תאריך: 05/10/2023
מספר מינוי: 745-2023
מספרנו: 273-745-2023

לכבוד
המשיבה,
ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאי יונתן לוי
בדוא"ל yonatan.levi30@gmail.com

המבקשת,
רומי מיקולינסקי
באמצעות השמאי יעקב שלומי
בדוא"ל yaakov.shlomi@gmail.com

ג.א.נ,

# החלטה - היטל השבחה
# מינוי 745-2023
# תת חלקה 7 בגו"ח 6215/204
# שלמה המלך 97 ת"א

## 1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכנית מס' תא/3616א'. המינוי התבקש בגין מימוש בדרך של העברת מלוא הזכויות, המהווה מימוש מלא של זכויות הבניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: רומי מיקולינסקי, ע"י שמאי המקרקעין יעקב שלומי.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי ועמיחי לואיס.

## 2. מועדים

2.1 המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| תא/3616א' | 24/01/2018 |

2.2 ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 09/11/2022 ללא נוכחות הצדדים.

2.3 דיון התקיים ביום 30/07/2023 בהשתתפות שמאי הצדדים.

סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

## 3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המבקשת:

- שומה אחרת מיום 24/05/2023 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין יעקב שלומי.
- שומת הוועדה המקומית מיום 14/01/2023 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין יונתן לוי ועמיחי לואיס.
- שובר תשלום מיום 06/02/2023.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 13/06/2022.
- הסכם מכר בנכס הנדון מיום 14/11/2022.

3.2 מטעם המשיבה:

- שומת הוועדה המקומית מיום 14/01/2023 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין יונתן לוי ועמיחי לואיס.
- מסמך מיום 02/07/2023 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.

## 4. פרטי הנכס

| פרט | ערך |
|---|---|
| **גוש** | 6215 |
| **חלקה** | 204 |
| **תת חלקה** | 7 |
| **שטח חלקה רשום** | 570.00 מ״ר |
| **שטח תת חלקה רשום** | 54.80 מ״ר |
| **חלק יחסי ברכוש המשותף** | 55/802 |
| **תיאור הבנוי בחלקה** | דירת המגורים המערבית בקומה השניה (מעל קומת קרקע חלקית) של בניין מגורים ותיק בן 14 יח״ד, המכיל מרתף, קומת קרקע חלקית, שלוש קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. |
| **זכויות מוערכות** | מלוא הזכויות של תת חלקה 9 בחלקה. |
| **זכויות במקרקעין** | בעלות |
| **כתובת** | שלמה המלך 97, תל אביב |

## 5. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

הנכס הנדון הינו תת חלקה 7 בגו"ח 6215/204. הוא מהווה את דירת המגורים המערבית בקומה השנייה של בניין מגורים ותיק הכולל 14 יח"ד, ובו מרתף, קומת קרקע חלקית, שלוש קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.
הבניין בנוי מעברו המערבי של רחוב שלמה המלך, כ- 70 מ' דרומית להצטלבות הרחובות שלמה המלך וליברמן וכתובתו העירונית שלמה המלך 97, בשכונת הצפון הישן בתל אביב.

סביבת הנכס ידועה כחלק מרובע 3 בעיר תל אביב, אשר גבולותיו הינם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד' בן ציון בדרום וכלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק"ו. הנכס, בהיותו ממוקם דרומית לרחוב ארלוזורוב, נכלל בתחום הכרזת אונסק"ו.

רחוב שלמה המלך הינו רחוב חד סטרי ומרכזי, המשתרע בין רחוב ארלוזורוב בצפון לבין רחוב המלך ג'ורג' בדרום. הנכס ממוקם בחלקו הצפוני של הרחוב, בקרבת רחוב ארלוזורוב, והבינוי הרווח הוא של בניינים ותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע חלקית. קיימת מצוקת חניה.

<u>הנכס הנדון</u>

כאמור, הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 7 בגו"ח 6215/204 והוא מהווה את דירת המגורים המערבית בקומה השנייה בבניין.

לחלקה, ששטחה הרשום 570 מ"ר, צורת מלבן. הצלע המזרחית, ברוחב 19 מ', משמשת כחזית כלפי רחוב שלמה המלך. אורכה של החלקה הוא 30 מ'.

על החלקה בנוי בניין מגורים הכולל 14 יח"ד ובו קומת קרקע חלקית (3 יח"ד), 3 קומות טיפוסיות (3 יח"ד בכל קומה) וקומת גג חלקית (2 יח"ד). בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה הן לדירות הגג והן לדירות בקומת הקרקע[1].

הבניין נבנה בשנות השלושים ומצבו הפיסי תואם את גילו. בבניין אין מעלית ולא קיימת חניה בגבולות המגרש.

שטחו הרשום של הנכס הוא 54.80 מ"ר.

[1] ראה פירוט בפרק הרישוי.

## 6. המצב התכנוני ורישוי

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס שנמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת:

6.1 מצב תכנוני קודם

**תכנית תא/58 ("תכנית גדס")**

התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 976, בתאריך 04/01/1940.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט:

| | |
|---|---|
| שטח מגרש מינימלי: | 500 מ"ר. |
| מס' קומות: | 3 קומות, לא כולל קומת מרתף וביניים. |
| אחוזי בניה: | 35% לקומה. |
| מבנה עזר בחצר: | 15 מ"ר. |
| צפיפות: | 9 יח"ד לכל 500 מ"ר, 3 יח"ד לקומה לכל היותר. |
| קווי בניין: | קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ'. |
| תכליות מותרות: | בתי דירה ובתי מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, גרג'ים פרטיים לשתי מכוניות לכל היותר ועוד. |

קיימת החלטת ועדה בפרוטוקול מס' 164ב', ממאי 1996, לפיה בבניינים אשר נבנו לפני חודש מרץ 1992 ניתן להוסיף שטחי שירות, כמפורט:

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u> – שטחי שירות לפי תכנית ע'.

<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u> – מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית ג', מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר בקומה ושטחי שירות אחרים לפי תכנית מ'.

**תכנית תא/76**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 140, בתאריך 08/02/1951.

התכנית מתירה, בבניינים קיימים בני שלוש קומות ללא קומת עמודים אשר קווי הבניין עולים על 16 מ' ואינם קטנים מ- 24 מ', בניית קומת גג חלקית בשטח שלא יעלה על 54 מ"ר.

שטח חדר המדרגות אינו נכלל בשטח התוספת המותרת.

לא תותר כל בניה על גג הקומה החלקית.

**תכנית תא/637**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 783, בתאריך 11/08/1960.

התכנית מתקנת את תכנית תא/76 ומגבילה את תוספת קומת הגג החלקית לבנייני מגורים בלבד, ללא קומת עמודים וללא קומת ביניים.

**תכנית תא/756**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 1189 ביום 03/06/1965.

התכנית מתירה הקמת בניינים בגובה של 3 קומות מעל קומה מפולשת לצרכי חניה, בתנאים.

**תכנית תא/1680**

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי״פ 2770, בתאריך 10/12/1981.
בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדר יציאה לגג, בשטח של עד 23 מ״ר, כולל שטח המדרגות הפנימיות, בגובה של עד 2.50 מ׳.
היציאה לגג תהיה דרך מדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש יש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

**תכנית תא/מ**

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי״פ 2829, בתאריך 24/06/1982.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבתי מגורים.
התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט[2]:

| | |
|---|---|
| שטח מגרש מינימלי: | 500 מ״ר. |
| מס׳ קומות: | 5 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת. |
| אחוזי בניה: | עד 42% לקומה, כולל מרפסות, סה״כ עד 168% מותרים לכל הבניין. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין. בחישוב השטח המותר לא יובאו בחשבון חלקי בניין שאינם נמדדים בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), שטחי שירות בקומת עמודים מפולשת, שטח מגדל המדרגות הבולט מעל שטח הגג וכן שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר, בארבע הקומות התחתונות, ומעבר לקומות אלו כל שטח המדרגות. |
| מקדם צפיפות: | יח״ד לכל 50 מ״ר. |
| קווי בניין: | קדמי – 4 מ׳, צדדי – 3.60 מ׳, אחורי – 6.20 מ׳. |
| מרפסות שירות: | בבניינים חדשים, חלה חובת הקמת מרפסת שירות בכל יח״ד. |
| סגירת מרפסות: | בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות הבנויות בהיתר, כחלק מאחוזי הבניה הכוללים, בתנאים. |
| הקלות: | הועדה המקומית לא תאשר הקלות בתחום אזורים שהתכנית חלה עליהם. |

**תכנית תא/ע**

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי״פ 3275, בתאריך 28/11/1985.
התכנית, העוסקת בבניית מרתף והשימושים בו, מתירה הקמת קומת מרתף אחת, בשטח קומה טיפוסית, בגובה 2.20 מ׳. שטח המרתף הינו בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין.

[2] במגרש בשטח 500 מ״ר ומעלה, אזור דירות 1 לפי תכנית 58, ברחובות ברוחב 10 מ׳ ומעלה.

השימושים המותרים במרתף הם חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון אולם התעמלות, משחקי ילדים וכו׳, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. כמו כן יותרו בניית מחסנים לדיירי הבית בלבד. שטח כל מחסן לא יעלה על 6 מ״ר. לא יותרו מגורים במרתף.
קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בניין.
תותר בניית קומת מרתף נוספת תחתונה בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שקומה זו תשמש לצרכי חניה בלבד.

**תכנית תא/ס**
התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 3672, בתאריך 25/06/1989.
התכנית חלה, בין היתר, על בניינים בנויים בני שלוש קומות מעל קומת ביניים או קומת קרקע חלקית, ובהם בנויה בפועל, בהיתר שהופק לפני שנת 1967, דירת גג.
התכנית מאפשרת הרחבת דירת גג קיימת בבניין לכדי 150 מ״ר, בכפוף לנסיגה של 2.50 מ׳ בחזית הבניין. זכויות בניה אלו הן בנוסף לזכויות הבניה החלות על הנכס מכח תכניות תקפות, לא ניתן לנייד זכויות אלו לקומות אחרות.
תותר חריגה מקווי בניין צדדי ואחורי עד 1.50 מ׳ לטובת הקמת מעלית בכפוף לבקשת הקלה.

**תכנית תא/מ-1**
התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 3810, בתאריך 01/11/1990.
התכנית מתקנת את הוראות סעיף 32 בתכנית תא/מ׳ כך שאיסור מתן ההקלות, באזורי תחולתה של התכנית, יוגבל להקלות בדבר אחוזי בניה בלבד.

**תכנית תא/ג**
התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 4208, בתאריך 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 ומתירה הקמת חדרי יציאה לגג, אחד מכל דירה הממוקמת בקומה העליונה בבניין, בגובה של עד 2.50 מ׳, בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין מכח תכניות תקפות.
שטח כל חדר יציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות – 23 מ״ר. לא תתאפשר גישה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות המשותף של הבניין.
בבניינים קיימים ועל פי דרישת הג״א, תותר, במסגרת השטח האמור, בניית ממ״ד.
חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום שכזה, עפ״י הסכמה של כל בעלי המקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לנסיגות של 2 מ׳ לפחות מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, ושל 1.2 מ׳ משאר המעקות החיצוניים של הגג.
תותר הקמת פרגולה פתוחה מקונסטרוקציה קלה בלבד, בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג / מגדל המדרגות. לא תותר בניית קירות לפרגולה והמרחק בינה לבין מעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ׳.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה קטן מ- 90% משטח הקומה שמתחת.
סך כל השטח הבנוי בגג, לרבות חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים, לא יעלה על 50% משטחו.

6.2 מצב תכנוני חדש

**תכנית תא/2710**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 4540, בתאריך 03/07/1997.

התכנית מאפשרת הקמת מעלית בבניינים קיימים, עם וללא תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מגדל מבנה מעלית, בתנאים.

**תכנית ע׳1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 5167, בתאריך 18/03/2003.

התכנית מחליפה את תכנית תא/ע׳ ועוסקת בהוראות בניה למרתפים והשימוש בהם.

תותר הקמת 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים ובתכסית של עד 80% (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% יינתן בכפוף לאישור מהנדס העיר). גובה קומות המרתף המרתף הללו לא יעלה על 4 מ׳ כל אחת.

בנוסף על 2 קומות מרתף אלו ניתן להקים עד 4 קומות מרתף תחתונות, עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין. גובה כל קומת מרתף נוספת לא יעלה על 3.50 מ׳.

השימושים המותרים הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.

תותר בנייתם של מחסנים דירתיים, אחד לכל יח״ד, אשר יוצמד לה וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12 מ״ר נטו.

בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע רשאית הועדה המקומית לאשר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעליו. הכניסה למרתף תהיה דרך גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הקרקע.

**תמ"א 38 על תיקוניה**

תמ"א 38 פורסמה לראשונה מתן תוקף בי"פ 5397, בתאריך 18/05/2005. במהלך השנים חלו בה תיקונים, כמפורט:

| תיקון | י.פ. | תאריך |
|---|---|---|
| 1א | 5704 | 16/08/2007 |
| 2 | 6069 | 10/03/2010 |
| 3 | 6430 | 11/06/2012 |
| 3א | 7400 | 13/12/2016 |

בין מטרות התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין את סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכח תכנית זו וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תמ"א 38 חלה, בין היתר, על מבנים קיימים, בכל הארץ, אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל-01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו, ושנקבע בכתב ע"י מהנדס כי נדרש חיזוקם.

קיימות 2 חלופות לחיזוק הבניין – תוספת בניה על הקיים והריסה ובניה מחדש.

<u>תוספת בניה על הקיים</u>

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית:

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור המיועדת להרחבה.
- הרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף). השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף ויכלול מרחב מוגן דירתי עבור כל יח"ד חדשה. שטח האגף יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
- סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת. שטח הקומה יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה וגובהה יותאם לגובה קומת מגורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו ומצויות בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית, כתנאי להיתר.

- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה. שטח הקומה או הקומות הנוספות לא יחרוג מקו היקף הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, ויחושב על בסיס הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על הגג הבניין הקיים, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, אשר יחושב על בסיס הקומה המורחבת. תוספת בניה זו תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים קיים שיקול דעת לוועדה המקומית לקבוע האם תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או לפי הוראות התמ״א לקומת גג חלקית. ככל שניתן היתר לתוספת בניה בהתאם לתכנית הגגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מהוראות התמ״א.

קווי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על המבנה. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ׳ לצדדים ו- 6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או אישור קו בניין 0 לצד, ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין. הקמת המעלית בתנאים אלו תותר גם אם לא חלה חובת התקנת מעלית על פי החוק.

חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>הריסה ובניה מחדש</u>

בחלופה זו, סל הזכויות המירבי נגזר ממספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק והינו בנוסף לזכויות הבניה מכח תכניות תקפות, כמפורט:

| | |
|---|---|
| תוספת שטח עיקרי: | מותרת תוספת שטח עיקרי של 13 מ״ר עבור כל יח״ד קיימת. בנוסף, זכויות בניה של 12 מ״ר לממ״ד עבור כל יח״ד שתיבנה. |
| תוספת שטח עיקרי נוסף: | תותר תוספת שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות[3] לבניין בנוי בן קומה אחת, שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 2 קומות, שטח של 3 קומות |

[3] שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו שטח הקומה הטיפוסית בבניין בנוי בפועל, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ״ר בגין כל יח״ד קיימת בקומה.

| | |
|---|---|
| | טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 3 קומות ושטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין קיים בן 4 קומות ומעלה. |
| מניין קומות בנויות: | קומות בתת הקרקע לא יבואו במניין הקומות, קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלושה קירות לפחות. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת הקיימת. |
| שטחי שירות בתת הקרקע: | תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד - חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש. |

הוראות התמ״א לעניין קווי בניין ומעלית בחלופת תוספת על הקיים תקפות גם בחלופת הריסה ובניה מחדש.

<u>שיקול דעת הועדה המקומית</u>

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה כי אי מתן ההיתר מוצדק ונובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות. יחד עם זאת, בדברי ההסבר לתיקון 3א׳ מובהר כי אין במסמכי מדיניות או בהוראות של תכניות שאינן לפי סעיף 23 לתמ״א, כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של בקשה להיתר מכוח התמ״א, ובכלל זה האפשרות לסטות, במקרים מתאימים, ממסמכי המדיניות או מהוראות שנקבעו בתכניות כאמור, או לנמק בכתב סירוב לבקשה להיתר.

בהתאם לסעיף 23 לתמ״א, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות התמ״א. בתכנית מפורטת זו ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ״א, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ״א בכל הנוגע לשטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק התו״ב, בדבר הכנתה של תכנית כאמור בסעיף 23 לתמ״א וזאת משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של

שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק התו״ב, תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, בתנאים.

<u>שיתוף ציבור</u>

קבלת אישור לתוספות בניה מכח התמ״א מותנית בפרסום הודעה על הגשת בקשה לקבלתן, ותינתן לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התו״ב.

**מסמך מדיניות (החלטת ועדה מס 0028-12ב-1 מיום 07/11/2012)**[4]

מסמך המדיניות הינו מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ״א 38, שעודכן נוכח אישור תיקון 3 לתמ״א 38, באותה שנה.

להלן עיקרי סעיפי מסמך המדיניות **לחלופת תוספת בניה על בניין קיים**, לנכסים הממוקמים ברובע 3, בתחום אזור ההכרזה:

- תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ׳.
- תותר הרחבת דירות בשטח של עד 25 מ״ר, כולל ממ״ד, בתחום קווי בניין המותרים בתכנית ועד 10% חריגה למרווח הצידי והאחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי למעט רכיבי חיזוק הבניין.
- תותר חריגה של עד 2 מ׳ מגבול מגרש צידי ועד 3 מ׳ מגבול מגרש אחורי לטובת בניית חדרי ממ״ד לדירות הקיימות.
- תותר, בכל בניין, הקמת קומה נוספת וקומת גג חלקית, המהווה 65% משטח הגג, עם נסיגה מהחזית בלבד. שטח הקומה הנוספת יהיה עפ״י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.
  בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לכדי קומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מכח תמ״א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.

**בחלופת בניה והריסה מחדש**, גובה המבנים הכולל לא יעלה על 5 או 6 קומות, בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב, כמפורט בתכנית רובע 3. תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 3.[5]

[4] במהלך השנים פורסמו מסמכי מדיניות נוספים, בשומה צוין מסמך המדיניות הנ״ל מאחר ופורסם עוד טרם הפקדת תכנית תא/3616א׳ מחד ולאחר פרסום לתוקף של תיקון 3 לתמ״א 38 מאידך. מסמכי מדיניות מאוחרים יותר כבר כללו בתוכם הפניות לתכניות הרובעים שהיו כבר בעלות מעמד סטטוטורי ואינם רלוונטיים לענייננו.
[5] יודגש כי במועד פרסום מסמך המדיניות הנ״ל טרם היה ידוע סופית מה ייקבע בתכנית רובע 3, שכן זו טרם פורסמה להפקדה.

**תכנית תא/5000**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 7407, בתאריך 22/12/2016.

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

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

בהתאם לנספח עיצוב עירוני, החלקה מצויה בתחום בינוי עד 8 קומות, כמרקם בנוי לשימור.

בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5. כמו כן, נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

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

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

**תכנית תא/3616א' – תכנית רובע 3**

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 7668, בתאריך 09/01/2018.

התכנית הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, והיא חלה על רובע 3, שגבולותיו הם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד' בן ציון בדרום והוא כלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק"ו, אשר גבולה הצפוני הינו רחוב ארלוזורוב. מכאן, כי הנכס כלול בתחום הכרזת אונסקו.

בין מטרות התכנית:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3.
- הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול בתחום ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים של מתחם זה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 ,תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב-יפו.
- פישוט הליכי הרישוי ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל המחליף תכניות נושאיות קודמות.

התכנית קובעת הוראות בניה נפרדות לחלופות של תוספת בניה על הקיים ושל הריסה ובניה מחדש, קיימות הוראות לבניינים הזכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38, לבניינים שאינם זכאים לתמריצי תמ"א 38 ולמגרשים ריקים. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות ואינה משנה ייעודי מקרקעין.

<u>חלופת הריסה ובניה מחדש</u>

שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע. שטחים אלו כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת, פירים, מסתורים וכדומה אך אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים. זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – בטלות.

להלן עיקרי הוראות הבניה לנכסים בתחום אזור ההכרזה, ואינם ממוקמים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה:

- מספר הקומות המקסימאלי במגרש גדול הוא 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע/ קומת קרקע חלקית, ובנוסף קומת גג חלקית, בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמי ו- 2 מ' מקו החזית האחורי.
- קומת קרקע - יותר בינוי מלא או חלקי בקומת הקרקע, ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין. שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין, כגון חדר אשפה, מבואת כניסה, חדר מדרגות וכדומה ימוקמו אך ורק בתוך שטח הבניין. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי.

- גובה כל קומה, כולל קומת קרקע וקומת גג, לא יעלה על 3.30 מ׳, מדוד משטח הרצפה של הקומה עד שטח הרצפה בקומה שמעליה. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הבלטת מבנה מעלית עד 5 מ׳. גובה המעקה של הגג התחתון יהיה הגובה המינימאלי הנדרש עפ״י התקנות.
- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ״ר/יח״ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר/יח״ד. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי, בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ׳, והאחורי, בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ׳. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תתאפשר סגירתן, ולהבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות ״מדלגות״).
- תותר הקמת בריכת שחייה בשטח הגג העליון והתחתון, בנסיגה שלא תפחת ממטר אחד ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ׳, כולל הקורות העליונות. הרווח בין המצללה למעקה הבניין לא יפחת מ- 1.20 מ׳. לא תותר בניית קירות למצללה ולא יותרו מצללות משופעות.
- שיעור שטחי השירות מסך שטחי הבניה העיליים המותרים הקרקע לא יפחת מ- 20%.
- מס׳ יחה״ד המירבי במגרש יחושב מסה״כ השטחים המרביים המותרים לבניה מעל מפלס פני הקרקע, חלקי מקדם הצפיפות 80. כל שארית השווה או גבוהה מ- 0.50 תעוגל כלפי מעלה, שארית קטנה מ- 0.50 תעוגל כלפי מטה. למרות זאת, ניתן לחשב את מספר יח״ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לקומה הקיימת, וביתרת הבניה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו, בהתאם למקדם הצפיפות הקבוע בתכנית. בכל מקרה, צפיפות יח״ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים, על פי התכנית.
- קווי בניין: קדמי – בהתאם לתכנית תקפה, צדדי – 2.50 מ׳, אחורי – 4.50 מ׳. תתאפשר חריגה מקו בניין קדמי של עד 0.50 מ׳ ועד 50% מרחוב החזית לכל גובהה, בתנאים.
- מרתפים: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע׳1 על שינוייה. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.
- החניה בבניין חדש תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט במקרים חריגים המצדיקים זאת. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. הגישה לחניה תהיה אחת למגרש, לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. תותר כניסה משותפת לחניה למגרשים גובלים והקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים.
- חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר הקומות, גובה הקומות וגובה הבניין, מרפסות וקווי בניין מהווה סטייה ניכרת מתכנית.

<u>חלופת חיזוק ותוספת בניה בבניינים קיימים</u>

תוספת זכויות הבניה בבניינים קיימים אפשרית ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים או קומה חלקית וכן שטח למרפסות. כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה, בהתאם לת.י. 413, והיא כוללת שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים, אך שטח המרפסות הינו בנוסף. להלן עיקרי הוראות הבניה:

- ברחובות שבתחום אזור ההכרזה, בבניינים קיימים בני 2 עד 4 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע חלקית/ קומת קרקע/ קומת ביניים, תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית, בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמי.
- שטח בניה קיימת בגג, למגורים, לפי היתר בניה, הן מכוח תכניות תקפות בגג והן בניה מכח תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו או להתאימה להוראות התכנית.
- שטח קומות התוספת יהיה בהתאם לקונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד קיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
- הרחבת דירות קיימות תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. שטחי מרחבים מוגנים יכללו במסגרת ההרחבה כאמור.
- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד: הבניה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר הקומות במבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכח תכנית זו. יחידות הדיור החדשות יכללו מרחב מוגן בהתאם לחוק.
- בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת הקרקע, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/חלקית לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע, בהתאם להוראות תכנית ע'1, במידה ויצורפו לדירה. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע, במרווחים צידיים ובמרווח אחורי בלבד, ובתנאי שתישמר הגישה לשטחים המשותפים.
- מרחבים מוגנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ולא ניתן למקם מרחב מוגן בגבולות קווי הבניין תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי, בתנאים. בתחום אזור ההכרזה, מיקומם וקווי הבניין של הממ"דים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת ממחלקת השימור.

- בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות תותר, בחזית אחורית בלבד, בנייתן של מרפסות פתוחות בלבד, אשר הבלטתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על 1.60 מ׳, בתנאי ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ״ר/יח״ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר/יח״ד. במניין שטחים אלה ייכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות והן יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.
- בקומות התוספת תותר הקמת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא על פי שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור. ככל שמרפסות הקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים, בתנאים, בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור.
- הוראות הבניה למרתפים זהות להוראות המפורטות בחלופת הריסה ובניה מחדש.
- גובה קומת / קומות התוספת יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ׳ מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- מספר יח״ד המירבי בקומה או הקומות החדשות יהיה עד מספר יח״ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ״י היתר בניה. הצפיפות בקומת הגג תיקבע ע״י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, כך שמספר יח״ד לא יעלה על מספרם בקומה הטיפוסית, כאמור לעיל.
- תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון והתחתון, בכפוף לנסיגה ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה ללא קירות במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ׳, כולל הקורות העליונות.
- תותר חריגה מקווי בניין, בתנאים, לצורך הבלטת רכיבי חיזוק, הבלטת מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיים, בקו בניין אחורי וצדדי בלבד, תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710.
- במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס׳ מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. בבניין קיים תותר חניה באחד המרווחים הצידיים של המגרש, כאשר המרווח הצידי השני יפותח כשטח מגונן. תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם כן קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.
- חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר הקומות, תכסית הבניה הכוללת בגג, גובה הבניה בגג, תוספת קומות, קו בניין קדמי לצורך הרחבות ומרפסות בחזית קדמית בקומות קיימות מהווה סטייה ניכרת מתכנית.

<u>הגבלות ותנאים לקבלת היתר בניה</u>

הוראות התכנית כוללות, נוסף על ההגבלות והתנאים הכלליים, גם הגבלות ותנאים נוספים לקבלת היתר בניה, נוכח מיקומו של הנכס בתחום אזור ההכרזה (ס׳ 6.3).

6.3 רישוי

- בהתאם להיתר בניה מס׳ 1059 מיום 18/11/1937 הותרה הקמת בניין חדש בן 3 קומות ומרתף המכיל – בקומות א׳, ב׳ ו- ג׳: 8 חדרי דירה, 4 מטבחים, 4 חדרי אמבטיה ו- 4 ב״כ בכל קומה. במרתף: 8 מחסנים וחדר הסקה. בגג: סככה. בהתאם לתשריט היתר הבניה, שטח כל קומה טיפוסית (קומות א׳, ב׳ ו- ג׳) הינו 228 מ״ר, כולל שטח חדר מדרגות של 22.50 מ״ר בכל קומה. שטח הסככה בגג, בהתאם למדידה גרפית מהיתר הבניה, מסתכם ב- 13.50 מ״ר.
- כאמור, בפועל בנויות יח״ד בקומת הקרקע ובקומת הגג. בתיק הבניין של הנכס לא אותר היתר בניה חתום המאשר את קיומן של דירות אלו. עם זאת, נמצאו מסמכים משנת 1945 ומשנת 1946 המעידים כי הוועדה המקומית אישרה את הבינוי הקיים בפועל. בהתאם למסמכים אלו, שטח קומת הגג מסתכם ב- 89.18 מ״ר ושטח קומת הקרקע – 159.00 מ״ר. כמו כן, אותרו מספר תשריטי תכניות אשר אינם חתומים, התואמים את הבנייה הקיימת בבניין.

## 7. המצב המשפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ״י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 16/11/2022, קיימים לגבי תת חלקה 7 בגו״ח 6215/204 הרישומים הבאים:

| ערך | פרט |
|---|---|
| גוש | 6215 |
| חלקה | 204 |
| תת חלקה | 7 |
| שטח חלקה רשום | 570 מ״ר |
| שטח תת החלקה | 54.80 |
| חלק יחסי ברכוש המשותף | 55/802 |
| בעלויות | **מיקולינסקי רומי** **בשלמות** |
| הערות | הערה לפי צו בית משפט סעיף 130 מיום 22/07/2014 על שם המפקחת על רישום המקרקעין בתל אביב, הערות: ניתן פס״ד ע״י המפקח על רישום מקרקעין ב-ת 534/13 בכל הנוגע למרפסת בצד המזרחי הסמוכה לדירה מיום 06/07/2014. |
| | הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אהרוני רחל ובן אורי דין |

7.2 הסכם מכר

ביום 14/11/2022 נחתם חוזה מכר לפיו נמכרו מלוא זכויותיה של המבקשת בנכס, תמורת 4,125,000 ₪.

## 8. חוות דעת משפטית והחלטות וועדות ערר

להלן סקירת החלטות וועדות ערר וחוות דעת משפטיות אשר נמצאו רלוונטיות לחוות הדעת ועוסקות במעמדן של תכניות שהוכנו מכח סעיף 23 לתמ״א 38 ובסוגיה האם יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, זכויות בניה מכח תמ״א 38.

