רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה
מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 21 ספטמבר, 2022
מינוי: 605-2022
מספרנו: מכרעת.474

לכבוד
המבקשים
גב' ברקמן רבקה, מר קרונקופ יואב ומר וקרונקופ זאב
ע"י מר מוטי מערבי, שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6956 חלקה 44 חלקת משנה 7
רחוב זנגביל 26, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו, מיום 30 ינואר 2022 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 3 מאי 2022.

עמדת המבקשים, גב' ברקמן רבקה, מר קרונקופ יואב ומר קרונקופ זאב, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר מוטי מערבי, מיום 5 אפריל 2022.

ביום 27 יוני 2022 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית תא/3616א. מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 14.9.2022.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו 24.1.2018, מועד תחילת תכנית תא/3616א, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה ברשומות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	6956
חלקה:	44
חלקת משנה:	7
שטח חלקה רשום:	337 מ"ר
שטח חלקת המשנה:	69 מ"ר
כתובת:	זנגביל 26, תל אביב
מהות הנכס:	דירת מגורים בבנייה רוויה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

החלק הצפוני של רובע הצפון הישן של העיר תל אביב. האזור ותיק, נוסד בשנות ה- 30 וה-40 של המאה הקודמת מצפון לגרעין העיר ההיסטורית. הסביבה מבוקשת ומאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים.

רחוב זנגביל ממוקם דרומית לשדרות נורדאו, בקטע שבין רחוב סוקולוב ממזרח לרחוב דיזנגוף במערב. הרחוב חד סטרי מדרום לצפון, בקטע הנדון. תחילתו ברחוב בזל וסופו בשדרות נורדאו. הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה מצוקת חניה.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה מס' 44 בגוש 6956 בשטח של 337 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית. לחלקה חזית מערבית בת כ- 12 מ' לרחוב זנגביל. עומקה כ- 27 מ'. על החלקה בנוי בניין ותיק בין 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף גלויה.

הבניין בחלוקה ל- 6 דירות ואולם. 2 דירות בקומות א' ו-ב'. דירה ואולם המשמש כסטודיו ליוגה בקומת המרתף. דירה אחת וחדר כביסה בקומת הגג. הבניין כולל מעלית חיצונית חזיתית המצויה בשימוש חלק מהדירות. הבניין בנוי בקיר משותף מצידו הצפוני. אין חניה בתחום החלקה.

5.3 תיאור הנכס

הנכס מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומת הגג החלקית של הבניין. הדירה בשטח רשום של 69 מ"ר. לדירה מרפסת גג חזיתית אשר נסגרה ומוצמד לה חלק עורפי מגג הבניין בשטח מדוד של כ- 13 מ"ר[1]. לדירה שלושה כיווני אוויר מזרח, דרום ומערב.

[1] עפ"י מדידה גרפית מתשריט בית משותף.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 58

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 976 מיום 4.1.1940.

התכנית מסווגת את החלקה באזור דירות I. באזור זה תותר בניה בשיעור של 35% לקומה. מותרות 3 קומות לא כולל קומת מרתף.

6.1.2 תכנית מס' 76

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 8.2.1951.

התכנית מתירה תוספת בניה מעל גגות בתים, שר לא קיימת בהם קומת עמודים.

בבניין בן 3 קומות אשר המרחק בן קוי הבניין הוא 24 מ' ומעלה, שטח התוספת יהיה 54 מ"ר או 33% משטח הגג לפי הגדול ביניהם.

בבניין בן שלוש קומות אשר המרחק בין קווי הבניין עולה על 16 מ' וקן מ-24 מ' שטח התוספת לא יעלה על 54 מ"ר.

שטח חדר המדרגות לא כלול בחישוב השטח.

6.1.3 תכנית מס' 286

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.2.1952.

התכנית קובעת כי לא תאושר בניה על מגרש בשטח קטן מ-500 מ"ר, למעט על מגרש קיים לפי פרצלציה שאושרה לפני תחילת תכנית מס' 58. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה על מגרש הקטן משטח מגרש מינימלי. בסמכותה להתנות זאת בבניה בקירות משותפים.

6.1.4 תכנית מס' 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים. התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו ובגובה של עד 2.5 מ'. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מצמידים את שטח הגג.

6.1.5 תכנית מתאר מקומית מ'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

מטרת התכנית בין היתר, תוספת אחוזי בניה, תוספת קומה והגדלת צפיפות. התכנית קובעת תוספת בשיעור 5% משטח המגרש לקומה בחלקות בהן מותרת בניה בשיעור של עד 40%. לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%. הוראה זאת לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

6.1.6 תכנית מתאר ע'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים.
התכנית מתירה קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית. השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים וחדרי שירות כלליים לשירות הדיירים.
יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי שטח של 6 מ"ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. קומת מרתף נוספת תותר בתנאי שתשמש לחניה בלבד.

6.1.7 תכנית מתאר מקומית ס'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.6.1989.
התכנית מתירה הקמת דירת מגורים אחת בלבד על גג בניין קיים שגובהו עפ"י הוראות התכניות הראשיות 3-2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים. במקום שקיימת דירה כזו מותר יהיה להרחיבה.
בבניין בו קיימת יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד יהיה מותר להקים דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.
בבניין שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.
שטח דירה שתוקם או תוגדל עפ"י התכנית לא יעלה על 150 מ"ר. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחת בחזית.
בבניין בו מותרת הקמת דירות חדשות עפ"י התכנית ניתן יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כל אחת, בתנאים.
לא תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה במקביל לדירת/דירות גג המותרות עפ"י התכנית.
תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין ע"י בוני דירת/דירות הגג.
הוראות התכנית לא יחולו על בניינים המיועדים לשימור.

6.1.8 תכנית מתאר מקומית ג' - בניה על גגות בתים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.
מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות. לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.
עפ"י הוראות התכנית, בבנייני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

6.1.9 תכנית מתאר מקומית מס' 2710 - מעליות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.
תותר הקמת מעלית בחריגה מקווי בניין. כל זאת בהתאם להוראות הכלליות והנחיות הבניה המפורטות בתכנית.

6.1.10 תכנית מתאר ע1 - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכונית מתאר מקומית "ע".
עפ"י הוראות התכנית, מותרות 2 קומת מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות אם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.
היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים.
גובה קומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ'.
תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שירות כהגדרתם בחוק, חדר כושר, בריכת שחייה, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר. לא יותרו מגורים במרתף.
בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו בנוסף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרי משחקים אשר יוצמדו לדירות בקומת הקרקע.
התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".

6.1.11 תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.
התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה.
התכנית קובעת כי לכל בניין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בניין שלא נבנה עפ"י התקן ת"י 413, לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.
תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:
א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ"י התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.
תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.
תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.4.2022 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית עד 1.10.2023.

