, חורב רועי, ירום עופרי, פיטליק חורב רבקה ופיטליק חורב יניב אלכסנדר, על החכירה של וורמבולד יואכים פריץ. הערות: דירה, מבנה מס׳ 3, קומה 3 + חלק הגג שמעל הדירה בקומה 4, כיוונים: מזרח-מערב.

גו״ח	:	6957/115
שטח החלקה (רשום)	:	119 מ״ר
בעלויות	:	מעונות פועלים ח׳ אגודה חברה שתופית תל-אביב בע״מ, בשלמות.
חכירות	:	על הנכס רשומות מס׳ חכירות. **יצויין כי לא אותרה חכירה לטובת וורמבולד יואכים פריץ. יודגש, אין בשומה זו כל הכרעה בעניין המעמד המשפטי.**
זיקות הנאה	:	זיקת הנאה חלקה כפופה לטובת 6212 חלקה 633.

5.2. <u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפני הסכם מכר מיום 05/06/2025 שנערך בין יואכים פריץ וורמבולד ("המוכר") לבין יפה חורב, רועי חורב, עופרי ירום, רבקה פיטליק חורב ויניב אלכסנדר פיטליק חורב (האחראים ביחד ולחוד, ושייקראו לשם הקיצור בלבד, להלן: "הרוכש"), ולפיו נמכר הנכס הנדון, המהווה דירת מגורים המצויה בקומה 3 ו-4, הפונה לכיוונים מזרח ומערב, בבניין המצוי ברחוב הבשן 3 בעיר תל אביב והידועה כחלק מחלקה 634 בגוש 6212, בתמורה לסך של 3,950,000 ₪.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקות 634 ו- 172 בגושים 6212 ו- 6957 (בהתאמה), מהווה דירת מגורים בקומה שלישית וגג בבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הממוקם ברח' הבשן 3 בעיר תל אביב - יפו.

הנכס הנדון ממוקם ברובע 3 מחוץ לתחום אזור 'הכרזת אונסקו' בשכונת 'הצפון הישן - החלק הצפוני' בעיר תל אביב. הסביבה מאופיינת במבני מגורים בבנייה רוויה ותיקה בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע/עמודים לצד בניה מתחדשת.

רחוב הבשן הינו רחוב דו סטרי המקשר בין רחוב אבן גבירול במזרח לרח' יהושע בן נון במערב. רחוב הבשן גובל ברחוב בזל מדרום, שד' נורדאו מצפון, רחוב אבן גבירול ממזרח ורח' יהושע בן נון במערב.

החלקות הנדונות ממוקמות בגדה הדרומית של רחוב הבשן, בקטע שבין שד' נורדאו מצפון, רחוב יהושע בן נון במערב ורחוב אבן גבירול במזרח. החלקות הנדונות יוצרות יחד מגרש בעל צורה א-רגולרית דמוית מלבן, עם פינה צפון מערבית קטומה. שטחן הרשום של החלקות הנדונות יחד הינו 1,786 מ"ר.

על המגרש בנוי בניין מגורים ותיק, שנבנה בשנות ה- 40 של המאה הקודמת, בצורת האות "ח", ובמרכזו חצר פנימית משותפת לדיירים. הבניין כולל מספר כניסות הפונות לרחובות הבשן 3, הבשן 5 והבשן 7. מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו, והוא אינו כולל מעלית או חניה בתחום המגרש. הנכס הנדון מצוי בכניסה הדרום מערבית ברחוב הבשן 3.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה שלישית + גג הפונה לכיוונים מזרח-מערב. בהסכמת הצדדים נערך ביקור חיצוני בלבד. לא התאפשר ביקור פנימי בדירה.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תוכנית מנדטורית 58:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 976 בתאריך 04/01/1940.

מטרות התוכנית בין היתר: לקבוע ייעודים שונים, זכויות בנייה, גודל מגרש מינימלי, דרכים ושצ"פ.

בהתאם לתשריט התוכנית סווג הנכס הנדון בייעוד ל'תעשיה (כללי) 1'.

להלן עיקרי הוראות התוכנית לאזור תעשיה (כללי) 1:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר
בניה בקירות משותפים	:	תותר בניה בקירות משותפים של שני מגרשים סמוכים אשר שטח כ"א מהם קטן מהמינימום ובתנאי ששטח שני המגרשים יחד הינו 425 מ"ר או למעלה מזה.
אחוזי בניה לקומה	:	40%. פרט לבניינים באזור זה המשמשים לדירות, אשר אחוזי הבניין המותרים בהם לא יעלו על אלה שבאזור דירות 1.
מס' קומות	:	3 קומות ובנוסף קומת ביניים וקומת מרתף. ברחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.

7.1.2. תוכנית מס' 169:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1528 בתאריך 17/10/1946.

התוכנית קובעת, בין היתר, אזורי מסחר, מגורים, דרכים ובנייני ציבור.

בהתאם לתשריט התוכנית סווג הנכס הנדון בייעוד ל'אזור דירות 2' בו יחולו הוראות הבניה בהתאם לתוכנית 58.

להלן עיקרי הוראות התוכנית לאזור דירות 2:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר
בניה בקירות משותפים	:	תותר בניה בקירות משותפים של שני מגרשים סמוכים אשר שטח כ"א מהם קטן מהמינימום ובתנאי ששטח שני המגרשים יחד הינו 425 מ"ר או למעלה מזה.
אחוזי בניה לקומה	:	35%. ברחובות שרוחבם אינו עולה על 10 מ', ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבניין על 40%.
מס' קומות	:	3 קומות ובנוסף קומת ביניים וקומת מרתף. ברחובות אשר רוחבם קטן מ - 10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.

קווי בניין	:	קדמי - 4 מ', אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ' ובמקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר לא יהיה פחות מ - 2.5 מ'. כ"כ, במגרש שאורך חזיתו קטנה מ- 15 מ', הוועדה המחוזית מוסמכת להקטין את קו הבניין עד 2.5 מ'.
שימושים מותרים	:	כל השימושים המוזכרים באזור דירות 1 ובנוסף, בין היתר, בתי מגורים, בתי מלון ופנסיונים, משרדים ומוסדות צדקה.

7.1.3. <u>תוכנית מס' 76:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 140 בתאריך 08/02/1951.

מטרת התוכנית הינה להחליף את תקנה 64 (ב) מתקנות התוכנית הראשית בתקנה חדשה.

התוכנית מתירה הקמת תוספת בנין לצורכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות, אשר הוקם בהתאם לתוכנית הראשית ברחובות אשר בהן המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ – 24 מ' ועל כל גג של כל בית בן שתי קומות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ – 16 מ'. תוספת הבניה תותר אך ורק על גגות הבתים אשר בהם לא קיימת קומת עמודים והיא לא תעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגבוה, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.

7.1.4. <u>תוכנית מס' 286:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 216 בתאריך 28/02/1952.

התוכנית מתקנת את תוכנית מס' 58 וקובעת כי שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה בטרם נכנסה לתוקף תוכנית מס' 58. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש קטן מהשטח המינימלי האמור.

7.1.5. <u>תוכנית מס' 637:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 783 בתאריך 11/08/1960.

מטרת התוכנית הינה להגביל תוספת קומה חלקית על הגג של הבניינים הקיימים ולתקן בהתאם לכך את תוכנית מס' 76.

תוכנית מס' 637 מתקנת את תוכנית 76 ומוסיפה שתוספת בנין כזאת תורשה רק על גג בניינים קיימים לצרכי מגורים בלבד אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים או קומת ביניים. לא תורשה תוספת בנין כזאת בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשיה או משרדים.

7.1.6. <u>תוכנית מס' 1680:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981.

מטרת התוכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

התוכנית מתירה, בין היתר, הקמת חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה בתנאים כלהלן:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של

הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

ב. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו כולל המדרגות הפנימיות.

ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי ובמידה ולא קיים תהינה מרוכזות יציאות לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.

ד. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ״ר.

לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תוכנית בניין עיר הכוללת בנוי מיוחד. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג׳).

7.1.7. <u>תוכנית ״מ״:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 2829 בתאריך 24/06/1982. מטרת התוכנית, בין היתר, לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

בהתאם להוראות התוכנית נקבע בין היתר כי בתוכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תוכנית.

בתוכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התוכנית. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

אחוזי הבנייה לא יעלו על 40% בקומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ״ר, אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ״ר ומעלה.

התוכנית מתירה באזור דירות 2-1 בניה ע״פ תוכנית מס׳ 58 כדלקמן:

גודל מגרש	רוחב הרחוב	גודל מגרש מינימלי במ״ר	מקדם צפיפות במ״ר	אחוזי בניה לקומה	אחוזי בנייה כוללים	מס׳ קומות מרבי
מגרשים בשטח של 500 מ״ר ויותר	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	500	50	42%	168%	קע״מ + 5
	רחובות צרים מ- 10 מטר	500	60	45%	135%	קע״מ + 4

7.1.8. <u>תוכנית ״ע״:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 3275 בתאריך 28/11/1985.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

התוכנית קובעת בין היתר, הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בתוכנית.

להלן חלק מהוראות התוכנית <u>באזור מגורים - בתי דירות:</u> שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור לדירות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד׳, ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. ביתרת השטח יותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף/ים.

7.1.9. <u>תוכנית "ג":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התוכנית, בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תוכנית מתאר 1680.

להלן חלק מהוראות התוכנית לעניין חדרי יציאה לגג:

חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה תותר, בין היתר, בתנאים הבאים:

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'.

שטח זה הינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הנכס. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ"י תוכנית השימור.

7.1.10. <u>תוכנית מס' 2710:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997.

מטרת התוכנית הינה לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

הוועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית, גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.4 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.

7.1.11. <u>תוכנית "ע1":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

התוכנית מחליפה את תוכנית המתאר "ע", קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הוועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ- 80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ'. קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, למסחר, תעסוקה, בנייני ציבור ולמבני נופש וספורט וכן, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

7.1.12. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תוכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תוכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תוכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.1.13. <u>תוכנית מס' 3440:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

מטרת התוכנית בין היתר:

א. לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בנייה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.

ב. לקבוע הוראות ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה מאוחדת.

תוכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה. תוכנית זו כוללת הוראות תוכנית מפורטת.

7.1.14. <u>תוכנית תא/5000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תוכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתוכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הוועדה.

הנכס הנדון מסווג בייעוד של **אזור מגורים בבניה עירונית בבינוי של עד 8 קומות בו יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.3.2.**

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **301 - הצפון הישן ומרכז העיר** – אשר בו יחולו ההוראות כדלקמן:

- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התוכנית בפרק 5.
- נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה - בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתוכנית.
- <u>היחס בין תוכנית תא/3616/א' לתוכנית תא/5000</u>:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית תא/5000 להוראות תוכנית תא/3616/א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א'.
2. תוכנית רובע 3 (תא/3616/א') גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תוכנית רובע 3 (תא/3616/א'), לא תחשב תא/5000 כתוכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתוכנית כפי שהופקדה.

בשומה זו אין התייחסות להשלכות הנובעות מתוכנית זו.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תוכנית תא/3616/א':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7668 בתאריך 09/01/2018.

<u>מטרות התוכנית:</u>

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

ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על 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 נשואיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

<u>להלן עיקרי הוראות התוכנית:</u>

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

1. <u>מחוץ לאזור הכרזת אונסקו – מצפון לרחוב ארלוזורוב:</u>

א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).

ב. בשאר הרחובות – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. <u>בתחום אזור הכרזת אונסקו – מדרום לרחוב ארלוזורוב:</u>

א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ד. במגרשים הקטנים מ – 500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ה. חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

3. קביעת קווי בניין לבניה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5 לתוכנית. בתחום הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

ב. קביעת זכויות בנייה 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.

1. <u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980</u>:

א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית:

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

ב. בשאר המגרשים:

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

2. <u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 01/01/1980</u> – קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

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 ובתוספות לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ז. ביטול בתחום תוכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן וכן של תכניות: 887,755,756,74,76,636,637 ועוד.

ח. שינוי תכניות ראשיות 44 ו- 58 על שינוייהן.

ט. התוכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

להלן פירוט מזערי לתנאים למתן היתר בנייה:

- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
- עיצוב והתאמה לסביבה.
- התחייבות לשיפוץ.
- הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת.
- מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3.
- שימור עצים.
- בנייה ירוקה.
- תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה.
- תוכנית עיצוב כוללת למתחם.

לסיכום:

הנכס הנדון ממוקם מחוץ לתחום אזור ההכרזה והבניין נבנה לפני 01/01/1980.

הנכס מהווה בניין מגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע. בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(2)(א)(1) נקבע כי בבניינים מחוץ לאזור ההכרזה במסלול של תוספת בניה: *"לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו."*

כ"כ, בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(5) הדן בבניינים בהם קיימת בנייה על הגג נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"א. בתחום אזור ההכרזה - שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בנייה על גגות כגון ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בנייה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.6.2011) יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן".

7.3. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיקי הבניין נמצא בין היתר כדלקמן:

7.3.1. <u>רישיון מס' 593 מיום 27/03/1946:</u>

רישיון לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר.

<u>הערה</u>: ההיתר המילולי באיכות ירודה וקיים קושי בקריאתו.

7.3.2. <u>היתר בניה מס' 980671 מיום 14/07/1998:</u>

היתר בניה לבניית חדר יציאה לגג עם שירותים מעל אחת הדירות הנמצאות בקומה העליונה. החדר קשור לדירה שמתחתיו עם מדרגות פנימיות. לחדר צמודה מרפסת גג מרוצפת. על הגג העליון – סידור מערכת סולרית. הגישה לגג העליון – מהגג המשותף.

7.3.3. <u>היתר בניה מס' 10-0004 מיום 25/02/2010:</u>

היתר בניה לבנית 6 חדרי יציאה לגג (בבניה קלה) קשורות ע"י מדרגות פנימיות ל- 6 דירות שבקומה העליונה, עם מרפסת גג ופרגולת עץ צמודה לכל אחד - בבניין מגורים בן 4 קומות עם קומת עמודים בנויה חלקית המכיל 5 כניסות. סידור מערכת סולרית על הגג העליון וגישה לגג דרך פתח יציאה לגג מחדר המדרגות הראשי.

7.3.4. <u>היתר בניה מס' 16-0628 מיום 05/06/2016:</u>

היתר בניה לשינויים בדירת מגורים קיימת באגף צפוני מזרחי, בקומה עליונה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית, הכוללים:

1. שינויים בחלוקה פנימית
2. במפלס קומת הגג: בניית חדר יציאה לגג והצמדתו לדירה הנדונה ע"י הסדרת מדרגות עלייה פנימיות והקמת פרגולה חדשה מפלדה ועץ.

7.3.5. <u>היתר בניה מס' 18-0304 מיום 02/05/2018:</u>

היתר בניה לפיר עבור מעלית חיצונית בכניסה הצפון מערבית בבניין מגורים בן 4 קומות עם תחנות עצירה בכל הקומות (למעט מפלס הגג) ושינוי מהלך המדרגות הפנימי בקומת הקרקע.

7.3.6. <u>היתר בניה 18-0429 מיום 10/06/2018:</u>

היתר בניה לשינויים בחדר המדרגות של הכניסה הצפון-מזרחית (הבשן 7), בבניין מגורים קיים, הכוללים בין היתר: הקמת פיר עבור מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות (לא כולל מפלס הגג), הסדרת פיר שחרור עשן והקטנת רוח מהלך המדרגות הכללי.

7.3.7. <u>היתר בניה מס' 24-1355 מיום 18/11/2025:</u>

היתר בניה לשינויים בדירה בקומה ד' והוספת חדר יציאה לגג בצמוד לגרעין חדר מדרגות, באגף הצפון מערבי של בניין מגורים, בן 4 קומות וחדרי יצאה לגג.

השינויים מכילים:

- שינויים פנימיים בדירה במפלס +9.60 (קומה ד') והוספת מדרגות לולייניות.
- סגירת פתח יציאה מהמרפסת גג הצמודה.
- העתקת דודי שמש ממפלס קומת הגג למפלס גג העליון.
- הפיכת אחד מהחדרים בדירה (במפלס +9.60) לחדר מחוזק.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגין אישורה של תוכנית 3616/א' בלבד, וזאת עקב הבקשה להעברת זכויות.