8.1 החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח׳[6]

ביום 18/08/2022, לאחר מועד הגשת ושמיעת טיעוני הצדדים בדיון, התקבלה, בדעת רוב, החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, ברשות עו״ד סילביה רביד, לעניין אופן בחינת ההשבחה במימוש במכר לתכנית תא/3616א׳, היא תכנית רובע 3 בתל אביב. להלן עיקרי החלטת ועדת הערר:

א. הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19 (ב)( 10 ) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר. 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.

ב. בעוד שתמ״א 38 מתגבשת אך ורק בעת מתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל ההשבחה, הרי שתכנית תא/3616א׳ הינה קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישור התכנית.

ג. אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 במצב קודם. קביעה זו עולה בקנה אחד עם פסיקה ענפה, 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. אין להביא בחשבון את מדיניות הוועדה המקומית בהקשר לתמ״א 38 במצב הקודם. קביעת המדיניות מקורה בתמ״א, אך היא שלב בדרך הכנתה של התכנית, שכן משזו אושרה היא הטמיעה את המדיניות המעודכנת שקדמה לה.

ה. כאשר הנישום לא חויב בהיטל השבחה בשל התכנית המקנה זכות תכנונית הנתונה לדירה העליונה, אין להביא את הזכות התכנונית לדירה העליונה כזכות מזכה בעת חישוב ההשבחה. עם זאת, העובדה כי במצב הקודם בעלי הדירות העליונות אוחזים בזכות, אשר בעלי הדירות התחתונות אינם חולקים בה, יוצרת ללא ספק, קושי במימוש התכנית, וקושי זה יש לו משמעות כספית שיש להביאה בחשבון ההשבחה.

ו. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ ומנחה אותו לערוך את שומותיו בעניין הערריים דלעיל על יסוד החלטת וועדת הערר ובהתאם לנספח עקרונות להכנת השומות המייעצות. להלן עיקרי עקרונות הנספח:

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

[6] ערר תא/8291/1118+8290 ו- 8 נוספים, לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

- קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות, ובשים לב לכך כי מטרת התחשיבים והנוסחאות הינה לבטא תגובת השוק והתנהגותו. אל לה להפוך לגורם מרתיע בשוק המקרקעין המצנן סחירותן של דירות בתחום הרובע.
- כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי אין לקחת בחשבון את תמ״א 38 ואת המדיניות על פיה במצב הקודם. מאידך, אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי.
- בחינת הוראות סעיף 2.3 בתכנית תא/3616א׳ מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 51% מפוטנציאל יחה״ד המתוכננות. צפי זה משקף את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.
- יש לפרט ולהסביר את השפעתם של <u>מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי</u>, לרבות שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ, מתי ובאיזה היקף, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו״ב. בהתאם למאפיינים אלו יקבע השמאי את אורך החיים הכלכלי של המבנה, ובהשוואה לאורך חיים כלכלי מקובל של מבנה בבניה רוויה.
- יש לפרט ולהסביר את השפעתם של <u>גורמים ומאפיינים תכנוניים</u>, לרבות היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן, מגבלות קווי בניין, קיומה או אי קיומה של בניה בלתי חוקית, כופר חניה ככל שנדרש וכדומה. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך. ככל שקיימת שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.
- <u>גורם השיתוף</u>: גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם. אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס. יש להביא בחשבון את המצב הקנייני (רישום הבניין כבית משותף בו היחידות רשומות, בית שאינו רשום כבית משותף, רישום כחברת גוש חלקה וכיו״ב) וכן את הרכב הבעלות (פרטיים, עיזבונות, תאגידים וכדומה).
- יש לפרוש ולפרט את מכלול הגורמים והשיקולים לפיהם נקבע שיעור ההיוון.
- <u>הוצאות התאמה</u>: 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.
- ועדת הערר מנחה את השמאי המייעץ להציע אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע, תוך התייחסות לשונות בין הנכסים (לרבות בעניין קביעת מדרג של מקדמים), באופן שיקבעו אמות מידה לקביעת מקדמים על פי שיטה אחידה,

מבוארת וברורה, על מנת שאלו יסייעו להכנת שומות בעתיד, אחידות ופתרון רוחבי לכלל שומות המכר בתחום הרובע. ככל שיידרש ולאחר שיוכנו אמות מידה אלו, יבחנו השומות המייעצות ואמות המידה המוצעות במסגרתן על ידי ועדה זו.

ז. בהחלטת ועדת הערר צוינה דעת מיעוט של שמאי המקרקעין זהר עירון, היושב בוועדת הערר, במספר נושאים. להלן עיקרי טיעוני דעת מיעוט זו:

- תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית המרחפת מעל לכל שטח המדינה והתגבשות ההשבחה מכוחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה. קודם לקבלת ההיתר לא מתגבשת השבחה ובאין השבחה אין היטל השבחה.
מאחר ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 במועד העברת הזכויות, הדגיש המחוקק את כוונתו לפטור מוחלט מהיטל השבחה, וקבע פטור מפורש מתשלום היטל השבחה בעת מתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, כל זאת לצורך קידום מהות התכנית ועידוד חיזוק המבנים. באותו סעיף חוק, כלל המחוקק גם תכניות מפורטות אשר נערכו מכוחה של תמ"א 38, מאחר ואלו נועדו לתכליתה של התכנית עבור עידוד חיזוק מבנים.
לעמדת דעת המיעוט, אין ללמוד מקיומו של הפטור 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, מאחר ותכנית תא/3616א' הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, הרי שאין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל אישורה בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.

- 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.
לעמדת דעת המיעוט, לא הוכחה עליית ערך המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616א'. 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 של שמאי מכריע.
2 מהשמאים המכריעים, מר משה נדם ומר תמיר שדה, ערכו הבחנה ובדיקה שמאית כנדרש, על פי סקרי מחירים אשר ערכו בסביבה הקרובה, אולם מסקנותיהם שונות (הפוכות ומנוגדות). בתנאים אלו, יש להחזיר את המחלוקת לבחינת שמאי מייעץ לצורך קבלת מסקנה אחת, ברורה ומנומקת - האם חלה השבחה במקרקעין, האם חלה ההשבחה בשל הפעילות התכנונית של הוועדה המקומית ומהו ערך ההשבחה, ככל שחלה.

- תכנית תא/3616א' אושרה למתן תוקף לאחר מתן היתרי בניה רבים, ובאופן גורף, על פי מסמכי המדיניות ליישום תמ"א 38 כפי שפרסמה הוועדה המקומית. מסמכי המדיניות הפנו לתקנון התכנית המופקדת וגילו את דעתה של הוועדה המקומית באשר להיקף הזכויות אשר יוענקו למבקשי החיזוק לפי תמ"א 38 וללא תשלום של

היטל השבחה. לא נמצא ולא הוצג כל סירוב למתן היתר בניה התואם את מסמכי המדיניות, וקבלת הזכויות, לפי מספרם הגדול של היתרי הבניה אשר אושרו וניתנו בהתאמה למסמכי המדיניות, היתה בוודאות מוחלטת. יתכן, כי וודאות זו עשויה היתה להוביל לעליית הערך (במידה וחלה) לפני וללא כל קשר לתוכנית תא/3616א׳, ולא ניתן לייחסה לתוכנית.
בעת רכישת זכויות, בוחן הרוכש הסביר את המגרשים שבסביבת הנכס הנרכש ואת היתרי הבניה שניתנו, ומשלם גם בעבור זכויות בניה שאינן מוגדרות בתכניות מפורטות, אשר אושרו במגרשים דומים בסביבה הקרובה. איון השפעת המדיניות התכנונית מהשווי הנקוב בשומת היטל השבחה במצב הקודם, יוצר שווי תיאורטי אשר באופן מובהק חסר ביסוס שמאי.

- יש להביא בחשבון וודאות נמוכה ודחייה ארוכה למימוש הזכויות, שכן מאז אישורה של תכנית תא/3616א׳, ולמרות התמריצים הגדולים למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה על פיה, שיעור המבנים בהם נוצלו הזכויות מתוך כלל המבנים הזכאים לחיזוק הינו נמוך. שיעור זה נובע, ככל הנראה, מהקושי האובייקטיבי שבתוספת בנייה על בניין בו מספר בעלי זכויות, הדורשת את הסכמת בעלי הזכויות האחרים, מהקושי של שיתוף הפעולה ביניהם ומהדרישות המחמירות של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בבואה לאשר בקשה להיתר בנייה.
לעמדת דעת המיעוט, אף ניתן ללמוד על הקושי הכרוך במימוש הזכויות מהוראות סעיף 2.3 בתכנית תא/3616א׳, לפיה צפי המימוש האופטימלי למימוש הזכויות (על פי עורך התכנית) הינו 50% בלבד, וכן מהעובדה כי בתכניות "לב העיר" מומשו זכויות בניה בהיקף של 10% בלבד.

- בנכסים אשר יוחלט לגביהם כי השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו, בדחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס, יש לחשב את יתרת החיים הכלכליים בנכס החל ממועד השיפוץ האחרון אשר נערך (בהוצאה כספית ניכרת) בחלקים המשותפים של המבנה, לרבות ציפוי או חיפוי הקירות, התקנת מעלית נוספים לקומות המגורים, שיפוץ המבואה וחדר המדרגות, החלפת מערכות תשתית וכדומה.

- לעמדת דעת המיעוט, אין לגבות היטל השבחה בגין האפשרות לבניית בריכת שחיה במרפסת הגג או על גג הקומה העליונה, בין היתר נוכח אינטנסיביות השימוש הנמוכה בבריכה לתקופת הקיץ בלבד (לעומת מרפסת גג שהשימוש בה נפרס על פני כל השנה), הפסד מרפסת גג, עלויות הקמת הבריכה והעובדה כי ניתן היה, במצב הקודם, להקים בריכה יבילה פריקה אשר השימוש בה אינו שונה מהשימוש בבריכה בנויה והיא מאפשרת ניצול של גג המבנה ושל מרפסת הגג בעונת החורף.

8.2 החלטת וועדת הערר בעניין אהרון ברק ואח׳[7]

ביום 05/09/2022 התקבלה פה אחד החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, ברשות עו״ד בנימין זלמנוביץ׳, לעניין אופן בחינת ההשבחה במימוש במכר לתכנית 9988 (תכנית רחביה), שהינה תכנית שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ״א 38. להלן עיקרי החלטת ועדת הערר:

א. עקרון היסוד העומד בבסיס החיוב בהיטל הוא עקרון הצדק החלוקתי. על מנת לגבות היטל השבחה יש להוכיח הן את עליית ערך המקרקעין והן את קיומו של קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית היוצרת השבחה במקרקעין (אישור תכנית , מתן הקלה או התרת שימוש חורג) לבין עליית השווי של המקרקעין. יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ולאחריה (מצב קודם אל מול מצב חדש) כאשר הוא משקף את התמורה אשר קונה סביר מוכן לשלם עבור הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה.

ב. לצורך קביעת ההשבחה, על השמאי לבחון את שיעור עליית ערכם של המקרקעין שתיקח בחשבון את סיכויי התממשות פוטנציאל הזכויות שבתכנית. בהקשר זה ברי כי אם בעקבות תכנית הכוללת תוספת זכויות עלה ערך הקרקע רק באופן חלקי משום שהשוק לא נותן ערך מלא לזכויות מסיבות שונות, אזי על פי הדין אין לחייב מעבר לעליית ערך זו.

ג. הענקת זכויות תיאורטיות בתכנית איננה עילה, כשלעצמה, לגביית היטל השבחה, כל עוד השוק לא נותן להן ערך כלכלי. במילים אחרות גם כאשר השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הינו יישום התכנית, לצורך חישוב היטל השבחה צריך להביא בחשבון את הסיכוי למימושה בפועל של התכנית בשל מורכבותה וריבוי הבעלים בה. כלומר, יש לבחון לא רק מהי התועלת של בעלם של המקרקעין היום מהתכנית שתמומש בעתיד, אלא גם לבחון את ההסתברות שהתכנית בכלל תמומש בעתיד.

ד. בהתאם לפסקי הדין דלי דליה[8] ולוסטרניק[9], יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, ציפייה כללית לפיתוח המקרקעין כחלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלו. לעומת זאת, יש לנטרל את ההשפעה של הליכי התכנית של תכנית ספציפית. השפעתה של תמ״א 38 על שווי המקרקעין הינה כללית ולא ספציפית. היא אינה קשורה להליכי התכנון של תכנית ספציפית ועל כן, וכפי שנקבע במספר החלטות ועדת ערר כגון רון צין[10], דן הוד[11] ואביבה אליסיאן[12], אין לנטרל את השפעתה על שווי המקרקעין במצב הקודם. נטרול תמ״א 38 במצב קודם יביא לסיכול כוונת המחוקק שביקש להעניק לתמ״א 38 פטור מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר, ופסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון, שקבע כי זכויות לפי תמ״א 38 הן צפות ולא מתגבשות במימוש בדרך של מכר.

[7] ערר 403/17 אהרון ברק ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח׳.
[8] בר״מ 10212/16 דלי דליה נ׳ הוועד ה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה.
[9] ע״א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ׳ לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע״מ.
[10] ערר (ת״א) 85143/13 רון צין נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
[11] ערר (ת״א) 85151/16 דן הוד נ׳ הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.
[12] ערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.

8.3 חוות דעת משפטית של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, עו״ד כרמית יוליס

נוכח החלטות ועדות הערר המנוגדות בתל אביב וירושלים, בין היתר לעניין אופן ההתייחסות הנדרש לתמ״א 38 בעת חישוב השווי הקודם, פורסמה ביום 01/12/2022 חוות דעת משפטית שנערכה על ידי עו״ד כרמית יוליס, בנושא ״חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר והתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ״א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה״. להלן עיקרי חוות הדעת המשפטית:

א. תמ״א 38, כשלעצמה, אינה מקימה חיוב בהיטל השבחה לעת מכר. זאת, לא משום שהמחוקק העניק פטור במכר, אלא משום שכל עוד לא התקבלה החלטה על מתן היתר הבניה, לא הושלם המהלך התכנוני, ולמעשה מדובר בתכנית מאוד לא מדויקת ונעדרת קונקרטיות.

ב. תכניות לפי סעיף 23 יכולות ללבוש צורות שונות, ואין האחת זהה לרעותה. יש לבחון את מידת ודאות של כל תכנית שהוכנה מכח סעיף 23, זאת על על פי מאפייניה, הוראותיה, מידת הקונקרטיות לגבי מקרקעין מסוימים שבתחומה, היקף שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית במסגרת הדיון בבקשה להיתר וחובת פרסום הבקשה להיתר בדומה להקלה. בהתאם לוודאות התכנית, יש לחייב בהיטל השבחה באחד משלושה אופנים, כמפורט:

- תכנית לפי סעיף 23 שניתן להוציא מכוחה היתר במסלול תואם תכנית, ללא שיקול דעת וללא הליך דמוי הקלה, גם אם היא חלה על שטח נרחב - מדובר בתכנית עם רמת ודאות גבוהה לגבי קרקע מסוימת, לכן ככלל במצבים אלה אירוע המס מתגבש עם אישור התכנית וניתן לגבות היטל השבחה במכר.

