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

16 בנובמבר 2022
מספר מינוי: 1316-2022
מספרנו: 994

לכבוד
המבקשים, יוסף ראובן ואח'
באמצעות השמאי
שי חזן
shay1177@017.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
רמי סויצקי
s_ram@nevision.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 92 בגוש 6106 חלקה 301 רחוב בבלי 36, 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 ג'2, תא/5000 ותא/3729א'.

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

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
ג'2	21/08/2012
תא/5000	06/01/2017
תא/3729א'	16/06/2018

2.2 סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 24/10/2022.

2.3 ביום 24/10/2022 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בהתאם להסכם מכר מיום 13/12/2021 נמכרו הזכויות תמורת 5,400,000 ₪. שטחה של הדירה במדידה גראפית הוא כ- 79 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 בקומה שלישית
גוש	6106
חלקה	301
שטח רשום של החלקה	10,261 מ"ר
תת חלקה	92
שטח רשום של תת החלקה	47 מ"ר
החלק היחסי ברכוש המשותף	9/662
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב בבלי 36, שכונת בבלי, תל אביב יפו

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת בבלי באזור הצפון הוותיק של העיר תל אביב – יפו. השכונה ממוקמת מצפון לרחוב הרב גורן, ממערב לנתיבי איילון, ממזרח לדרך נמיר ומדרום לפארק הירקון. רחוב בבלי הינו רחוב חד סיטרי מדרום לצפון, המסתיים ברחוב הרב קוסובסקי הגובל בפארק הירקון. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה.

4.2 תיאור החלקה

שטחה הרשום של חלקה 301 הוא 10,261 מ"ר[2]. החלקה בעלת צורה אי רגולרית ולה 4 חזיתות. חזית צפונית לרחוב הכנסת הגדולה, חזית דרומית לרחוב ירושלמי, חזית מזרחית לרחוב תוספתא וחזית מערבית לרחוב בבלי.

על החלקה בנויים 4 מבנים טוריים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. ארבעת המבנים מהווים בית משותף אחד המורכב מ- 123 יח"ד. הנכס הנדון ממוקם במבנה המערבי הפונה לרחוב בבלי, מספרו בתיק הבית המשותף 3 והוא כולל 36 יח"ד. למבנה 5 כניסות ולכל כניסה כתובת שונה (בבלי 36-28).

חלק מהדירות בבניין הורחבו. הנכס הנדון מהווה דירה בקומה שלישית בשטח רשום של כ- 47 מ"ר ובמדידה גראפית מההיתר כולל מרפסות כ- 79 מ"ר.

[2] בהתאם לדף זכויות בנייה של עיריית ת"א, השטח לחישוב זכויות הוא 9,769.78 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

5. <u>הזכויות במקרקעין</u>

בהתאם לנסח הרישום ומסמכי הבית המשותף, המבקשים הינם הבעלים של תת חלקה 92 בגוש 6106 חלקה 301 ברחוב בבלי 36. שטחה הרשום של הדירה הוא 46.5 מ"ר והיא ממוקמת בקומה שלישית.

בהתאם להסכם מכר מיום 13/12/2021 נמכרו הזכויות תמורת 5,400,000 ₪ והמיסוי כדין.

ביום 01/09/2016 נחתם חוזה בין אורבן בבלי תא בע"מ לבין בעלי הזכויות ברחוב בבלי 28-36 לצורך התקשרות בעסקת תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>תכנית 50</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 1064 מיום 19/12/1940.
התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2. שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר.
תותר בניה בשיעור 25% בשלוש קומות ומגדל גג.
קווי הבניין- קדמי- 6 מ', אחורי- 6 מ' וצידי- 4 מ'.

6.1.2 <u>תכנית 464</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 1462 מיום 11/07/1968.
התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2ד'.
שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר ואחוזי הבניה בקומה יהיו 25%.
גובה הבניינים 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שתשמש לחניה. צפיפות הבניה- במגרש בן 750 מ"ר לא תעלה על 2 יח"ד בנות 3 חדרים לקומה ובסה"כ 8 יח"ד בכל 4 הקומות או 10.7 יחידות לדונם נטו.
קווי הבניין- לחזית כמסומן בתשריט ובמגרשי פינה יהיו כפופים לתנאים שיוטלו מזמן לזמן ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א. לצדדים- בניה רצופה מצד אחד כמסומן בתשריט ו- 4 מ' מהצד השני ולאחור- 8 מ'.
התכליות המותרות הן בתי מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

6.1.3 <u>תכנית 1364</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם מיום 09/06/1974.
התכנית מתירה, במגרש הגדול מ- 825 מ"ר, הקמת 4 יח"ד בכל קומה ובסה"כ 16 יח"ד.

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

6.1.4 <u>תכנית 1680</u>

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.

6.1.5 <u>תכנית מ'</u>

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.

להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם לנספח[3]:

שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת:	750 מ"ר
מקדם צפיפות:	75 מ"ר
אחוזי בניה בקומה (כולל מרפסות[4]):	32% ובסה"כ 128%
גובה הבניין:	5 + קומת עמודים מפולשת
קווי בניין:	קדמי - בהתאם לתכנית 50 צדדי - 4.6 מ', אחורי - 7.2 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.

6.1.6 <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'.

[3] למגרש בשטח 500 מ"ר ויותר; באזור דירות 2 לפי תכנית 50; ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר.
[4] לא תותר כל תוספת לאחוזי הבניה עבור מרפסות; תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם להוראות התכנית.

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

6.1.7 <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).

6.1.8 <u>תכנית 2543</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4229 מיום 14/07/1994.

מטרת התכנית לשפר את תנאי הדיור בשכונת בבלי על ידי מתן אפשרות להרחבת דירות. הרחבות הדיור יותרו בתחום קווי הבניין[5] המסומנים ובכל מקרה לא יעלה שטח יח"ד לאחר הרחבה על 110 מ"ר. בתשריט התכנית מסומנת ההרחבה בחזית המבנה.

6.1.9 <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] שטח הקרקע המותר לבניה מופיע בתשריט בקווקוו אלכסוני.

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

6.2 מצב חדש

6.2.1 ג'2

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6456 מיום 06/08/2012.

מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' לשיפור רווחת המגורים, לעודד התחדשות מבנים ואת השימוש במפלס הגג בתחום שכונת בבלי.

התכנית מתירה הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר לדירה. תכסית הבניה על הגג, כולל חדר מדרגות וחדרים טכניים, עד 65% משטח הגג. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.0 מ' ממפלס פני הגג ועד לתקרת חדר היציאה לגג. נסיגות מהחזית הקדמית- 2 מ' ומשאר החזיתות 1.2 מ'. לא ניתן להקים חדרי גג מעל קומה אשר שטחה פחות מ- 80% מהקומה שמתחתיה.

תותר הקמת פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או עד 10 מ"ר, הגדול מבין השניים. קווי הנסיגה לפרגולה יהיו 1.2 מ' לחזית.

6.2.2 תמ"א 38

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

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

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

תמצית הוראות התמ"א:

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 22-21[6], 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.

[6] 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

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

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[7]. 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.

[7] 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

- 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.

6.2.3 <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 401.

היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729א' לתכנית תא/5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729א'.
2. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 4, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

6.2.4 <u>תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7818 מיום 30/05/2018.