לטענת שמאי המשיבה, בהעדר רישום חלק יחסי ברכוש המשותף ובהתאם להנחיית מחלקת השבחה, נקבע החלק היחסי של המבקש ברכוש המשותף לפי מדידה גרפית מתשריטי היתרי הבניה מס' 10-0004 ומס' 980671, המהווים כ - 2.40% (73/3027). עוד צוין כי בבניין קיימות שומות מכריעות קודמות שנערכו ע"י השמאי המכריע מר ארז כהן, וכי שומת המשיבה נערכה בהתאמה אליהן, למעט הנושאים בגינם הוגש ערר. בנוסף הובהר כי הפטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר חל על רכיב ההרחבה בדירה נשוא השומה בלבד, בעוד שחלק ההשבחה המיוחס לזכויות בניה בלתי מסוימות בחלקה אינו פטור.

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב, אשר ניתנה ביום 18/08/2022 במסגרת ערר 8291/1118+8290 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו, נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר בגין תוכנית 3616/א' אשר יושמו בשומתו, כמפורט להלן:

א. הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תוכנית 3616/א'.

ב. אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.

ג. הזכויות מכוחה של תוכנית 3616/א' הינן זכויות קונקרטיות.

עוד נטען כי ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מינהליים תל אביב, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן"), במסגרתו נקבע כי הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במכר וכי הזכויות מכוחה של תוכנית 3616/א' הינן קונקרטיות. יחד עם זאת נקבע כי, יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בקביעת שווי במצב קודם של המקרקעין בגין מימוש בדרך של מכר. לשיטתו, בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה, נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לענייני מינהליים, עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה, שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם. יוער כי הבקשה אכן הוגשה.

לשיטתו, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר. כתימוכין, הפנה לבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, לרע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון וכן לבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב אשקלון.

עוד נטען, כי לעמדת המשיבה, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף לאמרת אגב נקודתית, בהקשר של תוכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 מאידך. עוד נטען, כי לעמדת המשיבה, שגויה גם הפנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בהלכת 'דלי דליה'.

לשיטתו, נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד והוא אינו חלוט וכן, סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הרי שבהתאם להנחיית הוועדה המקומית נבחנה על ידו ההשבחה ללא בחינת תרומת הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

עוד נטען כי ביום 26/06/2025 ניתן פסק דין בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו נ' לב ואח' (להלן: פס"ד "נועה לב", פורסם בנבו). לטענת שמאי המשיבה, בהתאם להנחיה משפטית שהתקבלה מן הוועדה המקומית, אין לפסק דין זה השפעה על אופן חישוב ההשבחה במימוש בדרך של מכר בתחומי תוכנית 3616/א'.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת בניה על המבנה הקיים.

בשומת המשיבה הוגדר "מצב קודם" כשווי הדירה הקיימת, הכולל את הבניה הקיימת וזכויות הבניה מכוח תוכניות "1680" ו- "ג'". "מצב חדש" הוגדר כשווי הדירה הקיימת בתוספת מרכיבי ההשבחה מכוח תוכנית 3616/א'. במסגרת פירוט מרכיבי ההשבחה צוין כי תוספת בניה בקומת הקרקע, ככל שישנה, מיוחסת לדירות קומת הקרקע בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב ולכן לא נלקחה בחשבון, וכי רכיב הרחבת הדירות הקיימות לא נלקח בחשבון על הצד הזהיר. בחישוב המצב החדש הובאו בחשבון זכויות בניה להרחבת הדירה הנדונה על חשבון שטח מרפסת הגג בשטח כ- 27 מ"ר. עוד נטען כי התוכנית מאפשרת השלמת בניה בקומת הגג הקיימת עד לקונטור קומה טיפוסית, ובהתחשב בבניה הקיימת בהיתר הובאה בחשבון השלמת בניה בקומת הגג "בגג הדירות שללא חדרי יציאה לגג" בשטח כ- 293 מ"ר, עבור תוספת יחידות דיור המיוחסת לכלל הדירות בבניין. כ"כ, הובאה בחשבון תוספת קומה טיפוסית בשטח של כ- 752 מ"ר וכן תוספת קומת גג כ- 608 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 144 מ"ר וזאת בהתאם להכרעת השמאי מר ארז כהן בבניין מיום 25/10/2022. שטחי הבניה בקומת הגג לפי מקדם שווי 1.2. מרפסת הגג חושבה לפי מקדם שווי 0.3. עוד הודגש בהערות שבתחתית העמוד כי על הצד הזהיר לא נלקחה בחשבון תרומת תוכנית 3616/א' לשווי הדירה הקיימת, וכי רכיבי ההשבחה והשטחים שפורטו נועדו לצורך תחשיב ההשבחה בלבד, בעוד שהשטחים הסופיים יקבעו במסגרת הוצאת היתר.

<u>לעניין עלות התאמה וקרן חניה</u> – בהתאם לחוות דעת מהנדס מומחה בעניין עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן, ביחס לארבעה טיפוסי בניינים בתחום הרובע, מתקבל טווח עלות התאמה של 373 ₪ - 152 ₪ למ"ר בניה חדשה. לשיטת שמאי המשיבה, ובשים לב למאפייני הבניין הנדון, עלות ההתאמה הרלוונטית למקרה דנן היא 373 ₪ למ"ר. כ"כ, נטען כי חיזוק ושיפוץ הבניין, ככל שיידרש, צפוי להשביח את הדירות הקיימות לפחות בגובה עלות החיזוק והשיפוץ. כתימוכין הפנה להכרעת השמאית אשד בגו"ח 7111/74. עוד נטען בשומת המשיבה כי לאור הבינוי הקיים בחלקה, קיימת אפשרות תכנונית/כלכלית להסדרת מקומות חניה עבור יח"ד החדשות שיתווספו מכוח התוכנית ולכן לא הובאה בחשבון במקרה הנדון הפחתה לקרן חניה.

<u>לעניין מקדם דחייה ומושע</u> – לטענת שמאי המשיבה, לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע הובאו בחשבון מספר גורמים ומאפיינים, ובכללם גיל הבניין במועד הקובע כ- 72 שנים ומצבו הפיזי התואם את גילו הוותיק, העדר מעלית בכניסה הנדונה, העדר חניות, וכן העובדה כי הבניין אינו כולל דירות גג אך כולל חדרי יציאה לגג. עוד הובא בחשבון כי היקף תוספת זכויות הבניה מכוח תוכנית 3616/א' בשטח של כ- 1,725 מ"ר מבונה אקו', מהווה תוספת זכויות משמעותית ביחס לשטחי הבניה הקיימים בבניין, שהינם בשטח כולל של כ- 3,027 מ"ר בנוי, כך שלשיטת המשיבה קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט. בנוסף נלקח בחשבון כי הבניין אינו רשום כבית משותף וכולל כ- 48 יחידות ב- 3 בניינים, וכ- 16 יחידות בבניין, מספר יחידות קנייניות המקובל לבניין בתחומי הרובע על הצד הגבוה. לאור האמור, וכמקובל במרבית השומות המכריעות, נטען בשומת המשיבה כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה ומושע בשיעור 0.558 המגלם תקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%, המשקלל גם את הסיכון לדחייה לתקופה מעבר לכך.

<u>לעניין ערכי השווי</u> – בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה וזאת, בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים כמפורט בשומתו לרבות הכרעות קודמות שניתנו על ידי השמאי המכריע מר ארז כהן בבניין ובהתאמה למיקום הנכס הנדון.

8.1.1. <u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	החלק המיוחס לנכס הנדון	שטח אקו'
מצב חדש				
תוספת בניה בקומת קרקע/עמודים	0.00	0.90	ל"ר	0.00
הרחבת הדירות הקיימות	0.00	0.90	2.40%	0.00
השלמת הבניה ע"ח מרפסת הגג של הדירה הנדונה	27.72	0.70	100.00%	19.40
בקיזוז חלק פטור עד 140 מ"ר	-27.72	0.70	100.00%	(19.40)
השלמת הבנייה בקומת הגג הקיימת	293.00	1.00	2.40%	7.03
תוספת קומה טיפוסית	751.52	1.00	2.40%	18.04
תוספת קומת גג חלקית	607.52	1.20	2.40%	17.50
מרפסת גג	144.00	0.30	2.40%	1.04
סיכום ביניים				**43.62**
שווי מ"ר מבונה				25,000 ₪
שווי תוספת זכויות בנייה				1,090,376 ₪
עלויות עודפות בהתחשב בבניה ע"ג הבניין הקיים	1,652.04	373 ₪	2.40%	(14,794 ₪)
שווי תוספת זכויות בנייה בניכוי הפחתות				1,075,583 ₪
מקדם דחייה ומושע	10.00 שנים		6.00%	0.56
סה"כ (תוספת) שווי מצב חדש				600,600 ₪
השבחה				**600,600 ₪**

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

8.2.1. <u>כללי:</u>

בשומת המבקש נבחנה ההשבחה בגין אישורה של תוכנית תא/3616/א' בלבד.

לטענת המבקש, תוכנית 3616/א' חלה על שני סוגי בניינים, בניינים שנבנו לפני 01/01/1980 ואינם עומדים בת"י 413 ועליהם חלה בין היתר תמ"א 38, ובניינים שנבנו לאחר מועד זה ותמ"א 38 אינה חלה עליהם. עוד נטען כי הבניין בו ממוקמת הדירה עומד בתנאי סעיף 4 לתמ"א 38 על תיקוניה, המקנים תמריצי בניה בתמורה לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, וכי תוכנית רובע 3 הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 ומאמצת בחלקה את הוראות תמ"א 38. עוד נטען כי לאור ההתניות בתוכנית 3616/א' נותר שיקול דעת רחב לוועדה המקומית ולמהנדס הוועדה, ולכן התוכנית אינה מקנה ודאות גבוהה למימוש זכויות מעבר לוודאות שהייתה טרם אישורה מכוח תמ"א 38. כ"כ, פורט הרקע לתמ"א 38 ותכליתה לחיזוק מבנים שאינם עומדים בת"י 413, הובאו הוראות סעיף 23 לתמ"א 38, ונטען כי בדברי ההסבר לתוכנית רובע 3 צוין במפורש שהתוכנית הוכנה בהתאם לסעיף 23 ומטמיעה את המדיניות העירונית לחיזוק.

לטענת המבקש, בהתאם לסעיף 19(ב) לתוספת השלישית נקבע פטור מהיטל השבחה להשבחה בשל קבלת היתר מכוח תמ"א 38, וכן מכוח תוכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תמ"א 38 ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, ובכפוף לתנאי הפטור כמפורט בסעיף. עוד הפנה המבקש להחלטת ועדת הערר בערר 85064/10 "צ.ו.ר מעוף", שלטענתו קבעה כי דרישות היטל השבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ"א 38 בטלות. על יסוד זאת נטען כי חיזוק מבנים הוא "מטרת על" גם בתוכניות שהוכנו מכוח תמ"א 38, ובכלל זה תוכנית 3616/א', ולכן יש להחיל את הפטור גם במימוש בדרך של מכר על תוכניות מכוח תמ"א 38, ולגבות היטל השבחה רק במקום שקיימת ודאות להתכנות ולהיקף המימוש. בנוסף הפנה לבר"מ 4367/16 ועש"א 217690-09. לאור האמור לעיל, עמדת המבקש הינה כי יש להחיל את הפטור גם במימוש בדרך של מכר על תכניות שהוכנו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

עוד נטען בשומת המבקש כי ככל שלא תתקבל הטענה לפטור, יש לבחון את גובה ההשבחה באמצעות השוואת עסקאות שבוצעו לאחר המועד הקובע לעומת עסקאות שבוצעו לפני כניסת תוכנית 3616/א' לתוקף, תוך "זיקוק" רכיב עליית הערך הנובע מכוחות השוק והביקוש בעיר תל אביב, שאינה קשורה לתכניות הרובעים או לתמ"א 38. לצורך כך הוצגו דוגמאות לעסקאות בבניינים שנבנו לאחר 1980 בתחום ההכרזה שלגביהן נטען כי אינם נהנים מזכויות בניה נוספות, ועל בסיסן נטען כי במבחן השוק לא קיימת עליית מחירים הנובעת מאישור תכניות הרובעים ולכן אין מקום לחייב בהיטל השבחה. כתימוכין, הפנה להכרעת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6956/97 וכן להכרעת השמאי המכריע כאן בגו"ח 6215/35.

עוד נטען בשומת המבקש כי שמאים מכריעים רבים הגיעו למסקנה זהה שלפיה אישור התוכנית לא הביא לעליית שווי ביחס למצב הקודם, ומשכך התוכנית לא השביחה את המקרקעין. לאור זאת, לטענת שמאי המבקש, גם במקרה הנדון לא מתקיים יסוד ההתעשרות העומד בבסיס היטל ההשבחה. עוד נטען כי יתרונותיה הרבים ועדיפותה המוחלטת של שיטת ההשוואה נדונו הן בהחלטת ועדת ערר 85123/12 והן בהחלטת ועדת ערר 15/85155.

עוד נטען בשומת המבקש כי יישום נכון של שיטת ההשוואה הישירה, בדרך של השוואת שווי הנכס בשני מצבי התכנון, היה מראה שלא חלה עליית שווי עקב אישור התוכנית, ולפיכך יש לבטל את החיוב בהיטל השבחה ולקבוע כי התוכנית לא השביחה את המקרקעין.

8.2.2. <u>מימוש התוכנית:</u>

לטענת שמאי המבקש, ביצוע פרויקט התחדשות עירונית כרוך בחסמים ובכשלים רבים ובין היתר, בשל הצורך בהסכמות דיירים, התנגדויות, בעיות תכנוניות, קשיים במימון, סוגיות מיסוי ועוד. לשיטתו, בשונה מתוכנית בניה בשטח פתוח, בפרויקט התחדשות עירונית יש להתחשב בשטח הבנוי במועד אישור התוכנית, ובהתאם לכך לבחון מימוש של הזכויות שנקבעו בתוכנית. עוד נטען כי הדחייה נובעת מגורמים מעכבים שונים, לרבות הליכים משפטיים, תכנון נוסף ופינוי דיירים בהתאם לצורך ולכן, יש להביא בחשבון גורמים אלה בעת עריכת שומת היטל השבחה ולבצע התאמות במקדמים המשקפים את מורכבות המימוש. לשם ביסוס הטענה הוצגה סקירה של החלטות שמאים מכריעים בתוכניות פינוי-בינוי, לפיהן נקבעה דחייה בטווח של 10 - 7 שנים. לטענת שמאי המבקש, ההחלטות שנסקרו לגבי תכניות פינוי בינוי ניתנו במצבים שבהם כבר היה יזם מעורב במועד הקובע, ולכן במקרה דנן יש לקבוע מקדם דחייה גבוה יותר. כ״כ, הוצגו דוגמאות מהכרעות שמאים מכריעים שונים לעניין דחייה, מושע ומורכבות המימוש.

לאור כלל התימוכין שפורטו בשומתו, וכן בהתחשב בכך שבחלקה נשוא השומה קיימים מספר בעלי זכויות, נטען כי יש לקבוע דחייה לתקופה שלא תפחת מ - 12 שנים.

בשומת המבקש נטען כי במסגרת חלופת ״חיזוק ותוספת בניה״ יש להביא בחשבון מספר שיקולים, ובכללם העובדה כי תוספת הזכויות בחלופה זו קטנה מתוספת הזכויות האפשרית במסגרת תמ״א 38, מימוש הזכויות מצריך הסכמה רחבה של בעלי הזכויות בבניין, לצורך מימוש הזכויות מכוח התוכנית נדרש לחזק ולשפץ את הבניין בעלות שאינה מבוטלת העשויה לעלות על שווי הזכויות הנוספות, פרויקט התחדשות אינו יכול להתקיים ללא יזם שידרוש רווח יזמי מקובל, וכן העובדה כי נדרש פתרון חניה מורכב שאינו ישים או לחלופין תשלום כופר חניה.

