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

10 באוגוסט 2022
מספר מינוי: 768-2022
מספרנו: 964

לכבוד
המבקשת,
חברת י.ר. שומרוני חשבות יעוץ כלכלי בע"מ
באמצעות השמאים
רן וירניק ויפעת מזרחי
wran@isdn.net.il

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאים
מיקי עין דור ואביעד משולם
miki@eindorm.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 2 בגוש 6215 חלקה 267 רחוב ארלוזורוב 96, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

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

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
ע'1	02/04/2003
תא/5000	06/01/2017
תא/3616א'	24/01/2018

2.2 סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 21/04/2022.

2.3 ביום 02/08/2022 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בהתאם להסכם מכר מיום 17/11/2021 נמכרו הזכויות תמורת 3,000,000 ₪. שטח הדירה במדידה גראפית הוא כ- 67 מ"ר.

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

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומת קרקע
גוש	6215
חלקה	267
שטח רשום של החלקה	540 מ"ר
תת חלקה	2
שטח רשום של תת החלקה	46.78 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	47/633
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב ארלוזורוב 96, הצפון הישן החלק הצפוני, תל אביב יפו

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ארלוזורוב, בשכונת הצפון הישן- החלק הצפוני במרכז העיר תל אביב – יפו. רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי דו סטרי המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הנכס ממוקם בחלק הדרומי של הרחוב בקטע שבין רחוב אבן גבירול לרחוב שלמה המלך. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה. בעת הביקור, נתיב אחד של רחוב ארלוזורוב חסום לתנועה עקב עבודות הרכבת הקלה. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והבנוי עליה

שטחה הרשום של חלקה 267 בגוש 6215 הוא 540 מ"ר והיא בעלת צורה רגולרית מלבנית. לחלקה חזית צפונית לרחוב ארלוזורוב באורך של כ- 19 מ' ועומקה הממוצע באורך של כ- 28 מ'. בחזית החלקה מסומנת הפקעה ושטח המגרש נטו יהיה 470 מ"ר. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית ומרתף. בכל קומה 3 יח"ד, בקומה העליונה דירת גג ובסה"כ 13 יח"ד בבניין. בבניין אין מעלית ואין חניות.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע ושטחה עפ"י מדידה גראפית הוא כ- 67 מ"ר. הדירה עורפית ופונה לכיוונים דרום, מזרח ומערב.

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

5. המצב התכנוני הרלוונטי

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית 58

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

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

5.1.2 תכנית 76

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

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

5.1.3 תכנית 1680

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

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

5.1.4 תכנית מ'

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

התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי במרווחים ובצפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. הנספח לתכנית מ' מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח. כל סתירה בין הוראות התכנית לבין ההוראות בנספח, תחול ההוראה בנספח לאזורים הנזכרים בו.

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

להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם לנספח[2]:

שטח מגרש מינימלי-	500 מ"ר
אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות-	42%
אחוזי בניה כוללים-	168%
מס' קומות מירבי-	5+ עמודים
קווי בניין-	קדמי- 4 מ' בהתאם לתכנית 58, אחורי- 6.2 מ', צידי- 3.6 מ'

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

5.1.5 <u>תכנית ע'</u>

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

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

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

5.1.6 <u>תכנית ס'</u>

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

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

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

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

[2] למגרש בשטח של 500 מ"ר ויותר ; באזור דירות 1 לפי תכנית 58 ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר.

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

בבניין הזכויות ליחידות דיור המותרות ואם קיים שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יחידות דיור[3]. שטח גג פנוי לא יפחת מ- 75 מ"ר לדירה.

5.1.7 <u>תכנית ג'</u>

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

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

5.1.8 <u>תכנית 2710</u>

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

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

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית ע'1</u>

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

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

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

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

5.2.2 <u>תמ"א 38</u>

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

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

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

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

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

<u>תמצית הוראות התמ"א:</u>

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 22-21[4], ובלבד שהמבנה יחוזק.

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

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

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

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

על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

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

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים[5]. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.
- תוספת שטחי בניה בקומה מפולשת בשיעור של שטח קומה טיפוסית מורחבת בניכוי השטח הבנוי בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות- חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים.
- הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין חריגה מקווי הבניין, יחולו על המבנה החדש.
- בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

5.2.3 <u>תכנית תא/5000</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>בין מטרות התכנית:</u>

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב- יפו.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב- יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

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

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

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

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

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

ו. קביעת הוראות לחניה.

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

ח. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

ט. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

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

הוראות בניה לבניינים חדשים:

החלקה ממוקמת בתחום אזור הכרזת אונסקו מדרום לרחוב ארלוזורוב. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

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

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

- בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.

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

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

בבניינים שגובהם 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

שטחי בניה קיימת בהיתר על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות או תכניות נקודתיות ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.

- כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראל 413.
- שטח קומות התוספת יהיו לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. אם יורחבו הדירות הקיימות, שטח קומה טיפוסית יהיה של המבנה המורחב.
- גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.
- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.
- הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.
- הועדה רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ וחיזוק, הרחבת דירות קיימות , במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד (תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון).
- תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית): למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

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

על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

- זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה.
- בבניינים הבנויים בקיר משותף הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי ס' 149 ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת קיר משותף תותר בחזית אחורית בלבד.

5.2.5 <u>תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 7/11/2012. לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לעניינו, בהתאם לתכנית תא/3729א' המופקדת.

5.2.6 <u>תכנית תא/4474- תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב – מופקדת</u>

ביום 11/08/2021 פורסמה להפקדה תכנית להתחדשות רחוב ארלוזורוב. בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת בייעוד למסחר תעסוקה ומגורים וכן, מסומנת הפקעה לדרך בחזית החלקה.

בהתאם להוראות, בתחום אזור הכרזת אונסקו, בחלק הדרומי של רחוב ארלוזורוב, תותר בניה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.

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

5.3 רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית תל אביב אותר, בין היתר, רישיון הבניה הבא:

רישיון בניה מס' 598 מיום 30/11/1947

הרישיון ניתן לבניית בית בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר. הבית מכיל: בקומת עמודים – 4 חדרים וח"ש. בקומות א- ג'- 7 חדרים עם ח"ש בכל קומה. בקומה ד' – 2 חדרים עם ח"ש.

פירוט השטחים (במ"ר):

קומה	שטח	שטח מרפסות	שטח בלקונים	סה"כ
קומת עמודים	131.955	25.16	11.53	168.645
קומה א'	191.47	17.843	20.74	230.053
קומה ב'	191.47	17.843	20.74	230.053
קומה ג'	191.47	17.843	20.74	230.053
קומת גג	84.346	2.541	2.73	89.617

השטחים מתוך טבלת חישוב השטחים בתשריט הרישיון והם כוללים חדרי מדרגות.

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

6. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/3616א'	24/01/2018	477,536 ₪	אין השבחה

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

השימוש המיטבי במקרה הנדון הוא הבינוי הקיים בחלקה בתוספת שווי הזכויות להרחבת הדירה הנדונה והחלק היחסי בשווי זכויות הבניה בתכנית תא/3616א' בגג המבנה.

לאור מיקום הנכס הנדון בעורף קומת הקרקע, הובא בחשבון כי ההרחבה האפשרית היא של כ- 12 מ"ר.

הבניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) ולכן בהתאם להגדרות התכנית תוספת הזכויות האפשרית בבניין הנדון היא השלמת הקומה העליונה לקומה טיפוסית וקומת גג חלקית בהיקף של 65% משטח הקומה שמתחתיה.

שטח קומת הגג כ- 237 מ"ר בניכוי שטח חלקת משנה 13 כ- 124 מ"ר מתקבל שטח של כ- 101 מ"ר עבור יח"ד נפרדת. שטח סחיר בקומת הגג החלקית הוא 142 מ"ר ו- 83 מ"ר מרפסת.

לא הובאה בחשבון השבחה בגין האפשרות לתוספת בריכת שחיה בגג הבניין לאור היקף התוספת ומיקום הנכס.

לאור מיקום הנכס בתחום ההכרזה ולאור מיקום הנכס הנדון בקומת הקרקע, לא ניתן להוסיף מרפסות.

הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 30% בהתחשב ביחסי השיתוף בחלקה. הפחתה זו מגלמת את כל הקשיים במימוש הזכויות. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בהתחשב בתוספת למבנה קיים ובהיקף השטחים המתווסף לבניין. חיזוק ושיפוץ הבניין ככל שיידרשו צפויים לתרום לשווי הבניין לפחות בגובה עלות זו.

אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, מאחר שזכויות אלה אינן מוקנות ובהתאם לפסיקה מתגבשות רק בעת מתן היתר בניה. פטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 ניתן רק במימוש בדרך של היתר, התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם לתכנית רובע 3, הינה בפועל, מתן פטור שאינו קיים במכר. לעניין זה הפנו וציטטו מתוך **עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה**, החלטת ועדת ערר **נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית**

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

נתניה, **רע"א 3002/12 אליק רון** וערר **תא/85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א**.

לא הוכח כי נדרש חיזוק בהתאם לפרוצדורה הקבועה בתמ"א 38 ורק מבחינה זו אין להעניק זכויות מכוח תמ"א 38 במימוש הנדון.

בהתייחס להחלטות ועדת ערר שצוינו בשומת המבקשת, טענו שמאי המשיבה כי חלק מההחלטות התייחסו למימושים בדרך של בקשה להיתר ובהן יש פטור מכוח תמ"א 38. בנוסף הפנו לשומות מכריעות[6] בהן נקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 במצב קודם. שמאי המשיבה צירפו חו"ד מטעם עיריית תל אביב לפיה אין להתחשב בזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב קודם.