<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 4 בתל אביב- יפו.

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב- יפו על פי סעיף 23 לתמ"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

<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. שינוי תכניות ראשיות 50 ו- G על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים:</u>

בבניינים חדשים ברחובות שאינם ראשיים, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע/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 50% משטח המגרש.

<u>גובה קומה</u>

גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות.

גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה.

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

קווי בניין

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.

מרפסות

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.

מרתף

זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.

בינוי בקומת הקרקע

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.

בניה על הגג

שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות.

בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הקומה החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית והקומה החלקית העליונה תיבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מאותם 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית.

במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

בבניינים בהם קיימת קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מחזית האחורית.

במגרשים בהם מתקבלת תכסית בניה קטנה מ- 50% משטח הגג, הנסיגה לא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות ומקו החזית השניה – 1.2 מ'.

קיר משותף

במקרה של בניה חדשה של בניין שערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.

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

הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים:

למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, ברחובות שאינם ראשיים, לבניינים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

מחוץ לאזור ההכרזה במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג, שההיתר ניתן לפני הפקדת תכנית זו (27/6/2011): תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ומעליה קומת גג חלקית. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים על פי הגדרות תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

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. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

גובה קומה

גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

מרפסות

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. מחוץ לאזור ההכרזה, 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.

בניה על הגג

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 1.2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

מחוץ לתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור.

הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

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

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.

<u>מרתף</u>

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע'1 על שינוייה.

<u>קומת עמודים</u>

תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית), למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.

6.2.5 <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.

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

6.3 <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב ת"א, נמצאו ההיתרים הבאים:

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

6.3.1 <u>רישיון מס' 36 מיום 09/04/1956</u>

הרישיון ניתן לבניין בית בן 3 קומות וקומת עמודים. המכיל: בקומת העמודים- 6 דירות בנות 2 חדרים וח"ש. בקומות א', ב', ג' – 10 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה.

6.3.2 במהלך השנים הוצאו היתרים שונים להרחבת חלק מהדירות בבניין, נוספו ממ"דים לחלק מאגפי הבניינים.

6.3.3 <u>בקשה להיתר</u>

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 10/11/2021 הוחלט לאשר (בתנאים) בקשה להריסת המבנים הקיימים בחלקה והקמת 9 בניינים בני 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף משותפות, סה"כ 299 יח"ד ו- 2 כיתות גן בקומת הקרקע של הבניין הצפוני מזרחי והבניין הדרומי מזרחי לתקופה של 10 שנים.

במסגרת בקשה זו אושרה הקלה לתוספת 1 קומה מעבר ל- 8 המותרות מתכנית רובע 4. סך הקומות המבוקש הוא 9 כולל קומת הקרקע. הקלה זו אושרה בהתאם לחלופה ב' של תע"א 2543.

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

7. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/3729א'	16/06/2018	1,044,858 ₪	אין השבחה לחלופין-426,993 ₪

8. עמדות הצדדים

8.1 עמדת המשיבה

ההשבחה נערכה בהתאם לשומה מכרעת קודמת של הח"מ בחלקה הנדונה. מאחר שבעת עריכתה לא הייתה ידועה העובדה כי קיים הסכם להקמת פרויקט, מבוקש מהח"מ לעדכן את היקף השטחים בתחשיב בהתאם לבקשה להיתר.

השימוש היעיל והטוב הוא שווי המגרש כריק ופנוי תוך ניצול זכויות הבניה לפי תכנית תא/3729א'. בבניינים חדשים, מתירה התכנית הקמת בניין בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות בכפוף לנסיגות.

במסגרת הריסה ובניה מחדש לפי תכנית רובע 4 ניתן להקים מרפסות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין. במצב הקודם ניתן היה לבנות מרפסות בחזית בלבד בהבלטה של 1.2 מ' מקו הבניין. הבלטת מרפסות מתאפשרת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3729א'.

תכנית תא/3729א' התירה בנייה על הגג בגובה של עד 4.5 מ'. במצב הקודם, לפי תכנית הגגות הבסיסית, הותרה בניה בגובה של עד 2.5 מ'. תוספת זו לגובה הקומה מאפשרת חלל מגורים גבוה וגדול, תורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה. שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות[8] בהן נקבעה השבחה בגין תוספת לגובה קומה. כמו כן הפנה למספר רב של שומות מכריעות בהן ניתן מקדם 1.2 לקומת הגג. תכנית תא/3729א' איפשרה הקמת בריכת שחייה בגג. שמאי המשיבה ציין דוגמאות לבניינים בהם התבקשה בניה של בריכת שחיה בגג. לפיכך, שטח קומות הגג הובא במקדם 1.2 ושטח מרפסת הגג במקדם 0.3.

[8] אלי כהן לנכס ברחוב טבריה 10 בגו"ח 7091/154, גבע בלטר לנכס ברחוב הירקון 81 בגו"ח 6907/1, מנחם מלוכנא לנכס ברחוב בן יהודה 50 בגו"ח 6905/150, דורית פריאל לנכס ברחוב גרוזנברג 31 בגו"ח 6919/53 ודורית פריאל לנכס ברחוב אח"י דקר 6 בגו"ח 7321/69-70.

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

במצב הקודם לפי תכנית מ' קיימת חובה להקים מרפסת שירות. חובה זו בוטלה במסגרת התכנית. שמאי המשיבה הפנה לציטט מתוך שומות מכריעות בהן נקבעה השבחה בגין ביטול החובה להקמת מרפסת שירות.

שטח קומת הקרקע הובא במקדם 1.2. הובא בחשבון שימוש ביניים עד למימוש.

הובאה בחשבון דחיה עד למימוש והוצאת היתר בניה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%. משך הדחיה כולל את ההתחשבות במושע.

לעניין התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב קודם, צירף שמאי המשיבה חוות דעת ממשרד הררי טויסטר, מטעם עיריית תל אביב, לפיה, אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה.

בנוסף, הפנה להחלטת ועדת ערר ברובע 3 המחייבת אי התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם. החלטת ועדת ערר בירושלים היא שונה כיוון שהזכויות בירושלים הן צפות בעוד שבת"א הן מוקנות.

<u>ערכי שווי</u>

במצב הקודם שווי הנכס הוערך על בסיס עסקאות של דירות ישנות ברחוב אבן גבירול, אשר אינן מושפעות מתכנית תא/3729א'. שווי מ"ר בנוי שהובא בחשבון, בהתאמה למצבו הפיזי של הנכס ולמיקומו, הוא 38,000 ₪.

לצורך קביעת השווי במצב החדש, חילץ שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה מתוך עסקאות לדירות חדשות בסביבה וקבע 25,000 ₪ למ"ר. שווי מ"ר מבונה במצב החדש מגלם מקום חניה, מחסן צמוד ומרפסת. הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בהתחשב בבינוי על בניין קיים בסך 19,000 ₪.