תמ"א 1/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.
התכנית מבהירה כי אם חלה על הבניין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.
במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

תמ"א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.
עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.
עוד קובעת התכנית כי לוועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הוועדה, אפשרות לאשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבניין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

תמ"א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.
התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

תמ"א 3/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 2138 מיום 8.12.2016 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.16.
התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית.
אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-3.5. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.
בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.1.12 רישוי

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. רישיון מס' 1790 מיום 25.10.1934, לבניין 2 קומות: 3 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ בכל קומה.
ב. פרוטוקול ביקורת בגמר הבניין מיום 4.1.1960 לפיו הוסיפו במרתף דירה בת 2 חדרים ואולם בהתאם לרישיון. הבניה בוצעה טרם הוצא רישיון בניה[2].
ג. היתר בניה מס' 07-0106 מיום 26.2.2007 להקמת פיר עבור מעלית חיצונית, בצמוד לחזית הקדמית של בניין מגורים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת קרקע מפולשת. חדר מכונות המעלית בקומת הקרקע המפולשת. המעלית משותפת ל-2 בניינים הבנויים בקיר משותף (זנגביל 28 גו"ח 6959/43 וזנגביל 26 גו"ח 6959/44).

[2] צוין- אפשר להוציא תעודת גמר לאחר שיוציאו את רישיון הבניה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 ביום 22.12.2016.

מטרות התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס' 301 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית תא/3616א החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3616א.

6.2.2 תכנית מתאר תא/3616א - רובע 3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018.

מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ע"י חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמ"א 38 תוך התאמתם למרקם האורבני של הרובע, הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום הרובע הכלול בהכרזה ופישוט הליכי רישוי ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה אשר יחליפו תכניות נושאיות קודמות.

הנכס הנדון ממוקם מחוץ לתחום הכרזת אונסקו.

הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתכניות מאושרות. התכנית מבחינה בין שתי חלופות, הריסה ובניה מחדש ותוספת בניה על הקיים.

הוראות לתוספת בניה בבניינים קיימים מחוץ לאזור ההכרזה-

חיזוק בפני רעידות אדמה - כל תוספת בניה מכח התכנית מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

הרחבת דירות- בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם 1.1.80, תותר הרחבת דירות קיימות כולל דירות בהיתר במרתף. ההרחבה תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין ובמסגרת קווי הבניין, בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד.

בתוספת הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד, זאת בנוסף לשטח האמור לעיל.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

	שטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.
מספר קומות נוספות-	בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד 1.1.80 וגובהם 2 עד 6 קומות כולל קומת קרקע, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בניה תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
שטח קומות התוספת -	לפי קונטור הגג הקיים (למעט קומות גג חלקיות) לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן מבניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב כשטח קומה טיפוסית לאחר הרחבת המבנה. במרפסות הפונות לחזית הרחוב במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול גם את שטחן.
גובה קומת התוספת-	כגובה קומה טיפוסית ולא יותר מ- 3.4 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
נסיגות-	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מהחזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. שאר החזיתות בהתאם לקונטור הקיים או ע"פ קונטור הבניין כולל הרחבות בהתאם לתכנית זו או תכניות תקפות אחרות.
הוראות לקומת גג-	תכסית הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגות שלעיל. יותרו יח"ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של הבניה 4.5 מ'. גובה כולל מתקנים טכניים 5 מ'. במרפסת הגג תותר הקמת בריכת שחיה.
מרחבים מוגנים-	במסגרת קווי הבניין המותרים, באם לא ניתן תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ו- 3 מ' מגבול אחורי בתנאים.
צפיפות-	מספר יח"ד בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית בהיתר. בקומת הגג תקבע הצפיפות ע"פ חלוקת סה"כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית.
חניה-	בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 17 אוקטובר 2021, עולה כי חלקה 44 בגוש 6956 בשטח של 337 מ"ר. החלקה בחלוקה ל- 8 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. קיים תקנון מוסכם.
חלקת משנה 7 ממוקמת בקומה השלישית ובשטח רשום של 69 מ"ר. לחלקת המשנה מוצמד חלק מהגג. חלקה ברכוש המשותף 69/427. חלקת המשנה בבעלות ברקמן רבקה, קרונקופ יואב וקרונקופ זאב, בחלקים שווים.

7.2 הסכם מכר

עפ"י העתק הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 17 אוקטובר 2021, נמכרו הזכויות בנכס תמורת סך של 6,300,000 ₪.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/3616א	24.1.2018	723,293 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה	160	1.0	160
תוספת קומת גג חלקית	130	1.2	156
מרפסת גג	30	0.3	9
תוספת שטח אקוויוולנטי			**325**

תוספת שטח אקוויוולנטי	325 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	26,000 ₪
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9
קרן חניה (3 מקומות חניה* 48,316 ₪)	(144,948 ₪)
מקדם דחיה	0.6
השבחה לחלק הנישום (69/427)	**723,293** ₪

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

שמאי המבקשים סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

תרומת אישור תכנית מס' תא/3616א לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. הבניין הנדון נבנה לפני 1.1.80 ולכן יש לראותו כמי שעומד בתנאי הסף של תמ"א 38. התכנית לא מגדילה את זכויות הבנייה, אלא אף גורעת מהן ביחס למצב התכנוני שקדם לה. במצב הקודם תמ"א 38 קדמה לתכנית תא/3616א וניתנו היתרים מכוחה. מדובר בהליך תכנוני אחר שאין לנטרלו. כאשר יש אפשרות ערב תחילת תכנית תא/3616א ללא קשר לתכנית לקבל היתר בניה מכח תמ"א 38, הזכויות מכוח התמ"א מהוות חלק משווי השוק. לא ניתן להתעלם משווי זכויות אלו במצב הקודם. השמאי הפנה לשומות מכרעות בהן הפניה לפסיקה בה נקבע כי יש להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם. להלן פירוט:

א. **ערר 85025/09 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** בו נקבע כי הטלת היטל השבחה בגין אישור תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בעת מכר ובעת היתר בניה.

ב. **ערר (ת"א) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** בו נקבע כי לצורך היטל השבחה ראוי כי תיבחן אפשרות המימוש של תמ"א 38 במצב הקודם.

ג. **ערר 85143/13 רון ציון ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן** בו נקבע כי יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת.

במסמך המדיניות נקבע עוד בשנת 2012 כי מסגרת הזכויות שתאושר ברובע 3 היא קומה טיפוסית מורחבת וקומת גג חלקית. המדיניות חלה גם ברובעים 5 ו-6 בהם טרם הופקדה או אושרה תכנית חדשה. השמאי הפנה להשוואה שנערכה בשומה מכרעת בגו"ח 6968/13 בין הוראות תמ"א 38 והוראות תכנית תא/3616א לביסוס טענתו כי הזכויות "המותנות" בתמ"א 38 נותרו על כנן גם בתכנית תא/3616א.