8.2.3. <u>התייחסות להחלטות בתי משפט וועדות ערר:</u>

בשומת המבקש נכללה התייחסות מרוכזת להחלטות בתי המשפט וועדות הערר בסוגיית השפעת תמ״א 38 על קביעת ״המצב הקודם״. בתוך כך הובאה החלטת בית המשפט העליון בעניין ׳לויתן׳, ולפיה המחלוקת היא האם יש לכלול בשווי ״המצב הקודם״ את עליית הערך שנוצרה מעצם אישור תמ״א 38 ״גישת ההכללה״, או לנטרל השפעה זו ״גישת הנטרול״. נקבע כי יש לאמץ את ״גישת ההכללה״ כך שאין להתעלם מתרומת תמ״א 38 לשווי ככל שישנה על פי הכרעת השמאי. בהמשך הובאה גם התייחסות לפס״ד בית המשפט המחוזי בעניין ׳לויתן׳ ולשיטתו, שומת הוועדה מנוגדת לפס״ד זה, וכי יש להתחשב בזכויות לפי תמ״א 38 במסגרת ״המצב הקודם״. עוד נטען כי ביום 05/09/2022 ניתנה החלטת ועדת הערר בירושלים בעניין ״תוכנית רחביה״, שהיא תוכנית שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ״א 38 בדומה למקרה דנן, ובה נקבע כי יש להביא בחשבון בשווי ״מצב קודם״ את השפעתה הכלכלית של תמ״א 38. עוד בעניין זה הפנה להכרעת השמאי בועז קוט בגו״ח 6957/120 ולהכרעת השמאי שלומי יפה בגו״ח 6960/145, להחלטת ועדת ערר (ים)8069/19 וכן לעמדת היועצת המשפטית לממשלה.

8.2.4. <u>הכרעות קודמות בנכס:</u>

לשיטתו, בבניין נשוא השומה ניתנו שתי הכרעות קודמות של השמאי המכריע מר ארז כהן ביחס לדירות אחרות בבניין, למועד הקובע 24/01/2018. עוד צוין כי בהכרעה המאוחרת מיום 25/10/2022 נערך תחשיב בשתי חלופות, אחת המביאה בחשבון את השפעת תמ״א 38 ב״מצב קודם״ ואחת שאינה מביאה בחשבון השפעה זו, ולשיטת המבקש ההכרעה ניתנה לפי החלופה שאינה כוללת שווי ״מצב קודם״ לפי תמ״א 38.

לאור האמור לעיל וכמפורט בהרחבה בשומתו, עמדת שמאי המבקש היא כי תוכנית 3616/א' אינה משביחה את הנכס, ולחלופין, ככל שתיקבע השבחה הרי שיש להביא בחשבון ב"מצב קודם" את הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 בהתבסס על הפסיקה המעודכנת של בית המשפט העליון, באופן שלשיטתו צפויה להתקבל השבחה זניחה או שלא תתקבל השבחה כלל. עוד צוין כי על אף האמור ובשים לב להכרעות קודמות שניתנו בבניין על ידי השמאי המכריע מר ארז כהן, נערך תחשיב חלופי על בסיס חלופת תמ"א 38 ב"מצב קודם".

8.2.5. <u>תחשיב השבחה חלופי:</u>

בשומת המבקש הוצג תחשיב השבחה חלופי ככל שלא תתקבל עמדתו ולפיה יש לבחון את ההשבחה בגישת ההשוואה, או לחילופין במקדמי ודאות גבוהים יותר במצב הקודם. החלק היחסי של הדירה בסך זכויות החלקות, חושב בהתאם לשטח הדירה (טרם הוספת חדר היציאה לגג) ביחס לכלל השטחים הבנויים בבניין ללא חדרי היציאה לגג.

<u>להלן תחשיב ההשבחה החלופי שהוצג בשומת המבקש:</u>

מצב חדש				
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**החלק המיוחס**	**סה"כ**
השלמת בניה בקומה עליונה (מרפסות וחדר כביסה)	26.64 מ"ר	0.5	1	13 מ"ר
תוספת קומה	751.52 מ"ר	1	1.9000%	14.28 מ"ר
תוספת קומת גג בנסיגה 3 מ' בחזית	607.52 מ"ר	1.2	1.9000%	13.85 מ"ר
מרפסת גג	144.00 מ"ר	0.3	1.9000%	0.82 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי				**42.27 מ"ר**
מקדם דחייה		15	6.0%	0.417
סה"כ שטח מצב חדש				**17.64 מ"ר**
מצב קודם				
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**החלק המיוחס**	**סה"כ**
השלמת בניה בקומה עליונה (מרפסות וחדר כביסה)	26.64 מ"ר	0.5	1	13.32 מ"ר
תוספת קומה	751.52 מ"ר	1	1.9000%	14.28 מ"ר
תוספת קומת גג 50%	311.28 מ"ר	1.15	1.9000%	6.80 מ"ר
מרפסת גג	440.24 מ"ר	0.3	1.9000%	2.51 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי				**36.91 מ"ר**
מקדם דחייה		15	6.0%	0.417
סה"כ שטח מצב קודם				**15.40 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'	2.2			
שווי למ"ר מבונה	₪ 23,000			
השבחה	**₪ 51,454**			

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 במצב קודם:</u>

לטענת שמאי המשיבה, ביום 16/10/2025 ניתן פסק דין בבית המשפט העליון בבר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו נ' לויתן ואח', אשר קבע כי במסגרת הערכת שווי "המצב הקודם" בשומות השבחה לתוכנית 3616/א' יש להתחשב בפוטנציאל מכוח תמ"א 38. עוד נטען כי שומות הוועדה שהוצאו טרם פסק הדין נערכו בהתאם לעמדת הוועדה המקומית שלפיה יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 משווי "המצב הקודם", וחלק מן השומות מצויות בהליכי שמאות מכרעת. לאור כך נטען כי נדרשת התייחסות שאינה שגרתית, הכוללת בחינה לראשונה של שווי פוטנציאל תמ"א 38 ב"מצב הקודם" וביצוע התאמות מהותיות, ולפיכך התבקש לאפשר הגשת התייחסות משלימה בכתב לפסק הדין בטרם הכרעה, תוך מתן אפשרות למבקשים להגיש תגובתם לכך.

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון במסגרת שווי 'מצב קודם' זכויות בניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, מאחר שמדובר בזכויות מותנות שאינן מוקנות, התלויות בשיקול דעת הוועדה המקומית. עוד נטען כי הפטור מהיטל השבחה בהקשר תמ"א 38 חל במסלול של מימוש בדרך של היתר בניה בלבד, ולא במסלול של מימוש בדרך של מכר, ולפיכך זיכוי תמ"א 38 ב"מצב הקודם" בעסקת מכר כמוהו כמתן פטור שאינו חל במסלול זה. בנוסף נטען כי בהתאם לפסיקה הרווחת ולסעיף 22 לתמ"א 38, הזכויות מכוח תמ"א 38 מתגבשות לעת הוצאת היתר בניה, וסמכויות הוועדה המקומית בהליכי רישוי מחזקות את אופיין המותנה של זכויות אלה. עוד צוין כי סעיף 29 לתמ"א 38 מגביל את תוקפה בזמן, ולשיטת המשיבה יש בכך כדי לחזק את טענת אי הוודאות ביחס להכללת תמ"א 38 ב"מצב הקודם".

עוד צוין כי תוכנית 3616/א' נערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ומהווה, לשיטת המשיבה, תוכנית מתאר מקומית המתווה מסגרת תכנונית ליישום תמ"א 38 בתחום העיר. לצד זאת נטען כי יש להבחין בין זכויות מכוח תמ"א 38 שהינן זכויות מותנות לבין הזכויות מכוח תוכנית 3616/א' שלשיטת המשיבה הינן זכויות מוקנות. כתימוכין לעמדה זו, הפנה שמאי המשיבה להוראות תמ"א 38 וכן להחלטות ועדות ערר ולפסיקות בתי המשפט, ובין היתר להחלטת ועדת ערר תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים אחרים, לויתן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו, לפיה הוחלט בדעת רוב כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה ב"מצב הקודם", וכן נקבע כי תוכנית 3616/א' הינה תוכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר. כ"כ, הפנה להכרעות שמאים מכריעים וכן לחוו"ד משפטית ב"כ המשיבה לפיהן, אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכוח תמ"א 38. עוד צוין על ידו כי הוועדה המקומית הגישה ערר על השומות המכריעות אשר נערכו בגין תוכנית 3616/א' ובהן נקבע כי במימוש במכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות מכוח תמ"א 38.

לטענת שמאי המשיבה, אף שאין מחלוקת שהוצאו היתרי בניה מכוח תמ"א 38 במקרים אחרים, אין בכך כדי לסייע בענייננו, מאחר שהזכויות מכוח תמ"א 38 מתגבשות רק עם הוצאת היתר בניה, ובמקרה הנדון לא הוצא היתר ולכן הדוגמאות אינן רלוונטיות. עוד נטען כי מסמכי המדיניות מהווים חלק מן "המצב החדש" מאחר שהוכנו כחלק מתוכנית 3616/א', ובכל מקרה מדובר במסמך מדיניות שאינו מקנה זכויות מוקנות מכוח תב"ע ועלול להשתנות, ולכן אינו מהווה חלק מן "המצב הקודם".

עוד נטען שככל שלשיטת המבקש קיים שווי לזכויות תמ"א 38 ב"מצב קודם", אזי במימוש בדרך של מכר יש לחייב גם את ההשבחה הנובעת מהן, באותם פרמטרים שבהם המבקש מבקש להביאן בחשבון במצב קודם במסגרת חישוב ההשבחה לתוכנית 3616/א'.

בנוסף, מפנה לפסיקה ולהחלטות ועדות ערר לעניין הליך תכנוני משלים ואופן חישוב שווי "מצב קודם", ובכלל זה הודגש כי גם במקרים שבהם אושרה בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 טרם אישור תוכנית 3616/א', אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 ב'מצב קודם'. בנוסף, מפנה שמאי המשיבה לסיכום דיון מיום 01/12/2022 שנערך ע"י המשנה ליועמ"ש לממשלה בנושא חבות בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר וההתייחסות להשפעת תמ"א 38 ב'מצב קודם' וכן, לפס"ד בעניין 'בלו מרבל', שלפיו בעת עריכת חישוב היטל השבחה או פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38. לסיכום, טען שמאי המשיבה כי טרם פס"ד 'לויתן' בעליון, ההלכות השונות מחייבות להתעלם הן מתוכנית מתאר ארצית כללית וחסרת מסוימות ביחס למקרקעין מסוימים, הן מזכויות מותנות שאין ודאות לקבלתן במועד אישור התוכנית, והן מחישוב השבחה ספקולטיבי הנגזר מתרומה לכאורית של תוכנית שלא התגבשה. לפיכך נטען כי יישום כל ההלכות מחייב את אימוץ עמדת המשיבה ולפיה יש להתעלם מאישור תמ"א 38 והשפעתה על שווי המקרקעין במצב קודם, וכי את שווי הנכס במצב קודם יש לבחון עובר למועד אישור תמ"א 38.

<u>לעניין פס"ד לויתן בר"מ 1975/24</u> – שמאי המשיבה סקר את פס"ד 'לויתן' שניתן בבית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, ולטענתו בפסק דין זה קיימת סתירה פנימית, שכן מחד נקבע בו כי זכויות מכוח תמ"א 38 מתגבשות רק לעת מתן היתר, ולכן אין לגבות בגינן היטל השבחה במימוש בדרך של מכר, ומאידך נקבע כי יש להביא בחשבון את הפוטנציאל מכוח תמ"א 38 במסגרת המצב הקודם. לשיטתו, פס"ד זה סותר את עקרון העל של רציפות המס, את הלכת פמיני ואת הקביעה שלפיה הזכויות מתגבשות בהיתר, וכן אינו מתיישב עם פס"ד לביא שעליו הוגש בר"מ ונדחה בהסכמה, ועם פסקי דין נוספים בערכאות זהות או גבוהות יותר התומכים בעמדת המשיבה, ובהם גוזלן וקוזניץ. עוד בעניין זה הפנה שמאי המשיבה לסעיף י"א להחלטה, תמצית ההחלטה, ולפיו פס"ד הנדון קובע כי יש לבחון את ההשפעה השמאית של תמ"א 38 במצב הקודם, ולא לראות כאילו מלוא זכויות הבניה מכוחה הינן זכויות מוקנות.

בהמשך לכך, ציין שמאי המשיבה כי בעקבות פס"ד לויתן בר"מ 1975/24, אשר קבע כי יש להתחשב בפוטנציאל מכוח תמ"א 38 במסגרת הערכת שווי המצב הקודם בשומות השבחה לתוכנית 3616/א', נדרש משמאי הוועדה לבחון לראשונה את שווי פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם. עם זאת, עמדתו השמאית היא כי השפעת תמ"א 38 על שווי המצב הקודם הינה זניחה או שולית, וכי הבדיקות שנערכו לאחר פסק הדין העלו קושי ממשי בבחינת השפעת התמ"א כמבוקש בפסק הדין. לפיכך צוין כי מטעמי זהירות הוצג בתגובת המשיבה מודל ראשוני לבחינת השפעת תמ"א 38, המביא בחשבון באופן זהיר ציפיות אופטימיות לפקיעת התמ"א.

עוד טען שמאי המשיבה כי, מבחינה שמאית - כלכלית, קיים קושי אמפירי אמיתי לבחון את ההשבחה, ובכלל זה את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם, בכלים של סקר השוואתי. לשיטתו, סקר כזה אינו משקף את מאפייניה הייחודיים של החלקה והבינוי עליה, ובכלל זה תוספת הזכויות האפשרית, פתרון החניה, וכיו"ב. עוד נטען כי בחינה כאמור מחייבת מדגם הכולל שלוש קבוצות השוואה נפרדות, ואולם בפועל לא ניתן לאתר מדגם מתאים לקבוצת השפעת התמ"א, כך שנוצרת "קבוצה ריקה", ומכאן לשיטתו לא ניתן לאמוד את

ההשפעה של התמ"א בכלים של סקר השוואתי. בנוסף צוין כי גם הפתרון שהוצע בחלק מהסקרים, של שימוש בבניינים גבוהים כקבוצת ביקורת, אינו פותר את הקושי, הן משום שאינו מתגבר על בעיית הקבוצה הריקה, והן משום שמקדם ההתאמה למאפייני קבוצת הביקורת קובע למעשה את מקדם השפעת התמ"א. לבסוף נטען כי מרבית הסקרים מבוססים על מדגמים קטנים יחסית וסובלים מבעיות אקונומטריות/מתודולוגיות, ולכן, במיוחד נוכח העובדה שמדובר בכספי ציבור, יש לנקוט משנה זהירות בשימוש בסקרים אמפיריים ללא נטרול הבעיות האמפיריות הכרוכות בכך.

עוד טען שמאי המשיבה כי ככל שיידרש ליישם את פס"ד לויתן, בניגוד לעמדתו השמאית, יש להביא בחשבון את המועד הצפוי בשוק לפקיעת תמ"א 38. בהקשר זה הפנה להחלטות המועצה הארצית מיום 03/02/2015 ומיום 22/10/2019, מהן עולה כי כבר במועד הקובע היה ידוע שתוקף תמ"א 38 מוגבל וצפוי לפקוע, ואף בשנת 2019 נרשם כי היא צפויה לפקוע סופית. לפיכך, החלטות אלה משקפות את הלך הרוח בשוק, וזאת בהתעלם מתוכנית הרובע. עוד נטען כי בחינת השפעת תמ"א 38 במצב הקודם מהווה שומה מבוססת הנחה, שלפיה יש לנטרל כל ציפייה להליך תכנוני עתידי אחר, ובכלל זה תוכנית הרובע. עוד נטען כי נוכח מקדם הדחייה שהובא בחשבון בשומת המשיבה, המשקף דחייה של 10 שנים למימוש הזכויות מכוח תוכנית 3616/א', הרי שיש לראות את תמ"א 38 כתוכנית מתכלה ולתת לכך ביטוי שמאי, בין היתר בשים לב לכך שהליכי הרישוי מכוחה ממושכים ומורכבים יותר, בעוד שאחד מיעדי תוכנית 3616/א' הוא פישוט הליכי התכנון. על יסוד האמור סוכמה עמדת המשיבה כי השפעת תמ"א 38 במצב הקודם היא זניחה, ולחלופין הוצגו מודלים חלופיים לבחינת השפעתה ולפיהם נגזר מקדם ודאות לתמ"א 38 בטווח של 20% - 5%.