- תכנית לפי סעיף 23 שהיתרי הבנייה מכוחה מותנים בשיקול דעת הוועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה – אירוע המס מתגבש במועד אישור התכנית, אולם תחול ההלכה בעניין אליק רון.

- תכנית לפי סעיף 23 שהיתרי הבנייה מכוחה מותנים בהליך דמוי הקלה, אף אם מדובר בתכנית נקודתית - אירוע המס יתגבש עם ההחלטה על מתן ההיתר מכוחה, בהתאם להלכת גוזלן.

ג. יש לנטרל את השפעת תמ״א 38 על שוויה של הקרקע בחישוב שווי המצב הקודם. יש להתייחס לעליית ערך שנובעת מתחולת תמ״א 38 כשם שמתייחסים לעליית ערך שנובעת מתכנית מופקדת שטרם אושרה. זו כמו זו העלו את ערך הקרקע, וזו כמו זו ינוטרלו לעת השלמת ההליך התכנוני, וזאת, בין אם עקב אישורה של התכנית המופקדת ובין אם עקב אישורה של תכנית אחרת מהתכנית המופקדת, לרבות תכנית לפי ס׳ 23 שלמעשה נובעת מתמ״א 38 עצמה – שגם אז, עליית ערך שנבעה מהפקדת תכנית קודמת תנוטרל.

ד. את נטרול מרכיב השווי במצב הקודם יש להחיל רק על 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, לדוגמה הליכי ייזום שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים.

ה. לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי השוק 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.

## 9. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור תכנית תא/3616א', בדרך של מימוש זכויות במכר – המהווה מימוש מלא.

ב. המועד הקובע להערכת ההשבחה – 24/01/2018, 15 יום לאחר פרסום תכנית תא/3616א' ברשומות למתן תוקף.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס ברחוב שלמה המלך 97 בת"א, בתחום רובע 3 ובתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

ו. המצב המשפטי, מידת הזמינות ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. החלטות וועדות ערר ועמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה ובפרט החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל[6] כמפורט לעיל.

ח. הכרעה קודמת שלי לנכס נוסף בחלקה הנדונה, תת חלקה 9, מינוי 1167-2022 מיום 05/02/2023.

ט. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

## 10. הכרעתי הקודמת בחלקה (מינוי 2022-1167)

כאמור לעיל, ביום 05/02/2023 ערכתי הכרעה לנכס נוסף בחלקה נדונה, תת חלקה 9, למועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א׳ עבור מימוש במכר.
נוכח החלטת וועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל[6] בחנתי את ההשבחה בשלוש חלופות – 2 חלופות תוך הנחה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 בחישוב השווי הקודם וחלופה שלישית, התואמת את עמדתי המקצועית, תוך הנחה כי יש להביא בחשבון בחישוב שווי המצב הקודם זכויות בניה מכח תמ״א 38. להלן עיקרי חלופות ההשבחה בהכרעתי הקודמת:

**חלופה א׳ – בהתאם להחלטת ועדת הערר – הריסה ובניה מחדש**

א. בחלופה זו הובא בחשבון כי ככל שבעת חישוב שווי המצב הקודם אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38, השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש תחתיו, בדחייה עד לסוף החיים הכלכליים של הבניין. הובאה בחשבון דחייה כוללת של 24 שנים, המורכבת מ- 14 שנים עד לשחיקת תרומת הבנוי בנכס והיווצרות תמריץ כלכלי למימוש הזכויות ומ- 10 שנים נוספות להתארגנות דיירי הבניין לצורך הוצאת הפרויקט לפועל. נוכח משך הדחייה הארוך הובא בחשבון שיעור היוון של 8%.

ב. במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי הבניה נטו בקומות הקיימות, ללא חדרי מדרגות, סה״כ 864.68 מ״ר, בהתאם להיתר הבניה ומסמכי אישורי הבקשות לבינוי הקיים, מהשנים 1945 ו- 1946. מקדם השווי הראוי לשטחים הבנויים – 1.00.

ג. במצב החדש הובאה בחשבון פרוגרמה תכנונית לבניית בניין חדש בן קומת קרקע חלקית המכילה דירות גן, 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיה, בכפוף לקווי הבניין והנסיגות הנדרשות בהוראות התכנית. כמו כן, הובאו בחשבון שטחים נלווים למגורים במרתף שיוצמדו לדירות הגן. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטחים סחירים בלבד, כולל שטחי ממ״דים, תוך הנחת מקדמי ברוטו / נטו של 0.75 בקומות הטיפוסיות ובגג ו- 0.65 בקומת הקרקע. מקדמי השווי הראויים במצב החדש הינם 0.60 לשטחי המרתף, 1.15 לקומת הקרקע, 1.00 לשטחי הקומות הטיפוסיות, 1.25 לשטח קומת הגג החלקית ו- 0.30 לשטח מרפסת הגג.

ד. הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ״ר מבונה.

**חלופה ב׳ – בהתאם להחלטת ועדת הערר – תוספת בניה על הקיים**

א. חלופה זו הובאה בחשבון ככל שלא תתקבל עמדתי המקצועית לפיה השימוש המיטבי אינו הריסת הבניין ובנייתו מחדש בתום החיים הכלכליים של הנכס.

ב. נוכח קיומם של שני מסמכים, מיום 12/11/1945 ו- 14/06/1946, לפיהם הוועדה המקומית דנה בשינויים המבוקשים ביחס להיתר הבניה המקורי, משנת 1937, ואישרה הבינוי הקיים בחלקה, לרבות קיומן של דירות בקומת הקרקע ובקומת הגג, יש להביא בחשבון את הבינוי הקיים בגג בחישוב שווי המצב הקודם. הובא בחשבון אי וודאות תכנונית

בקומת הגג במצב הקודם אשר תיפתר בעת הפקת היתר בניה, כך שהשטח הבנוי בגג הובא בחשבון לפי מקדם שווי של 0.90 במצב הקודם ושל 1.00 במצב החדש.

ג. בהינתן שטח קומה טיפוסית של 239.40 מ״ר הובאה בחשבון, במצב החדש, תוספת שטחי בניה הכוללת:

- השלמת שטח קומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה, סה״כ 127.72 מ״ר לפי מקדם שווי 1.00.
- בניית קומת גג חלקית בתכסית 65% משטח הקומה שמתחתיה, סה״כ 140.99 מ״ר לפי מקדם שווי 1.25.
- מרפסת גג בשטח 75.92 מ״ר לפי מקדם שווי 0.30.

ד. הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪ למ״ר מבונה, המגלמת הפחתה לבינוי של חדש על ישן.

ה. הובאה בחשבון הפחתה לכופר חניה, סה״כ 193,264 ₪ עבור 4 מקומות חניה.

ו. הופחתו עלויות עודפות לחיזוק הבניין לפי 1,000 ₪, סה״כ 948,600 ₪[13].

ז. הובאה בחשבון דחייה של 18 שנים בשיעור היוון 6% עד למימוש הזכויות.

**חלופה ג׳ – ככל שיש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 בחישוב שווי המצב הקודם**

א. חלופה זו, התואמת את עמדתי המקצועית, הובאה בחשבון ככל שערכאות משפטיות בעתיד ישנו את החלטת וועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ואח׳.

ב. בחלופה זו הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים.

ג. הובאו בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה אשר סביר שהיו מאושרות על ידי הוועדה המקומית בעת הפקת היתר בניה מכח תמ״א 38 – השלמת הבינוי בקומת הגג לכדי קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בתכסית של 65% ומרפסת גג. מקדם הוודאות לאישור זכויות הבניה מכח תמ״א 38 – 85%. כמו כן, בדומה להכרעתי החלופה ב׳, שטח דירות הגג הקיימות הובא במקדם שווי 0.90 נוכח חוסר הוודאות התכנונית.

ד. שווי המצב החדש חושב בהתאם להכרעתי בחלופה ב׳ לעיל.

ה. הובא בחשבון משך דחייה של 12 שנים בשיעור היוון 7% במצב הקודם ו- 10 שנים בשיעור היוון 6% במצב החדש.

ו. כאמור בהכרעתי בחלופה ב׳, הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪ למ״ר מבונה המגלם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן.

[13] שטחי הבניה ברוטו בבניין הקיים מסתכמים ב- 948.60 מ״ר.

## 11. שומות הצדדים

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | השבחה בשומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| תא/3616א' | 24.01.2018 | 526,755 ₪ | אין השבחה, לחלופין – 15,416 ₪ |

11.1 עמדת המשיבה

ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א' נובעת מתוספת זכויות בניה ויח"ד חדשות לבניין, במסגרת חיזוקו כנגד רעידות אדמה.

מבין החלופות שמציעה התכנית, חיזוק ותוספת בניה על הבניין הקיים או הריסה ובניה מחדש, נמצא כי השימוש היעיל והטוב הינו חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

בבניין בנויות, ללא היתר בניה, דירות בקומת הגג ובקומת הקרקע. לפיכך, בתחשיב ההשבחה לא הובאו בחשבון שטחי דירות אלו.

מכאן, ובהתחשב במיקום החלקה בתחום הכרזת אונסק"ו, תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת סגירת קומת עמודים, תוספת קומה טיפוסית מלאה ומעליה תוספת קומת גג חלקית, בשטח 65% מהקומה שמתחתיה.

על הצד הזהיר, לא חושבה השבחה בגין הרחבת הדירות הקיימות בבניין בכלל והנכס בפרט.

**עיקרי עקרונות התחשיב:**

- נוכח המימוש בדרך של מכר והחלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל לא הובאו בחשבון הוראות וזכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם.
- נוכח היעדר קיומו של היתר בניה לקומת הקרקע, הובאה בחשבון סגירת קומת עמודים עד למלוא שטח קומה טיפוסית מלאה, בשטח של 250 מ"ר ברוטו, ובניכוי 60 מ"ר שטחי שירות – 190 מ"ר. מקדם השווי לשטח עיקרי זה – 1.00.
- נוכח היעדר היתר בניה לדירות הגג, כאמור, הובאה בחשבון תוספת קומה מלאה בשטח של 250 מ"ר ברוטו, ובניכוי 20 מ"ר שטחי שירות – 230 מ"ר. מקדם השווי לשטח עיקרי זה – 1.00.
- הובאה בחשבון תוספת קומת גג חלקית בתכסית 65%, סה"כ 162.50 מ"ר ברוטו, ובניכוי 20 מ"ר שטחי שירות – 142.50 מ"ר, לפי מקדם שווי 1.20. כמו כן, הובא בחשבון שימוש ביתרת שטח הגג כמרפסת גג, סה"כ 87.50 מ"ר, לפי מקדם שווי 0.30.
- הופחתו עלויות בניה עודפות בגובה של 1,800 ₪ למ"ר עבור תוספת שטחי הבניה ברוטו, המסתכמים ב- 662.50 מ"ר.
- נוכח המצב המשפטי המורכב הנובע מקיומן של דירות גג ודירות בקומת הקרקע הבנויות ללא רישיון, בוצעה הפחתה בשיעור של 44% (N=10, I=6%), בגין דחייה ומושע.
- החלק היחסי של המבקשת ברכוש המשותף – 55/802 חלקים.

- הובאה בחשבון הפחתה לכופר חניה בגובה של 483,160 ₪, עבור 10 מקומות חניה.
- השווי הראוי בנכס הינו 25,000 ₪ הן בהתבסס על נתוני ההשוואה, כמפורט:

- ניתוח 11 עסקאות מכר של דירות בבניה חדשה, שנערכו בסביבת הנכס בשנים 2017 ו- 2018, ממנו מתקבל שווי של 53,000 ₪ למ״ר בנוי ו- 25,000 ₪ למ״ר מבונה לאחר חילוץ מע״מ, יזמות ועלות בניה.
- 3 הכרעות בסביבת הנכס, למועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א׳, בהן נקבע שווי של 25,000 ₪ למ״ר מבונה.

**תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה**

| תאור | שטח | מקדם | סה״כ |
|---|---|---|---|
| מילוי קומת עמודים - דירות גן | 190.00 | 1.00 | 190.00 |
| תוספת קומה מלאה על גג הבניין הקיים | 230.00 | 1.00 | 230.00 |
| תוספת קומת גג חלקית | 142.50 | 1.20 | 171.00 |
| מרפסת גג | 87.50 | 0.30 | 26.25 |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ | | | 617.25 |
| תוספת שטחי בניה ברוטו | | | 662.50 |
| עלויות בניה עודפות למ״ר | | | 1,800 ₪ |
| שווי מ״ר מבונה | | | 25,000 ₪ |
| הפחתת כופר חניה | | | 483,160 ₪ |
| דחייה (10 שנים, 6%) | | | 0.5584 |
| חלק יחסי ברכוש המשותף (55/802) | | | 6.86% |
| השבחה לנכס | | | 526,755 ₪ |

11.2 עמדת המבקשת

טענתו העיקרית של שמאי המבקשת היא כי תכנית תא/3616א' לא השביחה את המקרקעין. לעמדתו, יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם מאחר והיא חלה על הנכס במצב הקודם.

לחיזוק טיעון זה מפנה שמאי המבקשת למקורות הבאים, כמפורט:

- החלטות וועדות ערר בהן נקבע כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם –

| הליך | מס' | שם |
|---|---|---|
| ועדת ערר | 075/15/49 | אביבה אליסיאן נ' הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה. |
| ועדת ערר | 85151/16 | דן הוד נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב. |
| ועדת ערר | 85143/13 | רון ציון נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן. |
| ועדת ערר | גב/15/5400/א' + גב/16/5159/א' | אקו סיטי אס אל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים. |
| ועדת ערר | 85215/15 ואח' | הועדה המקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' ב. דייניש בע"מ ואח'. |

- 5 הכרעות של שמאים מכריעים בעיר תל אביב בהן נקבע כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם.
- 14 היתרי בניה שהופקו בנכסים הממוקמים ברובעים 3, 5 ו- 6 מכח תמ"א 38 ומסמכי מדיניות של הוועדה המקומית, עובר למועד אישורה של תכנית תא/3616א'.

לסיכום, מאחר ותמ"א 38 איפשרה במצב הקודם תוספת בניה של 2.5 קומות לעומת קומה מלאה וקומת גג חלקית בלבד לפי תכנית תא/3616א' במצב החדש, הרי שלא חלה השבחה במקרקעין בגין אישור תכנית תא/3616א'.