בחינת ההשבחה צריכה להיערך לפי מבחן השוק. במידה ואין השפעה על שווי הדירות, אין השבחה. בשומה מכרעת בגו"ח 6906/155 ערך השמאי המכריע סקר לצורך בחינת תרומתה של תכנית תא/3616א על שווי דירות. השמאי המכריע בחן מחירי דירות אשר נמכרו לאחר אישורה של התכנית תוך ביצוע אבחנה בין דירות בתחום הרובע לדירות מחוץ לתחום הרובע (רחוב אבן גבירול ומלכי ישראל). השמאי הגיע לכלל מסקנה כי אין שוני בשווי המתקבל למ"ר בנוי של דירות בתחום הרובע ומחוצה לו. בהתחשב במסקנה זו אין מקום לטענה כי תכנית הרובע שיפרה את הזמינות או ביטלה את אי הוודאות, שכן מבחן השוק מלמד כי קונה סביר אינו משלם יותר עבור דירה עליה חלה תכנית הרובע.

שמאי המבקשים סבור כי גם אם מביאים בחשבון שזכויות התמ"א אינן ודאיות וזאת תוך מתן מקדם 0.9 עדיין מתקבל כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, זאת בהתאם לתחשיב הבא:

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה	140	1.0	0.9	126.0
תוספת קומה	140	1.0	0.9	126.0
קומת גג חלקית	70	1.2	0.9	75.6
מרפסת גג	70	0.3	0.9	18.9
סה"כ				346.5

מצב חדש (עפ"י שומת המשיבה)

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה	160	1.0	1.0	160.0
קומת גג חלקית	130	1.2	1.0	156.0
מרפסת גג	30	0.3	1.0	9.0
סה"כ				325.0

ככל שלא תתקבל טענתו בדבר העדר השבחה התייחס שמאי המבקשים למרכיבים הבאים:

<u>היקף תוספת הבניה</u>

לטענת שמאי המבקשים שטח הגג בהתאם למדידה גרפית הוא 160 מ"ר כולל חדר מדרגות. בניכוי חדר מדרגות, מבואות ומעלית נוסעים 140 מ"ר.

לטענת שמאי המבקשים ככל שלא יובאו בחשבון זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, יש להביא בחשבון את הזכויות המוקנות מכח תכנית ס'.

<u>מקדם שווי לקומת הגג</u>

מקדם השווי הראוי לקומת הגג 1.2 לקומת הגג ולמרפסת הגג 0.3. לשיטת השמאי עפ"י תכנית תא/3616 גובה דירת הגג אינו 4.5 מ', אלא הגובה הכללי של הבניה בגג, כאשר גובה חלל הדירה העליונה הינו כ- 2.9 מ' עפ"י מרבית ההיתרים עוד מכח תמ"א 38. לחיזוק עמדתו הפנה להיתר[3] ולהחלטה ב**עת"מ 2011/99 הנדלמן גיורא נ' רשות הרישוי המקומית תל-אביב** בה החליטה רשות הרישוי המקומית לדחות את הבקשה להקמת קומה בגובה 5 מ' ולקבוע גובה מקובל של 3 מ'.
לטענת שמאי המבקשים הקמת בריכת שחיה או ג'קוזי בגג התאפשרה טרם אישור תכנית תא/3616, זאת ללא הליך של הקלה. לחיזוק עמדתו הפנה להיתרים[4] לבנית בריכת שחיה בגג וכן לדראפט בקשה להיתר[5] בו נאמר כי הקמת ג'קוזי בגג עליון אינה דורשת הקלה וזאת בהתאם לחוות דעת של היועמ"ש משנת 2012.

[3] היתר ברחוב הקליר 2.
[4] היתרים ברחובות יהודה הלוי 94, זנגביל 14.
[5] רחוב אסתר המלכה 15-13.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

<u>בינוי חדש על ישן</u>

מקדם ההפחתה הראוי בגין בינוי חדש על ישן הינו 0.8. לטענת שמאי המבקשים בנוסף יש להביא בחשבון הפחתה בסך 800,000 ₪ כגובה עלות חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה.

<u>כופר חניה</u>

יש להביא בחשבון תשלום כופר חניה עבור 3 מקומות חניה לפי 50,000 ₪ למקום חניה. בפס"ד **בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין** נקבע כי יש לקזז עלויות כופר חניה.

<u>דחיה למימוש</u>

השמאי הביא בחשבון דחיה במקדם 0.45. לצורך מימוש הזכויות נדרשת הסכמה של 100% מבעלי הדירות בבניין, נדרשת מציאת יזם ומילוי התנאים והמגבלות בהוראות התכנית. בעת הבניה צפוי מטרד לבעלי הזכויות הקיימות. חלקות המשנה בבעלויות שונות. הבניין בנוי בקיר משותף. השמאי הפנה לשומות מכרעות בהן נקבעו מקדם דחיה 0.312 (גו"ח 6904/36) ומקדם דחיה 0.56 (גו"ח 6962/37).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים אימץ את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 26,000 ₪ למ"ר מבונה.

טיעוני המשיבה

אישור התכנית תרם לשווי הנכס. התכנית מאפשרת במקרה של בניה קיימת על הגג בהיתר, השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים ותוספת קומת גג חלקית.

<u>היקף תוספת הבניה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה הוצא לו טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ'. לפיכך נקבע ששטח קונטור הגג הוא 180 מ"ר ובניכוי שטח חדר מדרגות של 20 מ"ר, מתקבל שטח קומה טיפוסית סחיר בסך 160 מ"ר. תכסית הבניה המותרת בקומת הגג החלקית מחוץ לתחום אזור ההכרזה היא בהתחשב בנסיגה של 3 מ' בחזית הקדמית. מכאן שהתכנית מאפשרת השלמת קומת הגג, תוספת קומה בשטח סחיר של 160 מ"ר, תוספת קומת גג חלקית בשטח סחיר של 130 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 30 מ"ר. בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תכנית ס', טענה שמאית המשיבה כי הנכס מהווה דירת גג הבנויה ללא היתר. לטענתה ככל שמביאים בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תכנית ס' אז יש לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות אלו את חלקת המשנה הנדונה בלבד.

<u>מקדם שווי לקומת הגג</u>

קומת הגג הובאה בחשבון במקדם שווי 1.2 ומרפסת הגג במקדם שווי 0.3. התכנית מאפשרת קומת גג בגובה עד 4.5 מ' ממפלס רצפת הגג. בשומות מכרעות[6] נקבע מקדם שווי 1.2-1.3 לקומת הגג ומקדם שווי 0.3 למרפסת הגג. לדירות הגג בבינוי המתאפשר עפ"י תכנית תא/3616 שווי גבוה ואף כפול משווי

[6] שומות מכרעות בגו"ח 7078/7, 7091/160, 6213/1280, 6214/519, 6960/88, 6960/52, 6903/138.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

דירות רגילות שכן הן ממוקמות בקומה העליונה של הבניין עם פרטיות מירבית ונוף נרחב. עלות הבניה דומה כך שההבדל בשווי הבנוי הוא במרכיב הקרקע בלבד.
התכנית מאפשרת לראשונה הקמת בריכת שחיה בגג המבנה. זכויות הבניה לבריכת השחייה מהוות חלק מסל הזכויות במצב החדש ותורמות לשווי הנכס.