8.3.2. <u>לעניין בחינת עליית השווי/התעשרות:</u>

לטענת שמאי המשיבה, שמאים שונים מבקשים לבחון את ההשבחה באמצעות נתוני עסקאות לפני ואחרי המועד הקובע של תוכנית 3616/א', וטוענים כי השוק אינו מתמחר את התוכנית כמעלה שווי, וזאת ללא בחינה אמפירית עצמאית המבססת עמדה זו. עוד נטען כי מדובר ב"שיטה" חדשה, אשר למעט מקרים בודדים שבהם הנתונים אפשרו זאת, אינה ישימה בפרקטיקה. לשיטת המשיבה, הקושי האמפירי בבחינת עליית השווי נובע בין היתר, מכך שהשפעת התוכנית החלה שנים טרם המועד הקובע, משונות גבוהה בין עסקאות ודירות, מפערים בין שטחים מדווחים לשטחים בפועל, מהצורך בהתאמות זמן, ומהקושי להוכיח דמיון מספק בין קבוצות ההשוואה. לעניין זה שמאי המשיבה הפנה למספר הכרעות בהן נקבע כי במקרים מסוימים יש לחשב את ההשבחה לפי "תורת התועלת" ולא לפי "גישת ההשוואה". בנוסף נטען, בהפניה לאמור בשומה המכרעת של תמיר שדה ברח' ויזל 24, כי הוכחת עליית ערך ביחס להתנהגות השוק אינה יכולה להחליף תחשיב שמאי מפורט בגישת התועלת, מאחר שגישה זו אינה משקפת את המאפיינים הייחודיים של כל חלקה וחלקה. עוד נטען כי עמדת המשיבה הנתמכת בהחלטת ועדת הערר שניתנה ביחס התוכנית הנדונה, יש לייחס את עליית הערך לתוכנית 3616/א', ללא ייחוס לתמ"א 38. כ"כ, שמאי המשיבה התייחס בתגובתו לסקרים שערכו השמאים משה נדם ורן וירניק.

עוד נטען כי קיים קושי אמפירי אמיתי לנטרל את שווי זכויות הבניה מתמ"א 38 ומתוכנית הרובע משווי הדירה הקיימת, ולכן הוצג תחשיב שמאי כללי לשווי דירה קיימת בנטרול פוטנציאל זכויות בניה, בדרך של "גזירת" שווי דירה קיימת מתוך שווי דירה חדשה. לשיטתו, לצורך הדגמה בלבד וללא ניתוח, קיים פער מחירים ניכר, אשר מבטא, בין היתר, את ההתעשרות מכוח תוכנית הרובע, בהנחה שאין מביאים בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם.

עוד בעניין זה נטען כי פס"ד "נועה לב", אשר עסק בשימוש בגישת ההשוואה לצורך חישוב השבחה במתחם פינוי-בינוי מאושר, אינו ישים למקרה הנדון, מאחר שכאן מדובר באזור תוכנית התחדשות עירונית שבו לכל בניין מאפיינים ייחודיים ותוספות זכויות שונות, ולכן לשיטת המשיבה לא ניתן להשתמש בגישת ההשוואה במקרה הנדון.

<u>תחשיב חלופי בהתאם לפס"ד אשדר</u> - לטענת שמאי המשיבה, כמענה כללי לטענות שלפיהן בהעדר תוספת שטח לדירות אין התעשרות, הוצג תחשיב חלופי בהתאם לפס"ד אשדר. לשיטתו, תחשיב ההשבחה החלופי מדגים את השפעת התוכנית על דירת מגורים בשטח 100 מ"ר בבניין ללא אפשרות לתוספת בניה, וממנו עולה כי גם בנסיבות אלה מתקבלת השבחה משמעותית.

<u>צפי למימוש התוכנית 50%</u> – לטענת שמאי המשיבה, לצפי המימוש אין רלוונטיות לתחשיב ההשבחה, מאחר שההשבחה נבחנת לפי שווי שוק אובייקטיבי ולא לפי מימוש סובייקטיבי. עוד נטען כי הסכמה ושיתוף פעולה בין הבעלים כבר מגולמת במקדם הדחייה, וכי לפי פס"ד לויתן גם הצפי למימוש מגולם למעשה במקדמי הדחייה והמושע.

8.3.3. <u>התייחסות לטענת הפוטנציאל הכללי (חו"ד כרמית יוליס):</u>

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם להחלטת ועדת הערר בתיק הנדון אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות מכוח תמ"א 38, ובכלל זה פוטנציאל כללי ככל שקיים. כ"כ, לשיטתו, מדובר בקרקע עירונית מפותחת הכוללת זכויות בניה מוקנות, ואין כל רלוונטיות לציפיות כלשהן. עוד נטען כי אין מקום להפחית משווי המצב החדש פוטנציאל כללי במקום שבו לא קיימת תוכנית מפורטת במצב הקודם, וכי שמאי המבקש לא הציג מסמך או תחשיב המלמד על שווי הפוטנציאל הכללי, ככל שקיים. לשיטת המשיבה במצב הקודם יש להביא בחשבון את שווי הדירה ללא כל פוטנציאל. לחלופין נטען כי ככל ולא תתקבל עמדת המשיבה, עליית שווי כללית הנובעת מתמ"א 38 מגולמת במחירי הדירות בסביבה ולכן גם בערכי השווי למ"ר מבונה. בהמשך, ובהתייחס לחוות דעת כרמית יוליס, נטען כי יש לנטרל רק עליית ערך ספציפית הנובעת מתמ"א 38 וממסמכי המדיניות, ואילו עליית שווי כללית בשוק, גם אם גלומה בה השפעה כללית של תמ"א 38, אין מקום לנטרל.

8.3.4. <u>התייחסות לשומה אחרת:</u>

<u>פס"ד לויתן והשפעת תמ"א 38 במצב קודם</u> - לטענת שמאי המשיבה, פס"ד לויתן אינו קובע שיש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, אלא רק לבחון את השפעתן על שווי הנכס במועד הקובע. לשיטתו, השפעה זו שולית. עוד נטען כי זכויות הבניה מכוח תוכנית 3616/א' הינן זכויות מוקנות, ואילו בקשה מכוח תמ"א 38 כפופה לשיקול דעת הוועדה. בנוסף נטען כי הפסיקה, ובכלל זה פס"ד לויתן, קבעה במפורש כי אין פטור מהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר.

<u>בחינת גובה ההשבחה</u> - לטענת שמאי המשיבה, מקום שבו נוספו זכויות בניה משמעותיות חלה עליית ערך לנכס. עוד נטען כי הבדיקה שערך שמאי המבקש אינה יכולה לשמש בסיס לבחינת ההשבחה, שכן הטענה לעליית מחירים שאינה קשורה לתוכנית הרובע או לתמ"א 38 אינה רלוונטית לשאלת ההשבחה מתוכנית הרובע. בנוסף נטען כי המדגמים שהוצגו בשומת המבקש "סובלים" מאותם כשלים שעליהם הצביע כאמור לעיל, ובכלל זה גודל המדגם, היעדר התאמות למאפייני הדירות ועוד. עוד נטען כי גם הבדיקות שנערכו על ידי השמאי המכריע בועז קוט בגוש 6214 והשמאי המכריע כאן בגו"ח 6215/35, אינן מנטרלות את השפעת התוכנית ונסמכות על מדגמים לקויים.

מקדם דחייה ומושע - לטענת שמאי המשיבה הדחייה במימוש זכויות מכוח תוכנית 3616/א' קצרה מן הדחייה במימוש מכוח תמ"א 38, בין היתר מאחר שתוכנית הרובע פישטה את הליכי התכנון ומכוחה מוקנות זכויות בניה. עוד נטען כי מקדם הדחייה צריך להיקבע באופן נורמטיבי/אובייקטיבי וכי הוא כולל בחשבון את הצורך בהסכמה ושיתוף פעולה בין בעלי הזכויות בבניין. כ"כ, לטענת שמאי המשיבה בשומתו הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע המשקף דחייה של 10 שנים בהתאם למאפייני הנכס ותואם להכרעות קודמות שנערכו על ידי השמאי המכריע ארז כהן במקרקעין הנדונים. עוד ציין לעניין זה כי לאחר פרסום החלטת ועדת ערר לויתן, קבע השמאי המכריע בהכרעתו בחלקות הנדונות מקדם דחייה של 15 שנים ולשיטתו אין הצדקה אובייקטיבית לשינוי משך הדחייה ל- 15 שנים, שעה שמאפייני הבניין לא השתנו. כ"כ, דחייה של כ- 15 שנים, כפי שנטענה בשומת המבקש, היא ארוכה ובלתי סבירה, ואף אינה מתיישבת עם טענות המבקש עצמם ביחס לפקיעת תמ"א 38.

מימוש במסגרת חיזוק ותוספת בניה – לטענת שמאי המשיבה, אין לקבל את הטענה שלפיה זכויות הבניה בתוכנית הרובע נמוכות מאלו של תמ"א 38, ואף צוין כי גם התחשיב החלופי שהוצג בשומת המבקש מלמד כי זכויות הבניה מכוח התוכנית הנדונה גבוהות משמעותית במקרה הנדון מזכויות הבניה מכוח תמ"א 38. עוד נטען כי דרישת ההסכמה בין בעלי הזכויות קיימת בשני המצבים. בנוסף נטען כי ערכי שווי מ"ר מבונה הינם בניכוי רווח יזמי וכי לא מתקיים קשר בין היזם לשווי זכויות הבניה בגינן נגבית השבחה.

עלויות התאמה וחיזוק – לטענת שמאי המשיבה, בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין לויתן יש לאמוד עלויות עודפות במונחים אבסולוטיים ולא באמצעות מקדם, ובהסתמך על מחירון ו/או חוות דעת הנדסית. עוד נטען כי שמאי המבקש לא הציג מסמך מתאים מטעמו, וכי המקדם שננקט בשומתו מגלם עלויות גבוהות מדי, בשיעור של כ- 5,000 ש"ח למ"ר, אשר לשיטתו אינו מתיישב עם ההכרעות שניתנו לאחר החלטת ועדת הערר. עוד נטען כי עלויות שיפוץ וחיזוק כלל הבניין תורמות לשווי הדירות הקיימות לפחות בגובה העלות, ואין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין חיזוק ושיפוץ מעבר לעלויות התאמה שכן מדובר בכפל הפחתות.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תא/3616/א'	24/01/2018	600,600 ₪	אין השבחה, לחלופין – 51,454 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב הבשן 3, תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתוכנית 3616/א' הינו 24/01/2018.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. תיאור הנכס והסביבה.
2. שימוש מיטבי.
3. שטח קומה טיפוסית וקומת גג חלקית במצב חדש.
4. מוסכם על הצדדים כי ההשבחה תחושב בגין אישורה של תוכנית תא/3616/א' בלבד.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. שומה מכרעת בחלקה הנדונה:

במקרקעין הנדונים נערכו שומות מכריעות בעקבות אישורה של תוכנית 3616/א', וזאת בגין מימוש זכויות בדרך של מכר. השומות נערכו על ידי השמאים המכריעים משה נדם וארז כהן, כאשר השומה המאוחרת והעדכנית מבניהן היא שומתו של השמאי ארז כהן מיום 25/10/2022.

במישור הפרקטי ובהתאם למדיניות מועצת השמאים, נראה שככל והשמאי מר ארז כהן היה עדיין משמש כשמאי מכריע הרי שיותר מסביר להניח כי השמאי ארז כהן היה מתמנה שוב לצורך בחינת ההשבחה באותו הנכס ויותר מסביר להניח כי עקרונות שומתו היו נשמרים לפחות בחלקם גם במימוש הנוכחי. אלא, שעם פרישתו הועברה ההכרעה לשמאי מכריע אחר.

אין חולק, שכאשר קיימת שומה מכרעת בנכס, כפי שקיים במקרה הנדון הרי שחובה עלינו לבחון את ההשבחה עפ"י אותם עקרונות למעט אותם גורמים שנתגלו כשגויים או שאינם רלוונטיים למקרה הנדון.

מעבר לכך, סביר להניח שכל קונה סביר היה מביא בחשבון את הנקבע בשומה המכרעת לצורך אומדן צפי היטל ההשבחה שישולם במועד העברת הזכויות בהתאם לאותם עקרונות. הנחת יסוד זו תואמת להלך הרוח המשפטי.

בבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נקבע בין היתר כי:
"במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן".

בנוסף, לאור תיקון 84 נקבע כי במקום שקיימת שומה מכרעת מן הראוי להיצמד לעקרונותיה ככל והם חלים גם במועד הקובע ונראה כי קיימת לכאורה אף חובה להתבסס עליה כל עוד לא מדובר בשגגה מהותית. לעניין זה מפנה בין היתר להחלטת ועדת ערר מס' **ימ-81/11-454+457 בעניין ראתב אל ראבי ומרמש עראפת נ' הוועדה המקומית ירושלים**, ובה נקבע בין היתר כדלקמן:

"אנו סבורים כי לעניין זה, תיקון 84 הוליך אותנו כברת דרך ארוכה קדימה, כאשר ההכרעות בנושא זה ניתנות על ידי שמאים אחרים ומבוקרות על ידי וועדת הערר. לפיכך, ככול שחולף הזמן, מן הראוי כי הועדה המקומית וכן האזרחים המגישים שומות, יפעלו בהתאם להכרעות השמאים המכריעים.

יובהר כי כמובן כל שומה הינה שומה עצמאית, ועל השמאי לערוך אותה לפי מיטב הבנתו המקצועית. אולם כאשר קיימות הכרעות בנושאים עקרוניים, יש ליתן להם משקל לפחות כמנחות...".

בנוסף ומעבר לנדרש, עקרון רציפות המס מהווה אחד מעקרונות היסוד בעקרונות מיסוי מקרקעין ולפיו יוטל מס בגין רצף התקופות והפעולות בהן במצטבר, כך שלא תתקבל פעולה בה לא נבחנה סוגיית המיסוי בה. מנגד, יש לוודא שלא תהא תקופה או פעולה שתמוסה פעמיים. להיבט הנ"ל, ניתן ביטוי בהוראות רבות בחוק

המיסוי[1].

בניגוד למס שבח, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הדנה בהיטל ההשבחה אין לכאורה ביטוי מפורש המחייב שמירה על רציפות המס. יחד עם זאת, חישוב היטל ההשבחה, נעשה בהתאם לאמור בסעיף 4(5) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בו נקבע בין היתר כי:

***"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה".* (ד.ש.).**

כ"כ, **ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** אימץ בית המשפט העליון את שיטת "המדרגות" בחישוב ההשבחה במקרה שבו אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו מבלי ששולם היטל השבחה.

לעניין עצמאותו של השמאי המכריע לדון מחדש במקרה הנדון הרי, שבמספר רב של פסקי דין והחלטות ועדת הערר נדונה סוגיית תוקפה של שומה מכרעת קודמת ובין היתר ב**עמ"נ 3279-12-13 ועדה מקומית לתכנון ובנייה הוד השרון נ' אהרון מאיר**, בו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"מדברים ברורים אלו, של כב' השופטת ברק ארז, עולה שוב הקביעה וההלכה, לפיה השמאי המכריע הינו עצמאי, ומטרת החוק וההוראות להפעלתו של התיקון, נועדו לחזק, לבצר את מעמדו של השמאי המכריע, ולהגביר את אמון הציבור בו, כי הוא גורם ניטראלי, הנותן חוות דעתו לעניין ההשבחה וקובע את מס האמת החל על האזרח, בין אם שומות הצדדים, או שומות מכריעות קודמות (בייחוד כאלו שניתנו לפני תיקון 84 שמעמדו של השמאי המכריע ודרך מינויו היו שונים), היו מוטעות או שונות, לפי הכרעתו.

***עקרון זה - לפיו השמאי המכריע מוסמך, ואף חייב, לקבוע שומת היטל השבחה באופן עצמאי ולהביא לכך ששומות ההשבחה תהיינה "שומות אמת", ללא תלות בשומות הצדדים, נקבע כאמור בפסיקת בית המשפט העליון, בתי המשפט המחוזיים/מינהליים וגם בשורה ארוכה של החלטות וועדות ערר..".* (ד.ש.).**

מהאמור לעיל עולה כי, הגם ויש לשמור על רציפות הוגנת של החיוב בהיטל השבחה הרי ששומת השמאי המכריע עצמאית ובלתי תלויה בעקרונות שנקבעו בשומות הצדדים או בשומה מכרעת שקדמה לה.

לאור האמור לעיל, הרי שככל ומדובר בעקרונות סבירים שנקבעו בשומות המכריעות ובאותו בניין ושלא נסתרו בהחלטה מחייבת, הרי שיש לפעול על פיהם. יחד עם זאת, ככל וקיימים רכיבים חדשים שלא התגלו במועד ההכרעות הקודמות הרי שהם יובאו בחשבון ככל ויידרש.

---

[1] למשל בס' 35 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג 1963 נקבע הוראה לשמירה על רציפות המס, ובין היתר כדלקמן: "שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילתו של חוק זה אך לאחר תחילתו של חוק מס שבח מקרקעין, תש"ט- 1949, יהיה שווי הרכישה שהיה נקבע אילו נמכרה על ידי נותן המתנה".