<u>תחשיב חלופי</u>

ככל שלא תתקבל טענתו המרכזית לפיה לא חלה השבחה, ערך שמאי המבקשת תחשיב השבחה חלופי אשר ממנו עולה כי אישור תכנית תא/3616א' השביחה את המקרקעין בגובה של 15,416 ₪. להלן עיקרי תחשיב ההשבחה החלופי:

- בשני מצבי התכנון ניתן לבצע תוספת בניה של קומת קרקע בכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית, קומה רביעית מלאה וקומת גג חלקית בתכסית 65% משטח הקומה שמתחתיה.
- מאחר וזכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א' הן מוקנות וזכויות הבניה של תמ"א 38 הן מותנות, הובא בחשבון מקדם ודאות של 0.80 לזכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם ושל 1.00 לזכויות בניה מכח תכנית תא/3616א' במצב החדש.
- בהינתן שטח קומה טיפוסית ברוטו של 228 מ"ר לפי היתר הבניה, הובאו בחשבון שטחי הבניה הבאים, כמפורט:

- שטח מירבי ברוטו המותר לבניה בקומת הקרקע, בהתחשב בנסיגה של 3 מ' בחזית, הינו 189 מ"ר, מהם הונחו 60 מ"ר כשטחי שירות כך שהשטח המושבח מסתכם ב-129 מ"ר. מקדם שווי ראוי לשטח זה – 0.95.
- שטח קומה טיפוסית חדשה נוספת ברוטו הינו 228 מ"ר, מהם 30 מ"ר שטחי שירות. סה"כ שטח לשיווק – 198 מ"ר. מקדם שווי ראוי לשטח זה – 1.00.
- שטח קומת הגג החלקית ברוטו הינו 148.20 מ"ר = 65% X 228 מ"ר, מהם 30 מ"ר שטחי שירות. סה"כ שטח לשיווק – 118.20 מ"ר. מקדם שווי ראוי לשטח זה – 1.20 המגלם את שוויה של מרפסת הגג הצמודה.

- בוצעה הפחתה בשיעור 20% בגין בינוי של חדש על ישן.
- בוצעה הפחתה בגובה 483,160 ₪ בגין כופר חניה עבור 10 מקומות חניה, כאמור בשומת המשיבה.
- קיימת בעייתיות בניצול זכויות הבניה הנוספות נוכח קיומן של דירות גג ודירות גן בבניין, הרשומות כתתי חלקות בנסח הרישום. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה של 30 שנים בשיעור 6% עד למימוש הזכויות.
- בעת ביצוע פרויקט של תוספת בניה על הבניין הקיים, על היזם לפצות את בעלי הדירות הקיימות באמצעות תשלום לדיור חלופי עד לסיומו. לפיכך, בוצעה הפחתה בגובה של 2,030,000 ₪, כמפורט:

| פרט | ערך |
|---|---|
| מס' דיירים | 14 |
| מס' חודשים | 20 |
| עלות שכירות חודשים בממוצע | 7,000 ₪ |
| סה"כ עלות שכ"ד חלופי בזמן השיפוץ | 1,960,000 ₪ |
| עלויות העברה | 70,000 ₪ |
| סה"כ עלות פינוי דיירים | 2,030,000 ₪ |

- תוספת זכויות הבניה הנוספות מחייבת הקמתה של מעלית נוספים. לעמדת שמאי המבקשת הקמת המעלית תגרור גריעת שטח עיקרי של חלק מהדירות קיימות בבניין. לפיכך, יש לפצות את בעלי דירות אלו עבור אובדן שטח עיקרי, כמפורט:

| פרט | ערך |
|---|---|
| הפסד שטח עיקרי לקומה | 3 |
| מספר קומות | 3 |
| שווי מ"ר בנוי | 45,000 ₪ |
| סה"כ פיצוי בגין אובדן שטח עיקרי | 405,000 ₪ |

- הובא בחשבון שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על 6 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 21,000 ₪ לבין 23,750 ₪ למ"ר מבונה.

**להלן תחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקשת:**

| תיאור | שטח במ״ר | מקדם | סה״כ אקו׳ |
|---|---|---|---|
| תוספת שטח בקומת הקרקע | 168.00 | 0.95 | 159.60 |
| תוספת שטח בקומה חמישית | 198.00 | 1.00 | 198.00 |
| תוספת שטח בקומת גג | 118.20 | 1.20 | 141.84 |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ | | | 499.44 |
| שווי מ״ר מבונה | | | ₪ 22,000 |
| סה״כ תוספת שווי לפני הפחתות | | | ₪ 10,987,680 |
| גריעת שטחים עיקריים | | | ₪ -405,000 |
| פינוי דיירים בתקופת הבניה | | | ₪ -2,030,000 |
| כופר חניה ל- 10 מקומות | | | ₪ -483,160 |
| סה״כ תוספת שווי כזמין | | | ₪ 8,069,520 |
| דחייה (30 שנים, 6%) | | | 0.1741 |
| עלויות התאמה | | | 0.80 |
| מקדם שיפור זמינות | | | 0.20 |
| חלק יחסי ברכוש המשותף (55/802) | | | 6.86% |
| השבחה לנכס | | | ₪ 15,416 |

11.3 תגובת המשיבה

- בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל, בעת מימוש במכר אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 בעת חישוב שווי המצב הקודם. החלטה זו הינה העדכנית ביותר ועל כן יש לפסוק לאורה ולא בהתאם להחלטות ועדות הערר והשמאים המכריעים אליהם מפנה שמאי המבקשת, מאחר ואלו ניתנו טרם פרסום החלטה זו.
- כנגד הכרעתי הקודמת בחלקה הגישה המשיבה ערר אשר עודנו תלוי ועומד. לעמדתה, לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם בינוי שאינו בהיתר בקומת הקרקע ובקומת הגג.
- היקף הדחייה של 30 שנים, לו טוען שמאי המבקשת, הינו ארוך ואינו משקף נכונה את הדחייה הראויה שיש להביא בחשבון עד למימוש הזכויות, כאמור 10 שנים על הצד הזהיר.
- <u>עלויות עודפות</u> - לאחרונה ערכה הועדה המקומית בדיקה הנדסית ע״י המהנדס ישראל דוד, המיישמת את החלטת ועדת הערר ובוחנת ספציפית את אומדן העלויות העודפות להקמת תוספת שטחים במספר בניינים לדוגמא. העלות העודפת היקרה ביותר בטיפוסי הבניה הינה בסך של עד 350 ₪ למ״ר, ואותה יש ליישם גם בהיעדר תימוכין אחרים.
- אין להביא בחשבון פיצוי לבעלי הדירות הקיימות עד לתום ביצוע הפרויקט. אין להביא בחשבון אובדן דמי שכירות בתקופת הבניה כשם שהוועדה המקומית לא מביאה בחשבון את עליית השווי שנוצרה לבעלי הזכויות בדירות הקיימות לאחר השלמת הפרויקט.
- <u>גריעת שטח עיקרי מהדירות הקיימות</u> - כמפורט בשומת המשיבה, בבניין שבנדון קיימת אפשרות לתוספת שטחי בניה, אשר על הצד הזהיר לא הובאה בחשבון. במסגרת שטחים אלו ניתן יהיה לשלב ממ״ד לחלק מדירות המגורים.
- יתרה מכך, בעיר תל אביב ביקוש לחיזוק בניינים אף ללא תוספת שטחים, זאת כאשר במסגרת העבודות נכללים בין היתר, ומעבר לחיזוק הבניין, חידוש התשתיות, לובי הכניסה, השטחים המשותפים, החיפוי החיצוני, החלפת / התקנת המעלית וכיו״ב. תוספת המעלית תוביל בהכרח לעליית שווי המקרקעין הבנויים, גם אם זו תיגרע היקפים מינימליים של סנטימטרים בודדים מכל יח״ד קיימת.

## 12. הכרעה

12.1 אופן בחינת ההשבחה

**התייחסות להחלטת ועדת הערר בעניין תכנית תא/3616א'**

כאמור, ביום 18/08/2022 התקבלה החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח', בה נקבע, בין היתר, כי אין להביא בחשבון, בעת חישוב השווי הקודם, הן זכויות בניה מכח תמ"א 38 והן מדיניות הוועדה המקומית לעניין תמ"א 38.

אקדים ואציין כי מאחר והחלטת וועדת הערר הינה ספציפית לתכנית תא/3616א', הנדונה במינוי זה, כשמאי מכריע אני כפוף לה ועליי לפעול לאורה.

עם זאת, כפי שהכרעתי במינויים קודמים ברובעים 3 ו- 4, אשר הכרעתי בהם התקבלה טרם פרסום החלטת וועדת הערר הנדונה, עמדתי המקצועית מנוגדת להחלטת ועדת הערר הנכבדה בעניין נטרול הפוטנציאל ועליית הערך, בחישוב השווי הקודם, הנובעים הן מהוראות תמ"א 38 וזכויות הבניה המוגדרות בה, הן מהוראות מסמכי המדיניות של הוועדה המקומית לאישור בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 והן מהיתרי בניה שהופקו ברובע 3 טרם כניסתה לתוקף של תכנית תא/3616א', מהם היה מסיק הקונה הסביר מהו סל הזכויות שסביר שהיה מתאשר על ידי הוועדה המקומית, ובפטור מהיטל השבחה, בהנחה שתכנית תא/3616א' לא באה לעולם.

יש לזכור כי תמ"א 38 אינה תכנית "רגילה" שנועדה להוסיף זכויות בניה ומספר יח"ד בראייה תכנונית גרידא. תכליתה העיקרית של תמ"א 38 היא לעודד חיזוק מבנים קיימים בפועל ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה – אשר השאלה היחידה לגביהן בישראל היא לא האם יקרו, אלא מתי ובאיזו עוצמה.
על מנת לאפשר את התאמת המבנים לתקן ישראלי 413 קבעה התמ"א, על תיקוניה השונים, תמריצי בניה שונים אשר מאפשרים כדאיות כלכלית בעת ביצוע כלל הפרויקט, כאשר מתן התמריצים מותנה בראש ובראשונה בהשלמת ביצוע חיזוק המבנה בפועל, הכרוך בעלות לא מבוטלת.

כאמור, התמריצים שנקבעו בתמ"א 38 התבססו על ראייה רחבה, ברמה הלאומית, של יצירת "רווח" כלכלי למדינה כתוצאה מעמידותם של מבנים קיימים בעת רעידות אדמה (אשר נכון יותר יהיה להגדיר אותו כחסכון בהוצאות עתידיות בשיקום, טיפול רפואי וכד' שיידרשו בעת שתתרחש רעידת אדמה חזקה באזורנו), ולא על ראייה צרה במישור המקומי של ההשפעה על קופת הועדה המקומית. מסיבה זו קבע המחוקק, בין היתר, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כי בעת הפקת היתר בניה יחול פטור מהיטל השבחה, הן על זכויות מכח תמ"א 38 והן על זכויות המוקנות בתכנית מפורטת שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, עד לגבול הפטור המוענק מכח תמ"א 38.

אין חולק כי תחולתה של תמ"א 38 בכל הארץ ותמריצי הבניה שנקבעו בה יוצרים ציפייה כללית בשוק למימוש עתידי של פרויקטים לחיזוק בניינים באמצעות תוספות בניה, ובכך מעלים את שווי המקרקעין, זאת בדומה לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות נוספות, המסווגות קרקעות במרקמים מסוימים ומעלות את השווי של קרקעות אלה.

בהתאם לפס"ד לוסטרניק[14], בחישוב השווי הקודם יש לקחת בחשבון פוטנציאל וציפיות כלליות, אשר אינן נובעות מהליכי תכנון של תכנית ספציפית. לעמדתי, כמו גם לעמדת ועדת הערר בירושלים ודעת המיעוט בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס הינה כללית, עצמאית ואינה תלויה בהתקדמות הליכי התכנון של תכנית תא/3616א'.

מעבר לכך, עיקרון חשוב בעת חישוב היטל השבחה הינו עיקרון רציפות המס. כידוע, המחוקק קבע מפורשות בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כי בעת הפקת היתר בניה, הן מכח תמ"א 38 והן מכח תכנית שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, כדוגמת תכנית תא/3616א' הנדונה במינוי זה, יתקבל פטור מהיטל השבחה על החלק מההשבחה שבגינו ניתן היה לקבל פטור מכח תמ"א 38 לו הוגשה בקשה להיתר בניה מכוחה.
תכנית תא/3616א', כאמור, היא תכנית מפורטת שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, ועל כן חל חיוב בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר הן על בעלי זכויות בבניינים אשר ימומשו בהם זכויות הבניה בעתיד והן על בעלי זכויות שזכויות הבניה מכח התכנית לא ימומשו. נטרול הפוטנציאל מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של מכר עלול לגרום, לעמדתי, לעיוות ההשבחה ועשיית איפה ואיפה, שכן בעת מימוש במכר ייגבה היטל השבחה בגין חלק שהינו פטור מהיטל השבחה במימוש בדרך של הפקת היתר בניה. לעניין זה, יפים דבריו של השמאי המכריע ארז כהן, בהכרעתו לנכס ברחוב אמסטרדם 15 (גו"ח 6214/280 מיום 27/10/2022):

*"... בתחום הרובעים בתל אביב, מחושב היטל ההשבחה במכר לתכנית תא/3616א' ולא לתמ"א 38 ולכן אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם. בשלב ההיתר ניתן פטור לפי סעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית ומושגת אותה הרמוניה. ללא התחשבות בתרומת תמ"א 38 במצב הקודם, הרמוניה זו אינה מתקיימת".*

*"בתכניות מתאר מפורטות רגילות ניתן לומר שסך היטל ההשבחה שהועדה תגבה לאורך השנים והמימושים יהיה דומה, אם כל המימושים יהיו במכר או בהיתר. בתכנית תא/3616א' לגישת ועדת הערר, מתקבלת גביה גבוהה במכר, כי חל על כולם, גם על נכסים שלעולם לא יממשו בניה בעוד שבמימוש בהיתר אין גביה כלל, כי יש פטור. אני סבור שזהו עיוות שאינו מתיישב עם ההיגיון".*

נוכח כל האמור לעיל, כאמור, עמדתי המקצועית היא כי יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, סל זכויות מכח תמ"א 38 אשר קונה סביר היה רואה לנגד עיניו שיאושר בסבירות גבוהה בעת הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה שתכנית תא/3616א' לא באה לעולם, הכל בכפוף לאי ודאות מסוימת לעניין אישור הזכויות והיקפן ולדחייה הנובעת ממאפייני הנכס, הרכב בעלי הזכויות בו, פרסום לפי ס' 149 וכיו"ב.

**גישת ההשוואה הישירה לעומת תורת התועלת**

בקרב שמאים שונים המייצגים את הצדדים בהליכים המתנהלים בפני שמאים מכריעים העוסקים בתכניות הרובעים, קיימות דעות חלוקות ביחס לגישה הראויה ביותר לבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א'.