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

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
שטח דירה	73 מ"ר	38,000 ₪	2,774,000 ₪
זכויות בלתי מנוצלות להרחבה	37 מ"ר	19,000 ₪	703,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**3,477,000 ₪**
מצב חדש			
פרטים	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	1,818.58 מ"ר	1.2	2,182.30 מ"ר
קומות טיפוסיות	24,502.66 מ"ר	1	24,502.66 מ"ר
גג תחתון	2,736.60 מ"ר	1.2	3,283.92 מ"ר
מרפסת גג	937.58 מ"ר	0.3	281.27 מ"ר
גג עליון	2,407.52 מ"ר	1.2	2,889.02 מ"ר
מרפסת גג	329.55 מ"ר	0.3	98.87 מ"ר
סה"כ			**33,238.04 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
שווי הנכס			830,950,969 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.76%
שווי החלק היחסי			6,276,063 ₪
דחיה למימוש	6%	8 שנים	0.63
שווי שימוש זמני	3%	8 שנים	584,179 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**4,521,858 ₪**
השבחה			**1,044,858 ₪**

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

8.2 <u>עמדת המבקשים</u>

תכנית תא/3729א' הינה תכנית מפורטת מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 שמטרתה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה והתחדשות עירונית ברובע 4. במקרה הנדון הבניין נבנה לפני כ- 66 שנים ולכן ניתן להניח, שצפוי היה לחזק אותו תוך ניצול זכויות הבניה מכוח תמ"א 38.

לו היה מדובר בבקשה להיתר בניה, הרי שהיה ניתן פטור מהיטל השבחה כיוון שזכויות הבניה שמעניקה תא/3729א' זהות לאלה הניתנות לפי תמ"א 38 והיתר לפי תמ"א 38 פטור מהיטל השבחה. מאחר שהמימוש הוא במכר יש לאמץ את החלטת ועדת ערר **תא/85025/09 צור מעוף נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** שקבעה כי אין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38. תוספת הזכויות במקרה זה פחותה מהזכויות שהיו ניתנות מכוח תמ"א 38. לפיכך, אין חבות בהיטל השבחה במקרה הנדון שהינו מימוש זכויות הנובעות מסעיף 23 לתמ"א 38.

לחלופין, במידה ולא תתקבל הטענה כי אין חבות בהיטל השבחה, יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם כפי שנקבע בשומה מכרעת של משה נדם בגו"ח 6968/159.

בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה נקבע כי תותר תוספת 3.5 קומות מורחבות וסגירת קומת עמודים. בהתאם להוראות תא/3729א ניתן להוסיף קומה מלאה וקומת גג בנסיגה של 3 מ' מעל השלמת קומת חדרי היציאה לגג. לפיכך, תכנית הרובע לא הוסיפה זכויות מעבר לתמ"א 38.

שמאי המבקשים הפנה להתייחסות של הח"מ לפס"ד **עמ"נ 33949-09-20 אהוד לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה**.

בהחלטת ועדת ערר בתכנית רובע 3 נאמר ע"י יו"ר העדה כי תכנית רובע 4 שונה מרובע 3. בנוסף, ניתנה החלטה הפוכה בועדת ערר בירושלים ולכן החלטה זו אינה סופית.

לחילופין בלבד, במידה ולא יתקבלו הטענות, הפנה שמאי המבקשים לתחשיב ההשבחה הקודם של הח"מ לדירה אחרת בחלקה הנדונה. לפי תחשיב זה ההשבחה היא 426,993 ₪.

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

9. הכרעה

9.1 תכניות שאינן משביחות

תכנית ג'2

תכנית זו מתירה הגדלת חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר. חדרי יציאה לגג אפשריים מהדירה העליונה בבניין ולכן רק בעלי הדירות העליונות יכולים לנצל זכויות אלה.

בתיקון מספר 126 לחוק התכנון והבניה תוקן סעיף 11 לתוספת השלישית ובסעיף קטן ב' נקבע:

> **"על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד..."**

בהתאם לכך, אין לחייב את בעלי הנכס הנדון הממוקם בקומה שניה בהיטל השבחה בגין תכנית ג'2.

תכנית תא/5000

לאור הוראות היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729א' לתכנית תא/5000 הקבועות בתכנית תא/5000 התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

9.2 תכנית תא/3729א'- התייחסות להחלטת ועדת ערר

בתחומי רובע 4 (תכנית תא/3729א') ורובע 3 (תכנית תא/3616א') ערכתי עשרות שומות מכריעות. בשומות אלה הבאתי בחשבון כי התכניות הוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן אין לחייב בגינן בהיטל השבחה (עד להיקף הזכויות החופף לתמ"א 38) גם במכר. כיוון שמדובר בהכרעה משפטית, הבאתי בחשבון כי אפשר שועדת הערר תקבע כי יש לחייב בהיטל השבחה במכר ולכן ערכתי גם תחשיב השבחה שמאי. בתחשיב זה, הבאתי בחשבון כי משמעות הקביעה המשפטית שיש לחייב בהיטל השבחה במכר היא כי תכנית הרובע אינה כתמ"א 38 אלא כתכנית מתאר מפורטת אשר הזכויות מכוחה מוקנות. כיוון שמדובר בתכנית נפרדת, הרי שבעת חישוב ההשבחה בגינה יש להביא בחשבון את שווי המקרקעין בשוק במצב הקודם בנטרול השפעת התכנית המשביחה עצמה, אך אין לנטרל גורמים המשפיעים על השווי שאין להם קשר סיבתי לתכנית. בהתאם לכך, הבאתי בחשבון השווי במצב קודם את השפעתה של תמ"א 38 על השווי.

ביום 18/08/2022 ניתנה על ידי ועדת הערר החלטה ברוב דעות **ערר/תא/8290/1118 לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (יחד עם 9 עררים נוספים) – להלן: "החלטת ועדת הערר בתל אביב".

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

ועדת הערר קבעה כי הזכויות לפי תמ"א 38 מותנות בעוד שהזכויות בתכנית תא/3616א' מוקנות ולכן יש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר. עוד קבעה ועדת הערר, כי בעת חישוב השווי במצב קודם לתכנית תא/3616א' יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם. ועדת הערר החליטה למנות שמאי מייעץ והנחתה אותו לקבוע את ההשבחה תוך התחשבות במספר מקדמים ועקרונות אשר פורטו בנספח א' להחלטה.

בשומותי המכריעות הסברתי מדוע אני סבור שאין לחייב בהיטל השבחה את הזכויות החופפות לתמ"א גם בעת מימוש במכר. סוגיה משפטית זו הוכרעה על ידי ועדת הערר, לכן אעבור לבחינת ההשבחה מהתכנית.

ביום 05/09/2022 ניתנה ע"י ועדת הערר במחוז ירושלים החלטה הפוכה, **403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (יחד עם עררים נוספים) להלן: "החלטת ועדת הערר בירושלים". לפי החלטת ועדת הערר בירושלים, בעת חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 על השווי.

אף שעמדתי בעניין התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם תואמת את החלטת ועדת הערר בירושלים, הרי שהחלטת ועדת הערר במחוז תל אביב מתייחסת לתכנית תא/3616א' הדומה מאוד לתכנית תא/3729א ולכן מחייבת התייחסות בכל השומות הנערכות מעתה בתחום שתי התכניות.