10.2. <u>זכויות בניה מתוקף תמ"א 38:</u>

10.2.1. <u>כללי:</u>

עמדת המשיבה הינה כי אין להביא בחשבון זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 ואף לא את מסמכי המדיניות מכוחה, במניין הזכויות במצב הקודם, הואיל והפטור מהיטל השבחה אינו חל במימוש בדרך של העברת זכויות, וכי הזכויות מכוח התוכנית הינן קונקרטיות. כראיה לעמדתו הפנה לפסיקה וכן לערר תא/8291/1118+8290 ו- 8 עררים נוספים, לויתן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א - יפו הדנה בתוכנית שבעניינו.

מנגד, שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, שכן תוכנית 3616/א' הוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א ומטמיעה את עקרונותיה ומשכך יש להחיל עליה את הפטור מהיטל השבחה גם בעת מימוש בדרך של מכר. כ"כ, לשיטתו, לאור שיקול הדעת הרחב שנותר לוועדה המקומית, התוכנית אינה מייצרת ודאות תכנונית העולה על זו שהייתה קיימת במצב הקודם מכוח תמ"א 38. יתרה מכך, המבקש טוען כי על פי שיטת ההשוואה הישירה ו'זיקוק' עליית ערך השוק הכללית, אישור התוכנית לא הביא לעליית שווי המקרקעין, ועל כן אין מקום לחיוב בהיטל.

<u>הכרעה:</u>

בכל הנוגע לשאלה המהותית באם יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 אם לאו, הרי שעברנו כברת דרך ארוכה. כפי שיתואר להלן נראה, כי המחלוקת הוכרעה לאחרונה בפסיקת כב' בית משפט העליון כמפורט להלן. למרות הפסיקה המחייבת שניתנה לאחרונה, הרי שלצורך תיאור השתלשלות הפסיקה, אביא כאן חלק מהיריעה המשפטית שהובילה לפסיקה האחרונה.

תחילתו של דבר, סוגית הבאת תמ"א 38 נדונה באופן כללי במספר עררים שונים ובאופן ספציפי יותר בנוגע לתכנית תא/3616/א' **בערר תא/8291/1118 + 8290 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** (להלן: "ערר לויתן"). העררים נדונו ביחד עם 8 עררים נוספים במאוחד. מדובר בעררים כנגד שומות המשיבה בגינם טרם התקבלה החלטת שמאי מכריע. ההחלטה נתקבלה ביום 18/08/2022 בדעת רוב כאשר להחלטה צורפה דעת מיעוט.

בהחלטת ועדת הערר נקבע בס' ג.2., בין היתר, כדלקמן: *"הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19(ב) (10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר.,,, סעיף 19(ב)(10) הנ"ל, חל כקבוע בו, בעניין **"השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים**". דהיינו המחוקק ייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מכוחה, לאירוע מימוש שעניינו בקבלת היתר בניה, בתנאים הקבועים בהוראת הפטור."*

עוד נקבע בהחלטה, כי זכויות תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות ולכן, ובטרם התגבשו זכויות הבניה אין הצדקה לחייב בגינן בהיטל השבחה. לעומת זאת, התוכנית המשביחה הינה תוכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

"סוף דבר בהקשר זה - התכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנה היא כי המדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה

*שמצית את החיוב בהיטל ההשבחה, **הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה."* **(ד.ש.).**

עוד נקבע כי, אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 ואת מסמכי המדיניות מכוחה במסגרת המצב הקודם.

*"לנטרול מדיניות, המשתקפת בתכנית מתאר שבהכנה, בקביעת השבחה על פי תכנית נקודתית, כאשר טרם אושרה תכנית המתאר ראו גם החלטת ועדת הערר (ים) 8-049/10 **פריוולד אלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים** (פורסם בנבו) (הרכב בראשות עו"ד גלעד הס כתוארו דאז (להלן: "**עניין פריוולד**") בסעיפים 120 ואילך ובפרט ס' 134 – 135 להחלטה). באותו העניין נקבע כי אם תילקח בחשבון בקביעת ההשבחה במצב הקודם תכנית המתאר שבהכנה, הרי שעיקר ההשבחה מאישור התכנית הנקודתית תאוין, ולכשתאושר תכנית המתאר שבהכנה, הרי שהמצב הקודם יהיה התכנית הנקודתית, ובגינה כבר לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה. **על כן, יש להתעלם בקביעת השווי במצב הקודם מן הציפיות שנובעות מהליכי הכנתה של תכנית המתאר."* **(ד.ש.).**

עוד נקבע בהחלטה כי: *"יתרה מזו, אי התחשבות במצב הקודם בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה, עולה בקנה אחד עם פסיקה עניפה, אשר קובעת כי כאשר לשם מימוש זכות הנתונה למקרקעין, נדרש הליך של הקלה, והיא אינה בבחינת זכות מוקנית, הרי שאירוע המס הוא **בעת אישור ההקלה** ויש לשום את ההשבחה אך ורק במצב החדש ולא לייחס שווי למצב הקודם."* **(ד.ש.).**

עוד נקבע בהחלטה כי בעררים הללו ימונה שמאי מייעץ אחד, אשר יערוך את שומתו בהתאם לקבוע בהחלטה זו ובהתאם לעקרונות המנחים כמפורט בנספח א' להחלטה זו. ועדת הערר צירפה להחלטתה הנחיות לשמאי המייעץ במספר סוגיות מהותיות העומדות במחלוקת.

<u>דעת מיעוט:</u>

החלטת ועדת הערר נתקבלה בדעת רוב ולה צורפה דעת מיעוט שנערכה ע"י חבר הוועדה שהינו שמאי מקרקעין. בדעת המיעוט נקבע בין היתר כדלקמן:

*"בבואנו לאמוד השבחה במידה וקיימת, עומד בפנינו כאבן יסוד, הכלל לפיו יש לבחון תחילה באם עלה שוויים של המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, כי **באין עלייה בשווים של מקרקעין לא יקום ולא יהיה היטל השבחה**; יש להדגיש שלא ניתן להניח מאליו כי תוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך של מקרקעין, עליית ערך מחייבת הוכחה שמאית."* **(ד.ש.).**

עוד נקבע בדעת המיעוט כי: *"אמנם, אין מקום להגביל את סוברניות השמאי המכריע ואת עצמאותו, אולם חוות דעת שמאית ראויה, אמורה בשומת היטל השבחה לדירת מגורים אשר במרכזה של עיר, בה אין מחסור בעסקאות להשוואה, להסתמך על תחשיב השוואתי (בעל ביסוס כמותי) ולא ניתן לקבוע שרירותית כי נוצרה השבחה בנכס מקרקעין רק על סמך מומחיותו (המוכחת) של שמאי מכריע ובוודאי במקרה, כמו זה שבפנינו, בו אין מחסור בנתוני השוואה. **לטעמי, לא הוכחה עליית ערך המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616א."***

עוד נקבע בדעת המיעוט כי: *"אין ללמוד מהפטור על חיוב בהיטל השבחה בעת קבלת היתר בניה (כנדרש בהלכת מועש) על הוראה לחייב בהיטל השבחה בעת מכר, דרישת היטל השבחה שכזאת לא נדונה ולא נתבקשה וכך גם הודגש בהחלטת וועדת הערר בעניין צור-מעוף; בהתאמה, **אין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616/א בעת מכר."***

חבר הוועדה קבע את עמדתו המקצועית כדעת מיעוט. בנוסף, ולאור החלטת הרוב בוועדת הערר, צויינו על ידו מספר עקרונות והנחיות לשמאי המייעץ בעת עריכת שומת השבחה בהתאם להחלטת הרוב.

כחלק מהיריעה יצויין כי, **ביום 01/12/2022 פרסמה עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועמ"ש לממשלה סיכום דיון** בסוגיה שבנדון ובה נקבע בסעיף 46 לסיכום בין היתר כי: *"על כן, ולאחר שנתנו דעתנו גם להיבטי היישום, מצאנו מקום להבהיר כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א (דוגמת: **הליכי ייזום שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים).***

*לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, **לא ינוטרל**, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם". **(ד.ש.א.כ).*** מהתוספת הנ"ל עולה כי עפ"י המשנה ליועמ"ש והמשתתפים בדיון, כאשר קיים פוטנציאל כללי הנובע מקיומה של התמ"א, הרי שהוא מהווה חלק מרכיבי השווי ואת אותו רכיב אין לנטרל וזאת, בשונה מרכיב קונקרטי שנעשה בנכס.

ולענייננו, שווי הנכסים שיקף את המציאות התכנונית העובדתית ולפיה אושרה כדבר שבשגרה תוספת בניה ברמת ודאות גבוהה של 1.5 – 1.65 קומות. גם אם נקבע בהחלטה בעניין לויתן כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38, הרי שבניתוח שווי שוק, שווי הדירות גילם בהכרח גם תוספת זכויות בניה ככל וקיימת היתכנות כזו.

בהמשך לערר בעניין 'לויתן',

ביום 08/01/2024 התקבלה החלטה בבי"מ לענייניים מנהליים תל אביב בנוגע **לעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.**

עפ"י ההחלטה נדונה בין היתר השאלה בנוגע לזכויות שיש להביא בחשבון במצב הקודם ביחס לתמ"א 38.

כבוד בית המשפט מונה לא פחות מ – 7 סיבות לפיהן יש להביא בחשבון פוטנציאל הנובע מתמ"א 38 במצב הקודם. החלטה זו אינה מתעלמת מפסיקות קיימות אלא, בוחנת את המסקנה ביחס לכל אחת מהפסיקות הרלוונטיות ובין היתר לעניין 'מועש', 'רבין', 'אליק רון', החלטת ועדת הערר בעניין לויתן ובהתבסס על עמדת היועמ"ש המחזקת לשיטת בית המשפט את המסקנה הסופית. בית המשפט אף אינו מתעלם מהקביעה היסודית ולפיה זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות כי אם מותנות.

יחד עם זאת, נקבע בהחלטה כי, אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות.

בסיכומו של דבר, נקבע בעמ"נ בין היתר כי: *"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".*

עוד נקבע בפרק יא' להחלטה כי: *"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".*

כאמור לעיל, מדובר בהחלטת בי"מ לאור ההחלטה בעניין 'לויתן' כפי שנדון בפני ועדת הערר הנכבדה.

להליך הצטרפה יועמ"ש לממשלה אשר הביעה את עמדתה בהודעתה מיום 16/01/2025 ולפיה, יש לאשר את בקשת המשיבה להגיש ערר על ההחלטה בעניין 'לויתן' וזאת, בין היתר בשל מורכבות וחשיבות הסוגיה.

לגופו של עניין יצויין כי עמדת יועמ"ש לממשלה בין היתר כאמור בסעיף 36 הינה כי: *"לגופה של השאלה המשפטית, ,,,בעת עריכתה של שומת היטל השבחה אין להביא בחשבון ב'מצב הקודם' את מרכיב השווי הנובע מהאפשרות התיאורטית לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38"*. יחד עם זאת, בהמשך לאותה התייחסות נקבע בסעיף 53 כי: *,,,חשוב לחדד כי אין בעמדה האמורה כדי למנוע בהיבט השמאי מלהתחשב במסגרת חישוב 'המצב הקודם' **בעליית שווי כללית בשוק החופשי** אשר יכול וגם הושפעה מעצם אישורה וקיומה של תמ"א 38 במרחב (להבדיל מתחולתה במגרש והאפשרות התכנונית לקבל היתר מכוחה שאותה אין לנטרל)".*

אולם וזה העיקר,

ביום 16/10/2025 נתקבלה פסיקת בית משפט העליון **בבר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל**. בי"מ העליון דן בהשגת הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' פסיקת בית המשפט לעניינים מנהליים באותו הליך. בי"מ העליון בראשות המשנה לנשיא השופט סולברג ובהסכמת השופטים שטיין ואלרון (בדימ') אימץ את עמדת בית המשפט המחוזי והבהיר באופן חד וברור כי תמ"א 38, בהיותה חלה במועד הקובע, מהווה רכיב ממשי בשווי השוק ואינה ניתנת להדרה משווי מצב קודם.

בפסק הדין קבע בית המשפט העליון באופן מפורש כי אין לשלול התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם, ככל והשפעה זו באה לידי ביטוי במחירי השוק. בית המשפט הבהיר, כי אף שתמ"א 38 אינה יוצרת חיוב עצמאי בהיטל השבחה במועד המכר, הרי שאין בכך כדי להצדיק נטרול השפעתה הכלכלית על שווי השוק של המקרקעין.

כבוד בית המשפט העליון התמקד בשאלה העקרונית שעל הפרק, ולאחר שבחן את גישות הצדדים (גישת 'הנטרול'/גישת 'ההכללה') צידד בגישת המשיבים המהווה את גישת 'ההכללה' שלהשקפתו היא הגישה הנכונה המקיימת את דרישות החוק והולמת את דיני המס. בהתאם לגישה זו הובהר על ידו כדלקמן:

<u>סעיף 42</u>: *"אקדים ואומר: אחרי שנתתי דעתי לטענות הצדדים בכתב ובעל-פה, הגעתי למסקנה כי הדין עם המשיבים, כפי שנקבע בפסקי הדין קמא. **אם כן, סבורני שעלינו לקבוע כי בעת הערכת שווי מקרקעין "במצב הקודם" לצורך שומת היטל השבחה אין להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 (מעצם אישורה) לשוויים, ככל שישנה.** לפיכך, אציע לחבריי כי נדחה את הערעורים שלפנינו."*

עוד נקבע בהמשך:

<u>ס' 53</u>: ***"בחישוב היטל ההשבחה יש לשום את שווי המקרקעין ב'מצב קודם' כמות שהם, בהתאם לערכם בשוק בחופשי אשר משקלל את תרומתה של תמ"א 38 לשווי השוק".***

<u>ס' 66</u>: *"ראשית, כפי שכבר נפסק בעניין רון, אישור תמ"א 38, ככל שלא הוצא מכוחה היתר בניה, אינו מגבש אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, ולא ניתן לגבות בגינו היטל השבחה במועד מכירת המקרקעין (ראו: עניין רון, בפסקה 57). **מאחר שעליית השווי בשל אישור תמ"א 38 אינה מכוננת אירוע מס, אין היא שונה מכל גורם שוקי אחר המשפיע על שווי המקרקעין, שאותו, כמובן, אין לנטרל (ואין לגבות בגינו היטל השבחה).** שנית, עליית השווי שצמחה <u>בעקבות</u> אישור תמ"א 38 בוודאי אינה מקיימת קשר סיבתי ישיר, או קשר כלשהו, לתכנית האחרת אשר באה*

*לעולם אחרי שצמחה ההשבחה מכוח התמ"א. **מכאן עולה כי גישת הנטרול חוטאת לעיקרון היסוד המחייב בגביית היטל השבחה ובגביית מיסים בכללותם**: "אין מס ללא חוק" (ראו: בר"מ 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ, פסקה 42 [נבו] (15.3.2018)). גישת הנטרול לא יכולה אפוא לעמוד".*

יצויין כי ההחלטה, אינה מתעלמת מפסיקות קודמות ופורטה בה התייחסות עניינית וממוקדת להשפעתן של שתי פסיקות משמעותיות - רע"א 3002/12 'הולתוו"ב גבעתיים נ' רוו' ו- רע"א 4487/01 הולתוו"ב רחובות נ' לוסטרניק', הרלוונטיות לענייננו כדלהלן:

ס' 75: *"כזכור, בעניין רון נקבע כי אין לגבות היטל השבחה מכוח תמ"א 38 בעת מימוש זכויות בדרך של מכר, אלא רק עם הוצאת היתר בניה. זאת, מאחר שהזכויות מכוח התמ"א הן זכויות "ערטילאיות" (לא-מוקנות) שאינן מגבשות אירוע מס של השבחה מיד עם אישור התמ"א".*

ס' 79: *"**התחשבות כלכלית בזכויות מותנות מכוח תמ"א 38 בשומת "המצב הקודם" אינה הופכת זכויות אלה, כטענת היועצת, ל"זכויות מוקנות". ערך מקרקעין בשוק החופשי מגלם משתנים שונים, לרבות זכויות שאינן מוקנות והציפיות אשר נלוות אליהן**. זאת, כאשר בגדרם של דינים שעניינם היטל השבחה, בעל המקרקעין אינו אמור לחלוק עם הציבור את מה שהשוק נתן לו (כשם שהציבור אינו אמור לפצותו על מה שהשוק לקח ממנו).*