לעמדת שמאי המשיבה השונים, יש לבחון את ההשבחה בהתאם לתורת התועלת, זאת נוכח הליכי התכנון והאישור הארוכים של תכנית תא/3616א' אשר גרמו לגילום הציפיות לאישור

[14] רע"א 4487/01 – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נגד מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח'.

התכנית במחירי עסקאות המכר וכן השונות הגדולה בעסקאות המכר (שטחי הדירות, מצב פיזי, שנת בניה וכדומה).

לעמדת שמאי מבקשים שונים, וכן לעמדת וועדת הערר של מחוז ירושלים ודעת המיעוט (שמאי המקרקעין זהר עירון) בהחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב בראשות עו״ד סילביה רביד, יש להוכיח עליית ערך במקרקעין באמצעות נתונים אמפיריים, בגישת ההשוואה הישירה, המגובים בעסקאות השוואה.

בהחלטת וועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל, שהתקבלה בדעת רוב, לא ניתנה התייחסות לסוגיה זו.

ככלל, העמדה לפיה בהתאם להוראות החוק והפסיקה, בעת בחינת השבחה מכח אישור תכנית, האידיאל שאליו יש לשאוף הוא הוכחת קשר ישיר בין אישור התכנית לבין עליית שווי המקרקעין, באמצעות עסקאות השוואה – הינה נכונה.

עם זאת, על מנת להוכיח קשר ישיר שכזה באמצעות עסקאות השוואה ברמת מהימנות גבוהה, יש לבודד בעסקאות ההשוואה את פרמטר אישור התכנית בלבד, ולדאוג כי כל שאר המשתנים יהיו זהים, ככל שניתן. כך למשל, ניתן לראות עליית שווי של קרקע חקלאית לאחר אישור תכנית ולייחס עליה זאת לעצם אישור התכנית, מאחר וביתר המשתנים, כדוגמת ייעוד הקרקע, היעדר מחוברים הבנויים עליה, מיקומה, שטח הקרקע בעסקה וכיו״ב – אין הבדל ממשי בין הנכסים הנכללים בעסקאות ההשוואה.

לעמדתי, קיים קושי להסיק בדבר קיומה או אי קיומה של השבחה תוך שימוש במתודולוגיית השוואת מחירי נכסים בנויים בלבד, בין אם נבחנות עסקאות מכר בתחום תכנית תא/3616׳ בלבד לפני ולאחר אישורה ובין אם נבחנות עסקאות מכר כמו בהכרעות השמאי המכריע משה נדם – לאחר אישור התכנית אך במיקומים שונים, מהטעמים הבאים:

- כפי שנטען על ידי שמאי המשיבה, הליכי תכנון ואישור תכנית תא/3616׳ נמשכו מספר שנים, החל משנת 2012, כך שהציפייה לאישור התכנית כבר מגולמת בסקרי המחירים שהציג שמאי המבקש ולא ניתן לנטרל זאת.
- קיימת שונות גדולה בין המשתנים הנוספים – עסקינן בנכסים רבים אשר כל אחד מהם בשטח שונה, שנת בניה שונה, רמת גמר שונה וכיו״ב. אין מספיק נתונים בסקרי המחירים על מנת להבין את מקור השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לרעהו – כאשר הבדל ברמות גמר, הפרשי מחיר בגלל מו״מ, העדפות סובייקטיביות של רוכשי נכס מסוים וגורמים נוספים כגון אלה יכולים (כולם ביחד וכל אחד לחוד) להשפיע על רמת המובהקות של השפעת אישור תכנית תא/3616׳ על שווי נכסי ההשוואה.

  כך לדוגמה, ככל ותכנית מסוימת העלתה את שווי הנכסים בסביבה בכ- 100 א׳ ₪ בממוצע אולם לקונה יכולות מו״מ אשר אפשרו לו לשלם מחיר נמוך ב- 100 א׳ ₪ משווי השוק של הנכס, הרי שלא תוכח עליית ערך עקב אישור התכנית, על אף שאישור התכנית העלה את שווי הנכסים בסביבה.

  באופן דומה, ככל ורמת הגמר של נכס מסוים ירודה, הרי שהתמורה שתשולם בגינו תהיה נמוכה ביחס לנכסים אחרים ומבחינת התמורה בלבד, ללא התאמות לרמת הגמר – תתקבל תוצאה לפיה אישור התכנית כלל לא השביח את הנכס הנ״ל.

- לעמדתי, קיימת בעייתיות בהשוואת נכסים בבניה ותיקה בתחום רובע 3 ורובע 4, בבינוי רווח של 3-4 קומות, עם או ללא מעלית או חניה, לבין בניינים בני 8 עד 12 קומות, שנבנו לאחר שנת 1980, עם מעלית וחניה, אשר תמ״א 38 אינה חלה עליהם, שכן עסקינן במוצרים שונים לחלוטין, והשווי של כל אחד מהם מגלם הנאות שונות.
- מאז אישור תכנית תא/3616א׳ נערכו מספר סקרי שוק בתחום רובע 3, בין היתר על ידי השמאים רן וירניק ודן טרשנסקי, בהכרעות השמאי המכריע משה נדם והכרעות השמאי המכריע תמיר שדה, זאת על מנת לבחון האם חלה עליית שווי במקרקעין נוכח אישור תכנית תא/3616א׳. נוכח השונות בדגימת עסקאות ההשוואה, תוצאות כל אחד מהסקרים הגיעו למסקנות שונות בדבר קיומה או גובהה של עליית ערך במקרקעין.

במצב עניינים כזה, בו לא ניתן להוכיח, נוכח מאפייני הנכסים, קשר סיבתי בין אישור תכנית לעליית שווי מקרקעין, מושכלות היסוד הן כי למעט מקרים חריגים בהם לתוספת זכויות בניה אין כדאיות כלכלית, אפשרות מימוש או שעלויות ההתאמה בגינן עולות על התועלת המגולמת בתוספת זכויות בניה אלה – תוספת זכויות בניה מעלה בהכרח את שוויו של הנכס, כאשר יש לבחון את תוספת שווי זו בכלים שמאיים.

**לסיכום**

בתאריכים 18/08/2022 ו- 05/09/2022 פורסמו החלטות ועדות ערר של מחוז תל אביב ושל מחוז ירושלים, בהתאמה, לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות מכח סעיף 23 לתמ״א 38, בעת במימוש בדרך של מכר. בין שתי ההחלטות קיימת סתירה ביחס לסוגיית הכללת זכויות בניה מכח תמ״א 38 בחישוב השווי הקודם.

מתוקף היותה של החלטת וועדת הערר ספציפית לעניין תכנית תא/3616א׳, הנדונה במינוי זה, כשמאי מכריע אני כפוף לה ועליי לפעול לאורה.

יחד עם זאת, אני סבור כי שתי ההחלטות הנ״ל אינן חלוטות ואינן מהוות סוף פסוק לעניין אופן בחינת ההשבחה בעת מימוש במכר בתכניות שהוכנו מכח סעיף 23 לתמ״א 38, ובהן תכנית תא/3616א׳ במינוי זה. בהינתן היקף העררים וסכומי היטל ההשבחה הגבוהים העומדים על הפרק והעובדה כי ההשלכות בדבר סוגיה משפטית זו אינן מסתכמות בערים תל אביב וירושלים אלא ברמה הכלל ארצית, שכן תמ״א 38 חלה על כל שטח המדינה, הרי שסביר כי החלטה סופית בעניין זה תתקבל רק בבית המשפט העליון, והחלטת וועדת הערר בתל אביב, אליה אני כפוף במועד עריכת חוות דעת זו, עוד עשויה להשתנות.

נוכח האמור לעיל, וכן נוכח העובדה כי טרם גובשו אמות מידה ברורות ביחס לעריכת הכרעות הרובעים, בחרתי לבחון את ההשבחה בנכס בשלוש חלופות, כמפורט:

<u>חלופה א׳</u> – בהתאם להחלטת וועדת הערר, לפיה אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 בחישוב השווי הקודם, ובהתאם לנספח העקרונות המצורף להחלטת ועדת הערר. בחלופה זו הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש תחתיו, זאת בדחייה עד תום חייו הכלכליים של הנכס.

<u>חלופה ב</u> - חלופה זו גם היא בהתאם להחלטת ועדת הערר ונספח העקרונות המצורף לה, ולפיה השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים. חלופה זו אינה תואמת את עמדתי

המקצועית ומובאת כאן ככל שעמדתי בחלופה א', לפיה השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין החדש בתום חייו הכלכליים, לא תתקבל בוועדת הערר.

<u>חלופה ג'</u> – חלופה זו מובאת ככל שערכאות משפטיות בעתיד ישנו את החלטת וועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ואח'. חלופה זו הינה בהתאם לעמדתי המקצועית, המפורטת לעיל, לפיה יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם. הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בחלופה זו הינו חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

12.2 חלופה א' - הכרעה בהתאם להחלטת ועדת הערר, בחלופת הריסה ובניה מחדש

כמצוין לעיל, בהכרעתי הקודמת חישבתי את ההשבחה בחלופה זו בהתעלם מתמ"א 38.

<u>אופן חישוב הדחייה</u>

כאמור, בהכרעתי הקודמת קבעתי כי מאחר והיקף המימוש של תמ"א 38 היה מצומצם גם עם התמריצים אותם היא נתנה למימוש הבניה מכוחה, ככל שיש להתעלם מתמ"א 38 כאילו לא באה כלל לעולם, הרי שרק לאחר שחיקת תרומת הבנוי בנכס עד לרמה ששווי הבנוי נמוך משווי הזכויות לפי תכנית תא/3616א' היה נוצר תמריץ כלכלי לתחילת ההתארגנות למימוש הזכויות מכח תא/3616א'.

מניתוח שערכתי למציאת משך שחיקת הבנוי ביחס לזכויות המוקנות ע"י תכנית תא/3616א', מתקבל כי בתום 14 שנים ממועד תחילת התכנית יתאפס ההפרש בין שווי מ"ר בנוי לשווי מ"ר מבונה וייווצר תמריץ כלכלי למימוש הזכויות בנכס, אשר לאחריו, נוכח מאפייני הנכס, יידרשו 10 שנים נוספות למימוש הזכויות, סה"כ 24 שנים בשיעור היוון 8%.

לעמדת שמאי המשיבה, יש לבחון את משך הזמן להיווצרות תמריץ כלכלי כמשוואה בין שווי כלל זכויות הבניה במצב החדש לבין שווי הבניין כבנוי במצב הקודם ולא כמשוואה של שווי מ"ר בנוי בודד לעומת שווי מ"ר מבונה בודד. לעמדתם, תחת ההנחות שהובאו בחשבון בניתוח שערכתי – שווי של 38,000 ₪ למ"ר בנוי, שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה ושיעור שחיקה של 3% לשנה, הרי שבמועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א' כבר התממש התמריץ הכלכלי להריסת הבניין והשימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה.

<u>הכרעה</u> –

איני מקבל טיעון זה של שמאי המשיבה מאחר והוא אינו עומד במבחן המציאות. בפועל בנויים ברובע 3 ו- 4 מספר רב של בניינים ותיקים אשר בהתאם לניתוח כלכלי תיאורטי כבר היו אמורים להיהרס ועדיין עומדים על תילם ועוברים תיקונים מקומיים על מנת לשמר את המבנה הקיים. לפיכך, לשווי הבנוי לכשעצמו עדיין קיימת תרומה חיובית לערך הנכס מעבר לשווי המיוחס למאפייני הבנייה הפיזיים. לפיכך, עמדתי לפיה התמריץ הכלכלי למימוש זכויות הבניה בנכס ייווצר רק לאחר איפוס ההפרש בין שווי מ"ר בנוי לשווי מ"ר מבונה נותרת בעינה ואיני מוצא לנכון לשנות את אופן חישוב ההשבחה.

מצב קודם - הובאו בחשבון שטחי הבניה העיקריים בבניין, ללא שטחי חדרי מדרגות, סה״כ **864.68 מ״ר,** בהתאם להיתר הבניה ומסמכי אישורי הבקשות לבינוי הקיים, מהשנים 1945 ו- 1946. מקדם השווי הראוי לשטחים הבנויים – 1.00.

מצב חדש – הובאה בחשבון פרוגרמה תכנונית לבניית בניין חדש בן קומת קרקע חלקית המכילה דירות גן, 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיה, בכפוף לקווי הבניין והנסיגות הנדרשות בהוראות התכנית. כמו כן, הובאו בחשבון שטחים נלווים למגורים במרתף שיוצמדו לדירות הגן. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטחים סחירים בלבד, כולל שטחי ממ״דים, תוך הנחת מקדמי ברוטו / נטו של 0.75 בקומות הטיפוסיות ובגג ו- 0.65 בקומת הקרקע. מקדמי השווי הראויים במצב החדש הינם 0.60 לשטחי המרתף, 1.15 לקומת הקרקע, 1.00 לשטחי הקומות הטיפוסיות, 1.25 לשטח קומת הגג החלקית ו- 0.30 לשטח מרפסת הגג.

ערכי שווי

לשמאי הצדדים מחלוקת בדבר השווי הבסיסי הראוי בנכס, לפני הפחתה בגין בינוי של ״חדש על ישן״.

לעמדת שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה הינו 25,000 ₪, בהתבסס על ניתוח 11 עסקאות מכר של דירות בבניה חדשה בסביבת הנכס, שנערכו בסביבת הנכס בין השנים 2017 – 2018, ובהתבסס על 3 הכרעות בסביבת הנכס, בגין אישור תכנית תא/3616א׳, בהן נקבע שווי זה.

לעמדת שמאי המבקשת השווי הראוי הינו 22,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על 6 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 21,000 ₪ לבין 23,750 ₪ למ״ר מבונה.

בבחינת ההשבחה הבאתי בחשבון שווי של 25,000 ₪, לפני הפחתה לבינוי חדש על ישן, זאת בהתאם להכרעות קודמות שלי בסביבת הנכס הנדון, התואמות את ערכי השווי שנקבעו בהכרעות נוספות של שמאים מכריעים אחרים בסביבת הנכס.

**תחשיב ההשבחה בחלופה א', מסלול הריסה ובניה מחדש, בהתעלם מתמ"א 38**

| נתון | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| **מצב קודם - שטח הבניין בהיתר** | 864.68 | 1.00 | 864.68 |
| **מצב חדש - חלופת הריסה ובניה מחדש** | | | |
| שטחי מרתף מוצמדים לדירות הגן | 152.10 | 0.60 | 91.26 |
| שטח דירות גן - כולל ממ"ד | 152.10 | 1.15 | 174.92 |
| שטח עיקרי בקומות טיפוסיות, כולל ממ"דים | 1,023.75 | 1.00 | 1,023.75 |
| שטח דירת גג - כולל ממ"ד | 133.09 | 1.25 | 166.36 |
| מרפסת גג | 95.55 | 0.30 | 28.67 |
| סה"כ שטח אקו' מצב חדש | | | 1,484.95 |
| סה"כ תוספת שטח אקו' | | | 620.27 |
| דחייה (24 שנים, 8%) | | | 0.1577 |
| חלק יחסי ברכוש המשותף | | | 6.86% |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 25,000 |
| **השבחה, במעוגל** | | | **₪ 167,700** |

12.3 חלופה ב' - הכרעה בהתאם להחלטת ועדת הערר, במסלול חיזוק ותוספת בניה על הקיים

כמצוין לעיל, עמדתי היא כי ככל ואין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם, השימוש המיטבי בנכס הינו הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש תחתיו, בדחייה עד לתום חייו הכלכליים.