<u>בינוי חדש על ישן</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין בינוי חדש על ישן. השמאית הפנתה לשומות מכרעות[7] בהן נקבעה הפחתה בשיעור 15%-10%. יש להביא בחשבון כי חיזוק הבניין הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקיימות. השמאית הפנתה לשומות מכרעות[8] בהן נקבע כי עלויות החיזוק תורמות לשווי המבנה.

<u>כופר חניה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כופר חניה בסך של 144,948 ₪ עבור 3 יח"ד מכוח הוראות התכנית, לפי 48,316 ₪ למקום חניה.

<u>דחיה למימוש</u>

במצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל בהתחשב בדחיה סבירה למימוש ובכדאיות הבניה הנוספת. זכויות הבניה הנוספות המוקנות עפ"י התכנית זמינות ויש כדאיות גבוהה למימושן.
בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה במקדם 0.6.

השמאית הפנתה לשומות מכרעות בהן נקבעו מקדמי דחיה כדלקמן-

גו"ח	מקדם דחיה	הערות
6857/193	0.646 (7.5 ש', 6%)	בהתחשב בקיומן של דירות גג.
6212/402	0.63 (8 ש', 6%)	
6956/86	0.705 (6 ש', 6%)	בהתחשב בקיומה של דירת גג.
6955/4	0.63 (8 ש', 6%)	בהתחשב בצורת הבינוי, מסחר בק"ק ובינוי קיים בגג.
6962/26	0.66 (7 ש', 6%)	בהתחשב בצורת הבינוי וקומת קרקע מסחרית.
6960/88	0.6274 (8 ש', 6%)	

במקרה הנדון מדובר בבניין מגורים ותיק מאוד. חיזוק הבניין הכרחי ומשביח באופן ניכר את שווי הדירות הקיימות. בשומה מכרעת בגו"ח 6214/69 קבע השמאי המכריע שאת ההתנהגות לביצוע הפרויקט יש לבחון בפן האובייקטיבי של ההתנהגות הצפויה בשוק ולא בפן הסובייקטיבי המושפע ממאפייני דיירי הבניין ומערכת היחסים ביניהם. עוד קבע, שבניין הנמצא בשלבי חייו האחרונים נזקק בכל מקרה לחיזוק ושדרוג יסודי או לבניה מחדש. מימוש תוספת הבניה לה ערך ניכר מהווה אינטרס משותף של כלל בעלי הזכויות בבניין, אינטרס שאמור לקדם ולזרז את ביצוע הפרויקט.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה קבעה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 26,000 ₪.

[7] שומות מכרעות בגו"ח 6901/87, 6960/65, 6968/109, 6906/3, 6906/18, 6902/72, 6214/69, 6901/7, 6956/86.
[8] שומות מכרעות בגו"ח 6959/41, 6906/11, 6212/405, 6960/88, 6214/69.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בשומת המשיבה ובתגובתה לשומת המבקשים הוצג חילוץ ממחירי דירות חדשות בסביבה. להלן פירוט-

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
29.8.2016	פינסקר 63	7091/199	60	₪3,979,999	₪ 66,333
14.11.2016	פינסקר 63	7091/199	60	₪4,000,000	₪ 66,667
7.11.2018	פינסקר 63	7091/199	77	₪ 4,050,000	₪ 52,597
19.12.2018	פינסקר 63	7091/199	78	₪ 4,138,000	₪ 53,051
30.8.2017	הרמן כהן 6	6903/54	78	₪ 4,350,000	₪ 55,769
19.6.2017	פרץ חיות 36	6904/118	175	₪ 11,484,200	₪ 65,624
11.1.2018	בורוכוב 36	6904/111	92	₪ 4,750,000	₪ 51,630
6.2.2018	בורוכוב 9	6904/111	142	₪ 9,400,000	₪ 66,197
28.9.2017	בורוכוב 9	6904/111	81	₪ 5,125,000	₪ 63,272
6.2.2018	בורוכוב 9	6904/111	97	₪ 5,200,000	₪ 53,608
11.5.2017	שד' עמנואל 23	6214/520	90	₪ 4,550,000	₪ 50,556
9.8.2017	יהושע בן נון 10	6214/256	110	₪ 5,170,000	₪ 47,000
27.12.2016	יהושע בן נון 49	6214/679	81	₪ 4,600,000	₪ 56,790
28.11.2016	יהושע בן נון 49	6214/679	175	₪ 10,100,000	₪ 57,714
12.12.2017	ז'בוטינסקי 67	6214/681	75	₪ 4,200,000	₪ 56,000
26.7.2017	ישעיהו 60	6957/97	84	₪ 3,825,000	₪ 45,536
22.3.2017	אפשטיין 9	6213/297	63	₪ 3,583,000	₪ 56,873
15.6.2017	מוסינזון 3	6213/72	125	₪ 7,059,235	₪ 56,474
4.7.2017	ילין 20	6213/391	80	₪ 4,214,927	₪ 52,687
4.7.2017	ילין 20	6213/391	69	₪ 3,535,073	₪ 51,233

נקבע שווי מ"ר בנוי בסך של 50,000 ₪. בחילוץ הופחת מע"מ, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 9,500[9] ₪ למ"ר. מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 26,000 ₪.

השמאית הפנתה לערכים שנקבעו בשומות המכרעות הבאות למועד אישור התכנית:

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שדרות בן גוריון 5	6902/85	₪ 26,000
יוחנן הורקנוס 22	6212/1254	₪ 28,000
עמוס 28	6957/274	₪ 27,000
יחזקאל 36	6959/16	₪ 27,000
נחום 27	6961/108	₪ 27,000
חגי 4	6957/113	₪ 27,000
בזל 26	6214/367	₪ 25,000
שדרות נורדאו 28	6960/88	₪ 25,000
שלמה המלך 55	6903/47	₪ 26,000
בזל 11	6956/86	₪ 25,000

[9] בשומה הוצג מסד נתונים מצומצם יותר והובאה בחשבון עלות בניה בסך 9,000 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יחזקאל 20	6959/43	₪ 27,000
בזל 32	6214/370	₪ 25,000
בזל 27	6957/136	₪ 25,000

<u>תמ"א 38 במצב הקודם</u>

אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תמ"א 38, כך נקבע במספר שומות מכרעות[10]. בשומות מכרעות בגו"ח 7078/7, 7091/160, 6213/1280, 6214/519 קבעה השמאית המכריעה כי בבחינת תרומת תכנית תא/3616 לשווי אין להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38. כל עוד נקבע בפסיקה כי אין לקבוע היטל השבחה בגין תמ"א 38 מאחר והזכויות טרם התגבשו והן אינן מוקנות, לא ניתן לייחס את הזכויות למצב הקודם. יש לנטרל את הציפיה לאישור הזכויות אף אם היא משתקפת בשווי השוק.