עוד צויין בהחלטה בסעיף 69: *"זאת ועוד: סעיף 4 (7) לתוספת מורנו כי עליית ערך המקרקעין תחושב "כאילו נמכרו בשוק חפשי". בכך גילה המחוקק את דעתו כי מבין הגישות המוצעות, שומה עלינו לנקוט בגישת ההכללה. **אם השוק מייחס ערך כלכלי לעצם תחולתה של תמ"א 38 על המקרקעין, יש לכלול השפעה זו בשומת ערך המקרקעין** (ואציין, במאמר מוסגר, כי תמ"א 38 לא תמיד תוסיף ערך למקרקעין – על כך תעדנה התדיינויות סביב כישלונות הפרויקטים הקשורים לתמ"א 38, שמובאים לפתחנו מפעם לפעם). גישה זו מיישמת כהלכה את אחת המטרות המרכזיות של דיני המס: השאיפה להגיע לגביית "מס אמת".,,"*

בנוסף,

ס' 86: *"אני סבור כי הניסיון ללמוד גזרה שווה מעניין לוסטרניק לענייננו – נידון לכישלון. הרציונל שעמד בבסיס כלל הנטרול הוא הקשר ההדוק בין אותן ציפיות ספציפיות שיש לנטרל לבין התכנית המשביחה, בבחינת ציפייה והתממשותה. לעומת זאת, ציפיות שמתעוררות בעקבות תמ"א 38 דומות יותר במהותן לציפייה כללית לשינוי תכנוני, אותה, לפי הלכת לוסטרניק, אין לנטרל".*

ס' 88: *"אכן, אין להפחית מחשיבות התכלית העומדת ביסוד גביית היטל השבחה. עם זאת, תכלית זו, חשובה ככל שתהיה, אין להגשים בכל מחיר ובוודאי שאין לחרוג לשם כך מגבולות הדין. כאשר גוף התכנון המקומי פועל ומשקיע משאבים באישורה של תכנית, אולם, למרבה הצער, מאמציו לא נושאים פרי ואינם משביחים את נכסו של הנישום (מעבר להשבחה שכבר צמחה לו מכוח הזכויות המותנות על פי תמ"א 38) – אין לזכות את הוועדה המקומית בהיטל. אדרבה: נראה כי גביית היטל השבחה על השבחה אשר צמחה בקשר סיבתי עם תמ"א 38 היא זאת שאינה הולמת את תכלית ההיטל, שכן אישורה של תכנית מתאר ארצית אינו כרוך בהשקעת משאבים על ידי הוועדה המקומית, אלא על ידי השלטון המרכזי אשר בחר מטעמיו-שלו שלא לחייב בגינה בהיטל".*

ס' 89: "בעניינה של התכלית העומדת ביסוד גבייתו של היטל השבחה נאמר כי "הוועדה המקומית נתנה – הוועדה המקומית תיקח" (ראו: דנ"א בית הכרם, בפסקה 63). בהתאם לאותו עיקרון, אמרו מעתה: הוועדה המקומית לא נתנה – הוועדה המקומית לא תיקח".

ס' 93: "אשוב ואסכם כי דרך החישוב אשר נקבעה בפסקי הדין קמא – נקבעה כדת וכדין. באשר לקביעות העובדתיות הנוגעות לטיבן של התכניות, בממצאים מסוג זה אין מקום להתערב "בגלגול שלישי"; וממילא הרשות לערער בנוגע אליהן לא ניתנה (ראו, מיני רבים: רע"א 28427-10-24 פלוני נ' אלקיעאן, פסקה 7 (19.11.2024))".

ס' 94: "סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוונת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה".

ס' 95: "אשר על כן, הנני מציע לחבריי כי נדון בבקשות שלפנינו כבערעורים ונדחה את הערעורים לגופם. במכלול הנסיבות ובהתחשב בתרומתם של בעלי הדין לליבון הסוגיה המשפטית החשובה, אשר נדונה והוכרעה בפסק דיננו, לא נעשה צו להוצאות". **כל ההדגשים הנ"ל נעשו ע"י הח"מ.**

לאור קביעות אלה, ובהינתן כי במקרה דנן הוצגו נתונים המעידים על מדיניות תכנונית ברורה של מתן היתרי בניה מכוח תמ"א 38 עוד בטרם אישור התכנית המשביחה – באופן אשר בא לידי ביטוי במחירי עסקאות בתקופה הרלוונטית – הרי שיש להביא רכיב זה בחשבון במסגרת קביעת שווי המצב הקודם, בהתאם להלכה שנקבעה בפסק הדין המחייב.

יצויין כי בנוגע לסוגיות הנוספות שבמחלוקת לרבות סוגיית מקדם השווי בקומת הגג, עלויות התאמה וכיוצ"ב – קבע כב' בית המשפט העליון, כי רשות הערעור בהליך ניתנה אך ורק ביחס לשאלה העקרונית שעל הפרק דהיינו, האם יש לכלול את תרומתה של תמ"א 38 במצב קודם. באשר ליתר הטענות שהועלו ע"י הצדדים קבע כבוד בית המשפט בס' 41 לפסק הדין כי הן אינן יכולות לבוא בשעריו ב'גלגול שלישי' כדלקמן:

"לפיכך, בהתאם לסמכותנו לפי תקנות 149(2)(א) ו-(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, אשר הוחלו גם על בקשות רשות ערעור בעניינים מינהליים, מכוח תקנה 34 לתקנות בתי המשפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), התשס"א-2000, אציע לחבריי כי נדון בבקשות רשות הערעור שלפנינו כאילו ניתנה רשות והוגשו ערעורים על-פי הרשות שניתנה. רשות הערעור ניתנת אך ורק ביחס לשאלה העקרונית שעל הפרק, ורק בה אעסוק בהמשך דבריי. יתר טענות בעלי הדין ביחס לסוגיות הפרטיקולריות אשר התעוררו בעניינם, אינן יכולות לבוא בשערנו "בגלגול שלישי".

יחד עם זאת, ולמרות האמור בפסיקה הנ"ל, הרי שלדעתי אין להביא בחשבון את כלל הזכויות המותרות מכוח תמ"א 38 קרי, 2.5 קומות וזאת, הואיל ובפועל אישרה הועדה המקומית רק חלק מזכויות הבניה מכוח התמ"א ועפ"י רוב תוספת של קומה וחצי בלבד. אני סבור כי, במקרה הנדון, הבאה בחשבון של חלק מזכויות הבניה מכוח התמ"א משקפות נכוחה את החלטת כב' בית המשפט.

פסיקת בית המשפט העליון למעשה תואמת להחלטות קודמות שפורסמו ע"י הח"מ בתחום תוכנית 3616/א', לפיהן הובאו בחשבון חלק מזכויות הבניה המותרות מכוח תמ"א 38. לפיכך, בשומה זו תחושב ההשבחה בהתאם למתודולוגיה והעקרונות כפי שנקבעו בהחלטות קודמות של הח"מ בתחום התוכנית.

קבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 בכל הנוגע לתוספת קומה וחצי במצב הקודם ערב אישורה של התוכנית, הייתה ברמת וודאות גבוהה. גם לשיטת המשיבה, עובר לאישור התוכנית המשביחה ניתנו היתרי בניה רבים מכוח תמ"א 38 לבניית תוספת קומה וחצי כדבר שבשגרה, ובאופן מובהק יותר במרחב תוכנית רובע 3. כ"כ, התוכנית עצמה אושרה מכוח סעיף 23 להוראות התמ"א.

לאור כל האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת שטחי הבנייה מכוח התוכנית המשביחה, בהשוואה לתוכניות קודמות ולחלק מן הזכויות המותרות לפי תמ"א 38, דהיינו יתרת הזכויות שנוספו מעבר לזכויות הוודאיות לפי תמ"א 38. יצוין כי קביעה זו עולה בקנה אחד עם תחשיב ההשבחה שערך השמאי המכריע ארז כהן בשומתו האחרונה בבניין, כפי שבא לידי ביטוי בחלופה ב' לשומתו.

10.2.2. <u>לעניין אופן חישוב ההשבחה:</u>

בדעת המיעוט בערר בעניין 'לויתן' נקבע בין היתר כי: *"יש להדגיש שלא ניתן להניח מאליו כי תוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך של מקרקעין, עליית ערך מחייבת הוכחה שמאית".*

אכן מדובר בקביעה צודקת ונכונה. אלא, שבחינת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון בלבד ובהתעלם ממציאות הסביבתית אינה בהכרח מהווה עקרון יחידי לבחינת השבחה במקרקעין.

במקרה הנדון מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות. אולם, במימוש בדרך של היתר בניה, כל אחד מבעלי הזכויות בבניין ייהנה מתמורה נוספת בדמות של חיזוק הבניין, שיפוצו, תוספת שטח/מרפסת/ממ"ד וזאת, ללא כל תשלום מצדו של בעל הזכויות. מדובר בתוספת שווי משמעותית המתווספת לבעלי הזכויות בבניין וזאת כאמור, ללא כל תשלום מצדם. תוספת שווי זו, נובעת אך ורק ממימוש תוספת הזכויות שעפ"י התוכנית המשביחה ככל וקיימת, הגם שלא בהכרח נצפתה עליית שווי.

לאור האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו באמצעות גישת התועלת ע"י בחינת שטחי הבניה הנוספים בלבד.

10.3. <u>המימוש המיטבי:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו בדרך של תוספת בניה למבנה הקיים.

<u>הכרעה:</u>

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה שלישית וגג בבניין מגורים במצב פיזי סביר וברמת תחזוקה התואמת לגילו. הבניין כולל 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע. בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים ובקומת הקרקע אין חניות לדיירי הבניין. בהתאם להיתרי הבניה ולבינוי הקיים בפועל בבניין הנדון, נראה כי נוצלו מרבית זכויות הבניה בקומות בהתאם למגבלות קווי בניין עפ"י תכניות תקפות. ככל וקיימת היתכנות לבניה נוספת הרי שהיא תתקיים כתוספת לבניין הקיים ולא בחלופת הריסתו.

ככלל, הן עפ"י הוראות התוכנית והן עפ"י מסמכי המדיניות, סל זכויות הבניה במסלול של הריסה ובניה מחדש עולה לעיתים על תוספת הזכויות במימוש במסלול של תוספת על הקיים. יחד עם זאת, בחינת השימוש המיטבי צריכה שתיעשה גם לאור הבנוי בפועל לעומת יתרת זכויות הבניה וכן, לאור יתר מאפייני הנכס.

יצויין כי, במימוש בחלופת הריסה ובניה מחדש מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין כל השבחה בשל הסיכוי הנמוך להתגשמותו. בתוספת בניה, הגם ונדרשת הסכמת כל/רוב (תלוי במתכונת הבניה) הרי שקיימת סבירות גבוהה יותר ליישומה של תוספת בניה.

בנוסף ומעבר לנדרש,

מבחן המציאות מוכיח כי הגם וזכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש גבוהות יותר מחלופת תוספת על הקיים, הרי שהמימוש בדרך של חיזוק או תוספת לקיים הינו שכיח יותר.

עפ"י דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2019 אשר נערך בשנת 2020 ע"י משרד הבינוי והשיכון נמצא כי במהלך השנים 2005 – 2019 נבנו עפ"י תמ"א 38 בעיר תל אביב 529 בניינים, מתוכם 355 בניינים במסלול של חיזוק ועיבוי לעומת 194 בניינים להריסה ובניה מחדש.

עוד נמצא כי בשנת 2019 בלבד נבנו מכוח תמ"א בעיר ת"א 145 בניינים, בחלוקה של 73 בניינים במתווה של חיזוק ותוספות לעומת 72 בניינים להריסה ובנייה מחדש. לאור ממצאים אלו עולה כי בחלוף הזמן הפער בין מס' הפרויקטים במסגרת חיזוק ותוספות לבין מס' הפרויקטים בבניה חדשה הולך ומצטמצם עד כדי מצב של איזון בין השניים. מהאמור לעיל עולה כי בשנת 2019 אין עדיפות מובהקת ושוני מהותי בסוג המימוש. יחד עם זאת, על היזם לבחון כל מקרה לגופו ובעת קבלת ההחלטה עליו לשקול את מכלול הנתונים הרלוונטיים העומדים ברשותו.

ומן הכלל אל הפרט,

במקרה הנדון בהתאם להיתרי הבניה ולבינוי הקיים בפועל בחלקה הנדונה וכאמור לעיל, נראה כי נוצלו מירב זכויות הבניה בקומות בהתאם למגבלות קווי בניין עפ"י תוכנית תקפות. בנוסף, נראה כי ככל ויתקיים מימוש זכויות בניה הרי שהוא יתבסס על הבניין הקיים ועל זכויות הבניה מתוקף תכניות תקפות החלות על הנכס.

לאור האמור לעיל וכן לאור הנקבע בהכרעות קודמות בבניין הנדון, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו **המימוש המיטבי הינו ע"י תוספת בניה לקיים.**

10.4. <u>שטחי בניה – מצב חדש וקודם:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון זכויות בניה להשלמת קומת גג קיימת בשטח של כ- 293 מ״ר, תוספת קומה טיפוסית בשטח של כ- 752 מ״ר וכן, תוספת קומת גג חלקית בשטח של כ- 608 מ״ר + כ- 144 מ״ר מרפסת גג. כ״כ, בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון זכויות בניה להרחבת הדירה בקומת הגג על חשבון שטח המרפסת, אולם אלו קוזזו בשל זכאות לפטור בגין שטח של עד 140 מ״ר.

בשומת המבקש נערך תחשיב השבחה חלופי, במסגרתו הובאו בחשבון במצב החדש זכויות בניה מכוח תוכנית 3616/א׳ הכוללות השלמת קומת גג קיימת בשטח של כ- 27 מ״ר, תוספת קומה טיפוסית בשטח של כ- 752 מ״ר וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח של כ- 608 מ״ר בתוספת כ- 144 מ״ר מרפסת גג. במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בניה מכוח תמ״א 38 הכוללות השלמת קומת גג קיימת בשטח של כ-27 מ״ר, תוספת קומה טיפוסית בשטח של כ- 752 מ״ר וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח של כ- 311 מ״ר בתוספת כ- 440 מ״ר מרפסת גג.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.3 דלעיל, השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת בניה על הקיים.

הבניין נשוא השומה כולל 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע. בהתאם להוראות התוכנית המשביחה הותרה בין היתר השלמת קומת הגג וכן, תוספת קומה טיפוסית ותוספת קומת גג חלקית בכפוף לנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקווי החזית הקדמית.

<u>לעניין השלמת קומת הגג הקיימת:</u> בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(5) הדן בבניינים בהם קיימת בנייה על הגג נקבע בין היתר, כדלקמן:

״א. בתחום אזור ההכרזה - שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בנייה על גגות כגון ג׳, ס׳, 76, 74 או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ״א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ״י תכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בנייה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א׳ לעיל, למעט תמ״א 38, וששהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.6.2011) יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס״ק 9 להלן״.

יצויין כי, במצב הקודם אושרה על ידי הוועדה המקומית כדבר שבשגרה תוספת קומה טיפוסית בתוספת מחצית קומת גג וכן, השלמת קומה במימוש בדרך של בקשה להיתר עפ״י תמ״א 38.

לעניין זה, להלן מספר דוגמאות בתחום תכניות הרובעים:

- היתר מס׳ 15-1300 מיום 18/01/2016 לנכס ברח׳ נורדאו 26, גו״ח 6960/87, **להרחבת הדירה הקיימת בקומה החמישית** (קומה חלקית) + תוספת קומה שישית + קומת גג חלקית. ההיתר ניתן מכוח תכניות תקפות/תמ״א 38. הנכס ממוקם מחוץ לתחום ההכרזה.

- היתר מס' 14-0138 מיום 01/04/2014 לנכס ברח' דיזנגוף 326 פ' זכריה 11, גו"ח 6963/9, **להשלמת הקומה החמישית** (קומה חלקית) + תוספת קומה שישית + חדר יציאה לגג. ההיתר ניתן מכוח תכניות תקפות/תמ"א 38. הנכס ממוקם מחוץ לתחום ההכרזה.
- היתר מס' 15-1330 מיום 17/03/2016 לנכס ברח' גורדון יהודה ליב 30, גו"ח 7113/4, **לתוספת בניה בקומה החמישית** (קומה חלקית) + תוספת קומה שישית + קומת גג חלקית. ההיתר ניתן מכוח תכניות תקפות/תמ"א 38. הנכס ממוקם בתחום ההכרזה.
- היתר מס' 15-0474 מיום 02/09/2015 לנכס ברח' ישעיהו 16, גו"ח 6957/7, **להשלמת הקומה הרביעית** (קומה חלקית) + תוספת קומה + חדרי יציאה לגג. ההיתר ניתן מכוח תכניות תקפות/תמ"א 38. הנכס ממוקם מחוץ לתחום ההכרזה.