מסמכי המדיניות לתמ"א 38 מהווים חלק מהמצב החדש ולא חלק מהמצב הקודם. אין רלוונטיות לדוגמאות להיתרי בניה שניתנו מכוח תמ"א 38 כיוון שבמקרה הנדון מדובר בהעברת זכויות ולא בהיתר בניה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביאו שווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪ בהסתמך על ניתוח 3 עסקאות מכר של מגרשים[7] לבניה במרכז העיר תל אביב.

[6] שושי שרביט שפירא בגו"ח 6941/16 לתכנית תא/5000, נאווה סירקיס באבן גבירול פינת השופטים לתכנית תא/5000, גבע בלטר בגו"ח 30166/310 בירושלים, אמנון נזרי בגו"ח 7080/8 ואבישי זיו בגו"ח 6439/352 בכפ"ס.
[7] חולדה 6 מיום 21/09/2016, שינקין 32 מיום 24/12/2015 ובר כוכבא 11 מיום 16/04/2015.

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

תחשיב המשיבה לתכנית תא/3616א'

תוספת שטחים לדירה			
תוספת שטח בנוי			12.00 מ"ר
מקדם הפחתה למושע			0.7
מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על קיים			0.9
סה"כ תוספת שטח אקו'			7.56 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 23,000
השבחה			**₪ 173,880**
תוספת שטחים לבניין הקיים			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
השלמת קומה קיימת	101.00 מ"ר	1	101.00 מ"ר
קומת גג	142.05 מ"ר	1.15	163.36 מ"ר
מרפסת גג	82.95 מ"ר	0.3	24.89 מ"ר
סה"כ לבניין			289.24 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 23,000
שווי הזכויות			₪ 6,652,578
מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על קיים			0.9
כופר חניה		₪ 48,316	₪ 144,948-
סה"כ			₪ 5,842,372
מקדם הפחתה למושע			0.7
חלק הנכס בזכויות			0.0742
השבחה			**₪ 303,656**
סה"כ השבחה לנכס הנדון			**₪ 477,536**

7.2 עמדת המבקשת

טרם אישורה של תכנית תא/3616א' ניתן היה לנצל זכויות בניה מכח תמ"א 38, שאיפשרה תוספת של עד 2.5 קומות בחלופת חיזוק ותוספת בניה בעוד שתא/3616א' התירה תוספת של קומה וקומת גג חלקית בלבד.

על פי החלטת ועדת ערר **85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן**, את הזכויות שהעניקה תמ"א 38 על שינוייה יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם. לפיכך, אין לחייב בגין הזכויות שהוקנו בתכנית תא/3616א' לתוספת קומה וקומת גג, שכן זכויות אלו הותרו בתמ"א 38, הפטורה מהיטל השבחה במימוש במכר על פי הפסיקה.

עד להחלטת ועדת הערר בעניין צ.ו.ר מעוף (ערר 85064/10) בה נקבע פטור לזכויות מכח תמ"א 38 גם במימוש במכר, הועדה המקומית סברה כי זכויות לפי תמ"א 38 הן וודאיות. גישה זו הוצגה בתיקים שהתנהלו בפני שמאים מכריעים, ובהם רח' בן יהודה 163 (6901/54), דיזנגוף 240 (6956/95), בן יהודה 190 (6901/87), תל חי 3 (7092/17) ועוד. לפיכך, יש לבחון את ההשבחה בהתחשב בעובדה שבמצב הקודם קיימות זכויות לנכס מכוח תמ"א 38.

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

להלן חישוב השטחים האקוויוולנטיים בשני מצבי התכנון:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
השלמת קומה טיפוסית	101.00 מ"ר	1	101.00 מ"ר
קומה טיפוסית	225.00 מ"ר	1	225.00 מ"ר
קומת גג	107.00 מ"ר	1.15	123.05 מ"ר
מרפסת גג	118.00 מ"ר	0.3	35.40 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**484 מ''ר**
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
השלמת קומה טיפוסית	101.00 מ"ר	1	101.00 מ"ר
קומת גג חלקית 65%	142.00 מ"ר	1.15	163.30 מ"ר
מרפסת גג	83.00 מ"ר	0.3	24.90 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**289 מ''ר**

הרחבת הקומות לרבות קומת הקרקע אפשרית גם על פי תמ"א 38 וגם על פי תא/3616א' ולפיכך מתקזזת.

השטח האקו' לפי תמ"א 38 גבוה מהותית מאשר השטח לפי תא/3616א' ולכן לא קיימת השבחה בגין תא/3616א'.

שמאי המבקשת הפנו לשומות מכריעות של הח"מ בהן נקבע כי לא קיימת השבחה בגין תכנית תא/3616א'.