יחד עם זאת, ככל שעמדתי זו לא תתקבל בוועדת הערר או בערכאות משפטיות מתקדמות יותר, בחרתי לערוך חלופת השבחה נוספת בהתאם להחלטת ועדת הערר, לפיה השימוש המיטבי הינו חיזוק המבנה ותוספת בניה על הקיים.

להלן עקרונות חלופה זו:

**חוקיות הדירות הבנויות בקומת הקרקע ובקומת הגג**

כמפורט בפרק 10 לעיל, בהכרעתי הקודמת קבעתי בסוגיה זו כי יש להביא בחשבון את שטחן של הדירות הבנויות בקומת הקרקע ובקומת הגג.

כמפורט בפרק הרישוי, אף שלא נמצא בתיק הבניין היתר בניה חתום המאשר את קיומן של דירות אלו, נמצאו בו שני מסמכים, מיום 12/11/1945 ו- 14/06/1946, לפיהם הוועדה המקומית דנה בשינויים המבוקשים ביחס להיתר הבניה המקורי, משנת 1937, ואישרה הבינוי הקיים בחלקה, לרבות קיומן של דירות בקומת הקרקע ובקומת הגג. עוד יש לזכור כי היתר הבניה המקורי של הבניין הוא משנת 1937, לפני קום המדינה. בתקופה זו אופן התנהלות הצדדים (הוועדה המקומית ומגיש הבקשה להיתר) היה שונה מכפי שנעשה היום, וקיימת סבירות כי ההסתפקות באישור הוועדה המקומית את השינויים ללא הפקת היתר בניה חדש, שכיום לא היתה מתקבלת, היתה מתקבלת במועד זה.

ביחס לקומת הקרקע, נוכח היקף השטח הבנוי בה והעובדה כי הוראות תכנית תא/3616א' מחייבות נסיגה של 3 מ' מחזית הבניין, הגעתי לכלל דעה כי לא ניתן לבנות יח"ד חדשות בקומת הקרקע. ככל שניתן להרחיב את הדירות הקיימות הרי שההשבחה בגין הרחבתן תיוחס אליהן במלואה בעת מימוש בהן. לפיכך, לא חלה השבחה בגין מרכיב זה.

ביחס לקומת הגג, בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את העובדה כי נוכח חוסר הבהירות התכנונית בנוגע לדירות אלו, במצב הקודם שוויין נחות ביחס לשאר הדירות בבניין. לפיכך, בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון את שטחי הבניה בקומת הגג לפי מקדם שווי 0.90 במצב הקודם ולפי מקדם שווי 1.00 במצב החדש, לאחר מתן האפשרות להכשרתן בהיתר והסרת אי הוודאות בהן.

**תכסית הבניה המותרת לבניה במצב החדש**

לשמאי הצדדים מחלוקת בדבר שטח קומה טיפוסית ברוטו אשר יש להביא בחשבון במצב החדש.

לעמדת שמאי המשיבה, נוכח השונות בין שטח קומה טיפוסית בהיתר הבניה לבין שטח קומה טיפוסית בפועל יש להביא בחשבון את שטח הקומה הטיפוסית הבנוי בפועל, כולל מרפסות מקורות, סה"כ 250 מ"ר ברוטו בבניין הקיים.

לעמדת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון את שטח הקומה הטיפוסית ברוטו הרשום בהיתר הבניה, סה"כ 228 מ"ר.

כמפורט בפרק 10 לעיל, בהכרעתי הקודמת קבעתי כי יש להביא בחשבון שטחי מרפסות מקורות בחישוב שטח קומה טיפוסית, אך בשטח שלא יעלה על מלוא התכסית המותרת לבניה על פי הוראות תכנית תא/מ'. בהינתן שטח חלקה של 570 מ"ר ותכסית בניה של 42% בהתאם לתכנית תא/מ', מתקבל כי שטח הקומה המירבי המותר לבניה בחלקה ויובא בחשבון בתחשיב ההשבחה מסתכם ב- **239.40 מ"ר** = 42% X 570 מ"ר.

**שטחי הבניה המותרים לבניה במצב החדש**

בהתאם להוראות תכנית תא/3616א', תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת את השלמת בניית קומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיה.

כמפורט לעיל, יש להביא בחשבון שטח קומה טיפוסית של 239.40 מ"ר. הובא בחשבון חדר מדרגות בשטח 22.50 מ"ר, כאמור בהיתר הבניה המקורי. שטח זה גדול דיו לתוספת מעלית והכלת העומס ההנדסי של תוספת זכויות הבניה. מכאן, כי שטח קומה מלאה נטו מסתכם ב- **216.90 מ"ר** = 239.40 מ"ר – 22.50 מ"ר.

כמפורט לעיל, בקומת הגג הקיימת בנויות דירות גג בשטח עיקרי של 89.18 מ"ר, כך שהשטח המושבח בגין השלמת הבניה בקומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה מסתכם ב-

**127.72 מ"ר** = 89.18 מ"ר – 216.90 מ"ר. מקדם שווי ראוי לשטח זה - 1.00.

שטח קומת הגג החלקית נטו, כולל שטחי ממ"ד, מסתכם **140.99 מ"ר** = 65% X 216.90 מ"ר. מקדם שווי ראוי לשטח זה – 1.25.

שארית שטח הגג תשמש כמרפסת גג, בשטח של **75.92 מ״ר** = 140.99 מ״ר – 216.90 מ״ר.
מקדם שווי ראוי למרפסת גג – 0.30.

**עלויות התאמה**

כמפורט בפרק 10 לעיל, בהכרעתי הקודמת קבעתי בחלופה זו כי מאחר ועסקינן בבינוי של חדש על ישן, יש להביא בחשבון הפחתה של 2,000 ₪ למ״ר בגין עלויות התאמה, כך שהשווי הראוי לאחר הפחתה לבינוי חדש על ישן הינו **23,000** ₪ למ״ר מבונה.

שמאי המשיבה הפחיתו בתחשיב ההשבחה עלויות התאמה בגובה של 1,800 ₪ למ״ר, אך בתגובתם לשומה האחרת ציינו כי לאחר כתיבת שומת המשיבה התקבלה בוועדה המקומית חוות דעת הנדסית שנערכה על ידי חברת דוד מהנדסים בע״מ למספר מבנים ברובע 3 בתל אביב ולפיה עלויות ההתאמה לבניה של חדש על ישן לעומת בניה חדשה מסתכמות בכ- 350 ₪ למ״ר ועל כן, לעמדתם, יש ליישם את מסקנת חוות הדעת ההנדסית בהיעדר תימוכין נוספים.

<u>הכרעה</u> –

איני מקבל את טיעון שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלות עודפת של 350 ₪ למ״ר, מהטעמים הבאים:

- כאשר עסקינן בסוגיית תוספת בניה חדשה על בניין קיים יש להביא בחשבון כי מעבר לעלויות ההתאמה גרידא, הפחתים הפיזיים והתכנוניים של הבניין אינם נעלמים ועל כן הדירות החדשות בבניין מהוות מוצר נחות מדירות בבניין חדש ללא פחתים אלו, וזאת ללא קשר לעלויות החיזוק להן נדרש הבניין. לפיכך, אני סבור כי עלויות אלו מסתכמות בכ- 2,000 ₪ למ״ר, כפי שקבעתי בהכרעות קודמות שלי ברובע 3 ואין בחוות הדעת ההנדסית, אשר בכל הכבוד הינה חוות דעת מטעם המשיבה, בכדי לשנות את עמדתי.
- שמאי המשיבה טוענים כי חוות הדעת ההנדסית לא היתה בידם ולכן ביצעו הפחתה של 1,800 ₪ למ״ר. טענה זו אינה מקובלת עלי. מאז המועד הקובע לתחילת תכנית תא/3616א׳ בחודש ינואר 2018, עברו כ- 5 שנים ומאות אם לא אלפי תיקים נדונו אצל שמאים מכריעים. שמאי המשיבה השונים, לאורך שנים אלו, סברו כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בשיעור הנע בין 10% ל- 20%, המהווים הפחתה שבין 2,500 ₪ ל- 5,000 ₪ למ״ר וכך אף נקבע על ידי שמאים מכריעים רבים. ככל שגרסה המשיבה כי יש לבחון את עלויות ההתאמה באופן ספציפי היה עליה לעשות כן קרוב למועד תחילת התכנית ולא 5 שנים לאחר מכן.
- בשולי הדברים אציין כי שינוי כה דרסטי בהפחתת עלויות ההתאמה, משיעור של 20% לשיעור של 1.5% ועל סמך חוות דעת בודדת שהזמינה המשיבה, אינו מקובל עליי, קל וחומר כאשר הפחתה של 1,800 ₪ למ״ר כבר בוצעה בשומת ההשבחה המקורית של המשיבה ועתה מצפה המשיבה כי השמאי המכריע ״יוציא את הערמונים מהאש״ עבורה ויחייב בהיטל השבחה גבוה בסך ניכר מכפי שהמשיבה עצמה חייבה את המבקשת.

**כופר חניה**

ככל שאין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 במצב הקודם, ומאחר ולא ניתן לספק פתרונות חניה לדירות החדשות בתחומי החלקה, יש להפחית כופר חניה. לעמדתי, תוספת זכויות הבניה מאפשרת את בנייתן של 4 יח״ד חדשות – 2 יח״ד בקומת ההשלמה ו- 2 יח״ד בקומת הגג החלקית החדשה. שווי מקום חניה הינו 48,316 ₪, כאמור בשומת המשיבה. סה״כ הפחתה בגין כופר חניה – **193,264** ₪ = 4 מקומות חניה X 48,316 ₪ (שווי מקום חניה).

**עלויות חיזוק**

ככל שאין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 במצב הקודם, יש להפחית עלויות חיזוק של הבניין, שכן חיזוקו הינו תנאי הכרחי למימוש הזכויות. חיזוק הבניין מהווה גורם התורם לשווי הנכס, כך שאין להפחית את מלוא עלויות החיזוק אלא סכום קבוע לכל מ״ר בנוי, המשקף את העלות העודפת הכרוכה בביצוע העבודות (עלות חיזוק ביחס לתרומת החיזוק לשווי). לעמדתי, העלות העודפת מוערכת בכ- 1,000 ₪ למ״ר, כפי שאף הובא בחשבון בהכרעת השמאי המכריע גיא צדיק לנכס ברחוב שלמה המלך 66 (גו״ח 6215/96 מיום 13/11/2022). שטחו הבנוי של הנכס, כולל חדרי מדרגות, מסתכם ב- 948.60 מ״ר, כך שסך העלות העודפת שיש להפחית בגין חיזוק הבניין מסתכם ב-

**948,600** ₪ = 1,000 ₪ למ״ר (עלות עודפת) X 948.60 מ״ר (שטח בנוי ברוטו).

**דחייה**

שמאי הצדדים חלוקים בדבר הדחייה הראויה עד למימוש הזכויות בנכס.

לעמדת שמאית המשיבה – שיעור ההפחתה הראוי הינו הוא 44% (N=10, I=6%).

לעמדת שמאי המבקשת – שיעור ההפחתה הראוי הינו 83% (N=30, I=6%).

נוכח החלטת ועדת הערר כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 בעת חישוב השווי הקודם, מתקבל כי היטל ההשבחה שייאלץ כל אחד מבעלי הזכויות לשלם בעת מימוש בדרך של מכר יהיה גבוה יותר, דבר שעשוי להפחית את התמריץ הכלכלי של בעלי הזכויות. קושי זה מצטרף לקשיים הקיימים נוכח מאפייני הנכס, המפורטים לעיל, כגון מספר בעלי הזכויות הגדול בחלקה, היעדר רישומו של הנכס בפנקס הבתים המשותפים וחוסר הבהירות לגבי חוקיות הבניה בגג. נוכח האמור לעיל, ונוכח קביעת שמאים מכריעים בסביבה, אני מוצא כי משך הדחייה הראוי בנכס הינו של 18 שנים בשיעור היוון 6%.

**תשלום שכ״ד לדיירים בעת הבניה**

לעמדת שמאי המבקשת, בתקופת ביצוע תוספת הבניה יש להפחית סכום של 2,030,000 ₪ לצורך תשלום שכ״ד לדיור חלופי.

איני מקבל טיעון זה של שמאי המבקשת הן מאחר ותשלום שכזה מתבצע רק בחלופה של הריסה ובניה מחדש, שכן בעת ביצוע תוספת בניה על הקיים הדיירים הקיימים נשארים לגור בדירתם, והן מאחר ועלויות אלו מגולמות בעסקאות ההשוואה מהן מחולץ שווי מ״ר מבונה.

**תחשיב ההשבחה בחלופה ב׳, מסלול תוספת בניה על הקיים, בהתעלם מתמ״א 38**

| נתון | שטח במ״ר | מקדם | סה״כ אקו׳ |
|---|---|---|---|
| **מצב חדש (תכנית 3616א׳)** | | | |
| שטח עיקרי בנוי בקומת הגג הקיימת | 89.18 | 1.00 | 89.18 |
| השלמת הבניה בגג לקומה מלאה | 127.72 | 1.00 | 127.72 |
| קומת גג חלקית - 65% | 140.99 | 1.25 | 176.23 |
| מרפסת גג | 75.92 | 0.30 | 22.77 |
| סה״כ שטח אקו׳ במצב החדש | | | 415.91 |
| **מצב קודם** | | | |
| שטח עיקרי בנוי בקומת הגג הקיימת | 89.18 | 0.90 | 80.26 |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ | | | 335.64 |
| שווי מ״ר מבונה, מגלם בינוי חדש על ישן | | | ₪ 23,000 |
| שווי חדש כזמין לפני הפחתות | | | ₪ 7,719,806 |
| עלות עודפת הכרוכה בחיזוק הבניין | | | ₪ 948,600 |
| הפחתת כופר חניה | | | ₪ 193,264 |
| שווי חדש זמין לאחר הפחתות | | | ₪ 6,577,942 |
| דחייה (18 שנים, 6%) | | | 0.3503 |
| חלק יחסי ברכוש המשותף | | | 6.86% |
| **סה״כ השבחה בנכס, במעוגל** | | | **₪ 158,000** |

12.4 חלופה ג' – בהתחשב בזכויות תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם

**השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון**

לאחר בחינת שתי חלופות הבניה, אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים, לפיה השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, הינו בהתאם לחלופת חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

**היקף זכויות התמ"א בהן יש להכיר בחישוב השווי הקודם**

נשאלת השאלה, מה היה צופה אותו רוכש סביר לעניין היקף סל הזכויות שהיה מתאשר על ידי הועדה המקומית במסגרת הפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה תיאורטית כי תכנית תא/3616א' לא היתה באה לעולם.