השמאית המכריעה ביססה קביעתה על הפסיקה הבאה:

א. **ערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** בו נקבע כי אין לגבות היטל השבחה במכר בגין תמ"א 38. תמ"א 38 מתגבשת בעת ההיתר. תמ"א 38 מהווה מעין "תכנית על" המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה.

ב. **רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** בו נקבע כי תמ"א 38 משולה למעין תכנית המרחפת מעל שטח המדינה. התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבניה.

ג. **עמ"נ (י-ם) 36933-04-14 סי. בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** בו נקבע כי יש לנטרל את המרכיב בשווי הנובע מציפיה לאישור הקלה המאושרת דבר שבשגרה באותו אזור, אחרת יעוקר היטל ההשבחה מתוכן.

ד. **עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס ואח'** בו נקבע כי כאשר הזכויות אינן מוקנות מועד התגבשות הזכויות ואירוע המס הינו אישור הזכויות בהקלה ואין לייחס להן שווי במצב הקודם.

בהתייחס להחלטה ב**ערר 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית רמת גן** קבעה השמאית המכריעה כי היא סותרת פסיקה ענפה הקובעת כי השווי במצב הקודם לצורך חישוב היטל השבחה אינו בהכרח שווי השוק של הנכס במועד הקובע, אלא שהוא במקרים רבים תאורטי ואינו כולל פוטנציאל הנובע מתכניות בהכנה או מציפייה להקלות או לתוספת זכויות עתידיות שטרם התגבשו.

עוד קבעה השמאית המכריעה כי סעיף 19(ב)(10) לחוק מקנה פטור בעת קבלת היתר בניה ולא בעת מכר. כוונת המחוקק הייתה לעודד חיזוק בפועל של בניינים. כל עוד אין חיזוק בפועל בהיתר אין זכות לפטור, זאת בדומה לפטור הניתן לגבי ממ"דים. לפי החלטה ב**ערר 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים** אין זכאות לפטור במכר כל עוד אין מימוש בהיתר.

בשומה מכרעת בגו"ח 6960/88, קבע השמאי המכריע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם. שכן, כוונת המחוקק הייתה לתת פטור רק בגין מימוש בדרך של היתר בניה. סעיף 19(ב)(10) עוסק

[10] שומות מכרעות בגו"ח 6941/16, 30166/310, 7080/8, 6439/352, 6388/484.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

במופגן רק בזכאות לפטור בעת מימוש בדרך של היתר בניה ואין בו כל אזכור לזכאות לפטור בדרך של מכר. דברי ההסבר להצעת חוק התכנון והבניה תיקון 118 מהווים ראיה לכך שאין עסקינן בלקונה כלשהי או בפרשנות, אלא שהמחוקק שהוא הריבון להחליט, עסק בסוגיה זו ובהחלטה מודעת מצא לנכון לדחות את ההצעה להעניק פטור גם במכר. עוד קבע השמאי המכריע כי ההחלטה בעניין צ.ו.ר מעוף עוסקת בשאלה האם ניתן לגבות היטל השבחה במכר בגין אישור תמ"א 38 וזאת בניגוד לשאלה האם תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א, המבטלת את הדרישה לקיומו של הליך לפי סעיף 149 לחוק, היא ברת חיוב. זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הן זכויות מותנות שאין להן כל מעמד משל עצמן, הן יכולות לצאת מהכח אל הפועל רק עם סיום ההליך התכנוני, ע"י מתן היתר בניה או אישור תכנית מקומית לפי סעיף 23 המאיינת את התמ"א. השמאי המכריע הפנה לפסיקה התומכת בקביעתו, לרבות פסקי דין בעניין קוזניץ[11], דייניש[12] וקזז[13].

בשומה מכרעת בגו"ח 6956/164 סברה השמאית המכריעה כי ככל ותכנית מכוח סעיף 23 הינה קונקרטית ונקודתית ואינה מחייבת שיקול דעת הוועדה המקומית, הרי שפס"ד אליק רון איננו חל לגביה והזכויות מכוחה אינן פטורות מהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר. השמאית קבעה כי יש לנטרל את השפעתה של תכנית מתאר ארצית במצב התכנוני הקודם ולייחס את מלוא השווי למצב התכנוני החדש.

בשומה מכרעת בגו"ח 6388/485 לנכס בפתח תקווה נקבע כי בהתאם ללשון החוק הפטור אינו חל במימוש בדרך מכר. כך גם בשומה מכרעת בגו"ח 7092/50 בה נקבע בין היתר, כי ישנם מצבים בהם נקבע בפסיקה שלצורך יישום תכליתו של החוק על השמאי לקבוע ערכים שונים מערכי השוק.

שמאית המשיבה הציגה מסמך אשר נערך ע"י עו"ד ממשרד הררי טויסטר ושות' המופנה לעירית תל אביב. עמדת עו"הד כי אין מקום להתחשב בתמ"א 38 בקביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישור תכניות תא/3616א ו-תא/3729א. לשיטתם חובה להתעלם מאישורה של תכנית מתאר ארצית שאינה קונקרטית ביחס למקרקעין מסוימים. התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם משמעותה הרחבה של הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) למכר בניגוד לקביעת המחוקק. זכויות תמ"א 38 אינן וודאיות וגם מטעם זה יש להתעלם מאישורה במצב הקודם. זאת ועוד, אין זה הוגן לגרום להפחתה מלאכותית של היטל ההשבחה ע"י התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם, מקום בו אישור תמ"א 38 אינו מהווה אירוע משביח בגינו ניתן לגבות היטל השבחה. התחשבות בתמ"א 38 תיצור חוסר וודאות וחישובים ספקולטיביים.

הוועדה המקומית הגישה ערר על השומות המכרעות אשר נקבע בהן כי בעת אומדן ההשבחה לתכנית תא/3616א במימוש בדרך מכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות הבניה מכח תמ"א 38.

שמאית המשיבה הפנתה לסיכום דיון אצל השמאי הממשלתי בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" מיום 8.7.2018 לפיו בעת הערכת גובה השבחה במיזמי פינוי בינוי בחישוב שווי מצב קודם אין להביא בחשבון זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38.

[11] עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס ואח'.
[12] עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח'.
[13] עמ"נ 56250-10-18 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' עמית קזז ואח'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

זכויות הבניה מכח התמ"א הן זכויות תאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב ע"י הוועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר אשר כולל בין היתר הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות. בעניין זה הפנתה השמאית להחלטה ב**ערר 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.**

בהעדר סעיף פטור מפורש לפטור במכר, ובהתאם לעקרון לפיו מכלל ההן למדים על הלאו, הפטור אינו חל במכר. הרציונל לפיו האינטרס הציבורי הוא הגנה בפני רעידות אדמה ולא האינטרס הפרטי של התעשרות בא לידי ביטוי ב**עת"מ 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית ואח'** בו נקבע כי הזכויות מכח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בניה עפ"י התמ"א אין עסקינן בזכויות ובטח שלא בזכויות קנייניות.