נוכח הפגיעות התכנוניות שחלו בנכס עקב אישור תכניות תא/5000 ותת"ל 70א', כמו גם הפחתת זכויות הבניה בתכנית תא/3616א' ביחס לאלו שניתן היה לנצל מכוח הוראות תמ"א 38 על שינוייה, הוגשה לועדה המקומית תביעה לירידת ערך. טרם התקבלה החלטת הועדה המקומית בתביעה.

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

8. הכרעה

8.1 תכנית ע'1

תכנית ע'1 אינה משביחה את הנכס הנדון במועד הקובע.

8.2 תכנית תא/5000

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

8.3 תכנית תא/3616א'

8.3.1 היטל השבחה בגין תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38

תכנית תא/3616א' הינה תכנית מפורטת שבין מטרותיה התחדשות עירונית ברובע 3 וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. התכנית כוללת הוראות נוספות מעבר לאמור בתמ"א בעיקר בהתייחס למגרשים ומבנים עליהם כלל לא חלה תמ"א 38. במקרה הנדון מדובר בבניין שהוקם בשנות ה-60 של המאה הקודמת ולכאורה עומד בקריטריון של חיזוק וקבלת זכויות מכח תמ"א 38. קבלת היתר לפי תכנית תא/3616א' מחייבת חיזוק ושיפוץ הבניין והיקף תוספת הזכויות הניתנות מכוחה, במקרה הנדון, נמוך מזה הקבוע בתמ"א 38. לפיכך, ניתן לראות בזכויות המוקנות מכוחה לנכס הנדון, כזכויות על פי תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. קבלת היתר לבניה מכח תמ"א 38 (או מכח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א) פטורה מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בחו"ד הררי טויסטר נטען גם כי משיקולי הוגנות יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם שכן לא יהיה זה הוגן כלפי הציבור (המיוצג ע"י הועדה המקומית) לגרום להפחתה מלאכותית של היטל ההשבחה. מאותם שיקולי הוגנות ניתן לומר כי אין זה הוגן לחייב אדם בהיטל השבחה רק משום שמשיקוליו או אילוציו בחר למכור את דירתו ולא להמתין עד מימוש בהיתר.

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

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

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

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

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

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

כאמור, השווי במצב חדש המושפע מתמ"א 38 ומתכנית הרובע משתקף באופן נאמן בעסקאות מכר של דירות ותיקות בסביבה. כדי לאמוד את השווי אשר אינו משקף עליית ערך הנובעת מפוטנציאל מימוש תמ"א 38 או תכנית הרובע, נבחן שווי של דירות בסביבה אשר אינן מושפעות מתכניות הרובעים. אין מחלוקת, כי הסבירות לממש את תמ"א 38 או את תכנית הרובע בבניינים גבוהים בני 8-12 קומות נמוכה מאוד[8] (למעט נסיבות מיוחדות). בהתאם לכך, ככלל, מחירי דירות בבניינים אלה אינם מגלמים פוטנציאל מתכניות אלה. הבחינה תיערך לדירות בבניינים גבוהים (ללא מגדלי יוקרה) אשר נבנו בשנות ה- 60-90 ובבניינים שנבנו לאחר 1980. משווי הדירות בבניינים גבוהים יש לנטרל תרומת מעלית וחניה. אין צורך לבצע התאמה בגין איכויות בינוי או נוף מסוים כי אלה מתקזזים מול הבינוי בצפיפות נמוכה בבניינים הותיקים עליהם חלה תכנית הרובע. הנכס הנדון מצוי ברחוב ארלוזורוב בעוד שחלק מעסקאות ההשוואה הן לדירות ברחובות פנימיים

[8] במקרים של מימוש במכר של דירות בבניינים גבוהים הסכימה המשיבה כי לא חלה השבחה מתכנית הרובע.

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

ושקטים ללא קומת מסחר. לאחר בחינת עסקאות מרחוב ארלוזורוב ומהרחובות הפנימיים התקבל מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.85.