בשומותיי המכריעות ברובעים בחנתי את ההשבחה תוך בחינת ערכי שווי רלוונטיים לקביעת השווי במצב קודם למול ערכי שווי רלוונטיים לשווי במצב החדש. חבר ועדת הערר, זהר עירון, בדעת המיעוט קבע כי יש לבחון את ההשבחה על ידי ניתוח עסקאות השוואה וככל שנמצאה השבחה יש לבחון אם היא נובעת מהתכנית עצמה או שהתרחשה עוד קודם לה. דעת הרוב בועדת הערר לא התייחסה כלל לגישת שומה זו, אלא רק לאופן קביעת מקדמי ההתאמה לבחינת ההשבחה בגישה בה נוקטת המשיבה – גישת התועלת. כיוון שועדת הערר לא שללה את גישת קביעת ההשבחה לפי ניתוח עסקאות השוואה אציג בשומתי גם את גישה זו.

בנוסף, וכדי להתאים את הכרעתי להחלטת ועדת הערר בתל אביב אציג גם תחשיב בגישת התועלת. ועדת הערר פירטה בנספח א' להחלטתה עקרונות לקביעת מקדמי התאמה לתחשיב בגישת התועלת והנחתה את השמאי המייעץ שימונה לקבוע מקדמים מתוך כוונה ליצור אחידות בשומות ככל הניתן. שומת השמאי המייעץ טרם ניתנה וסביר כי גם לאחר שתינתן יוגשו לגביה השגות על ידי הצדדים בטרם יקבעו מקדמים מנחים על ידי ועדת הערר. בהתאם לכך, בשלב זה, אערוך את התחשיב בהתאם למקדמים מקובלים ובהתאמה למקדמים שהובאו על ידי בחשבון בשומות קודמות.

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

9.3 <u>התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם</u>

ועדת הערר בתל אביב קבעה בדעת הרוב כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. בכל הכבוד לועדת הערר הנכבדה, איני מסכים עם קביעה זו ואני מצדד בעמדתו של חבר הועדה, זהר עירון, אשר פורטה בדעת המיעוט וכן בהחלטת ועדת הערר בירושלים בעניין אהרון ברק. החלטת ועדת הערר בתל אביב הינה ספציפית לתכנית הרובעים ולכן אני מחויב לקבלה ולערוך את השומה בהתאם לה. יחד עם זאת, כיוון שמדובר בסוגיה עקרונית אשר יתכן שתידון בערכאות נוספות, אפרט עמדתי ביחס להחלטה ואציג גם חלופות המביאות בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם.

במצב הקודם לפני אישור תכנית תא/3616א', קיימת ברקע, תמ"א 38 אשר על אף שהזכויות מכוחה אינן מוקנות, 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 המעוגנת בפסיקות לרוב. החלטה זו אינה משנה את העובדה כי תמ"א 38 משפיעה על שווי המקרקעין.

ועדת הערר התייחסה בהרחבה לכך שאין להביא בחשבון את השפעת מסמכי המדיניות על השווי במצב קודם. בכל שומותי המכריעות בתחום הרובעים קבעתי, כעמדת ועדת הערר, כי מסמכי המדיניות אינם מהווים חלק מהמצב הקודם אלא חלק מהמצב החדש ולכן אין להביאם בחשבון השווי במצב קודם. השווי הקודם הושפע ישירות מתמ"א 38 כפי שהיא משפיעה בכל רחבי הארץ.

ישנן מספר החלטות של ועדות ערר שקבעו שיש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם ובהן **רג/85143/13 רון ציון ואח' נ' הועדה המקומית רמת גן** ו- **חל/8216/0819 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' עזר קמן מולוק**. ועדת הערר התייחסה לחלקן ומכיוון שמדובר בהחלטות של ערכאה מקבילה קיבלה החלטה שונה. החלטת ועדת הערר בתל אביב בעניין לויתן ניתנה לפני החלטת ועדת הערר בירושלים בעניין ברק ולכן אינה מתייחסת אליה.

ועדת הערר קובעת בדעת הרוב כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם תוך הקבלה לפסיקות לפיהן כאשר לשם מימוש זכות הנתונה למקרקעין, <u>נדרש הליך הקלה</u>, והיא אינה בבחינת זכות מוקנית. אירוע המס במקרים אלה הוא בעת אישור ההקלה ויש לשום את ההשבחה מבלי לייחס שווי למצב הקודם[9].

[9] **עמ"נ (ים) 36933-04-14 סי.בי.די. סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית הרצליה נ' קוזניץ בוריס, רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכון ובניה גבעתיים נ'**

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

אלא שהמצב בענייננו שונה. 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 לתמ"א 38 מחייב פרסום הודעה לידוע הציבור ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית, בטרם מתן החלטה. מדובר בהליך תכנוני הפטור מהיטל השבחה בעת מימוש בהיתר. 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 ולכן בעת חישוב ההשבחה להקלה נכון לנטרל את השפעת הציפייה לאישורה של ההקלה כפי שמנטרלים השבחה הנובעת מהתכנית המשביחה עצמה.

בפסקי הדין נדון רכיב שלא ניתן לממשו ללא הליך נוסף ולכן אינו מחוייב בשלב התכנית אלא בשלב אישור ההקלה. ניתן לומר כי מדובר בדחיה של חישוב ההשבחה ממועד התכנית למועד ההקלה אך גובה ההשבחה לרכיב, זהה (אם היה מימוש במכר בין התכנית להיתר, הנישום משתנה אך הועדה המקומית גובה את אותו היטל מצרפי). בעניין תמ"א 38 המצב שונה. מדובר ברכיב אשר בהתאם לפסיקה, לא ניתן לחייב בגינו. החיוב חל רק בעת מימוש בהיתר ואז הוא פטור בהתאם לחוק. בהתאם לכך, אין לגזור דין שווה להליכי הקלה שנדונו בפסיקה ולתמ"א 38.

בענייננו, בשלב המכר, הועדה המקומית מבקשת לגבות היטל השבחה לא בגין תמ"א 38 כי אם בגין תכנית תא/3729' שזכויותיה מוקנות וקונקרטיות ולכן המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד תחילתה. נשאלת השאלה האם בשלב המכר ניתן להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על השווי במצב קודם? במצב הקודם לחישוב ההשבחה, אין להביא בחשבון את תא/3729' וגם לא את מסמכי המדיניות אשר הובילו לאישורה. יחד עם זאת, במצב הקודם יש להביא בחשבון כל מרכיב המשפיע על השווי אשר אינו קשור בקשר סיבתי ישיר לאישור תא/3729'. תמ"א 38 קדמה, ואינה קשורה בקשר סיבתי לתכנית תא/3729' ולכן יצרה פוטנציאל כללי מובהק שיש להביאו בחשבון.

להבדיל מהמקרים שנדונו בפסקי הדין, כאן, לגישת דעת הרוב בועדת הערר, יש לנטרל מהשווי במצב קודם, לא את רכיב ההשבחה עצמו אלא רכיב הנובע מתכנית ארצית שאינו חייב בהיטל השבחה. השבחה הנוצרת מתכניות מתאר ארציות (ומחוזיות) אינה חייבת

אליק רון, בר"ם 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, ברם 9287/17 נזרי בטי ואח' נ' הוועדה המקומית הרצליה, עמ"נ (ת"א) 23304-06-14 יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, עמ"נ (ת"א)19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב. דייניש בע"מ, עמ"נ 55083-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יצחק לב.

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

בהיטל השבחה על פי החוק. נטרול השפעת תמ"א על השווי במצב קודם, כמוה כחיוב על השבחה שנוצרה מתכנית ארצית, בניגוד לחוק.