ב**עת"מ 11071-06-19 אמנון שילוני נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב** קבע בית המשפט המחוזי כי אין חולק שקיימת חשיבות לאומית בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אך אין בכך כדי להביא לאישור אוטומטי של כל בקשה להיתר המוגשת מכח תמ"א 38 ואין בכך כדי להביא לאישור סל הזכויות המירבי האפשרי באופן אוטומטי. ההיפך הוא הנכון, על מוסד התכנון להפעיל שיקול דעת, לבחון ולשקול את כל השיקולים הרלבנטיים טרם מתן ההיתר וככל שיינתן, בקביעת היקף הזכויות שיאושרו.

ב**ערר 8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה** נקבע כי לצורך עריכת שומת השבחה יש לנטרל תרומה של זכויות פוטנציאליות הנובעות מתמ"א 38 במצב התכנוני הקודם.

ב**עמ"נ (ח') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה** קבע בית המשפט כי בהערכת שווי הזכויות במצב הקודם יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי הפוטנציאל לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוחה. בניגוד לנטען ההחלטה מפורשת ומפורטת לאחר שהנושא נבחן ונשקל היטב.

בהתאם לסעיף 29 לתמ"א, תוקפה של התמ"א מוגבל ל- 5 שנים. הארכת תוקפה כפוף להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה.

אין מחלוקת כי ניתנו היתרי בניה מכח תמ"א 38 טרם אישור תכנית תא/3616א, כל שניתן ללמוד מכך הוא שזכויות הבניה המוגדרות בתמ"א מתגבשות באופן מלא רק עם קבלת היתר הבניה ולא קודם. כך נקבע גם בשומה מכרעת בגו"ח 6960/88. זאת ועוד, גם בהיתרי הבניה לא ניתנו הזכויות המרביות של התמ"א, קרי תוספת 2.5 קומות, לפיכך בכל מקרה אין לתת שווי לזכויות תאורטיות. לוועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתר בניה בהתאם לסעיף 22.

מסמכי המדיניות אינם מהווים מסמך סטטוטורי. עשויים לחול בהם שינויים ועל כן אין להביאם בחשבון בשווי המצב הקודם. כך נקבע בשומה מכרעת בגו"ח 7078/7. המסמכים מהווים חלק מהמצב החדש ויש לנטרל אותם.

זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הן זכויות תאורטיות. תכנית תא/3616א יוצרת ודאות גבוהה. היא מקנה זכויות לצמיתות, לפיכך תרמה באופן מובהק לעליית שווי הנכסים הכלולים בה. בהתייחס לטענת שמאי המבקשת בדבר העדר תרומה של התכנית לשווי, בשומה מכרעת בגו"ח 6960/88 נבחנה התנהגות השוק בהתבסס על 214 עסקאות ברובעים 3 ו-4. הממצאים העלו כי שווי מ"ר בדירות בבנייני מגורים ותיקים

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שעומדים בתנאי הסף לתוספת זכויות מכח תכניות הרובעים גבוה משווי מ"ר בדירות בבניינים ותיקים שאינם עומדים בתנאי הסף.

הכרעה

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם. בעשרות שומות מכרעות שערכתי בתחום רובע 3 קבעתי, ביחס לבניינים אשר עומדים בתנאי הסף של תמ"א 38, שבהתחשב בכך שתכנית מס' תא/3616א הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יש לראות בהוראות תכנית תא/3616א החלות עליהם, הוראות מכח תמ"א 38. ציינתי שאני סבורה שאין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית מפורטת מכח סעיף 23 לתמ"א בעת מכר, זאת לבטח כשהתכנית המפורטת אינה כוללת תוספת זכויות על אלו שהותרו עפ"י התמ"א.

בהתחשב בהתניות הרבות שכוללת התכנית והמגבלות הקנייניות והפיזיות המקשות על מימוש תוספת הזכויות אני סבורה כי התגבשות ההשבחה ככל שקיימת תהיה בשלב מימוש הזכויות בהיתר, בדומה לתמ"א 38.

מאחר שמדובר בסוגיה משפטית, ערכתי, בשומות אלו, תחשיב שמטרתו בחינת תרומת התכנית לשווי תוך שהבאתי בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. תמ"א 38 מהווה תכנית ארצית אשר אושרה בשנת 2005, במהלך השנים אושרו בה תיקונים שונים. התכנית אינה מהווה חלק מההליך התכנוני של תכנית תא/3616א ולכן אני סבורה כי אין לנטרל אותה מהמצב הקודם. לא כך מסמכי המדיניות שערכה הוועדה המקומית ליישום הוראות התמ"א בהתייחס למאפיינים הספציפיים של אזורים שונים בעיר, לרבות רובע 3. האחרונים כן מהווים חלק מההליך התכנוני של תכנית תא/3616א לפיכך יש לנטרלם.

ביום 18 אוגוסט 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר החלטה **בערר/תא/8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (עם עוד 9 עררים נוספים). ועדת הערר דנה בסוגיה וקבעה שבעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק במתן היתר והוא זה שמציית את החיוב בהיטל השבחה. תכנית תא/3616א מהווה תכנית קונקרטית אשר מקנה זכויות ולכן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה ויש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר. עוד קבעה ועדת הערר, בדעת רוב, כי בבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ אשר יערוך שומות מייעצות על יסוד נספח עקרונות להחלטתה ואגב זאת יציע אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע.

בכל הכבוד לוועדת הערר הנכבדה איני מסכימה עם קביעתה. אין מחלוקת כי הזכויות לפי תמ"א 38 אינן מוקנות וכי יש להן השפעה על שווי המקרקעין. לעמדת ועדת הערר על אף השפעתן על השווי יש לנטרל את הציפיות שיצרה תמ"א 38. לביסוס קביעתה הפנתה ועדת הערר לפסיקה ענפה[14] שעניינה

[14] עמ"נ 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ; עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס ; עמ"נ 23304-06-14 יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ; עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דיינש בע"מ ; עמ"נ 55083-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' יצחק לב.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

נטרול הציפיה להתקיימות האירוע המשביח מהשווי. בעניינו, תמ"א 38 קדמה לתכנית תא/3616א ואינה קשורה בקשר סיבתי אליה. בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א יש להביא בחשבון את כל המרכיבים המשפיעים על השווי אשר אין להם קשר סיבתי ישיר לתכנית תא/3616א. תמ"א 38 יצרה פוטנציאל כללי שיש להביאו בחשבון ואין לנטרלו. בפסק הדין בעניין לוסטרניק[15] קבע בית המשפט העליון שיש לנטרל את השפעת הליכי התכנית לגביה נבחנת ההשבחה מהשווי במצב הקודם וכי כל ציפייה שהביאה לעליית ערך, שאין לה קשר סיבתי ישיר לתכנית, רשאי השמאי להביאה בחשבון. מכאן שיש לנטרל רק את השפעת התכנית המשביחה עצמה ולא את השפעתם של גורמים אחרים. השווי במצב הקודם מתבסס על אפשרויות המימוש בהתעלם מתכנית תא/3616א. במקרה בו תכנית תא/3616א לא הייתה קיימת, ניתן היה לקדם בנכס פרויקט להתחדשות עירונית מכח תמ"א 38. לפני אישור תכנית תא/3616א ניתנו בתחומה היתרים לפרויקטים להתחדשות עירונית מכח תמ"א 38 וכך נעשה גם כיום ברובעים נוספים בעיר. לאור האמור, אני סבורה שאין לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 מהשווי במצב הקודם.