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

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	מחיר מוערך	מחיר בניכוי חניה	מחיר בנטרול תרומת מעלית	קומה	שטח מדוד	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמה למועד הקובע	מקדם התאמה למיקום	שווי למ"ר בנוי מתואם
6958-154-054	7/6/2017	יהושע בן נון 70	₪ 3,844,094	₪ 3,444,094	₪ 3,099,685	4	85 מ"ר	₪ 36,424	98.43%	0.85	₪ 30,473
6958-154-041	3/7/2017	יהושע בן נון 70	₪ 4,698,448	₪ 4,298,448	₪ 4,212,479	1	105 מ"ר	₪ 40,311	98.07%	0.85	₪ 33,603
6958-154-055	5/11/2018	יהושע בן נון 70	₪ 4,300,000	₪ 3,900,000	₪ 3,510,000	5	85 מ"ר	₪ 41,246	103.66%	0.85	₪ 36,342
6958-154-010	12/5/2019	יהושע בן נון 68	₪ 5,000,000	₪ 4,600,000	₪ 4,140,000	3	105 מ"ר	₪ 39,617	100.39%	0.85	₪ 33,806
6958-154-045	5/7/2020	יהושע בן נון 70	₪ 5,500,000	₪ 5,100,000	₪ 4,845,000	2	105 מ"ר	₪ 46,364	95.89%	0.85	₪ 37,790
6956-155-003	25/8/2019	בזל 19	₪ 3,600,000	₪ 3,200,000	₪ 3,136,000	1	81 מ"ר	₪ 38,716	99.98%	0.85	₪ 32,901
6956-155-003	19/11/2020	בזל 19	₪ 4,180,000	₪ 3,780,000	₪ 3,704,400	1	81 מ"ר	₪ 45,733	93.72%	0.85	₪ 36,434
6956-056-003	21/12/2017	בזל 23	₪ 4,799,999	₪ 4,399,999	₪ 4,179,999	2	113 מ"ר	₪ 36,991	99.30%	0.85	₪ 31,222
6959-134-001	24/2/2019	יחזקאל 18	₪ 4,050,000	₪ 3,650,000	₪ 3,577,000	1	90 מ"ר	₪ 39,744	101.91%	0.85	₪ 34,428
6959-134-003	16/1/2018	יחזקאל 18	₪ 4,000,002	₪ 3,600,002	₪ 3,420,002	2	75 מ"ר	₪ 45,600	100.00%	0.85	₪ 38,760
6959-134-005	20/12/2019	יחזקאל 18	₪ 4,440,000	₪ 4,040,000	₪ 3,636,000	3	90 מ"ר	₪ 40,400	97.32%	0.85	₪ 33,420
6959-134-006	17/6/2020	יחזקאל 18	₪ 3,280,000	₪ 2,880,000	₪ 2,592,000	3	65 מ"ר	₪ 39,877	95.60%	0.85	₪ 32,404
6905-033-007	26/4/2018	פרישמן 12	₪ 3,700,000	₪ 3,300,000	₪ 3,135,000	2	83 מ"ר	₪ 37,771	101.61%	0.85	₪ 32,622
6905-015-003	15/1/2018	מאפו 6	₪ 3,749,999	₪ 3,349,999	₪ 3,282,999	1	80 מ"ר	₪ 41,037	100.00%	0.85	₪ 34,882
6905-108-013	19/8/2020	מנדלי מוכר ספרים 4	₪ 4,280,000	₪ 3,880,000	₪ 3,492,000	3	87 מ"ר	₪ 40,138	95.98%	0.85	₪ 32,746
6902-232-006	24/9/2020	א.ד גורדון	₪ 4,760,000	₪ 4,360,000	₪ 3,924,000	3	90 מ"ר	₪ 43,600	95.31%	0.85	₪ 35,323
6954-155-003	7/5/2018	רחל 10 פינת מאנגר 1	₪ 3,385,000	₪ 2,985,000	₪ 2,835,750	2	87 מ"ר	₪ 32,595	100.81%	0.85	₪ 27,930
6954-155-005	5/4/2020	רחל 10 פינת מאנגר 1	₪ 3,820,000	₪ 3,420,000	₪ 3,078,000	3	87 מ"ר	₪ 35,379	96.84%	0.85	₪ 29,122
6954-162-015	26/12/2018	רחל 5	₪ 6,000,000	₪ 5,600,000	₪ 5,040,000	4	125 מ"ר	₪ 40,320	103.56%	0.85	₪ 35,490
6214-634-90	16/12/2018	אמסטרדם 14	₪ 4,920,000	₪ 4,520,000	₪ 4,068,000	7	97 מ"ר	₪ 41,938	103.56%	1.00	₪ 43,429
6214-634-52	4/7/2017	ארלוזורוב 53	₪ 5,100,002	₪ 4,700,002	₪ 4,230,002	3	105 מ"ר	₪ 40,286	98.07%	1.00	₪ 39,508
6214-634-50	20/7/2020	אמסטרדם 14	₪ 4,025,000	₪ 3,625,000	₪ 3,443,750	2	97 מ"ר	₪ 35,503	95.89%	1.00	₪ 34,044
6214-634-37	21/10/2020	ארלוזורוב 53	₪ 5,100,000	₪ 4,700,000	₪ 4,606,000	1	110 מ"ר	₪ 41,873	94.37%	1.00	₪ 39,515
ממוצע בנטרול ערכים חריגים											**₪ 34,200**

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

ההתאמה למועד הקובע של תא/3616א' (ינואר 2018) חושבה בהתאם למדד מחירים ממוצעים משוק הדירות של הלמ"ס במחוז תל אביב[9].