בערים אחרות (רמת גן, הרצליה, ירושלים ועוד) אושרו תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 אשר אינן קונקרטיות ואינן מסוימות ולכן הן מהוות המשך ישיר של תמ"א 38 ולא גובים בגינן היטל השבחה במכר. בעת חישוב היטל ההשבחה בהיתר לתכניות אלה המהוות מקשה אחת והמשך ישיר לתמ"א 38, אין להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 על השווי כי זו השפעת ההליך התכנוני של התכנית עצמה. להבדיל מהשפעה על השווי במצב קודם, בעת חישוב ההשבחה למימוש בהיתר מחושב הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. כך מתקבל כי במכר לא גובים היטל על השפעת תמ"א 38 על השווי ובעת היתר זכויות אלה פטורות ומתקבלת הרמוניה[10]. בתחום הרובעים בתל אביב, מחושב היטל ההשבחה במכר לתכנית תא/3729א' ולא לתמ"א 38 ולכן אין לנטרל השפעתה על השווי במצב קודם. בשלב ההיתר ניתן פטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית ומושגת אותה הרמוניה. ללא התחשבות בתרומת תמ"א 38 במצב הקודם, הרמוניה זו אינה מתקיימת.

בתכניות מתאר מפורטות רגילות ניתן לומר שסך היטל ההשבחה שהועדה תגבה לאורך השנים והמימושים יהיה דומה, אם כל המימושים יהיו במכר או בהיתר. בתכנית תא/3729א', לגישת ועדת הערר, מתקבלת גביה גבוהה במכר, כי חל על כולם, גם על נכסים שלעולם לא יממשו בניה בעוד שבמימוש בהיתר אין גביה כלל, כי יש פטור. אני סבור שזהו עיוות שאינו מתיישב עם ההגיון.

ועדת הערר מבססת את הגישה שאין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם בין השאר על הקושי בקביעת השווי הנובע מתמ"א 38 המתבטא בין השאר בשונות בין השומות המכריעות בעניין זה. איני סבור שבכל מקום בו קיימת שונות מסוימת בין שומות מכריעות ניתן לקבוע כי בשל כך לא יערך תחשיב. יש לשאוף לקביעת טווח ערכים ומקדמים סבירים במסגרתו יופעל שיקול דעת לכל מקרה, כפי שועדת הערר קבעה בהחלטה זו בנספח א'.

בהמשך (סעיפים 325-333 להחלטה), הפנתה ועדת הערר להחלטות קודמות של ועדות ערר ופסיקות מהן עולה לכאורה כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם (לביא, בן דוד ולוי). בחנתי פסיקות אלה ואני סבור שאינן מובילות למסקנה זו.

[10] ראו גם את דעת המיעוט של חבר הועדה זהר עירון.

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

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**[11] 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.**

ועדת הערר מצינת כי שקלה את טעמי הפסיקה ומצטרפת אליו. אלא שבמקרה זה, ובכל הכבוד, אני סבור שנפלה טעות בפסק הדין ולכן אין לראות בו כפסק דין מנחה. למסקנה דומה הגיעה ועדת הערר בירושלים. 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[12]. יתרה מזו, הלכה היא כי <u>ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה</u> (<u>ראו והשוו בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה</u> (1/4/2020)).** (ההדגשה וההערה אינן במקור)

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

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

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

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

[12] 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

<u>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 התכליות העומדות בבסיס הסדר הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הן שונות. כפי שציינתי בעבר, "גם אם לכאורה מדובר בשני הסדרים המהווים 'תמונת ראי' זה של זה בכמה היבטים עקרוניים, הרי שהפסיקה כבר עמדה על כך שאין מדובר בהסדרים משלימים באופן מלא, ושלמעשה הם אינם סימטריים. כך, בין היתר: היטל ההשבחה חל רק על בעלים (או חוכר לדורות) של המקרקעין, ואילו זכאות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין מוקנית גם למי שהוא 'בעל זכות' בהם; פיצויים בגין פגיעה ניתנים על השיעור המלא של הפגיעה במקרקעין, ואילו היטל השבחה מוטל רק בשיעור של 50% מההשבחה; ועוד בנושא הפיצויים קיימת הוראה ייחודית המחריגה את תחולת הסדר הפיצוי מפגיעה שאינה עוברת רף מסוים, ואילו אין הוראה דומה בהקשר של היטל השבחה. זאת, אף מבלי למנות את כל ההבדלים הדיוניים והמהותיים בין השניים" (ראו: בר"ם 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 72 לחוות דעתי, בדעת מיעוט אך לא לעניין זה, וההפניות המובאות שם (15.3.2018); רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ, [פורסם בנבו] פסקה 19 (31.12.2014) (להלן: עניין אברמוביץ). ראו גם: רחל אלתרמן "ירידת ערך מקרקעין בשל נזקי תוכניות: ניתוח השוואתי בינלאומי כבסיס לרפורמה בישראל" מקרקעין ט/5 3 (2010)). (ההדגשות אינן במקור)

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

גם כאן מצטרף אני לעמדת חברתי. כנקודת מוצא לדיון, מקובל עליי כי השומה הולכת אחרי הדין. העקרונות הנורמטיביים צריך שייקבעו על ידי בית המשפט ומכך ייגזר החישוב השמאי. כאשר מדובר בפיצוי שגבולותיו נקבעים על ידי הדין הוא יוענק בסייגים שאותו קובע הדין, ולא בהכרח כפועל יוצא של מחיר השוק (ראו והשוו ל<u>ע"א 8736/04</u> כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה [פורסם בנבו] (24.1.2006)). אכן, <u>בהקשרים אחרים</u> קרובים לענייננו, שעליהם עומדת חברתי, כגון פיצויי הפקעה

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

> **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 תכליותיה ושיקולי המדיניות שחלים באותם הקשרים.** (ההדגשה אינה במקור)

מכאן, שמסקנת בית המשפט בעניין לביא הינה בניגוד מוחלט להלכת בית המשפט העליון בעניין דלי דליה ואין לקבלה ולכן אני סבור שגם ועדת הערר לא היתה אמורה לסמוך ידיה על פסיקה זו.

החלטת ועדת הערר מרכז **נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה** 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[13]. אין בהחלטה קביעה דומה למקרה בו המימוש אינו של תמ"א 38 אלא של תכנית אחרת.

ביום 14/04/2022 ניתנה החלטת ועדת הערר **רע/8053/0821 יהודה ועפרה לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה** הקובעת כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את עובדת קיומה של החלטה לאשר בתנאים היתר לפי תמ"א 38. החלטת ועדת הערר נסמכת בעיקר על פס"ד לביא שכאמור לעיל, אני סבור שאין להסתמך עליו כי אדניו רעועים. ועדת הערר בעניין לוי מדגישה גם את שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית לתת היתר לפי תמ"א 38 אך אינה מביאה בחשבון את העובדה שלאחר הפעלת שיקול הדעת, ועל אף ההתנגדויות שהוגשו לבקשה להיתר לפי תמ"א 38, אישרה הוועדה המקומית זכויות בניה כפולות מאלה שהתאפשרו קודם לכן לפי תמ"א 38. עוד מציינת ועדת הערר בעניין לוי כי היתר הבניה לפי תמ"א 38 לא התגבש ולכן העוררים שם אינם זכאים לפטור. על כך אין חולק. לא מדובר בהענקת פטור אלא בקביעת השווי במצב קודם. אין ספק ששוק המקרקעין מושפע מהאפשרות לממש את תמ"א 38. כיוון שלא מדובר בהשפעה על השווי של התכנית המשביחה עצמה, הרי שאין עילה שלא להביא בחשבון השפעה זו על השווי.