בפסיקה[16] נקבע כי בבחינת השבחה יש להביא בחשבון את השפעת תכניות מתאר ארציות ומחוזיות על השווי במצב הקודם. התוצאה היא שקיימים מקרים בהם חלה עליית שווי אשר בגינה לא חלה חבות בהיטל השבחה. כך לדוגמה במקרים בהם תכנית מתאר ארצית או מחוזית מייעדת קרקע חקלאית לפיתוח עירוני. תמ"א 38 היא תכנית ארצית הכוללת אמנם הוראות מפורטות אך נקבע בפסיקה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגינה בעת מכר. ועדת הערר בעניינו קבעה כי אין בציפיות כדי להצדיק פגיעה בעקרון רציפות המס. נטרול השפעת התמ"א על השווי במצב הקודם גוררת כפועל יוצא חיוב על השבחה שמקורה בתכנית מתאר ארצית לגביה נקבע בפסיקה כי לא יחול חיוב בהיטל השבחה, שכן התגבשות ההשבחה מכוחה היא במועד הוצאת היתר. בפסק הדין בעניין דייניש[17] קבע בית המשפט שלגבי תכניות שאינן בנות חיוב בהיטל השבחה אין מקום לעשות הבחנה בין שווי השוק האובייקטיבי לבין שווי השוק לצרכי השבחה, שאם לא כך אנו עלולים לפגוע בנישומים ולגרום להם בעקיפין שיחויבו בהשבחה שאין הם חייבים בגינה.

ועדת הערר ביססה בין היתר את עמדתה שאין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם בין היתר לאור הקושי במדידת הזכויות הפוטנציאלית מכח תמ"א 38, קושי אשר בא לידי ביטוי בשונות השומות המכרעות. איני סבורה כי לאור הקושי המתואר ניתן להתעלם מהשפעת התכנית במצב הקודם. אכן יש לשאוף לקביעת טווח ערכים ומקדמים המותיר מקום לשיקול דעת, בדיוק כפי שנקבע ביחס לתכנית תא/3616א בנספח א' להחלטת ועדת הערר.

בהחלטתה הפנתה ועדת הערר לפסיקה ולהחלטות ועדות ערר הנוגעות ישירות לסוגיה הנדונה ואשר לשיטתה תומכות בקביעתה. הוועדה הפנתה לפסק הדין בעניין אברהם לביא[18]. בפסק דין זה קבע בית המשפט כי ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספיקה כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי

[15] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
[16] ראה לדוגמה רע"א 6188/04 אלינוער רבין נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים.
[17] עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ.
[18] עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה, לכאורה כפי שנקבע בבר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה. אלא מאי, מסקנתו של פסק הדין בעניין דלי דליה הפוכה. בפסק הדין הבחנה בין תביעות פיצויים בגין ירידת ערך בהן אין להביא בחשבון במצב הקודם את שווי השוק, אלא שווי המנטרל פוטנציאל כללי לשינוי, זאת להבדיל מאומדן השבחה בו יש להביא בחשבון שווי שוק הכולל גם פוטנציאל כללי, אך לא פוטנציאל הגלום בתכנית המשביחה עצמה. יוצא שמסקנת בית המשפט בעניין לביא מנוגדת להלכת בית המשפט העליון בעניין דלי דליה ואין להסתמך עליה.

בהחלטתה הפנתה ועדת הערר גם להחלטת ועדת הערר מרכז בעניין בן דוד[19]. ההחלטה דנה במימוש בהיתר מכח תמ"א 38 ולא במימוש במכר. החלטה בה נקבע שבעת חישוב ההשבחה למימוש התמ"א אין להביא בחשבון בשווי הדירות הבנויות במצב הקודם את השפעת התמ"א. ההחלטה מצטרפת לפסיקה ענפה לפיה כאמור, יש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת התכנית המשביחה עצמה.

כן הפנתה ועדת הערר להחלטת ועדת הערר מרכז בעניין יהודה ועפרה לוי[20]. החלטת הוועדה בעניין זה נסמכת בעיקר על פסק הדין בעניין לביא. ועדת הערר בעניין לוי ציינה כי היתר הבניה לפי תמ"א 38 לא התגבש ולכן העוררים אינם זכאים לפטור. אין על כך מחלוקת. הסוגייה בענייננו אינה החלת הפטור כי אם באופן קביעת השווי במצב הקודם.

ישנן החלטות של ועדות ערר שקבעו שיש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. ועדת הערר הזכירה את חלקן[21] ומצאה לנכון לקבוע אחרת.

לסיכום, שוק המקרקעין הושפע ישירות מהאפשרות לממש את תמ"א 38. מאחר שלא מדובר בעליית שווי הנובעת מהתכנית המשביחה עצמה, אין סיבה שלא להביא בחשבון השפעה זו על השווי במצב הקודם.

ביום 5 ספטמבר 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר מחוז ירושלים החלטה ב**ערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (אשר נדון עם עוד עררים נוספים). הוועדה דנה בסוגיה האם ומתי חל חיוב בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר במקרקעין עליהם חלה תכנית מס' 9988. במסגרת החלטתה קבעה ועדת הערר, בין היתר, שבבחינת ההשבחה אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 משווי המצב הקודם, זאת בהסתמך על הלכת לוסטרניק וכפי שנקבע בהחלטות ועדת הערר בעניין רון ציון, דן הוד ואביבה אליסיאן. בהחלטת ועדת הערר הפניה לפסק דין בית המשפט העליון בעניין דלי דליה בו נקבע בדעת הרב כי באומדן ההשבחה יש להתחשב בציפיה כללית במצב קודם וזאת בשונה מתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק. ועדת הערר עמדה על ההבדל בין פסק הדין בעניין סי.בי.די.סטאר לסוגיה שבענייננו, תוך קביעה שככל שישנה השפעה של תמ"א 38 על השווי היא נעדרת קשר סיבתי. תמ"א 38 או תכנית מכוחה, החלה במצב קודם, היא תכנית מאושרת, עצמאית ונפרדת, שאינה יונקת מהליכי התכנון הכוללים של התכנית המשביחה במצב החדש, זאת בהתאם לעקרון שקבע בית המשפט בעניין דייניש. עוד קבעה כי נטרול תמ"א 38 במצב הקודם יביא לסיכול כוונת המחוקק

[19] נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה.
[20] ערר 21-08-8053 יהודה ועפרה לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה.
[21] ראה לדוגמה ערר 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שביקש להעניק לתמ"א 38 פטור מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר, ופסיקת בית המשפט בעניין אליק רון שקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן צפות ולא מתגבשות במימוש בדרך של מכר.