לצורך קביעת שווי במצב חדש נערך ניתוח שווי מ"ר בנוי בדירות ישנות בסביבה[10] לאחר המועד הקובע המשקפות את השווי במצב חדש:

גו"ח	תאריך עסקה	כתובת	מחיר	מחיר בניכוי חניה	מחיר בנטרול השפעת מעלית	קומה	שטח מדוד	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמת זמן	שווי למ"ר בנוי מתואם
6902-209-007	15/8/2019	ארלוזורוב 22	₪ 3,925,000	₪ 3,525,000	₪ 3,172,500	3	90.0 מ"ר	₪ 35,250	99.98%	₪ 35,241
6902-118-006	26/4/2021	ארלוזורוב 20	₪ 3,350,000	₪ 3,050,000	₪ 3,050,000	2	72.0 מ"ר	₪ 42,361	90.09%	₪ 38,161
6954-012-006	2/1/2020	ארלוזורוב 48	₪ 2,600,000	₪ 2,600,000	₪ 2,600,000	2	60.0 מ"ר	₪ 43,333	96.54%	₪ 41,836
6215-266-005	28/2/2019	ארלוזורוב 94	₪ 2,650,000	₪ 2,650,000	₪ 2,650,000	1	65.0 מ"ר	₪ 40,769	101.91%	₪ 41,548
6215-266-002	20/11/2019	ארלוזורוב 94	₪ 2,300,000	₪ 2,300,000	₪ 2,300,000	קרקע	68.0 מ"ר	₪ 33,824	97.90%	₪ 33,114

[9] למעט עסקאות שבוצעו לפני אוקטובר 2017 שמחירן הותאם לפי מדד ארצי כיוון שטרם התפרסם מדד ספציפי למחוז לתל אביב.
[10] ישנה חשיבות לבחון את שטחי הדירות על פי מכנה משותף. שטחים רשומים, בעיקר בדירות ישנות, אינם משקפים את גודלו האמיתי של הנכס כיוון שאינם כוללים שטחי מרפסות. היחס בין שטחים רשומים לשטחים בפועל אינו אחיד ולכן לא ניתן לערוך ההשוואה לפי שטחים רשומים. בהתאם לכך, נעשה ניסיון לאתר את הדירות ואת שטחן בהתאם להיתרי הבניה.

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

גו"ח	תאריך עסקה	כתובת	מחיר	מחיר בניכוי חניה	מחיר בנטרול השפעת מעלית	שטח מדוד	קומה	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמת זמן	שווי למ"ר בנוי מתואם
6215-264-004	16/9/2020	ארלוזורוב 90	2,925,000 ₪	2,925,000 ₪	2,925,000 ₪	80.0 מ"ר	קרקע	36,563 ₪	95.31%	34,849 ₪
6215-264-005	1/3/2020	ארלוזורוב 90	2,765,000 ₪	2,765,000 ₪	2,765,000 ₪	73.0 מ"ר	1	37,877 ₪	95.96%	36,346 ₪
6215-263-007	21/10/2018	ארלוזורוב 88	2,340,000 ₪	2,340,000 ₪	2,340,000 ₪	70.0 מ"ר	קרקע	33,429 ₪	102.50%	34,263 ₪
6215-262-011	18/6/2019	ארלוזורוב 86	2,800,000 ₪	2,800,000 ₪	2,800,000 ₪	80.0 מ"ר	2	35,000 ₪	99.49%	34,822 ₪
ממוצע במעוגל										**36,700 ₪**

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

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

במצב הקודם לפני אישור תכנית תא/3616א', קיימת ברקע, תמ"א 38. תמ"א 38 משפיעה על שווי המקרקעין. כפי שתכנית מחוזית או ארצית המייעדת קרקע לפיתוח עירוני, משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה, כך תמ"א 38 משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה. ההחלטה שלא לגבות היטל השבחה בגין תמ"א 38 בעת מכר (למרות שהיא כוללת הוראות מפורטות) הינה החלטה שיפוטית[11]. החלטה זו אינה משנה את העובדה כי תמ"א 38 משפיעה על שווי המקרקעין.

וכך קבעה ועדת הערר בעניין צור מעוף:

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

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

> **"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/38/2, והוכח כי תמ"א/38/ 2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".**

בערר **חל/8216/0819 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' עזר קמן מולוק** קיבלה ועדת הערר את הכרעת השמאי המכריע משה נדם כי יש להביא

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

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

בחשבון במצב קודם זכויות לפי תמ"א 38. לאור קיומה של תמ"א 38/1 נקבע כי תכנית ח/23/1 אינה משביחה:

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

ביום 07/04/2021 ניתנה החלטת ועדת הערר מרכז **נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה**. ההחלטה עוסקת במימוש בהיתר מכח תמ"א 38 ולא במימוש במכר. בהחלטה נקבע כי בעת חישוב ההשבחה למימוש תמ"א 38 אין להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38. אין בהחלטה זו חידוש כיוון שהיא חוזרת על עקרון היסוד בהיטל השבחה לפיו יש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת התכנית המשביחה עצמה. מדובר בבקשה להיתר לפי תמ"א 38 ולכן במצב קודם יש לנטרל משווי הדירות הבנויות את השפעת תמ"א 38. אין בהחלטה קביעה דומה למקרה בו המימוש אינו של תמ"א 38 אלא של תכנית אחרת. כאמור, בחישוב היטל השבחה, יש לנטרל השפעתה של התכנית המשביחה עצמה בסמוך למועד הקובע. אולם יש לנטרל רק את השפעתה של התכנית המשביחה עצמה ולא של גורמים אחרים. השווי במצב הקודם נגזר מאפשרות ניצול הנכס אילו תכנית תא/3616א' לא הייתה באה לעולם. במצב זה ניתן לממש בנכס את תמ"א 38. תמ"א 38 השפיעה על השווי ללא קשר לתכנית תא/3616א' ואינה חלק מההליך התכנוני שלה ולכן אין לנטרל את השפעתה על השווי במצב קודם. מסמכי המדיניות שהוכנו בוועדה המקומית ליישום תמ"א 38 מכוונים להכנתה של תכנית מפורטת לרובע 3 ולכן הם מהווים חלק מההליך התכנוני שהוביל לאישורה של תכנית תא/3616א'. מכאן, שדווקא מסמכי המדיניות המצמצמים, בדרך כלל, את הזכויות ביחס לתמ"א הינם חלק מהמצב התכנוני החדש.

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

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

היתרים רבים לפרויקטים לפי תמ"א 38 ברחבי רובע 3 שאושרו בטרם אושרה תכנית הרובע ומנגד, הועדה המקומית לא הציגה כלל החלטות ועדה בהן סורבה בקשה להיתר לפי תמ"א 38 מנימוקים שפורטו בתכנית.

ביום 10/03/2020 ניתן בבית המשפט העליון פס"ד בתביעה לירידת ערך **בר"מ 5898/16 רומן ברג ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח' בו** נקבע בדעת הרוב כי פגיעה קודמת של תכניות ארציות בלתי מסוימות בגינן לא ניתן לתבוע ירידת ערך, תובא בחשבון בחישוב הפיצויים. כלומר, השפעתה הכללית של תכנית ארצית שלא ניתן לתבוע בגינה פיצוי מפחיתה את פיצויי ירידת הערך. בהקבלה לכך, תמ"א 38 שבגין השבחתה לא ניתן לדרוש היטל השבחה אך משפיעה על השווי, צריכה לבוא בחשבון במצב הקודם.

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

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

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

בית המשפט נימק את פסיקתו כדלקמן:

> **ניתן לכאורה לטעון כי אף שתכנית החיזוק לא הקנתה זכויות בנייה קונקרטיות בחלקה, הרי די בציפייה לאישורה של בקשה להיתר על פיה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב הקודם. על כך יש להשיב כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413[13]. יתרה מזו, הלכה היא כי <u>ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה</u> (<u>ראו והשוו בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה</u> (1/4/2020)).** (ההדגשה וההערה אינן במקור)

---

[12] על פסק הדין הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון התלויה ועומדת **בר"ם 6512/21 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה**.

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

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

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

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

97. הדברים נכונים בשינויים המחויבים אף ביחס לקביעתו של היקף החיוב בהיטל השבחה. לצורך חישוב היקף ההשבחה שהורעפה על אדם – מבוצע חישוב המשווה את ערך המקרקעין עובר לתכנון החדש לערך המקרקעין לפי התכנון החדש. בהקשר זה, <u>ערך המקרקעין עובר לתכנון החדש כולל בתוכו גם את עליית השווי הנובעת מהציפיות לשינוי ייעוד. זהו הכלל שהנחה את פסק הדין בעניין לוסטרניק</u> שצוין בפתח הדברים ושהצדדים הפנו אליו בהרחבה בטענותיו (ראו לעיל בפסקה 12). <u>הדברים נתמכים אף בנוסחה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, המתייחסת במפורש ל"השבחה" כ"עליית שוויים של מקרקעין</u>".

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

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

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

> **שם (15.3.2018); רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ, [פורסם בנבו] פסקה 19 (31.12.2014) (להלן: עניין אברמוביץ). ראו גם: רחל אלתרמן "ירידת ערך מקרקעין בשל נזקי תוכניות: ניתוח השוואתי בינלאומי כבסיס לרפורמה בישראל" מקרקעין ט/5 3 (2010)).** (ההדגשות אינן במקור)

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

> **גם כאן מצטרף אני לעמדת חברתי. כנקודת מוצא לדיון, מקובל עליי כי השומה הולכת אחרי הדין. העקרונות הנורמטיביים צריך שייקבעו על ידי בית המשפט ומכך ייגזר החישוב השמאי. כאשר מדובר בפיצוי שגבולותיו נקבעים על ידי הדין הוא יוענק בסייגים שאותו קובע הדין, ולא בהכרח כפועל יוצא של מחיר השוק (ראו והשוו לע"א 8736/04 כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה [פורסם בנבו] (24.1.2006)). אכן, בהקשרים אחרים קרובים לענייננו, שעליהם עומדת חברתי, כגון פיצויי הפקעה והיטל השבחה, מחיר השוק הוא נקודת המוצא הן בהתייחס לפיצוי, הן בהתייחס להיטל. דא עקא שאין זהות בין ההסדרים, תחולתם ותנאיהם כפי שמפרטת חברתי. באותן קטגוריות, ההישענות על מחיר שוק היא פועל יוצא של לשון מפורשת של החקיקה המסמיכה, כמו גם תכליתיה ושיקולי המדיניות שחלים באותם הקשרים.** (ההדגשה אינה במקור)