מהאמור לעיל עולה, שככל וקיימת היתכנות להשלמת קומת הגג הקיימת הרי שמדובר בתוספת שהותרה גם במצב הקודם לאור תמ"א 38/תכניות תקפות. לאור האמור לעיל, הרי שבמקרה הנדון, לא חושבה השבחה בגין השלמת הקומה החלקית. יצויין כי קביעה זאת דומה לנקבע בהכרעה קודמת של השמאי המכריע ארז כהן בבניין הנדון.

<u>לעניין תוספת קומה טיפוסית</u> - בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(3) הדן בשטח קומות התוספת נקבע בין היתר, כדלקמן:

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

בהתאם להחלטת רשות הרישוי מספר 1-24-0147 מיום 21/07/2024, אשר מכוחה ניתן היתר בניה מספר 24-1355 מיום 18/11/2025, אושרה בניית חדר יציאה לגג והצמדת הבניה לדירת המבקשים, בשטח של כ- 32.50 מ"ר. עוד עולה מן ההחלטה כי שטח הגג הכולל הינו כ- 802 מ"ר, ממנו הופחתו שטחים לא סחירים, לרבות חדרי מדרגות וחדרי כביסה קיימים, בשטח כולל של כ- 95 מ"ר, כך שמתקבל כי השטח הסחיר בקומה הינו כ- 707 מ"ר.

לאור האמור לעיל, בשומה זו הובאה בחשבון במצב החדש תוספת קומה טיפוסית בשטח עיקרי של 707 מ"ר.

<u>לעניין קומת הגג החלקית</u> - בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(9)(ב) הדן בשטח קומת הגג החלקית מחוץ לתחום אזור ההכרזה נקבע כי: *"מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל."*

כ"כ, בהתאם לסעיף בסעיף 4.1.3.ב(8)(א) הדן בשטחי הנסיגות נקבע, בין היתר, כי: *"קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקידמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות."*.

בנכס הנדון נערכו כאמור שומות מכריעות.

בשומה המכרעת האחרונה שנערכה בנכס הנדון על ידי השמאי המכריע ארז כהן מיום 25/10/2022 (להלן: "ההכרעה הקודמת"), נקבעה מתודולוגיה לחישוב ההשבחה בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין 'לויתן' (תא/8290/1118). השמאי המכריע הבהיר כי בשל דעת הרוב בוועדת הערר שהתמקדה בגישת התועלת בלבד תוך התעלמות מגישת ההשוואה, הרי ששומתו נערכה בהתאם לגישת התועלת וללא הבניית זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. עם זאת, הוצג בשומה גם תחשיב חלופי המביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם.

בתחשיב ההשבחה החלופי נכללו במצב החדש זכויות להשלמת קומה עליונה בשטח של 26.64 מ"ר במקדם 0.5, תוספת קומה טיפוסית בשטח של 751.52 מ"ר, קומת גג בנסיגה בשטח של 607.52 מ"ר במקדם 1.2 ומרפסת גג בשטח של 144.36 מ"ר במקדם 0.3. לעומת זאת, במצב הקודם הכולל זכויות מכוח התמ"א, הובאה בחשבון השלמת בניה בקומה עליונה בשטח של 26.64 מ"ר במקדם 0.5, תוספת קומה בשטח של 751.52 מ"ר, קומת גג חלקית בשטח של 311.28 מ"ר במקדם 1.15 ומרפסת גג בשטח של 440.24 מ"ר במקדם 0.3.

במקרה הנדון, נערכה שומה זו לאחר הכרעת סוגיית תמ"א 38 במצב קודם ע"י כב' בי"מ העליון ולכן, זו החלופה היחידה. לעניין שטחי הבניה יודגש כי נכון למועד שומה זו, נוספו נתונים מתיק הבניה המאפשרים בחינת השבחה לשטחים שנבדקו באופן ספציפי למקרה הנדון וזאת, בהסתמך על החלטת ועדת הרישוי שמספרה 1-24-0147 מיום 21/07/2024 כמפורט בתיק הבנייה.

<u>לסיכום,</u>

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון במצב הקודם רכיבים המהווים חלק מהשווי הקודם ושאותם אין לנטרל. כאמור לעיל, שטחי בניה כפי שהמשיבה אישרה כדבר שבשגרה, הגם ומדובר בחלק בלבד מזכויות הבניה עפ"י תמ"א 38.

לפיכך, בחישוב ההשבחה, הובאה בחשבון במצב הקודם תוספת קומה טיפוסית בשטח של 707 מ"ר וכן, תוספת של 354 מ"ר קומת גג חלקית ומרפסת גג בשטח זהה. לעומת זאת, במצב החדש הובאה בחשבון תוספת קומה טיפוסית בשטח של 707 מ"ר + כ- 562 מ"ר בקומת גג חלקית ומרפסת גג בשטח של כ- 144 מ"ר.

10.5. <u>חלק יחסי ברכוש המשותף:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה עבור 73/3027 חלקים ברכוש המשותף.

בשומת המבקש חושבה ההשבחה עבור 1.9% חלקים ברכוש המשותף.

<u>הכרעה</u>:

במועד הקובע לשומה זו הבניין נשוא השומה כולל 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומת גג חלקית. הנכס הנדון מהווה חלק מבניין שאינו רשום כבית משותף. מעיון בהיתרי הבניה עולה כי קיימים חלקים מקורים שאינם בהכרח כלולים בשטחי הבניה.

במקרה הנדון, לאור העדר רישום הבניין הנדון כבית משותף, הרי שזכויות הבניה מתוקף תכנית 3616/א' מוגדרות כרכוש משותף לכלל בעלי הזכויות בבניין. לפיכך, שומה זו נערכה בהנחה כי מדובר בזכויות השייכות לכלל דיירי הבניין.

בנכס הנדון כאמור לעיל, קיימות שומות מכריעות בהן נקבעה השבחה בגין חלקים אחרים בבניין. יצויין, כי אופן השיעור היחסי שנקבע בשומה קודמת אינו נהיר דיו.

כאמור לעיל, במקרה הנדון אין רישום לבית משותף. המשיבה הינה המוסד התכנוני בו מתבצע רישום ומעקב רציף של העברת הזכויות ולכן, אופן חישוב החלק היחסי השמור עימה יכול לשקף את מלוא ההשבחה בבניין באופן מלא. בהעדר נתונים אחרים, קיבלתי את עמדת המשיבה.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה עפ"י חלקו היחסי של המבקש ברכוש המשותף לפי 73/3027 חלקים.

10.6. <u>מקדם שווי קומת גג חלקית ומרפסת הגג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 1.2 לשטח העיקרי בקומת הגג ומקדם שווי של 0.3 לשטח מרפסת הגג.

בשומת המבקש הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה החלופי מקדם שווי 1.2 לשטח העיקרי בקומת הגג במצב החדש ובמצב הקודם מקדם שווי 1.15. שטח מרפסת הגג חושב לפי מקדם שווי של 0.3 בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 2.03 לתקנות התו"ב[2] נקבע כי גובה קומת המגורים המשמשת לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. עוד יצויין כי, עפ"י תוכנית ג' החלה על מרחב העיר תל אביב, ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בגובה מקסימלי של 2.5 מ'. בהתאם לסעיף 8.ג. להוראות תוכנית ג' נקבע בין היתר כי: *"גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים,,,,יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.00 מ' מפני רצפת הגג."*

יחד עם זאת, צויין לא אחת ע"י שמאים אחרים מטעם המשיבה כי בנוגע לגובה קומה טיפוסית, אושרה הקמתן של קומות טיפוסיות בגובה של 2.7 מ' וללא הליך הקלה. ואכן, בעיון במספר בתיקי בניה, נמצאו קומות טיפוסיות בגובה של 2.7 מ' נטו ומעלה אשר אושרו ללא הליך של הקלה.

<u>להלן מספר דוגמאות:</u>

גו"ח	כתובת	גובה קומה טיפוסיות עפ"י היתרים ישנים	רובע
6909/65	סמ' נס ציונה 5	3.3 מ' נטו	3
7229/8	עזרא הסופר 14	3.4 מ' נטו	3
6961/63	בן יהודה 250	3 מ' נטו	3
6957/117	נורדאו 62	2.9 מ' נטו	3
6213/696	דוד רמז 36	3 מ' נטו	4

בנוסף, ראו היתר בניה לנכס בשד' נורדאו 62. כ"כ, ברחוב סוקולוב 97 נמצא היתר לפיו גובה הקומה הקיימת (לפני תוספת) הינו 3.04 מ'.

לעומת זאת, במצב החדש, בהתאם להוראות התוכנית המשביחה במסלול של תוספת בניה סעיף 3.4.1.ב(7) נקבע כי גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג) לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. הגובה המותר עפ"י התוכנית המשביחה הינו 3.4 מ' המהווה פער משמעותי ומקנה תחושת רווחה ושיפור תכנוני. אלא שתדירות היתרי הבניה לבניית קומה בגובה זה אינה גבוהה. עוד יודגש, כי בנוסף להגבהת הקומה התירה התוכנית הקמת בריכת שחיה בגג עליון/תחתון.

[2] תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

בעניין זה, עיינתי במספר בקשות להיתרי בניה בתחום התוכנית ומהן עולה כי במקרים רבים אושרה קומת גג חלקית בגובה נטו שאינו עולה על 3 מ' כדלקמן:

תאריך	מס' היתר	כתובת	מיקום	גו"ח	הריסה/ תוספת	גובה ברוטו	גובה נטו
06/03/2022	21-0985	סוקולוב 97	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6959/40	תוספת	3.30	2.90
22/03/2022	22-0104	סוקולוב 95	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6959/41	תוספת	3.20	3.00
01/09/2021	21-0323	מנדלשטם 25	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6956/7	הריסה	3.00	2.90
23/05/2022	22-0372	מיכה 26 פ' בן יהודה 250	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6961/63	תוספת	3.20	3.00
23/05/2022	22-0033	ז'בוטינסקי 67 פ' יהושע בן נון 30	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6214/469	הריסה	3.30	2.90
25/08/2021	20-0835	בן יהודה 89א	**בתחום** אזור ההכרזה	6968/100	תוספת	3.30	3.00
05/01/2022	21-0698	בן יהודה 210	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6960/72	תוספת	3.21	2.85
13/12/2021	21-1157	יהושע בן נון 43	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6214/401	הריסה		3.10
27/03/2022	21-0716	בן יהודה 59	**בתחום** אזור ההכרזה	6905/38	תוספת	3.03	2.84
09/02/2020	19-1140	דיזנגוף 137	**בתחום** אזור ההכרזה	7078/91	הריסה	3.30	2.80

מהטבלה הנ"ל מתקבלת קומת גג חלקית בגובה של 3 מ' בקירוב.

אולם וזה העיקר,

בהתאם לפסיקה עדכנית ובין היתר **בעמ"נ 9811-11-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' א.לוי** מיום 08/04/2025 נקבע כי: *"...כאשר מוגשת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 אף אם קיימת מגבלה על גובה הקומה מכוח התכנון הקיים, ניתן לשנות מגבלה זו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית וכמובן בהתאם להוראות תמ"א 38 אשר קובעות גם הוראות בינוי לרבות גובה קומה טיפוסית. מכאן, כאשר תמ"א 38 מתירה לבנות 2.5 קומות ומתייחסת באופן מפורש לבניה לקביעת הוראות על קומת הגג הרי מדובר בהוראת בינוי הגוברת על הוראות הבינוי בתוכנית ג' או ג' 1 לענין הגובה ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה עבור "הקלה" זו. מכאן, כאשר אנו חוזרים לשאלת המוצא אני סבור כי ניתן היה לבנות את המבנה המבוקש במקרה שלפני עם גובה קומת גג של 3.45 מכוח תמ"א 38".*

במקרה הנדון, מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות ולא בבקשה להיתר. התוכנית מאפשרת תכליות נוספות ובין היתר הקמת בריכת שחיה. בשל תכליות התוכנית והקומה, הובא בחשבון בשומה זו **מקדם השבחה של 1.05** לשטח העיקרי המשקף את תרומת הוראות התוכנית לקומת הגג ומאפייניה וכן את רמת שכיחות השימוש בתכליות המותרות בה.

ביחס להכרעה הקודמת בנכס הנדון, יצויין כי בשומה הקודמת נקבע מקדם שווי של 1.2 במצב החדש לשטח קומת הגג לעומת 1.15 במצב הקודם. לאחר בחינת מכלול הנתונים כמפורט לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי של 1.05 לשטח קומת הגג במצב החדש המשקף את תרומת הוראות התוכנית לקומת הגג ומאפייניה וכן את רמת שכיחות השימוש בתכליות המותרות בה. לעומת מקדם שווי 1 במצב הקודם.

<u>לעניין מקדם המרפסת:</u>

לצורך קביעת המקדם הראוי עיינתי בשומות מכריעות בגוש 6957 כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת גג
גיא צדיק	6957/60	נורדאו 79	0.3
בועז קוט	6957/218	נורדאו 89 פ' יהושע בן נון 61	0.3
רינת וויס רביב	6957/99	ישעיהו 56	0.3
דוד דדון	6957/238	יהושע בן נון 55 פ' עובדיה מברטנורה 24	0.3
מרדכי דדון	6957/197	אלקלעי 5	0.3
ערן ירקוני	6957/179	יהושע בן נון 59 פ' נורדאו 82	0.3

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי של 0.3 לשטח מרפסת הגג בשני מצבי התכנון. יצוין כי קביעה זו תואמת את עמדות הצדדים ואת קביעת השמאי המכריע ארז כהן בהכרעתו הקודמת במקרקעין הנדונים.

<u>לסיכום:</u>

במצב החדש הובאה בחשבון קומת גג לפי מקדם שווי 1.05 לעומת מקדם שווי 1 במצב הקודם. מרפסת הגג חושבה במקדם שווי 0.3 בשני מצבי התכנון בהתאם לנקבע בשומת השמאי ארז כהן בבניין הנדון.

10.7. <u>מקדם בינוי חדש על ישן ועלות התאמה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות התאמה בגין בניה חדשה מעל מבנה קיים של 373 ₪ למ"ר.

בשומת המבקש הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה החלופי שווי למ"ר מבונה הכולל גילום של עלויות התאמה בהתאם לנקבע בהכרעת השמאי ארז כהן בבניין.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.3 דלעיל, השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו ע"י תוספת בניה על הקיים. לפיכך, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה נדרשת התאמה בשל בינוי חדש על מבנה קיים.

בהתייחס לעלויות ההתאמה נקבע **בערר תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** בין היתר כי: *"בחלק מן השומות המכריעות נקבעו עלויות ההתאמה כאחוז מעלות הבניה. סביר אמנם כי אחוז זה נקבע על סמך ניסיונו של השמאי בפרויקטים אחרים, אלא שקביעת העלויות בדרך כזו, שאינה מאפשרת בדיקה ובקרה, מביאה לריבוי מחלוקות".*

עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין זה כי: *"עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו".*

אין חולק, כי קביעת עלות התאמה ע"י ערך כספי ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון עדיפה על פני קביעת מקדם התאמה בשיעור יחסי וזאת, בכפוף לבחינה כלכלית/הנדסית ספציפית לנכס הנדון. אלא שבמקרה הנדון, מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות. במצב כזה, טרם נערכה בחינה תכנונית וכלכלית מדוקדקת הכוללת את היקף הבניה האמתי שיבוצע בסופו של דבר, טרם נבחנה ההיתכנות ההנדסית בפועל וכן, טרם נבחן הבינוי המוצע ביחס לבינוי הקיים.

מעבר לכך, גם קביעת ערך כספי נומינלי המשקף את עלות ההתאמה מהווה אומדן בלבד ונקבע כשיעור יחסי מעלות בניה ולא כערך כספי מדוד. בהערת אגב יוער כי, בשומות מכריעות רבות לפני החלטת ועדת הערר וגם במספר הכרעות לאחר החלטת ועדת הערר, נקבע מקדם התאמה יחסי ולא ע"י קביעת ערך כספי נומינלי.