ועדת הערר קבעה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית מס' 9988 במימוש במכר, גם לגופה של תכנית מס' 9988 ובהתעלם מנטרולה של תמ"א 38. הוועדה ציינה שמחקרים שמאיים מוכיחים שפוטנציאל המימוש של תכניות לתוספת בניה במרקמים הבנויים בבניה רוויה עומדים על אחוזים בודדים ושאם ניקח את הצפי למימוש התכנית ונעמיד אותו על אחוזי המימוש הצפויים ניתן לראות בנקל שבמועד הקובע קונה מרצון לא יהיה מוכן לשלם כל תוספת למחיר המקרקעין עבור הזכויות שההסתברות לממשן נמוכה. הסתברות הנובעת בין היתר מהמצב המשפטי בהינתן הרב הנדרש, הרווח היזמי והתועלת הכלכלית, בעיות תיאום, העדפות אישיות ועוד.

כאמור, בשומות מכרעות שערכתי בתחום הרובע ציינתי שאני סבורה שאין לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש במכר עקב אישור תכנית תא/3616א. בשומותיי הצגתי תחשיב למקרה בו עמדתי לא תתקבל בערכאת ערעור. בתחשיב זה הבאתי בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם. להלן תחשיב כאמור-

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם ודאות	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה	160	1.00	0.9	144.00
קומת גג חלקית	46	1.15	0.9	47.61
מרפסת גג	114	0.30	0.9	30.78
סה"כ זכויות נוספות לבניין בשלמות				222.39

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם ודאות	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה	160	1.00	1.0	160.00
קומת גג חלקית	130	1.20	1.0	156.00
מרפסת גג	30	0.30	1.0	9.00
סה"כ זכויות נוספות לבניין בשלמות				325.00

השבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי לבניין בשלמות	102.61 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 25,000
שווי התוספת כזמינה לפני הפחתות	₪ 2,565,250
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
מקדם דחייה (20 שנים, 6%)	0.31
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 636,182
השבחה לחלק הנישום (69/427)	**₪ 102,802**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

על אף שאני סבורה שאין לנטרל את השפעת תמ"א 38 משווי הנכס במצב הקודם וכי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בעת מימוש בדרך מכר, בהתחשב בכך שהסוגייה נדונה והוכרעה ע"י ועדת הערר באותו מרחב תכנוני, אערוך תחשיב התואם את קביעתה העקרונית. ועדת הערר פירטה בנספח א' להחלטתה עקרונות לקביעת מקדמים לתחשיב הנעשה בגישת התועלת והנחתה את השמאי המייעץ שימונה לקבוע מקדמים מתוך כוונה לייצר אחידות בשומות ככל שניתן. שומות השמאי המייעץ טרם ניתנו. לפיכך, תחשיבי ייערך בהתאם למקדמים מקובלים בהם עשיתי שימוש עד כה.

<u>היקף תוספת הבניה</u>

בהתחשב במיקום הנכס, בהיקף ובאפשרויות הבינוי של שתי החלופות, מצאתי כי השימוש המיטבי של הנכס הנדון הוא תוספת לבניין הקיים, בדומה לעמדת הצדדים. בחנתי וקיבלתי את הסכמתם שיש להביא בחשבון שהשטח הסחיר לתוספת קומה במצב החדש הוא 160 מ"ר ולתוספת קומת גג 130 מ"ר. יצוין כי לא ברורה לי טענת שמאי המבקשים להתחשבות בזכויות מכח תכנית ס' במצב הקודם שכן בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון השלמת קומת הגג החלקית הקיימת אותה יש לייחס לדירה הנדונה.

<u>מקדם השווי לדירת הגג</u>

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לקומת הגג החלקית הוא 1.2 ומקדם השווי הראוי למרפסת הגג הוא 0.3, כך קבעתי בשומות שערכתי בתחומי הרובע. מדובר בקומה העליונה של הבניין בה סביר כי יתוכננו דירות פנטהאוז. בהתחשב שהשימוש המיטבי הינו תוספת לבניין הקיים אני סבורה כי לא חלה השבחה במקרה הנדון בגין הותרת בריכה במרפסת הגג.

<u>דחייה למימוש</u>

מדובר בבניין ותיק בן כ- 84 שנה במועד הקובע. הבניין כולל 6 דירות ואולם לרבות דירת גג. הבניין כולל מעלית נוסעים עבור חלק מהדירות, ביניהן חלקת המשנה הנדונה. אין חניה בתחום החלקה. הבניין רשום כבית משותף. דירת הגג אינה כלולה ברישיון מס' 1790. עם זאת, היא כלולה בהיתר בניה מס' 0106-07 לתוספת המעלית. הבניין בנוי בקיר משותף. זאת ועוד, במהלך הבניה צפויים מטרדים שיפגמו בשימוש בדירות הקיימות. אני סבורה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 20 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>עלויות חיזוק ובינוי חדש על ישן</u>

תוספת בניה חדשה על בניה קיימת מצריכה התאמה לבינוי הקיים, יוצרת מגבלות תכנון ומייקרת את עלות הבניה. קיבלתי את שיעור ההפחתה שנקבע בשומות המבקשים, 20% בגין מרכיב זה.

<u>כופר חניה</u>

קיבלתי את עמדת המשיבה להפחתה בגין כופר חניה עבור 3 מקומות חניה לפי 48,316 ₪ למקום חניה.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים כי החלק היחסי שיש לייחס לנכס הנדון הוא בהתאם לחלקו ברכוש המשותף 69/427 (16.2%).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ערכי שווי

בשומות מכרעות שערכתי בסביבה קבעתי כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 25,000 ₪. ערך זה תואם ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה, להלן פירוט:

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
זנגביל 4	6956/158	25,000 ₪
זנגביל 22	6956/46	23,000 ₪
מנדלשטם 15	6956/76	27,000 ₪
מנדלשטם 25	6959/7	25,000 ₪
סוקולוב 69	6956/38	23,000 ₪
סוקולוב 75	6956/36	25,000 ₪
גריזים 4 פינת פקיעין 22	6956/168	25,000 ₪

10. תחשיב השומה

להלן תחשיב ההשבחה לאחר נטרול השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה	160	1.00	160
תוספת קומת גג חלקית	130	1.20	156
מרפסת גג	30	0.30	9
סה"כ שטח אקוויוולנטי			325

תוספת שטח אקוויוולנטי	325 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
קרן חניה (3 מקומות חניה * 48,316 ₪)	(144,948 ₪)
מקדם דחייה (20 שנים, 6%)	0.31
השבחה מלאה לבניין בשלמות	1,970,066 ₪
השבחה לחלק הנישום (69/427)	**318,348** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, בהתחשב בהחלטת ועדת הערר לפיה יש לנטרל את תמ"א 38 משווי הנכס במצב הקודם, כדלקמן-

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616א	24.1.2018	₪ 318,348	₪ 159,174

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com