כפי שפורט בפרק המצב התכנוני לעיל, תמ"א 38 מעניקה לוועדה המקומית שיקול דעת לבחינת היקף זכויות הבניה אותו היא מוכנה לאשר בעת בקשה להפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, בהתחשב במסמכי מדיניות ותכניות כוללניות.

לפיכך, בהתאם לפס"ד לוסטרניק, הדרך הנכונה ביותר לבחון את היקף זכויות הבניה שסביר שהיו מתאשרות היא ניתוח מסמכי מדיניות שהיו תקפים טרם הפקדתה של תכנית תא/3616א', בסוף שנת 2012.

יחד עם זאת, לא ניתן לטעמי להתעלם מהעובדה שמסמכי המדיניות השונים התעדכנו יחד עם השינויים שחלו בתמ"א 38 במהלך השנים, כולל שינויים שאושרו גם לאחר אישור הפקדתה של תכנית תא/3616א' – אשר יש להביאם בחשבון בעת קביעת השפעת תמ"א 38 במועד הקובע בעניינו, כניסתה לתוקף של תכנית תא/3616א'.

לאור האמור לעיל, בחינת סל הזכויות הסביר להתאשר מכח תמ"א 38 נעשתה תוך שילוב של גורמים ובהם מסמך המדיניות של הוועדה המקומית מיום 07/11/2012 (פורסם לאחר אישור תיקון 3 לתמ"א 38 וטרם הפקדתה של תכנית תא/3616א'), היתרי בניה שהופקו ברובע 3, בתחום הכרזת אונסק"ו וטרם אישורה של תכנית תא/3616/א' וכן אישור תכנית תא/3616א' כתכנית המתירה זכויות בניה גורפות באזורים מסוימים, ללא בחינה פרטנית של כל מבנה ומבנה, דבר המעיד על כך שמאפייני הבינוי, כושר הנשיאה, התשתיות ויתר הגורמים המפורטים בס' 22 לתמ"א 38 – לא מהווים מניעה לאישור זכויות מכח תמ"א 38.

<u>מסמך המדיניות</u>

בהתאם למסמך המדיניות של הועדה המקומית, מתאריך 07/11/2012, נקבע:

**בבניינים קיימים ברובע 3**, בתחום אזור ההכרזה, תותר הקמת קומה נוספת וקומת גג חלקית, המהווה 65% משטח הגג, עם נסיגה מהחזית בלבד.
בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לכדי קומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מכח תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.
שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.

**בחלופת בניה והריסה מחדש**, גובה המבנים הכולל לא יעלה על 5 או 6 קומות, בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב, כמפורט בתכנית רובע 3. תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 3.

מסמך המדיניות קובע קריטריונים אזוריים אחידים וזכויות בניה אחידות וברורות לכל אחד מן האזורים, בכלל זה גם ברובע 3, ללא התניות או התייחסות פרטנית לכל נכס ונכס.

<u>היתרי בניה לתוספת וחיזוק הבניין הקיים, רובע 3, בתחום אזור ההכרזה</u>

להלן סקירה של תוספות הבניה שהוענקו ל- 4 בניינים, בין השנים 2013 ל- 2017:

- בהתאם להיתר בניה מיום 17/03/2016, לבניין ברחוב גורדון 30, הותרו תוספת ממ"דים לדירות קיימות ותוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 40% משטח הקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 09/03/2013 ו- 03/08/2015, בהתאמה, לבניין ברחוב הכרם 5, הותרה תוספת קומה מלאה ומעליה קומת חדרי יציאה לגג, בשיעור 27% משטח הקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 03/06/2015 ו- 21/02/2019, בהתאמה, לבניין ברחוב עין חרוד 8, הותרה תוספת בניה, כולל ממ"דים, לדירות קיימות, תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 62% מהקומה שמתחתיה.
- בהכרעת השמאי המכריע בועז קוט לנכס ברחוב רות 8, נסקרו 6 היתרי בניה או בקשות להיתרי בניה ברובע 3 בתחום אזור ההכרזה, בין השנים 2013 – 2017 (טרם אישור תכנית תא/3616א'), מהם עולה כי הותרה הקמת קומה נוספת מלאה וקומת גג חלקית בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיה, הזהות לזכויות הבניה בתכנית תא/3616א' המופקדת.

נוכח כל הנתונים דלעיל והעובדה כי בבניין קיימת קומת גג חלקית, מסקנתי היא כי רוכש סביר היה צופה כי יאושרו, בסבירות גבוהה יחסית, זכויות בניה להשלמת הבינוי הקיים בגג לכדי קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 65% מהקומה שמתחתיה, הכל בכפוף לאי ודאות מסוימת לעניין אישור הזכויות והיקפן ולדחייה הנובעת ממאפייני הנכס, הרכב בעלי הזכויות בו, פרסום לפי ס' 149 וכיו"ב.

**וודאות זכויות הבניה בשני מצבי התכנון**

בחינת היתרי הבניה הנ"ל והיתרים נוספים אשר הוצגו בהכרעות שונות לעניין תכניות הרובעים מציגה, כצפוי, מתאם גבוה בין מסמך המדיניות, שבא לעולם לאחר חשיבה ושיקול דעת הועדה המקומית לגבי היקף זכויות הבניה שניתן לאשר בכל אזור בעיר, לבין היתרי הבניה ברובע 3, שניתנו בפועל מכח תמ"א 38, נתון המצביע על רמת ודאות גבוהה לקבלת הזכויות בהתבסס על ראיה תכנונית גרידא.

יחד עם זאת, לא ניתן להתייחס לזכויות אלה כאל זכויות מוקנות. עלינו לזכור כי מסמך המדיניות אינו מהווה מסמך סטטוטורי, לא ניתן להפיק מכוחו היתרי בניה והוועדה המקומית אף יכולה לשנותו מפעם לפעם.
כמו כן, לועדה המקומית עדיין עומדת הסמכות, מכח סעיפים 21 ו- 22 לתמ"א, לשקול את תמהיל הזכויות אותו היא מוכנה לאשר בכל בניין באופן ספציפי וכן לסרב לבקשת היתר

בניה מכח תמ״א 38 נוכח שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.
בנוסף, בהתאם לסע׳ 27 לתמ״א, הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ״א 38 כרוכה בנקיטת הליך של יידוע הציבור, בדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק התו״ב, אשר בו רשאי כל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית וזו חייבת לשקול את טענותיו בלב פתוח ובנפש חפצה, דבר אשר יכול להביא לשינוי בזכויות אשר יאושרו הלכה למעשה וכן להאריך את משך הזמן הנדרש לסיום הליך הפקת ההיתר.

בשקלול כל אלו, אני קובע כי מקדם הוודאות הראוי לקבלת סל הזכויות הסביר, מכח תמ״א 38, הינו 0.85.

במצב החדש, תכנית תא/3616׳א הינה תכנית מפורטת אשר קובעת זכויות מוקנות וברורות ומאפשרת הפקת היתרי בניה. לפיכך, מקדם הודאות שיש לייחס לקבלת הזכויות מכוחה הינו 1.00.

**כופר חניה**

נוכח השימוש המיטבי, בשני מצבי התכנון, של חיזוק ותוספת בניה על הקיים, וההנחה בחלופה זו כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ״א 38 במצב הקודם, הרי שאין לקזז כופר חניה במצב החדש בלבד, שכן התניית מימוש תוספת זכויות הבניה בסידור פתרון חניה, בין אם בגבולות המגרש ובין אם באמצעות תשלום כופר חניה, מתקיימת בשני מצבי התכנון.

**דחייה בשני מצבי התכנון**

כאמור, שמאי הצדדים חלוקים בדבר הדחייה הראויה עד למימוש הזכויות בנכס.

לעמדת שמאית המשיבה – שיעור ההפחתה הראוי הינו הוא 44% (N=10, I=6%).

לעמדת שמאי המבקשת – שיעור ההפחתה הראוי הינו 83% (N=30, I=6%).

מרכיבים רבים המשפיעים על הדחייה, כדוגמת החתמת דיירי הבניין על הסכמתם לפרויקט, קיום בנייה חלקית בגג, הסדרת חוקיות הדירות בקומת הקרקע ובקומת הגג, עמידה בתנאי הועדה המקומית להפקת היתר בניה ועריכת מכרז ומו״מ למציאת יזם - קיימים בשני מצבי התכנון.

עם זאת, לעמדתי, משך הדחייה אינו זהה בשני מצבי התכנון.
במצב הקודם, כאמור לעיל, נדרש הליך של יידוע הציבור, הדומה להליך לפי ס׳ 149 לחוק התו״ב, אשר בו רשאי כל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית - דרישה זו אינה קיימת לאחר אישור תכנית תא/3616׳א.
בנוסף, עיגון הזכויות והתנאים להפקת היתר במסגרת של תכנית מפורטת מגבירים את רמת הוודאות לעניין הזכויות שיאושרו בנכס, גורמים לקיצור משך הזמן הנדרש להפקת היתר ומגבילים את שיקול דעת הוועדה המקומית ביחס לבקשות להיתר אשר היו מוגשות לפי תמ״א 38 טרם אישורה של תכנית תא/3616׳א.

מהמקובץ עולה כי במצב החדש רמת הוודאות לקבלת הזכויות גבוהה יותר ומשך הזמן הצפוי עד להפקת היתר בניה מתקצר. השפעת גורמים אלה הינה כי במצב החדש משך הדחיה יהיה קצר יותר ושיעור ההיוון יהיה נמוך יותר ביחס למצב הקודם.

בהתחשב במאפייני הבניין לרבות גילו ומצבו במועד הקובע, המצב המשפטי ומצב הרישוי כמתואר לעיל, הכרעות שמאים מכריעים בסביבה ושקלול יתר הפרטים המצוינים לעיל הגעתי לכלל דעה כי מקדם הדחיה הראוי במצב הקודם הוא 0.44, המשקף דחיה של 12 שנים בשיעור היוון של 7% ומקדם הדחיה הראוי במצב החדש הוא 0.56, המשקף דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

**חוקיות הדירות הבנויות בקומת הגג וקומת הקרקע בבניין**

כמפורט בחלופה ב׳ לעיל, בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את העובדה כי נוכח חוסר הבהירות התכנונית בנוגע לדירות הגג, במצב הקודם שווי דירת הגג נחות ביחס לשאר הדירות בבניין. לפיכך, בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון את השטח המאושר לבניה בגג[15], 89.18 מ״ר, לפי מקדם שווי 0.90 במצב הקודם ולפי מקדם שווי 1.00 במצב החדש, לאחר מתן האפשרות להכשרתה בהיתר והסרת אי הוודאות בה.

**שטחי הבניה המותרים בשני מצבי התכנון**

כאמור לעיל, סל הזכויות הסביר שהיה מתאשר הן במצב הקודם, מכח תמ״א 38, והן במצב החדש, מכח תכנית תא/3616א׳, כולל את השלמת בניית קומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיו.

שטחי הבניה ומקדמי השווי בשני מצבי התכנון זהים לאלו שהובאו בחשבון בחלופה ב׳ לעיל. מקדם הוודאות של שטח קומת הגג הבנויה בפועל, 89.18 מ״ר, הינו 100% בשני מצבי התכנון בעוד ששטח השלמת הקומה, שטח קומת הגג החלקית ושטח מרפסת הגג הובאו בחשבון במקדם וודאות של 85% במצב הקודם ו- 100% במצב החדש, כמפורט לעיל.

**ערכי שווי**

כמפורט בחלופה ב׳ דלעיל, בבחינת ההשבחה הבאתי בחשבון שווי של 23,000 ₪ למ״ר מבונה, המגלם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן.

[15] בהתאם למסמך מיום 16/04/1946 שאותר בתיק הבניין.

**תחשיב ההשבחה בחלופה ג׳, תוספת בניה על הקיים, בהתחשב בזכויות תמ״א 38**

| נתון | שטח במ״ר | מקדם | מקדם ודאות | סה״כ אקו |
|---|---|---|---|---|
| **מצב חדש (תכנית 3616א׳)** | | | | |
| שטח עיקרי בנוי בקומת הגג הקיימת | 89.18 | 1.00 | 100% | 89.18 |
| השלמת הבניה בגג לקומה מלאה | 127.72 | 1.00 | 100% | 127.72 |
| קומת גג חלקית | 140.99 | 1.25 | 100% | 176.23 |
| מרפסת גג | 75.92 | 0.30 | 100% | 22.77 |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳, לכל הבניין, במ״ר | | | | 415.91 |
| דחייה (10 שנים, 6%) | | | | 0.5584 |
| חלק יחסי ברכוש המשותף | | | | 6.86% |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ לנכס, במצב החדש | | | | 15.93 |
| **מצב קודם (זכויות לפי תמ״א 38)** | | | | |
| שטח עיקרי בנוי בקומת הגג הקיימת | 89.18 | 0.90 | 100% | 80.26 |
| השלמת הבניה בגג לקומה מלאה | 127.72 | 1.00 | 85% | 108.56 |
| קומת גג חלקית | 140.99 | 1.25 | 85% | 149.80 |
| מרפסת גג | 75.92 | 0.30 | 85% | 19.36 |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ | | | | 357.98 |
| דחייה (10 שנים, 7%) | | | | 0.4440 |
| חלק יחסי ברכוש המשותף | | | | 6.86% |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ לנכס, במצב הקודם | | | | 10.90 |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ לנכס | | | | 5.03 |
| שווי מ״ר מבונה, מגלם בינוי חדש על ישן | | | | ₪ 23,000 |
| **השבחה, במעוגל** | | | | ₪ 115,600 |

## 13. ההערכה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה, במעוגל, שחלה בנכס הנדון, תת חלקה 9 בגו"ח 6215/204, עקב אישור תכנית תא/3616א' ומימוש בדרך של מכר זכויות הינה כלהלן:

**חלופה א'**

| תכנית | תאריך קובע | ההשבחה | היטל השבחה 50% |
|---|---|---|---|
| תא/3616א' | 24/01/2018 | ₪ 167,700 | **₪ 83,850** |

**חלופה ב'**

| תכנית | תאריך קובע | ההשבחה | היטל השבחה 50% |
|---|---|---|---|
| תא/3616א' | 24/01/2018 | ₪ 158,000 | **₪ 79,000** |

**חלופה ג'**

| תכנית | תאריך קובע | ההשבחה | היטל השבחה 50% |
|---|---|---|---|
| תא/3616א' | 24/01/2018 | ₪ 115,600 | **₪ 57,800** |

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

**ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**