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

[13] לאחר חישוב ההשבחה חושב הפטור לפי סעיף 19(ב)(10).

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

תא/3729א' לא הייתה באה לעולם. במצב זה ניתן לממש בנכס את תמ"א 38. תמ"א 38 השפיעה על השווי ללא קשר לתכנית תא/3729א' 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 4 ולכן הם מהווים חלק מההליך התכנוני שהוביל לאישורה של תכנית תא/3729א'. מכאן, שדווקא מסמכי המדיניות המצמצמים, בדרך כלל, את הזכויות ביחס לתמ"א הינם חלק מהמצב התכנוני החדש ואת השפעתם יש לנטרל.

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/3729א' 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/3729א'. לפיכך, נראה שלו הייתה הועדה המקומית מפעילה שיקול דעת, בטרם אישור תכנית תא/3729א', הייתה מאשרת את אותן זכויות. בנוסף, קיימים היתרים רבים לפרויקטים לפי תמ"א 38 ברחבי רובע 4 שאושרו בטרם אושרה תכנית הרובע ומנגד, הועדה המקומית לא הציגה כלל החלטות ועדה בהן סורבה בקשה להיתר לפי תמ"א 38 מנימוקים שפורטו בתכנית. מכאן שהפוטנציאל למימוש תמ"א 38 הוא ממשי ואין מחלוקת כי הוא משפיע על השוי.

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.

לאור כל האמור יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 על השווי. יחד עם זאת, כיוון שהחלטת ועדת הערר נוגעת לתכנית הרובעים עצמה תיערך שומה זו בהתאמה להחלטת ועדת הערר, אך אציג גם תחשיב חלופי המביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם.

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

9.4 <u>חישוב ההשבחה לפי עסקאות השוואה</u>

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.

כאמור, השווי במצב חדש המושפע מתמ"א 38 ומתכנית הרובע משתקף באופן נאמן בעסקאות השוואה 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[14] (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 או לדירות בבניינים שנבנו אחרי 1980. יש לנטרל תרומת מעלית וחניה כדי להביאם למכנה משותף עם הדירות במצב חדש. אין צורך לבצע התאמה בגין איכויות בינוי או נוף מסוים כי אלה מתקזזים מול הבינוי בצפיפות נמוכה בבניינים הותיקים עליהם חלה תכנית הרובע.

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

גו"ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר מוערך	מחיר ללא חניה	מחיר בנטרול מעלית (*)	שטח מדוד	קומה	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמת זמן למועד הקובע	שווי למ"ר מתואם
6107-421-019	24/3/2019	בבלי 10	₪ 4,800,000	₪ 4,400,000	₪ 3,960,000	111 מ"ר	3	₪ 35,548	101.3%	₪ 36,022
6107-421-026	13/7/2017	בבלי 10	₪ 3,765,000	₪ 3,365,000	₪ 3,028,500	95 מ"ר	4	₪ 31,745	99.1%	₪ 31,454
6107-502-017	27/5/2019	פעמוני יוסף 4	₪ 4,400,000	₪ 4,000,000	₪ 3,600,000	109 מ"ר	7	₪ 32,907	100.1%	₪ 32,947
6107-502-029	23/9/2019	פעמוני יוסף 4	₪ 4,890,000	₪ 4,490,000	₪ 4,041,000	109 מ"ר	10	₪ 36,938	99.1%	₪ 36,607
6107-502-029	21/2/2021	פעמוני יוסף 4	₪ 4,975,000	₪ 4,575,000	₪ 4,117,500	109 מ"ר	10	₪ 37,637	93.0%	₪ 35,005
6107-504-007	26/2/2018	פעמוני יוסף 8	₪ 5,100,000	₪ 4,700,000	₪ 4,230,000	130 מ"ר	4	₪ 32,538	100.7%	₪ 32,770
6107-504-019	5/2/2019	פעמוני יוסף 8	₪ 4,600,000	₪ 4,200,000	₪ 3,780,000	120 מ"ר	7	₪ 31,500	101.6%	₪ 32,016
6107-505-005	4/3/2020	פעמוני יוסף 10	₪ 5,800,000	₪ 5,400,000	₪ 4,860,000	120 מ"ר	3	₪ 40,500	95.7%	₪ 38,759
6107-501-018	30/1/2019	הרב הרצוג 18	₪ 4,995,001	₪ 4,195,001	₪ 3,775,501	120 מ"ר	5	₪ 31,463	102.0%	₪ 32,105
6107-501-026	1/1/2018	הרב הרצוג 18	₪ 5,656,448	₪ 4,856,448	₪ 4,370,803	120 מ"ר	7	₪ 36,423	99.7%	₪ 36,326
6107-501-017	28/6/2018	הרב הרצוג 18	₪ 4,250,000	₪ 3,850,000	₪ 3,465,000	110 מ"ר	5	₪ 31,500	100.0%	₪ 31,500
ממוצע ללא חריגים (במעוגל)										**₪ 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

[14] 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

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/3729א' (יוני 2018) חושבה בהתאם למדד מחירים ממוצעים משוק הדירות של הלמ"ס למחוז תל אביב מלבד העסקאות שנערכו לפני אוקטובר 2017 להם בוצעה התאמה לפי המדד הארצי.

לצורך קביעת שווי במצב חדש נערך ניתוח שווי מ"ר בנוי בדירות ישנות בסביבה[15] לאחר המועד הקובע המשקפות את השווי במצב חדש:

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	מחיר מוערך	מחיר ללא חניה	מחיר בנטרול תרומת מעלית	שטח מדוד	קומה	שווי למ"ר	מקדם התאמת זמן למועד הקובע	שווי למ"ר בנוי מתואם
6106-134-011	6/1/2020	בן סירא 1	₪ 6,083,999	₪ 6,083,999	₪ 5,475,599	127 מ"ר	4	₪ 43,115	96.29%	₪ 41,514
6106-192-002	26/9/2019	המשנה 13	₪ 3,350,000	₪ 3,350,000	₪ 3,283,000	88 מ"ר	1	₪ 37,307	99.10%	₪ 36,973
6106-531-001	2/1/2020	בן סירא 15	₪ 4,790,000	₪ 4,790,000	₪ 4,694,200	120 מ"ר	1	₪ 39,118	96.29%	₪ 37,665
6106-531-008	14/1/2020	בן סירא 15	₪ 2,900,000	₪ 2,900,000	₪ 2,610,000	81 מ"ר	3	₪ 32,222	96.29%	₪ 31,025
6106-601-004	3/2/2020	בן סירא 10	₪ 3,030,000	₪ 3,030,000	₪ 2,878,500	81 מ"ר	2	₪ 35,537	96.08%	₪ 34,145
6106-511-008	12/1/2021	בן סירא 8	₪ 3,100,000	₪ 2,700,000	₪ 2,565,000	68 מ"ר	3	₪ 37,721	93.39%	₪ 35,227
6106-557-002	7/1/2020	הזוהר 24	₪ 3,700,000	₪ 3,300,000	₪ 3,300,000	87 מ"ר	קרקע	₪ 37,857	96.29%	₪ 36,451
6106-519-008	26/4/2020	המשנה 1	₪ 3,275,000	₪ 2,875,000	₪ 2,731,250	71 מ"ר	2	₪ 38,468	96.58%	₪ 37,153
6106-471-005	22/10/2019	המשנה 3	₪ 2,900,000	₪ 2,500,000	₪ 2,375,000	69 מ"ר	2	₪ 34,420	97.73%	₪ 33,640
6106-301-026	27/1/2019	תוספתא 5	₪ 2,700,000	₪ 2,700,000	₪ 2,700,000	75 מ"ר	קרקע	₪ 36,000	102.04%	₪ 36,735
6106-301-98	12/8/2018	בבלי 32	₪ 3,200,000	₪ 3,200,000	₪ 3,200,000	75 מ"ר	4	₪ 42,667	101.92%	₪ 43,484
6107-303-011	31/3/2019	הזוהר 8	₪ 3,480,000	₪ 3,080,000	₪ 2,772,000	85 מ"ר	4	₪ 32,612	101.34%	₪ 33,047
6106-636-002	27/6/2021	הכנסת הגדולה 22	₪ 3,300,000	₪ 2,900,000	₪ 2,842,000	76 מ"ר	1	₪ 37,395	89.04%	₪ 33,298
6106-550-004	31/5/2021	הכנסת הגדולה 9	₪ 4,100,000	₪ 3,700,000	₪ 3,626,000	89 מ"ר	1	₪ 40,801	89.84%	₪ 36,658
6106-503-007	5/8/2018	אונקלוס 5	₪ 2,750,000	₪ 2,750,000	₪ 2,750,000	66 מ"ר	2	₪ 41,667	101.92%	₪ 42,465
6106-436-009	24/6/2019	בבלי 43	₪ 2,940,000	₪ 2,940,000	₪ 2,940,000	70 מ"ר	3	₪ 42,000	99.22%	₪ 41,674
6106-554-1	14/4/2019	בבלי 35	₪ 3,000,000	₪ 2,600,000	₪ 2,600,000	70 מ"ר	1	₪ 37,143	101.24%	₪ 37,602
ממוצע במעוגל										**₪ 37,000**

בהתאם לנתוני השווי שהוצגו לעיל שווי מ"ר ממוצע בדירות המושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט לפי תכנית הרובע או לפי תמ"א 38 הוא 37,000 ₪ ושווי מ"ר ממוצע בדירות שאינן מושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט הוא 34,200 ₪. מכאן שההשבחה למ"ר ללא התחשבות בהשפעת תמ"א 38 במצב הקודם במקרה זה היא 2,800 ₪ למ"ר, כ- 7.5% 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 ובריכות בקומת הגג וכן את האפשרות לפרויקט הריסה.

בנכס הנדון, במסלול הריסה, הזכויות המתאפשרות מכח התמ"א הן 7 קומות וקומת גג חלקית[16]. בהתאם לתכנית תא/3729א' הזכויות המתאפשרות הן 6 קומות ו- 2 קומות גג

[15] 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.

[16] קומה אחת חייבת בהיטל השבחה בשיעור 25%.

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

חלקיות. בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למתחם הנדון (תא/תע"א/519/2543) אפשרי בינוי של 9 מבנים בגובה 7 קומות ושתי קומות גג חלקיות, בכפוף לאישור הקלה או 10 בניינים בני 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות.

בהתחשב בהיקף הזכויות האפשרי לפי תמ"א 38 לעומת היקף הזכויות האפשרי במקרה זה לפי תכנית תא/3729א' אני מעריך (בהתאם לתחשיב בגישת התועלת שיפורט בהמשך) כי 95% מההשבחה נובעת מהשפעת תמ"א 38 והיתרה נובעת מתכנית תא/3729א'.

9.4.1 <u>תחשיב בגישת ההשוואה המביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם</u>

מצב קודם	
שטח הדירה	79 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 34,200
שווי מצב קודם ללא השפעת תמ"א 38	₪ 2,701,800
השפעת תמ"א 38 על מצב קודם	₪ 211,018
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 2,912,818**
מצב חדש	
שטח הדירה	79 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 37,000
שווי מצב חדש	**₪ 2,923,000**
השבחה	**₪ 10,182**

9.4.2 <u>תחשיב בגישת ההשוואה שאינו מביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם</u>

מצב קודם	
שטח הדירה	79 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 34,200
שווי מצב קודם ללא השפעת תמ"א 38	₪ 2,701,800
השפעת תמ"א 38 על מצב קודם	₪ 0
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 2,701,800**
מצב חדש	
שטח הדירה	79 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 37,000
שווי מצב חדש	**₪ 2,923,000**
השבחה	**₪ 221,200**

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

חישוב ההשבחה בגישת התועלת

בהתאם להחלטת ועדת הערר ימונה שמאי מייעץ אשר יקבע את המקדמים הרלוונטיים בהתאם להנחיות שבנספח א' להחלטה. כל עוד לא ניתנה החלטת השמאי המייעץ אערוך את התחשיב בהתאם למקדמים מקובלים ובהתאמה להכרעות קודמות שלי.

9.4.3 השימוש היעיל והטוב

בהתאם לשומה קודמת שלי בחלקה השימוש היעיל והטוב הינו בהריסה ובניה מחדש. בבניינים מחוץ לאזור ההכרזה מתירה התכנית בניית 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות בכפוף לנסיגות.

9.4.4 שטחי הקומות

שטחי הקומות ומרפסות הגג בתחשיב יחושבו בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר במתחם. השטחים לשיווק כוללים שטח עיקרי + ממ"דים.

9.4.5 גובה קומת הגג

תכנית תא/3729א' קובעת כי גובה הקומות לרבות קומת הגג[17], לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (ברוטו). לגבי קומת הגג, נקבע כי הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. אם נניח כי גובה המעקה הוא לפחות 1.2 מ' אזי גובה קומת הגג ברוטו אינו חורג מהגובה המותר של קומה טיפוסית. במצב הקודם, תמ"א 38 קובעת בסעיף 11.1.3(ה) כי ככל שקיימת תכנית לבניה על גגות, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות או 50% משטח הקומה הטיפוסית המורחבת, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. לפי תכנית ג'2, הותרה בניה בגובה של 3 מ' (נטו).
המקדם האקוויוולנטי לשטח בנוי בדירת גג בשני המצבים הוא 1.2 ולמרפסת גג 0.3 בשל היוקרתיות המאפיינת דירות גג לרבות האפשרות להקמת בריכה וגובה הקומה.

9.4.6 מקדם דחיה

בתחשיב השווי בשני מצבי התכנון, תובא בחשבון דחיה המשקפת את הצורך בהסדרת הזכויות (מושע).
בשומה מכרעת קודמת שערכתי בתחום המתחם הנדון הובאה בחשבון דחיה בת 10 שנים לאפשרות מימוש פרויקט. דחיה זו תובא בחשבון גם בשומה זו.
הובא בחשבון שיעור היוון דומה, 6%, בהתאם לשתי התכניות. בסעיף 29 לתמ"א 38 נקבע כי תוקפה ל- 5 שנים והארכתה כפופה להחלטת המועצה הארצית.

[17] בסעיף 4.1.2ב בבנייה חדשה לא יעלה על 3.3 מ' וסעיף 4.1.3ב בתוספת בניה.

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

לאחרונה התבשרנו כי המועצה הארצית לתכנון ולבניה החליטה לא לחדש את תוקפה של תמ"א 38, ולאחר מכן התקבלה החלטה המאריכה את מועד התפוגה. במועד הקובע לאישורה של תכנית תא/3729א' לא הייתה כל ציפייה לאי הארכתה של התמ"א. גם כיום, אין ציפייה כי עם תום תוקפה של התמ"א יוותר חלל ריק. מטרת התמ"א הינה חיזוק בפני רעידות אדמה ואין לצפות כי לא תאושר כל חלופה לתמ"א לשם הגשמת מטרת החיזוק. הצפי הוא כי תיקבע מדיניות חלופית אשר תיתן פתרון דומה.

9.4.7 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה. שווי זה תואם לשווי שהובא בחשבון בשומה המכרעת הקודמת ואני מקבלו.

9.4.8 <u>שווי בשימוש ביניים</u>

שווי שימוש ביניים בתקופת הדחיה חושב לפי 2.8% משווי הנכס הנדון ללא פוטנציאל זכויות נוספות (2,701,800 ₪ = 34,200 ₪ X 79 מ"ר).

9.4.9 <u>תחשיב בגישת התועלת המביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם</u>

מצב חדש- הריסה ובניה לפי א/3729א'			
חישוב שטח אקוויוולנטי לפי בקשה להיתר			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח לשיווק בקומה טיפוסית	23,609.99 מ"ר	1	23,609.99 מ"ר
שטח לשיווק בק"ק	2,136.84 מ"ר	1	2,136.84 מ"ר
שטח לשיווק בקומת גג תחתונה	3,259.68 מ"ר	1.1	3,585.64 מ"ר
מרפסת גג	1,004.84 מ"ר	0.3	301.45 מ"ר
שטח לשיווק בקומת גג עליונה	2,778.17 מ"ר	1.2	3,333.80 מ"ר
מרפסת גג	418.99 מ"ר	0.3	125.70 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			33,093.42 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
שווי בחלופת הריסה ובניה			827,335,413 ₪
שווי החלק היחסי		0.76%	6,248,757 ₪
דחיה	10.0 שנים	6%	0.5584
שווי החלק היחסי לאחר דחיה			**3,489,273 ₪**
שווי שימוש ביניים			651,950 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**4,141,223 ₪**

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

הריסה ובניה לפי תמ"א 38			
שטח החלקה לחישוב זכויות			9,424.0 מ"ר
זכויות מתכנית הרחבות 2543	123 יח"ד	110.0 מ"ר	13,530.0 מ"ר
זכויות מתכנית ג'2	34 יח"ד	40.0 מ"ר	1,360.0 מ"ר
סה"כ זכויות עיליות לפי תכניות			**14,890.0 מ"ר**
שטח קומה קיימת בהיתר ללא חדרי מדרגות			2,760.0 מ"ר
הרחבת דירות בקומה	34 יח"ד	25 מ"ר	850.0 מ"ר
סה"כ שטח קומה מורחבת			3,610.0 מ"ר
חישוב תמריצי תמ"א 38			
תוספת מכוח תמ"א 38		3.5 קומות	12,635 מ"ר
הרחבת דירות קיימות	123 יח"ד	25 מ"ר	3,075 מ"ר
סגירת קומת עמודים			930 מ"ר
סה"כ תמריצים מהתמ"א			**16,640.0 מ"ר**
סה"כ זכויות בניה תכניות ותמ"א			**31,530.0 מ"ר**
תחשיבי עזר			
סל זכויות			31,530.0 מ"ר
שטח בקומה טיפוסית		7.15 קומות	4,409.8 מ"ר
אומדן שטח לשיווק בקומת קרקע			2,204.9 מ"ר
שטח קומת גג לשיווק			2,866.4 מ"ר
מרפסת גג			1,543.4 מ"ר
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח קומה טיפוסית לשיווק	4,409.79 מ"ר	6 קומות	26,458.74 מ"ר
שטח לשיווק בק"ק	2,204.90 מ"ר	1	2,204.90 מ"ר
שטח לשיווק בקומת גג	2,866.36 מ"ר	1.2	3,439.64 מ"ר
מרפסת גג	1,543.43 מ"ר	0.3	463.03 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			32,566.30 מ"ר
הפחתת היטל השבחה לזכויות מעבר ל- 2.5 קומות			**996.20 מ"ר**
סה"כ שטח אקו'			**31,570.10 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
סה"כ שווי			789,252,579 ₪
שווי החלק היחסי		0.76%	5,961,122 ₪
דחיה	10 שנים	6%	0.5584
שווי החלק היחסי לאחר דחיה			**3,328,659 ₪**
שווי שימוש ביניים			651,950 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**3,980,610 ₪**

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

9.4.10 <u>תחשיב בגישת התועלת שאינו מביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם</u>

מצב חדש- הריסה ובניה לפי א/3729א'			
חישוב שטח אקוויולנטי לפי בקשה להיתר			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח לשיווק בקומה טיפוסית	23,609.99 מ"ר	1	23,609.99 מ"ר
שטח לשיווק בק"ק	2,136.84 מ"ר	1	2,136.84 מ"ר
שטח לשיווק בקומת גג תחתונה	3,259.68 מ"ר	1.1	3,585.64 מ"ר
מרפסת גג	1,004.84 מ"ר	0.3	301.45 מ"ר
שטח לשיווק בקומת גג עליונה	2,778.17 מ"ר	1.2	3,333.80 מ"ר
מרפסת גג	418.99 מ"ר	0.3	125.70 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			33,093.42 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
שווי בחלופת הריסה ובניה			827,335,413 ₪
שווי החלק היחסי		0.76%	6,248,757 ₪
דחיה	10.0 שנים	6%	0.5584
שווי החלק היחסי לאחר דחיה			**3,489,273 ₪**
שווי שימוש ביניים			651,950 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**4,141,223 ₪**
מצב קודם- שווי הדירה במצבה			
שטח הדירה			79.00 מ"ר
שווי מ"ר בנוי			34,200 ₪
שווי הדירה			2,701,800 ₪
זכויות לפי תכנית 2543	23,000 ₪	31 מ"ר	713,000 ₪
שווי הקיים			**3,414,800 ₪**
השבחה			**726,423 ₪**

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

10. <u>בחירת חלופת התחשיב לאור החלטת ועדת הערר</u>

כאמור, לאור החלטת ועדת הערר בעניין לויתן, תיערך השומה המכרעת ללא התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם. כמו כן, בדעת המיעוט נקבע כי יש לערוך את התחשיב בגישת ההשוואה אולם דעת הרוב כלל לא התייחסה לאפשרות זו והתייחסה לתחשיב בגישת התועלת בלבד. בהתאם לכך, שומה זו נערכת בהתאם לגישת התועלת וללא התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם (תוך הצגת תחשיבים חלופיים המביאים בחשבון את השפעת תמ"א 38 ותחשיבים לפי גישת ההשוואה).

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית תא/3729א' ומימוש הזכויות במכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/3729א'	16/06/2018	₪ 726,423	₪ 363,212

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

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