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

בתיקים אחרים עלתה גם טענה כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 במצב קודם, כפי שמנטרלים השפעת פוטנציאל להקלות. גם טענה זו יש לדחות. תמ"א 38 אינה דומה להקלה. לעניין תמ"א 38, ברירת המחדל היא אישור זכויות הבניה, אלא אם מצאה הועדה המקומית שיקולים ספציפיים המפורטים, בסעיף 22 לתמ"א, לסרב לבקשה ותוך פירוט הנימוקים בכתב. סעיף 27 מחייב פרסום הודעה לידוע הציבור ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית, בטרם מתן החלטה. מדובר בהליך תכנוני הפטור מהיטל

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

השבחה. לעומת זאת, ברירת המחדל לאישור הקלה אינה אישורה אלא שיש לשכנע את הועדה המקומית כי קיימת נחיצות לסטות מהוראות התכנית החלה. בעוד שבתמ"א 38 הפרסום נועד לשם יידוע הציבור, בהקלה הפרסום מאפשר התנגדות. להבדיל מתמ"א 38, ההליך התכנוני של הקלה חייב בהיטל השבחה בפני עצמו.

לאור כל האמור יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 על השווי.

8.3.3 מהות ההשבחה

הזכויות המתאפשרות מכח התמ"א הן לכל הפחות השלמת הקומה העליונה לקומה טיפוסית וקומת גג חלקית בשטח מחצית הקומה שמתחתיה. בנוסף, על פי תמ"א 38 אפשרית קומה טיפוסית נוספת. קומה נוספת זו תובא בחשבון במקדם סיכון שכן רמת הודאות לאישורה נמוכה יותר (לאור מדיניות עיריית תל אביב). בהתאם לתכנית תא/3616א' מתאפשרות בכפוף לאותו חיזוק, זכויות להשלמת הקומה העליונה לקומה טיפוסית וקומת גג חלקית בכפוף לנסיגות ועד ל- 65% מקומה טיפוסית. השלמת קומת הגג הקיימת תיוחס, כמו בשומות שני הצדדים, בחלקה להרחבת הדירה הקיימת (היטל השבחה בגין הרחבה זו יחושב בעת מימוש דירת הגג) ויתרתה, להקמת דירה חדשה. הזכויות לדירה החדשה ולקומת הגג החלקית מיוחסות לרכוש המשותף.

בהתאם לשתי התכניות ניתן לסגור את קומת הקרקע (בהתאם לתכנית תא/3616א' בכפוף לנסיגה של 3 מ'). מרכיב זה לא יובא בחשבון מתוך הנחה שקומת הקרקע תשמש להסדרת מקומות חניה. גם אם תתאפשר הרחבת הדירה הרי שהרחבה זו זהה בשני מצבי התכנון ולכן לא תובא בחשבון.

בהתאם לנתוני השווי שהוצגו לעיל שווי מ"ר ממוצע בדירות המושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט לפי תכנית הרובע או לפי תמ"א 38 הוא 36,700 ₪ ושווי מ"ר ממוצע בדירות שאינן מושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט הוא 34,200 ₪. מכאן שההשבחה הממוצעת למ"ר ללא התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם במקרה זה היא 2,500 ₪ למ"ר, כ- 7% משווי מצב חדש. סכום זה משקף את תוספת השווי הממוצעת שמצפה לקבל הרוכש בגין כל מ"ר כתוצאה מפרויקט עתידי. ההשבחה משקפת הן את תוספת הזכויות לבניין והן את התוספת ככל שקיימת בדירות, לרבות מרפסות. בהתחשב בכך שהיקף הזכויות האפשרי לפי תמ"א 38 עולה על היקף הזכויות האפשרי במקרה זה לפי תכנית תא/3616א' כל ההשבחה נובעת מהשפעת תמ"א 38 ותכנית תא/3616א' אינה משביחה.

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

9. <u>תחשיב</u>

מצב קודם	
שטח הדירה	67 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	34,200 ₪
שווי מצב קודם ללא השפעת תמ"א 38	2,291,400 ₪
השפעת תמ"א 38 על מצב קודם	167,500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**2,458,900 ₪**
מצב חדש	
שטח הדירה	67 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	36,700 ₪
שווי מצב חדש	**2,458,900 ₪**
השבחה	**0 ₪**

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי אין לחייב את הנכס הנדון בהיטל השבחה עקב אישור תכנית תא/3616א' וככל שיקבע כי יש לחייב, הרי שנמצא כי במקרה זה התכנית אינה משביחה.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

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