לצורך קביעת עלות התאמה, עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך הכרעה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	עלויות/מקדם התאמה חדש על קיים	עלויות חיזוק
גד נתן	02/12/2018	6955/48	סוקולוב 3	24/01/2018	0.9 (משקף 2,300 ₪)	1,000,000 ₪
שושי שרביט	10/05/2020	6214/463		24/01/2018	1,400 ₪ לכל מ״ר תוספת זכויות	
גיא צדיק	14/07/2022	6961/38	נחום הנביא 12	24/01/2018	0.9 (משקף 2,600 ₪)	1,000 ₪/מ״ר בנוי
רמה מאור	15/09/2022	6961/52	ירמיהו 24	24/01/2018	1,800 ₪ לכל מ״ר תוספת זכויות	600 ₪/מ״ר בנוי
ארז כהן	25/03/2021	6962/167	דיזנגוף 289 פ׳ צידון 16	24/01/2018	2,500 ₪ לכל מ״ר תוספת זכויות	
ארז כהן	30/10/2022	6107/388	בני משה 31	16/06/2018	2,000 ₪ לכל מ״ר תוספת זכויות	1,000 ₪/מ״ר בנוי
רמה מאור	05/07/2022	6906/77	שלום עליכם 52	24/01/2018	2,400 ₪ לכל מ״ר תוספת זכויות	600 ₪/מ״ר בנוי
דוד דדון	01/09/2022	6111/482	ויצמן 35	16/06/2018	0.8 (משקף 5,000 ₪)	
גיא צדיק	30/10/2022	6213/694	דוד רמז 34	17/06/2018	0.9 (משקף 2,500 ₪)	1,000 ₪/מ״ר בנוי
מרדכי דדון	24/10/2022	6214/386	ז׳בוטינסקי 55	24/01/2018	0.8 (משקף 4,760 ₪)	

עפ״י הטבלה הנ״ל, מתקבלת עלות התאמה בטווח של 1,400 ₪ על הצד הנמוך ביותר ועד 5,000 ₪/מ״ר. בנוסף, מתקבלת עלות חיזוק בין 600 ₪ ועד 1,000 ₪/מ״ר בנוי.

לצורך בקרה בלבד, עיינתי במספר שומות מכריעות נוספות בסביבת הנכס הנדון כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מקדם בינוי חדש על ישן	שווי מ״ר מבונה
עומר סרחאן	6957/128	עמדן יעקב 5	0.80	25,000 ₪
בועז קוט	6957/118	נורדאו 64	0.85	25,000 ₪
רינת וויס רביב	6957/124	סוקולוב 56	0.80	25,000 ₪
דוד דדון	6957/163	אשתורי הפרחי 26	0.80	25,000 ₪
בועז קוט	6957/102	ישעיהו 50	0.90	25,000 ₪

מהטבלה הנ״ל מתקבלת עלות המשקפת עלות התאמה בגבולות של 5,000 ₪/מ״ר – 2,500 ₪/מ״ר ובממוצע עלות של 4,000 ₪/מ״ר במעוגל.

כאמור בהחלטה בעניין לויתן נקבע כי יש לקבוע עלות כספית ולא כמקדם. העלות המפורטת לעיל, מתקבלת מניתוח מקדמי ההתאמה ולא כבחינת עלות בפועל.

יחד עם זאת ולאור ההנחיות שנקבעו בערר 'לויתן', עיינתי בעלויות בניה בפרויקטים לחיזוק ותוספות בניה כפי שנתקבלו בפועל במסגרת תמ״א 38 בעיר תל אביב, הכוללות פירוט עלויות חיזוק לדירות הקיימות וזאת, בהתבסס על מחירון דקל מיום 06/2022 באתר הלשכה.

להלן מדגם מייצג, של 13 פרויקטים שונים ברחבי העיר ת״א כדלקמן:

כתובת הפרוייקט	מס׳ יח״ד קיימות	שטחים קיימים לפני התוספת	שטח ממוצע ליח״ד	עלות חיזוק ליח״ד	עלות חיזוק למ״ר
תוספתא 4	15	1,269	84.6	₪ 98,520	₪ 1,165
המליץ 18	9	530	58.9	₪ 176,890	₪ 3,004
מזא״ה 73	6	595.03	99.2	₪ 283,551	₪ 2,859
משה שרת	13	1354	104.2	₪ 106,359	₪ 1,021
מלצ׳ט	2	246.9	123.5	₪ 420,547	₪ 3,407
מיכה 16	3	263	87.7	₪ 280,041	₪ 3,194
ביירון	8	600	75.0	₪ 204,751	₪ 2,730
שד׳ נורדאו 52	5	534.62	106.9	₪ 328,723	₪ 3,074
פרופסור שור 13	12	1,094	91.2	₪ 212,199	₪ 2,328
יהל״ל 6	16	1,000	62.5	₪ 165,539	₪ 2,649
ברנר	9	625	69.4	₪ 335,189	₪ 4,827
בן סירא 7	16	1,345	84.1	₪ 186,984	₪ 2,224
דיזנגוף 1	17	955	56.2	₪ 173,840	₪ 3,095

בהתאם לנתונים הנ״ל מתקבל מנעד רחב של עלות החיזוק הנעה בטווח של 1,021 ₪/מ״ר – 4,827 ₪/מ״ר, משקף עלות חיזוק ממוצעת של כ- 2,740 ₪/מ״ר ובהתאמה למועד הקובע מתקבלת עלות של 2,500 ₪/מ״ר.

<u>ולענייננו,</u>

במקרה הנדון לא הוצגה תוכנית כלכלית/הנדסית בנוגע לעלות ההתאמה הרלוונטית לבניין הנדון. הנכס הנדון מהווה בניין ותיק אשר אינו כולל מעלית נוסעים וחניות כאשר השימוש המיטבי בהתאם לעמדות הצדדים הינו בניה על הקיים. בניה על בניין קיים הינה בניה מורכבת יותר מאשר בניה חדשה וזאת ובין היתר, בשל הצורך בהתחברות לתשתית קיימת ושדרוגה.

לעניין טענת המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון עלות של 373 ₪/מ״ר בהתאם לחוו״ד הנדסית שנערכה ע״י המהנדס ישראל דוד. מעיון בחוות הדעת לא ניתן לשלול את המסקנה דלעיל ובמיוחד לאור העובדה כי חוות הדעת עפ״י רוב עוסקות בבניינים שאינם טעוני חיזוק. כ״כ, עפ״י עורך חוות הדעת יש לבחון כל בניין לגופו ומכאן שאין להישען על חוות הדעת הרלוונטיות לבניין אחר.

לאור הנקבע בערר ׳לויתן׳, מצאתי לנכון בשומה זו לבחון את עלות ההתאמה שלא ע״י מקדם יחסי אלא כערך כספי וביחס לאומדן עלות הבניה וזאת, בדומה לנקבע בהכרעות קודמות בבניין.

לפיכך, ובהתאמה לקביעת השמאי המכריע ארז כהן בהכרעתו הקודמת בבניין, הובאה בחשבון בשומה זו עלות התאמה לבינוי קיים בסך של 2,000 ש״ח למ״ר. עלות זו תובא לידי ביטוי כהפחתה ישירה מערך השווי הבסיסי למ״ר מבונה, כמפורט בסעיף 10.9 דלהלן.

10.8. <u>מקדם דחייה/גורם שיתוף:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע בשיעור של 0.56.

בשומת המבקש הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה החלופי מקדם דחייה בשיעור 0.417.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה הזכויות אינן זמינות במועד הקובע וכי נדרשת דחייה עד למימושן.

בשל הבינוי הקיים ובהתחשב במימוש המיטבי של תוספת בניה חדשה על הבניין הקיים, הרי שיש להביא בחשבון מקדם דחייה ומקדם מושע בנפרד שאינם בהכרח חופפים. לעניין זה יצויין, כי לא אחת גילו ועדות הערר את דעתן ולפיה יש לתת מקדם נפרד לכל רכיב באופן שמקדם ההפחתה הרלוונטי יהיה שקוף ונהיר לכל אדם.

לעניין זה מפנה **לערר (דרום) 6118/15/68 י.לי–דה השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד** בו נקבע בין היתר כי: *"חובתה של ועדת הערר לדאוג לכך שהפרט יבין את השומה גם אם לא יסכים לחיוב שהוטל עליו וזאת לצד חובתה הבסיסית לוודא שהמדובר במס צודק ולא שרירותי".*

הנכס הנדון מהווה כאמור דירה בקומה שלישית + גג כחלק מבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע.

<u>לעניין גורם הדחיה:</u>

בהתאם להחלטת ועדת **הערר תא/8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו**. נקבע בין היתר כי: *"הדחיה מושפעת מגורמים שונים הראויים כי השמאי יפרטם, יסביר השפעתם ויתייחס אליהם בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו".*

בנוגע למאפייני הנכס צויינו בין היתר 3 רכיבים: מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי, גורמים ומאפיינים תכנוניים בעניין משך הדחיה וגורם השיתוף.

<u>בנוגע למאפיינים הפיסיים</u> של הנכס נקבע בהחלטה כי יש להביא בחשבון את שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיוצ"ב.

במקרה הנדון, מדובר במגרש רגולרי ועליו בנוי בניין מגורים ללא מעלית נוסעים וחניות. מצבו הפיזי של הבניין סביר ותואם את גילו. כ"כ, המימוש המיטבי כאמור בסעיף 10.3 דלעיל הינו תוספת בניה על המבנה הקיים וחיזוקו. בשל הוראות התוכנית, במסלול חיזוק ותוספת בניה תותר תוספת זכויות בניה משמעותיות ולכן, קיימת היתכנות למימוש זכויות הבניה הנוספות.

<u>בנוגע לגורמים ומאפיינים תכנוניים</u>, נקבע ע"י ועדת הערר כי משך הדחיה הרלוונטי יכול להתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וייעשה מאמץ לממש את יתרת הזכויות הנוספות ולהיפך.

עוד צויין בהחלטת ועדת הערר כי: ***"נעיר שבמקרה שבפנינו בחינת הוראות התכנית בסעיף 2.3 לה מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות.*** *הוראה זו שבסעיף 2.3*

לתכנית משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה".

בדעת המיעוט להחלטה צויין בעניין זה בין היתר כי: *"את סבירות הוודאות למימוש תכנית מפורטת מספר תא/3616 ניתן להקיש גם מהתכנית עצמה, בה נכתב (בהערה לסעיף 2.3)* ***כי הצפי (האופטימלי של עורך התכנית) הוא ל – 50% מימוש בלבד; מניסיון העבר של תוכניות לב העיר, כפי שנטען בפנינו, מומשו בקשות להיתר בניה בשיעור של לא יותר מ – 10% מהיקף הבניה ברובע 'לב העיר'*** *; נוכח נתונים אלו, לא ניתן לקבל את ההנחה לפיה הממכר כולל הנאה מזכויות חדשות וכל עוד המימוש אינו מוגדר כהנאה מהזכויות החדשות (אשר יחול רק בעת קבלת היתר בניה) יש (להבנתי) להביא בחשבון את חלקיות המימוש ואת העובדה כי הממכר יאלץ לממש את זכויותיו בדחיה על-פי מאפייני הנכס".*

במקרה הנדון, הבניין נבנה עפ"י היתר בסוף שנות ה- 40 ולכן, קיימת סבירות כי אכן תמומשנה הזכויות הנוספות מכוחה של התוכנית. יצוין, כי נכון למועד שומה זו, חלפו מעל 8 שנים מיום אישורה של התוכנית וטרם מומשה יתרת זכויות הבניה.

<u>לעניין גורם השיתוף:</u>

בעניין גורם השיתוף נקבע ע"י ועדת הערר בין היתר כי: *"גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסויים 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 אם חלק מן הבעלים הינם תאגידיים. לכלל היבטים אלה השפעה על הדחיה 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****. נציין כי סך שווי חלקי השותפים לבעלות בנכס נמוך בד"כ משווי אותו נכס כשהוא בבעלות יחידנית ומלאה".* (ד.ש.א.כ).

לצורך קביעת מקדם המושע עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם מושע
שלומי יפה	6212/904	ועידת קטוביץ 23	0.9
בועז קוט	6212/315	בודנהיימר 43	0.9
דוד דדון	6212/1141	הילדסהיימר 38	0.9
גיא צדיק	6215/96	שלמה המלך 66	0.9

מהטבלה הנ"ל, מתקבל מקדם שכיח של 0.9 בגין רכיב הבעלות המשותפת.

ככלל, יש לקבוע מקדם נפרד לכ"א מרכיבי הדחייה והמושע. יחד עם זאת, במקרה הנדון ובהתאם לעקרון השוויון, הובא בחשבון מקדם אחיד של 0.417 המשקף דחיה של 15 שנה, כולל רכיב המושע וזאת, בהתאם לנקבע בשומת השמאי ארז כהן בשומתו הקודמת בבניין הנדון.

10.9. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ״ר מבונה

בשומת המבקש הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה החלופי שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה המגלם עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן בסך של 2,000 ₪.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת השווי עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

- <u>עסקאות השוואה:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי נבחנו על ידי עסקאות מכר בסביבת הנכס בגושים 6957 ו- 6212 כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח במ״ר	שטח ברוטו במ״ר	שווי למ״ר בנוי
6212/396	23/12/2018	2,500,000 ₪	1950	55	61	41,322 ₪
6212/634	10/01/2018	4,490,000 ₪	1940	98	108	41,651 ₪
6957/197	30/04/2018	3,260,000 ₪	1950	75	83	39,515 ₪
6957/149	17/12/2018	2,700,000 ₪	1950	60	66	40,909 ₪
6957/135	18/11/2018	2,545,000 ₪	1950	58	64	39,890 ₪
6212/434	09/02/2018	2,565,000 ₪	1940	64	70	36,435 ₪
6212/634	24/06/2018	2,535,000 ₪	1940	54	59	42,677 ₪
6212/438	14/03/2019	3,600,000 ₪	1946	85	94	38,503 ₪
6957/177	10/05/2018	3,200,001 ₪	1950	80	88	36,364 ₪

בחישוב הנתונים הנ״ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של כ- 39,700 ₪/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ ולאחר הפחתת מע״מ ויזמות שחוקים (15%) ועלות בניה (9,000 ₪/מ״ר), מתקבל שווי בגבולות של כ- 25,000 ₪/מ״ר מבונה.

- <u>שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון כדלקמן:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
ערן ירקוני	6957/179	יהושע בן נון 59 פ׳ נורדאו 82	24/01/2018	25,000 ₪
דוד בריל	6957/142	בזל 33	24/01/2018	25,000 ₪
בועז קוט	6957/218	נורדאו 89 פ׳ יהושע בן נון 61	24/01/2018	25,000 ₪
דוד דדון	6957/238	יהושע בן נון 55 פ׳ עובדיה מברטנורה 24	24/01/2018	25,000 ₪
גיא צדיק	6957/60	נורדאו 79	24/01/2018	25,000 ₪
רינת וויס רביב	6957/124	סוקולוב 56	24/01/2018	25,000 ₪
עומר סרחאן	6957/128	עמדן יעקב 5	24/01/2018	25,000 ₪

בהתאם לשומות המכריעות הנ״ל מתקבל שווי אחיד של 25,000 ₪/מ״ר מבונה.

במקרה הנדון, אימצתי את השווי שנקבע בשומת השמאי ארז כהן בבניין הנדון. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה המשקף יתרת שווי לאחר התאמה לבינוי הקיים.

11. תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר/₪
שטח סחיר במעוגל	707		
מצב חדש - תוכנית 3616/א' תוספת לבניין קיים:			
תוספת קומה טיפוסית	707	1.0	707
שטח קומת גג חלקית - בכפוף לנסיגות	562.6	1.05	590.8
שטח מרפסת גג	144.4	0.3	43.3
סה"כ שטח אקו' - מצב חדש			**1,341.1**
מצב קודם - תמ"א 38:			
תוספת קומה טיפוסית	707	1.0	707
שטח קומת גג חלקית - 50%	354	1.0	354
שטח מרפסת גג	354	0.3	106.1
סה"כ שטח אקו' - מצב קודם			**1,166.6**
תוספת שטח אקו'			**174.5**
שווי מ"ר מבונה			23,000 ₪
סה"כ השבחה לפני הפחתות			4,014,190 ₪
מקדם דחייה ומושע (I=6% , N=15)		0.417	
חלק יחסי ברכוש המשותף	73/3027	2.4%	
ההשבחה בש"ח במעוגל			**40,400 ₪**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה במעוגל	היטל ההשבחה
תוכנית תא/3616/א'	**24/01/2018**	**40,400 ₪**	**20,200 ₪**

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה