

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

10 בספטמבר 2025
מספרנו: 30/1178
מספר בקשה: 1059-2025

לכבוד

המבקשת:

גב' רויטל בר יוסף
ע"י אסף שאול, שמאי מקרקעין
Assaf.shaul@gmail.com

המשיבה:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב-יפו
ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
Rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב י.ל. גורדון 69 פ' שלמה המלך 56, תל אביב - יפו

גוש 6952 חלקה 2 תת חלקה 7

1. מטרת השומה:

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

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 06/03/2025 אשר נערכה ע"י השמאית הגב' רחל פרנקו ובתגובתה לשומה האחרת מיום 10/06/2025.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 14/05/2025 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר אסף שאול.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית תא/3616/א' הינו 24/01/2018.

2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 27/07/2025.

3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 30/06/2025 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

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

- 2 -

4. פרטי הנכס:

גו"ח : 6952/2
תת חלקה : 7 (שטח רשום 78.50 מ"ר)
שטח חלקה (רשום) : 509 מ"ר
כתובת הנכס : רחוב י.ל. גורדון 69 פ' שלמה המלך 56, תל אביב-יפו.
תיאור הנכס : דירת מגורים בקומה ראשונה המהווה חלק מבניין מגורים ותיק.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו מיום 11/05/2025 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו"ח : 6952/2
שטח החלקה (רשום) : 509 מ"ר
תת חלקה : 7
שטח תת חלקה (רשום) : 78.50 מ"ר
תיאור קומה : ראשונה
החלק ברכוש המשותף : 78/556
בעלויות : בר יוסף רויטל (1/3 חלקים), ביידץ' עדנה (1/3 חלקים), זילבר מתי (1/3 חלקים).
הערות : הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פאליק טבת לירן, על כל הבעלים.

5.2. הסכם מכר:

הוצג בפני הסכם מכר מיום 16/07/2024 שנערך בין רויטל בר יוסף, עדנה ביידץ' ומתי זילבר (שייקראו להלן, לשם הקיצור: "המוכרים") לבין לירן פאליק טבת (להלן: "הקונה/הקונים"), ולפיו נמכרה הדירה הנדונה לרבות הצמוד לה בתמורה ל - 5,550,000 ₪.

6. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס הנדון ידוע כחת חלקה 7, חלקה 2 בגוש 6952, מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומת מרתף הממוקם ברחוב י.ל. גורדון 69 פ' שלמה המלך 56 בעיר תל אביב - יפו.

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

רחוב י.ל. גורדון מהווה עורק תנועה ראשי המשתרע משד' מלכי ישראל במזרח ועד לרח' הירקון במערב. רחוב שלמה המלך הינו רחוב חד סטרי המקביל לרחוב דיזנגוף. תחילתו במפגש עם רחוב ארלוזורוב בצפון וסופו, בכיוון דרום, במפגש עם רח' המלך ג'ורג'.

החלקה הנדונה ממוקמת בפינה הצפון מזרחית של מפגש הרחובות גורדון י.ל. ושלמה המלך ושטחה הרשום 509 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, ולה חזית דרומית באורך של כ- 32 מ' לרח' י.ל. גורדון וחזית מערבית של כ- 17 מ' לרח' שלמה המלך.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף. הבניין כולל מעלית נוסעים וללא חניות לדיירי הבניין. הבניין כולל 3 חנויות בקומת קרקע, 2 דירות בקומה טיפוסית ובסה"כ 6 יח"ד בבניין + 3 חנויות ומחסן.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה ראשונה ושטחה הרשום 78.50 מ"ר. בהסכמת הצדדים נערך ביקור חיצוני בלבד. לא התאפשר ביקור פנימי בדירה.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1 תוכנית מנדטורית 58:

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

מטרות התוכנית בין היתר: לקבוע ייעודים שונים, זכויות בנייה, גודל מגרש מינימלי, דרכים ושטחים לצורכי ציבור.

בהתאם לתשריט התוכנית סווג הנכס הנדון בייעוד ל'אזור דירות 1'.

להלן עיקרי הוראות התוכנית לאזור דירות 1:

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר

בניה בקירות משותפים : תותר בניה בקירות משותפים של שני מגרשים סמוכים אשר שטח כ"א מהם קטן מהמינימום ובתנאי ששטח שני המגרשים יחד הינו 425 מ"ר או למעלה מזה.

אחוזי בניה לקומה : 35%. ברחובות שרוחבם אינו עולה על 10 מ', ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבניין על 40%.

צפיפות : עד 3 דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 9 דירות לכל שטח מינימלי של 500 מ"ר משטח המגרש.

מס' קומות : 3 קומות ובנוסף קומת ביניים וקומת מרתף. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.

קווי בניין : קדמי - 4 מ', אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ' ובמקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר לא יהיה פחות מ- 2.5 מ'. כ"כ, במגרש שאורך חזיתו קטנה מ- 15 מ', הוועדה המחוזית מוסמכת להקטין את קו הבניין עד 2.5 מ'.

שימושים מותרים : כל השימושים המוזכרים באזור דירות 1 ובין היתר, בתי דירות ובנייני מעון, מועדונים פרטיים ובניינים ציבוריים.

7.1.2 תוכנית מס' 164:

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

התכנית קובעת ייעודי קרקע, מבטלת דרכים וקובעת קווי בנין.

עפ"י התוכנית סווגה החלקה הנדונה כ'אזור דירות 1'.

7.1.3. תכנית מס' 76:

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

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

התכנית מתירה הקמת תוספת בנין לצורכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות, אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהן המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ – 24 מ' ועל כל גג של כל בית בן שתי קומות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ – 16 מ'.

תוספת הבניה תותר אך ורק על גגות הבתים אשר בהם לא קיימת קומת עמודים והיא לא תעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגבוה, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

7.1.4. תכנית מס' 637:

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

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

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

7.1.5. תוכנית מס' 1680:

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

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

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

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

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

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

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

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

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

- 6 -

7.1.6 תוכנית "מ":

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24/06/1982. מטרת התוכנית, בין היתר, לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. בהתאם להוראות התוכנית נקבע בין היתר כי בתוכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תוכנית. בתוכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התוכנית. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. אחוזי הבנייה לא יעלו על 40% בקומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה. התוכנית מתירה באזור דירות 1-2 בניה ע"פ תכנית מס' 58 כדלקמן:

קווי בניין	מס' קומות מרבי	אחוזי בנייה כוללים	אחוזי בנייה בקומה	מקדם צפיפות במ"ר	גודל מגרש מינימלי במ"ר	רוחב הרחוב	גודל מגרש
6.20	3.60	168%	42%	50	500	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	מגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר
		135%	45%	60	500	רחובות צרים מ-10 מטר	

7.1.7 תוכנית "ע":

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985. מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם. התוכנית קובעת בין היתר, הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בתוכנית. להלן חלק מהוראות התכנית באזור מגורים - בתי דירות: שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור לדירות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

ביתרת השטח יותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף/ים.

7.1.8. תוכנית "ג":

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994. מטרת התוכנית, בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תוכנית מתאר 1680. להלן חלק מהוראות התוכנית לעניין חדרי יציאה לגג: חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה תותר, בין היתר, בתנאים הבאים: השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) לדירה, ובגובה מקסי' של 2.50 מ'. שטח זה הינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכנון החלות על הנכס. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ"י תוכנית השימור.

7.1.9. תוכנית מס' 2710:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997. מטרת התוכנית הינה לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית, גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ-3.4 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.

7.1.10. תוכנית "ע1":

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003. התוכנית מחליפה את תוכנית המתאר "ע", קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן: **מספר קומות מרתף:** שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הוועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים. **תכסית:** עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר. **גובה קומות המרתף:** קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ'. קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'. **תכליות:** בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, למסחר, תעסוקה, בנייני ציבור ולמבני נופש וספורט וכן, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (נטו) לכל יחיד.

7.1.11. תוכנית "מ/1":

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3810 בתאריך 01/11/1990.

מטרת התוכנית, לתקן את סעיף מס' 32 בתוכנית מתאר מקומית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתוכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תוכנית מתאר מקומית "מ" למרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו.

7.1.12. תמ"א 38 על תיקוניה (תוכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש

של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):

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

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

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

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

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

מטרת תוכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
- א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תוכנית זו.
- ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.1.13. תוכנית מס' 3440:

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

מטרת התוכנית בין היתר:

- א. לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בנייה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.
 - ב. לקבוע הוראות ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה מאוחדת.
- תוכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה. תוכנית זו כוללת הוראות תוכנית מפורטת.

7.1.14. תוכנית תא/5000:

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

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

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

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

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

- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התוכנית בפרק 5.
- נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה - בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתוכנית.
- היחס בין תוכנית תא/3616/א' לתוכנית תא/5000:
 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית תא/5000 להוראות תוכנית תא/3616/א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א'.
 2. תוכנית רובע 3 (תא/3616/א') גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
 3. עד לכניסתה לתוקף של תוכנית רובע 3 (תא/3616/א'), לא תחשב תא/5000 כתוכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתוכנית כפי שהופקדה.

בשומה זו אין התייחסות להשלכות הנובעות מתוכנית זו.

7.2. מצב חדש/ תוכנית תא/3616/א':

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

מטרות התוכנית:

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים וזאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
- ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נשואיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

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

1. מחוץ לאזור הכרזת אונסקו – מצפון לרחוב ארלוזורוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).
- ב. בשאר הרחובות – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתחום אזור הכרזת אונסקו – מדרום לרחוב ארלוזורוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
- ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
- ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- ד. במגרשים הקטנים מ – 500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ה. חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

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

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

- 11 -

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

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

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

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

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

ב. בשאר המגרשים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.

2. בתחום הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 4-2 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. לבניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

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

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

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

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

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

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

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

ט. התוכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

- 12 -

להלן פירוט מזערי לתנאים למתן היתר בנייה:

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

לסיכום:

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

הנכס מהווה בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומת מרתף. בהתאם לסעיף 4.1.3 ג.4.(2)(ב)1 נקבע כי בבניינים בתחום אזור ההכרזה במסלול של תוספת בנייה: 'לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו."

7.3 רישוי:

מעיון בתיק הבניין נמצא בין היתר כדלקמן:

7.3.1 רישיון מס' 1124 מיום 06/02/1955:

רישיון לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף. המכיל: בקומת העמודים דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 1.5 חדרים וח"ש ושטח פתוח וגדר, ובקומות א', ב', ג' 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה. וחדר כביסה על הגג.

7.3.2 רישיון מס' 76 מיום 01/05/1956:

רישיון לשינויים מ- 2 דירות מגורים ל- 4 חנויות בקומת העמודים.

7.3.3 רישיון מס' 253 מיום 24/08/1960:

רישיון לחלוקת חנות לשתיים בקומת העמודים.

7.3.4 היתר בניה מס' 0148-15 מיום 02/03/2015:

היתר בניה להקמת פיר עבור מעלית חיצונית, עם תחנות בשלוש הקומות מעל קומת הקרקע, על חזית צדדית צפונית.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגין אישורה של תוכנית א' 3616/א' בלבד וזאת, עקב הבקשה להעברת זכויות. לטענת שמאית המשיבה, בחלקה זו קיימת החלטת שמאי מכריע, בגינה הוגש ערר ע"י המשיבה.

לטענת שמאית המשיבה, בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18/08/2022 במסגרת ערר 8290-11-18 'לוינתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו', נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר בגין תוכנית א' 3616/א' אשר יושמו בשומתה, כמפורט להלן:

- הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10) אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תוכנית א' 3616/א'.
- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.
- הזכויות מכוחה של תוכנית א' 3616/א' הינן זכויות קונקרטיות.

עוד נטען כי ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מינהליים תל אביב, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לוינתן") ולפיו נקבע, בין היתר, כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין בגין מימוש בדרך של מכר. לשיטתה, בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה, נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים, עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה, שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם. יוער כי הבקשה אכן הוגשה.

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

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

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

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

- 14 -

בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הבניין הקיים בו אין לשיטתה, יתרת זכויות בניה.

בהתאם לעמדת המשיבה, לאור מאפייני החלקה לרבות הבינוי הקיים וכן, לאור מיקום הנכס בתחום אזור ההכרזה הרי, שהתוכנית מתירה במקרה הנדון בחלופת תוספת בניה, תוספת קומה טיפוסית וכן, תוספת קומת גג חלקית.

בהתאם לשומת המשיבה, חושבו רכיבי ההשבחה בנכס הנדון כדלקמן:

תוספת קומה טיפוסית – לטענת שמאית המשיבה, התוכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית בהתאם לקונטור הגג הקיים וכן, סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תוכנית מ' כמפורט בהוראות התוכנית. לפיכך, במקרה הנדון מתקבלת לשיטת המשיבה, תוספת קומה טיפוסית בשטח כולל של כ- 224 מ"ר. בניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבלת קומה טיפוסית בשטח של כ- 204 מ"ר.

תוספת קומת גג חלקית – לשיטת המשיבה התוכנית מתירה, בתחום אזור ההכרזה ובמגרשים פינתיים, תוספת קומת גג חלקית בשטח של עד 65% משטח הגג, וזאת בכפוף לנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנוותרת. לפיכך, מתקבלת במקרה הנדון לשיטת המשיבה, קומת גג חלקית בשטח של כ- 145 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח כ- 20 מ"ר מתקבלת בניה בשטח של כ- 125 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 79 מ"ר. לאור הוראות התוכנית המתירות בניצול היעיל יח"ד נפרדות בגובה מרבי של עד 4.5 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בכפוף לתנאים בתוכנית וכן לאור החלטות שמאים מכריעים בתחום התוכנית, חושבו שטחי הבניה בקומת הגג לפי מקדם שווי 1.2. מרפסת גג חושבה לפי מקדם שווי 0.3.

לעניין מקדם דחייה ומושע - לטענת המשיבה, לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע הובאו בחשבון מס' גורמים ומאפיינים, ובכללם: קיומו של מבנה מגורים ותיק משנת 1955, מצבו הפיזי והתחזוקתי, המצב המשפטי והרכב הבעלויות, היקף שטחי הבניה ומס' הדירות, קיומה של מעלית וללא חניה, וגג ריק מבניה. כ"כ, הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים בהתאם לתוכנית 3616/א' במסלול חיזוק ותוספת על הקיים, כמפורט לעיל, מהם עולה כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט. לאור האמור, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם דחיה ומושע בשיעור של 0.665, המשקף דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

לעניין עלות התאמה וקרן חניה – נטען כי המשיבה ערכה בדיקה הנדסית ע"י המהנדס ישראל דוד המיישמת את החלטת ועדת הערר ובוחנת את אומדן העלויות העודפות להקמת תוספת קומות מעל מבנה קיים ביחס למבנה חדש בארבעה טיפוסים בניינים בתחום תוכנית 3616/א' במרכז העיר תל אביב-יפו. בהתאם לחוות הדעת נקבעה עלות התאמה בטווח של 373 ₪ - 152 ₪ למ"ר. בהתאם לכך ובהתחשב במבנה שבנדון, נקבעה בשומת המשיבה עלות התאמה בסך של 370 ₪ למ"ר בגין תוספת עלות לבינוי חדש על הקיים. עוד נטען כי עלות שיפוץ וחיזוק, ככל שתידרש, תורמת לשווי המבנה לפחות בגובה העלות. כ"כ, לטענת שמאית המשיבה, ניתן למקם בקומת הקרקע את החניות הנדרשות עבור יחידות הדירור החדשות שייבנו בקומות העליונות בהתאם לתוכנית 3616/א'. לפיכך, לא הובאה בחשבון בשומת המשיבה הפחתה לקרן חניה.

לעניין ערכי שווי – בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 24,000 ₪/מ"ר מבונה וזאת, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון, קביעות שמאים מכריעים, וכן בהתחשב בשומה המכרעת שנערכה בחלקה והכל כמפורט בהרחבה בשומתה.

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

- 15 -

8.1.1. להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	מ"ר אקו"ש שווי
תוספת קומה	204	1	204
קומת גג	125	1.2	150
מרפסת גג	79	0.3	23.7
סה"כ			377.7
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 24,000
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות:			₪ 9,064,800
עלות התאמה לבנייה מעל בניין קיים		370 ₪/מ"ר	(₪ 121,730)
סה"כ			₪ 8,943,070
בדחייה למימוש ומושע		0.665	₪ 5,947,141
השבחה עבור החלק היחסי לנכס שבנדון		78/556	₪ 834,311
סה"כ השבחה			₪ 834,311

8.2. עמדת המבקשת:

8.2.1. כללי:

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

בשומת המבקשת נטען כי לצורך הערכת ההשבחה ככל שחלה, נבחנו מכלול הגורמים והשיקולים, וביניהם המועד הקובע 24/01/2018, מיקום הנכס, שטח החלקה וממדיה, מצבו הפיזי והמשפטי של הבניין, המצב התכנוני ומחירי המקרקעין במועד הקובע. עוד נטען כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת בניה לבניין הקיים.

עוד נטען כי בחלקה הנדונה נערכה שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע הח"מ ולפיה נקבע כי חלה השבחה זניחה בגין כל התוכניות החלות על החלקה. על אף האמור, המשיבה התעלמה מהכרעת השמאי המכריע כאן, כאשר לשיטת שמאי המבקשת היה מקום להתייחס להכרעה זו הן מן הבחינה המשפטית והן מן הבחינה השמאית, ואף לצרף את כתב הערר ככל שהוגש כחלק בלתי נפרד מן השומה. עוד נטען כי אין לחייב בריבית פיגורים נוכח ההליכים המשפטיים המתנהלים בחלקה.

לטענת שמאי המבקשת, במצב התכנוני הקודם זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 גבוהות מאלו שבתוכנית תא/3616/א'. לשיטתו, המשיבה לא הביאה בחשבון כל שווי במצב התכנוני הקודם, וזאת בניגוד להוראות החוק והפסיקה. עוד נטען, כי בשומת הוועדה הובא בחשבון ניתן להוסיף קומה טיפוסית וקומת גג חלקית, ואילו בהתאם לתמ"א 38 תיקון 3א' ניתן היה במצב קודם להוסיף שלוש קומות מלאות. לאור האמור, נטען כי לא רק שלא חלה השבחה במקרקעין אלא חלה ירידת ערך. בעניין זה הפנה להכרעת השמאי יפה בגו"ח 6217/60, מיום 24/11/2024, במסגרתה נקבעה ירידת ערך בסך של 9,610,675 ₪.

בשומת המבקשת נטען כי בחינת ההשבחה נעשתה בהתאם להוראות החוק, הפסיקה ופס"ד פמיני. בהתאם לכך, נקבע כי יש לבחון אם חלה השבחה במקרקעין עקב אישורה של תוכנית וזאת על דרך השוואת השווי במצב הקודם, ערב אישור התוכנית, לשווי במצב החדש, לאחר אישורה של תוכנית תא/3616/א'.

לטענת שמאי המבקשת, החלופה המועדפת לבחינת ההשבחה היא על בסיס אומדן שווי אובייקטיבי של המקרקעין במצב החדש לעומת שוויים במצב הקודם. בבחינת עליית השווי יש לנטרל כל השפעה שאינה נובעת מהתוכנית המשביחה עצמה. לשיטתו, בעת בחינת השפעת תוכנית 3616/א', המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, יש לבחון זאת בצורה אובייקטיבית, מבלי להתעלם מאף גורם המשפיע על שווי המקרקעין, ובין היתר תוך מתן התייחסות הכוללת בחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38, שכן נטרולה מהמצב הסטטוטורי הקודם הינו בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת ההשבחה. לעניין זה הפנה להכרעות השמאי המכריע כאן ברח' שלמה המלך 99 וברח' גוטליב 18.

עוד נטען בשומת המבקשת כי יש להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בין היתר בהתחשב בעובדה כי תוכנית הר/2213 חלה על המקרקעין הנידונים וכן לאור החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב מיום 08/01/2024, עמ"נ 18618-12-22 מר לויטן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו.

עוד בעניין זה, הפנה להחלטה בעמ"נ (חיפה) 33949-0920 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה מיום 12/07/2021 בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים חיפה, שם נקבע כי למרות שתוכניות מתאר ארציות אינן גוררות חובת בהיטל השבחה, הרי שתמ"א 38 הינה תוכנית מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, אולם בעת מימוש במכר אין ודאות לגבי היקף זכויות הבניה, ומשכך אין לגבות היטל השבחה בגינה.

לשיטתו, במקרה הנדון, במצב תכנוני קודם קיימת ודאות קונקרטית לזכויות מכוח תמ"א 38, היות ונעשתה פעולה תכנונית נוספת מטעם הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו, כאשר פרסמה מסמך מדיניות לניצול זכויות מכוח תמ"א 38 במרחב העיר תל-אביב.

לפיכך, עמדת שמאי המבקשת הינה כי יש לראות בזכויות מכוח תמ"א 38 כחלק מהזכויות במצב תכנוני קודם, לפני אישורה של תוכנית 3616/א'.

כ"כ, נטען בשומת המבקשת כי תוכנית 3616/א' הינה תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 וכי המבנה בו ממוקם הנכס נשוא השומה הוקם לפני 01/01/1980, ועומד בקריטריונים למימוש חיזוק וקבלת התמריצים לפי תמ"א 38. לשיטתו, בהתאם להוראות הפסיקה, אין לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר בגין זכויות אשר ניתן לנצלן מכוח הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

לעניין זה מפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת הערר בעניין צור מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, וכן להכרעת השמאי המכריע כאן בגו"ח 6215/205, רחוב שלמה המלך 99, שם נקבע כי יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכוח תמ"א 38.

8.2.3. חלופת השבחה:

לחילופין, ככל וטענת הסף להיעדר השבחה לא תתקבל, הציג שמאי המבקשת תחשיב השבחה חלופי. לעניין ערכי השווי – בשומת המבקשת הובא בחשבון במצב קודם שווי של 45,000 ₪/מ"ר בנוי וזאת, בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות. במצב החדש הובא בחשבון שווי של 40,500 ₪/מ"ר בנוי. לטענת שמאי המבקשת, הבסיס לחישוב ההשבחה נעשה לפי שווי מ"ר בנוי ואולם, כחלופה בלבד, נקבע על ידו שווי למ"ר מבונה במועד הקובע בסך של 22,000 ₪, וזאת בהסתמך על שומות מכריעות, מיקום הנכס ומאפייניו.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

שווי במצב התכנוני הקודם:

$$127 \text{ מ"ר} * 45,000 \text{ ₪} / \text{מ"ר בממוצע} = 5,715,000 \text{ ₪}$$

שווי במצב התכנוני החדש:

$$127 \text{ מ"ר} * 40,500 \text{ ₪} / \text{מ"ר בממוצע} = 5,143,500 \text{ ₪}$$

לאור האמור לעיל, עמדת שמאי המבקשת הינה כי השווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש ועל כן לא חלה השבחה במקרקעין.

8.3. תגובת המשיבה:

8.3.1. זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 במצב קודם:

לטענת המשיבה, ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מינהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") ולפיו נקבע בין היתר, כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין בגין מימוש בדרך של מכר. לשיטתה, המשיבה הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה זו, נוכח היותו סותר הלכות בית משפט עליון בסוגיות הרלוונטיות וכן, סותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים, עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה ולפיו אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם.

בנוסף, הפנתה לפסיקות בי"מ העליון אשר דנו בסוגיית החיוב וההתחשבות בזכויות בתוכנית המותנות בשיקול דעת רחב ובהליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר. עמדת המשיבה היא שבפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של חלק מפסקי דין אלה מחד, ומתן משקל לפסיקה שאינה רלוונטית לסוגיה האמורה כלל והכל תוך ניתוח באופן שגוי, ובפרט מתן משקל לאמרת אגב נקודתית, שניתנה במותב יחיד, בהקשר של תוכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 מאידך. כ"כ, לעמדת הוועדה המקומית שגויה גם הפנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, שכן פסק דין זה עוסק

- 18 -

בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה. עוד בעניין זה הפנתה לפסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ולפיו נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 לא מתגבשות עד לאישורן בהליך של היתר במסלול לפי תמ"א 38 לאחר כל הבדיקות שנערכות במסלול זה בהתאם להוראות התמ"א, ולכן לא ניתן ליתן פטור בגינן בהיתר שלא במסלול האמור. כפועל יוצא מהקביעות בפס"ד האמור הרי שלא ניתן להכיר בזכויות אלה כחלק מהמצב הקודם טרם אושרה הזכאות להן בהיתר במסלול תמ"א. עוד ציינה כי לאחרונה ניתן פסק דין בבית המשפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו נ' בלו מרבב בע"מ ואח' במסגרתו נקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם.

לשיטתה, נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד והוא אינו חלוט עדיין, והואיל והוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, עמדת המשיבה הינה כי יש לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולחילופין בלבד, נטען על ידה כי זכויות תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות המתגבשות במועד אישור הבקשה להיתר למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב ע"י הוועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר. לעניין זה הפנתה לסעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א. עוד נטען כי, במועד הקובע נותרו כשנתיים בלבד עד למועד ביטול תמ"א 38. לשיטתה, בהתחשב בזמן האובייקטיבי הנדרש להתארגנות בעלי הזכויות, חובת הפרסום בדומה לסעיף 149 לחוק ושמיעת התנגדויות ובשים לב שמדובר בזכויות מותנות בשיקול דעת הוועדה, תרומת תמ"א 38 לשווי המצב הקודם הינה אפסית וכי לא יכולה להיות ודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 יאושרו ובאיזה היקף. בהתייחס לסוגיה זו, הפנתה שמאית המשיבה בתגובתה לשורת החלטות ועדת ערר ולפסיקה וכן ציינה כי בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינני בינוי לצורך קביעת עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תוכנית להתחדשות עירונית הובהר כי אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם. כ"כ, הפנתה לחו"ד משפטית ב"כ המשיבה ולפיה נקבע כי אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב קודם. עוד צוין על ידה כי הוועדה המקומית הגישה ערר על השומות המכריעות אשר נערכו בגין תוכנית א/3616/א' ובהן נקבע כי במימוש במכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות מכוח תמ"א 38.

בנוסף, הפנתה שמאית המשיבה בתגובתה לשורת החלטות ועדת ערר, להכרעות ולפסיקה ולפיהן, אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם במימוש בדרך של העברת זכויות.

עוד נטען לעניין זה, כי תוכנית א/3616 יוצרת ודאות גבוהה בהתייחס להיקף הזכויות והוראות הבניה מכוחה כזכויות מוקנות לצמיתות ללא מגבלת זמן. כתימוכין, הפנתה לשומת השמאית בלטר לנכס ברח' ז'בוטינסקי 80 ולשומת השמאית רבינסון ברח' עין חרוד 12.

8.3.2. מקדם דחייה:

לטענת שמאית המשיבה, בחישוב השווי במצב חדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל בהתחשב בדחייה סבירה למימוש ובכדאיות הבנייה הנוספת. לשיטתה, זכויות הבניה הנוספות המוקנות עפ"י התוכנית, הינן זמינות. עוד נטען כי בשומתה הובאה בחשבון הפחתה לדחייה/מושע בשיעור של כ- 35% על הצד הזהיר. כתימוכין, הפנתה לשורת הכרעות בסביבה בהן הובאה בחשבון דחייה של 8 – 6 שנים בשיעור היוון של 6%. כ"כ, לשיטת שמאית המשיבה, במקרה הנדון שווי יתרת הזכויות מכוח תוכנית א' 3616/א' במועד הקובע גבוה ומהווה תמריץ כלכלי מובהק לזירוז ביצוע הפרויקט.

8.3.3. מקדם בניה חדש על קיים/עלויות התאמה וחיזוק:

לשיטת המשיבה, בהתאם להחלטת ועדת ערר בערר 8001/0119, נקבע בהתייחס לעלות התאמה כי עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות. לפיכך, ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו. לשיטתה, בהתאם לחוות דעת מהנדס מומחה שצורפו לתגובת המשיבה הנוגעות לעלויות התאמה לבינוי חדש על ישן ביחס לטיפוסי בניין דומים לנכס שבנדון בתחום תוכנית א' 3616/א' ובהתייחס למאפייני הנכס הנדון, עלות ההתאמה במקרה הנדון הינה כ- 370 ש"ח למ"ר על הצד הזהיר.

עוד נטען, כי במקרה הנדון עסקינן במבנה מגורים ותיק ולפיכך חיזוק המבנה התחייב כבר במצב הקודם. כ"כ, הוא הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקיימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנה ימומשו יתרת זכויות הבניה הקיימות מכוח תוכנית א' 3616/א'. כתימוכין, הפנתה לשומות מכריעות.

8.3.4. מקדמי שווי לשטחי הבניה בגג:

בתגובת המשיבה נטען, כי לאור הוראות התוכנית המתירות בניית יח"ד נפרדות בגובה מרבי של 4.5 מ' וכן, הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם שווי של 1.2 לדירות הגג ומקדם שווי של 0.3 למרפסת הגג. כתימוכין, הפנתה בתגובתה לשורת שומות מכריעות. לשיטתה, לדירות הגג בבינוי המתאפשר עפ"י תוכנית א' 3616/א' שווי גבוה ואף כפול משווי דירות רגילות שכן הן ממוקמות בקומה העליונה עם פרטיות מרבית ונוף נרחב. כ"כ, עלות הבנייה דומה כך שמרכיב הקרקע לדירות אלו עולה הרבה מעבר לשיעור זה. בנוסף, גובה הקומה הינו כ- 50% לפחות גבוה יותר מגובה קומה טיפוסית שהינה גובה של כ- 3 מ' – 2.7 מ'. כתימוכין, הפנתה להכרעות שמאים מכריעים בנושא.

8.3.5. לעניין הטענה להעדר הוכחת עליית שווי:

נטען, כי תוכנית א' 3616/א' הופקדה בנובמבר 2012 וכבר באותו מועד, נוצרה עליית מחירים לנכסים הכלולים בה. לשיטתה, בהתאם לבסיס נתוני ההשוואה כמפורט בתגובתה וכן בהתאם לנתוני ההשוואה כפי שנבחנו ע"י השמאי המכריע דוד בריל במסגרת הכרעתו בגו"ח 6960/96 וכן ע"י השמאי המכריע תמיר שדה במסגרת הכרעתו בגו"ח 6960/88 כמפורט בתגובתה, עולה כי תוכנית א' 3616/א' תרמה באופן מובהק לעליית ערך הנכסים בתחומה. עוד צוין כי, הפער המתקבל אינו משקף את ההשבחה הראויה אלא את המגמה. לעסקאות ההשוואה משתנים רבים ולכן, יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, המשקפת את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ההשבחה כתוצאה מאישור תוכנית א' 3616/א'. כתימוכין, הפנתה לשומות מכריעות.

8.3.6. לעניין ערכי השווי:

בהתאם לבסיס נתוני ההשוואה כמפורט בתגובת המשיבה לרבות ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות ברובע 3 ובהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע, סבורה המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 24,000 ₪ כפי שהובא בשומתה הינו סביר וחושב לצד הזהיר.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
תא/3616/א'	24/01/2018	834,311 ₪	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:
 - א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
 - ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.
 - ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.
 3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף ג'.
 4. מיקום הנכס ברחוב י.ל. גורדון 69 פ' שלמה המלך 56, תל אביב-יפו.
 5. המועד הקובע לתוכנית תא/3616/א' הינו 24/01/2018.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. תיאור הנכס והסביבה.
2. שימוש מיטבי והחלק היחסי של המבקשת ברכוש המשותף.
3. מוסכם על הצדדים כי ההשבחה תחושב בגין אישורה של תוכנית תא/3616/א' בלבד.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. שומה מכרעת בחלקה הנדונה:

בבניין הנדון, נערכה ע"י הח"מ שומה מכרעת לאור הבקשה להעברת זכויות בגין חלקים אחרים בבניין. השומה המכרעת התבססה על עקרונות שנקבעו בשומת השמאית המכריעה הגב' שרביט ליחידה אחרת בחלקה הנדונה מיום 27/01/2020. שומת ההשבחה נערכה על בסיס כל אותם נתונים כפי שעמדו בפני הח"מ במועד עריכת השומה הקודמת ובין היתר על שומת השמאית שרביט אשר פורסמה, עוד בטרם פורסמו עררים והחלטות בעניין שבנדון.

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

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

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

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

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

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

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

בניגוד למס שבח, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הדנה בהיטל ההשבחה אין לכאורה ביטוי מפורש המחייב שמירה על רציפות המס.

- 22 -

יחד עם זאת, חישוב היטל ההשבחה, נעשה בהתאם לאמור בסעיף 5(4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בו נקבע בין היתר כי:

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

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

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

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

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

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

לאור האמור לעיל, הרי שככל ומדובר בעקרונות סבירים שנקבעו בשומה המכרעת ובאותו בניין ושלא נסתרו בהחלטה מחייבת, הרי שיש לפעול על פיהם. יחד עם זאת, ככל וקיימים גורמים חדשים שלא התגלו במועד ההכרעה הקודמת הרי שהם יובאו בחשבון ככל ויידרש.

10.2. זכויות בניה מתוקף תמ"א 38:

10.2.1. כללי:

עמדת המשיבה הינה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 שכן מדובר בזכויות תיאורטיות אשר מתגבשות רק בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב על-ידי הוועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר הכולל בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות. כראיה לעמדתה הפנתה לשומות מכריעות, לפסיקה ולהחלטות ועדת ערר ובין היתר להחלטת ועדת ערר 8001/0119 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לת"ב ת"א - יפו הדנה בתוכנית שבענייננו.

מנגד, טענת הסף של שמאי המבקשת הינה כי לא חלה השבחה הואיל ותכנית 3616/א' נערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 וזכויותיה נובעות מתמ"א 38. לטענת המבקשת, השטח הכלול בסל הזכויות מכוח תמ"א 38 עולה על השטח המוצע בתכנית 3616/א' ומכאן, לא קיימת תוספת שטח מכוח התכנית וכי לא חלה עליית שווי עקב אישורה. כתימוכין, הפנה בין היתר לפסק הדין בעמ"נ 18618-12-22 (לויתן), בו נקבע לשיטתו כי יש להתחשב בזכויות התמ"א במצב קודם, וכן לשומות מכריעות התומכות בכך.

הכרעה:

בסוגיה העקרונית שבמחלוקת 'נשפך דיו כמים'. הנושא נדון בפני שמאים מכריעים, ועדות ערר במחוזות שונים בבתי משפט ובפני הרכבים שונים ואף, פורסמה עמדת היועץ המשפטי לממשלה. אלא, שלאחרונה פורסמה החלטה הסותמת את הגולל לעת הזו. כרקע כללי בלבד, אבקש לציין חלק מההחלטות הרלוונטיות.

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

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

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

"סוף דבר בהקשר זה - התכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושו. מסקנה היא כי המדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל השבחה, הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה." (ד.ש.).

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

- 24 -

עוד נקבע כי, אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 ואת מסמכי המדיניות מכוחה במסגרת המצב הקודם. "לנטרול מדיניות, המשתקפת בתכנית מתאר שבהכנה, בקביעת השבחה על פי תכנית נקודתית, כאשר טרם אושרה תכנית המתאר ראו גם החלטת ועדת הערר (ים) 8-049/10 פרייולד אלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (פורסם בנבו) (הרכב בראשות עו"ד גלעד הס כתוארו דאז (להלן: "עניין פרייולד") בסעיפים 120 ואילך ובפרט ס' 134 – 135 להחלטה). באותו העניין נקבע כי אם תילקח בחשבון בקביעת ההשבחה במצב הקודם תכנית המתאר שבהכנה, הרי שיעקר ההשבחה מאישור התכנית הנקודתית תאווין, ולכשתאושר תכנית המתאר שבהכנה, הרי שהמצב הקודם יהיה התכנית הנקודתית, ובגינה כבר לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה. על כן, יש להתעלם בקביעת השווי במצב הקודם מן הציפיות שנובעות מהליכי הכנתה של תכנית המתאר." (ד.ש.).

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

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

דעת מיעוט:

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

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

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

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

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

טרם יבש הדיו וכבר נתקבלה החלטה הפוכה.

בהחלטה מאוחרת יותר בנוגע למספר עררים שנדונו בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ירושלים ובין היתר בערר ים/403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "ערר ירושלים") נדונה ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית 9988 (להלן: "תוכנית רחביה") שהינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 (כמו במקרה הנדון). בערר נקבע כי: "סוף דבר, ממכלול השיקולים שלעיל אנו סבורים כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית רחביה במימוש במכר". ההחלטה נתקבלה בדעת רוב וללא דעת מיעוט.

אלא, שלאחר ההחלטה בערר 'אהרון ברק' הנ"ל, נתקבלה החלטה סותרת בוועדת הערר בירושלים, ערר (י-8) 8069/19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יעקב כהן ושם נקבע, כי אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב קודם.

"28. לעמדתנו אין להביא את תמ"א 38 כמצב קודם ויש לנטרל את עליית הערך הנובעת מהציפייה לאישור תמ"א 38 משווי המצב הקודם."

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

לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם". (ד.ש.).

מהתוספת הנ"ל עולה כי עפ"י המשנה ליועמ"ש והמשתתפים בדיון, כאשר קיים פוטנציאל כללי הנובע מקיומה של התמ"א, הרי שהוא מהווה חלק מרכיבי השווי ואת אותו רכיב אין לנטרל וזאת, בשונה מרכיב קונקרטי שנעשה בנכס.

אולם וזה העיקר, ביום 08/01/2024 התקבלה החלטה בב"מ לעניינים מנהליים תל אביב בנוגע לעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

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

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

- 26 -

בסיכומו של דבר, נקבע בעמ"נ בין היתר כי: "לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל".

עוד נקבע בפרק יא' להחלטה כי: "מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל".

כאמור לעיל, מדובר בהחלטת ב"מ לאור ההחלטה בעניין 'לוינתן' כפי שנדון בפני ועדת הערר הנכבדה. יותר מסביר להניח כי אין הדבר בבחינת סוף דבר שהרי המשיבה הגישה בקשת רשות ערעור על ההחלטה הנ"ל אך טרם נתקבלה החלטה.

להליך הצטרפה היועמ"ש לממשלה אשר הביעה את עמדתה בהודעתה מיום 16/01/2025 ולפיה, יש לאשר את בקשת המשיבה להגיש ערר על ההחלטה בעניין 'לוינתן' וזאת, בין היתר בשל מורכבות וחשיבות הסוגיה. לגופו של עניין יצויין כי עמדת יועמ"ש לממשלה בין היתר כאמור בסעיף 36 הינה כי: "לגופה של השאלה המשפטית, ... בעת עריכתה של שומת היטל השבחה אין להביא בחשבון ב"מצב הקודם" את מרכיב השווי הנובע מהאפשרות התיאורטית לקבל היתר בנייה מכוח תמ"א 38".

יחד עם זאת, בהמשך לאותה התייחסות נקבע בסעיף 53 כי: "חשוב לחדד כי אין בעמדה האמורה כדי למנוע בהיבט השמאי מלהתחשב במסגרת חישוב "המצב הקודם" בעליית שווי כללית בשוק החופשי, אשר יכול וגם הושפעה מעצם אישורה וקיומה של תמ"א 38 במרחב (להבדיל מתחולתה במגרש והאפשרות התכנונית לקבל היתר מכוחה שאותה אין לנטרל)".

ולעניינו,

בסוגיה המהותית יצוין, דעתי המקצועית הינה כי בכל הנוגע להיבטים השמאיים הרי ששווי המקרקעין עובר למועד אישורה של תוכנית המשביחה שיקף את זכויות הבניה שהיה ניתן לקבל ברמת ודאות גבוהה. כל קונה סביר ידע כי המשיבה העניקה היתרי בניה כדבר שבשגרה לתוספת קומה וחצי ואף למעלה מכך (1.65 קומות) וזאת, כמימוש חלקי הנובע מתמ"א 38. הדבר נכון וודאי יותר ביחס לתוכניות שאושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א שיש להביא בחשבון את אותו החלק מזכויות הבניה היותר וודאיות. במקרה הנדון, שווי הנכסים שיקף את המציאות התכנונית העובדתית ולפיה תאושר תוספת בניה ברמת ודאות גבוהה של 1.5 – 1.65 קומות. גם אם נקבע בהחלטה בעניין לוינתן כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38, הרי שבניתוח שווי שוק, שווי הדירות גילם בהכרח גם תוספת זכויות בניה ככל וקיימת היתכנות כזו.

בהיבט המשפטי, יצויין כי רצף ההחלטות המפורטות בחלקן לעיל, טרם הוכרע. יחד עם זאת, החלטת כב' השופט שקד הינה ביחס למקרה הנדון ולתוכנית הנדונה, ולשלב הזה היא המחייבת.

מעבר לכך, אני סבור כי הבאה בחשבון של חלק מזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 משקפת באופן המיטבי ביותר את המידע הקונקרטי שכל קונה סביר היה מודע לו. ויותר מכך, קביעה זו תואמת לאמור בעתירה המנהלית ואף תואמת לעמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה ולעמדת היועמ"ש לממשלה כאמור לעיל.

בהתייחס למפורט בפסיקות הרלוונטיות יצויין כי בכולן קיימת התייחסות לכלל טענות הצדדים כולל ביחס לפסיקות 'סותרות' לכאורה ו/או אחרות. לפיכך, איני מוצא מקום לפירוט נוסף ומתן התייחסות נוספת לטיעוני הצדדים.

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

- 27 -

לאור זאת, מתייטר הצורך בפירוט פסיקות/עריים/שומות מכריעות בכל הנוגע לשאלה המהותית וכן, מתייטר הצורך בהצגת המסכת המשפטית הרחבה כפי שהוצגה בשומות רבות

לאור כל האמור לעיל, חושבה ההשבה בשומה זו בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומה המכרעת שנערכה בבניין הנדון דהיינו, בגין יתרת שטחי הבניה שמעניקה התוכנית המשביחה מעבר לזכויות הוודאיות מכוח תמ"א 38 קרי, תוספת קומה וחצי למעט רכיבים הטעונים שינוי והכל, כמפורט להלן.

10.2.2. לעניין אופן חישוב ההשבה:

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

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

בשלב ראשון ולצורך יישום עקרון זה, עיינתי במספר עסקאות כדלקמן:

- עסקאות השוואה לדירות מגורים בתחום תוכנית רובע 3, בין השנים 2018-2017, ללא חניה ומעלית:

מועד העסקה	כתובת	גוי"ח/ תת חלקה	תמורה	שטח רשום עפ"י נסח רישום	שטח ארנונה	שטח מדוד מתוך תשריט בית משותף	שנת היתר בניה	קומה/ מס' קומות	גובה קומה	שווי מ"ר בנוי
21/06/2017	מוצקין 5	6960/109 /11	2,700,000 ₪	45 מ"ר	45 מ"ר	66 מ"ר	1940	3/5	3.10	40,909 ₪
21/05/2017	עמנואל הרומי 21	6214/521 /10	2,785,000 ₪	50.80 מ"ר	50 מ"ר	70 מ"ר	1950	4/5	3.20	39,786 ₪
18/01/2018	אוסישקין 100	6212/473 /9	4,200,000 ₪	62 מ"ר	70 מ"ר	83 מ"ר	1960	2/3	3.06	50,602 ₪
23/04/2017	שלמה המלך 58	6952/1 /5	3,365,000 ₪	78.62 מ"ר	78 מ"ר	68 מ"ר	1955	2/4	3.00	49,485 ₪
10/07/2017	לוי יצחק 8	6955/129 /1	3,400,002 ₪	70 מ"ר	79 מ"ר	100 מ"ר	1964	1/3	3.00	34,000 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל										
43,000 ₪										

- עסקאות השוואה לדירות מגורים בתחום תוכנית רובע 3, שנת 2019, ללא חניה ומעלית:

מועד העסקה	כתובת	גוי"ח/ תת חלקה	תמורה	שטח רשום עפ"י נסח רישום	שטח ארנונה	שטח מדוד מתוך תשריט בית משותף	שנת היתר בניה	קומה/ מס' קומות	גובה קומה	שווי מ"ר בנוי
25/07/2019	גוטליב 10	6215/247 /8	2,900,000 ₪	47 מ"ר	55 מ"ר	63 מ"ר	1935	2/4	3.20	46,032 ₪
19/11/2019	ארבע ארצות 23	6214/63 /7	2,770,000 ₪	58 מ"ר	60 מ"ר	66 מ"ר	1950	3/4	3.20	41,970 ₪
02/08/2019	עין חרוד 3	7092/86 /4	2,590,000 ₪	42 מ"ר	42 מ"ר	57 מ"ר	1971	2/4	3.00	45,439 ₪
04/09/2019	לוי יצחק 8	6955/129 /1	3,990,000 ₪	70 מ"ר	89 מ"ר	100 מ"ר	1964	1/3	3.00	39,900 ₪
12/12/2019	שמעון התרסי 4/20 אגריפס	6958/159 /3	2,640,000 ₪	55.98 מ"ר	56 מ"ר	61 מ"ר	1972	2/4	2.90	43,279 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל										
43,000 ₪										

- 28 -

הערה: ביחס לנכס ברחוב לוי יצחק 8, לא ברור ממה נובעת תוספת השווי הגבוהה, ייתכן בשל שיפוץ וכיוצא ב. מהטבלאות עולה כי, לא קיימת עליית שווי ולכאורה, די בכך כדי להוכיח כי התוכנית אינה משביחה. אלא, שלעיתים קיים קושי להצביע על עליית שווים של מקרקעין וזאת, אף במקרים בהם אין חולק כי נוספו זכויות רבות.

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

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

10.3. המימוש המיטבי:

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

הכרעה:

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

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

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

בנוסף ומעבר לנדרש,

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

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

עוד נמצא כי בשנת 2019 בלבד נבנו מכוח תמ"א בעיר ת"א 145 בניינים, בחלוקה של 73 בניינים במתווה של חיזוק ותוספות לעומת 72 בניינים להריסה ובנייה מחדש. לאור ממצאים אלו עולה כי בחלוף הזמן הפער בין

- 29 -

מס' הפרויקטים במסגרת חיזוק ותוספות לבין מס' הפרויקטים בבניה חדשה הולך ומצטמצם עד כדי מצב של איזון בין השניים. מהאמור לעיל עולה כי בשנת 2019 אין עדיפות מובהקת ושני מהותי בסוג המימוש. יחד עם זאת, על היזם לבחון כל מקרה לגופו ובעת קבלת ההחלטה עליו לשקול את מכלול הנתונים הרלוונטיים העומדים ברשותו.

ומן הכלל אל הפרט,

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

יצויין כי גם כיום, בחלוף כ- 7 שנים מהמועד הקובע, טרם הוגשה בקשה להיתר בנייה למימוש זכויות הבנייה ולכן, טרם ניתנו נתונים מוצקים עליהם ניתן להתבסס לצורך קביעת המימוש המיטבי.

לאור האמור לעיל וכן לאור הנקבע בהכרעות קודמות בבניין ולשם שמירה על עיקרון רציפות המס, הובא בחשבון כי המימוש המיטבי הינו ע"י תוספת בניה לקיים.

10.4. שטחי בניה – מצב חדש וקודם:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון במצב החדש תוספת קומה טיפוסית בשטח של 204 מ"ר לקומה וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח של כ- 125 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ- 79 מ"ר.

לטענת שמאי המבקשת, לא חלה השבחה בגין אישורה של תוכנית א/3616, שכן כלל זכויות הבניה הכלולות בתוכנית ניתנות היו למימוש מכוח תמ"א 38 על תיקוניה. בתחשיב ההשבחה בשומת המבקשת נלקחו בחשבון בשני מצבי התכנון 127 מ"ר בנוי.

הכרעה:

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

הבניין נשוא השומה כולל 3 קומות מעל קרקע בנויה חלקית וקומת מרתף. בהתאם להוראות התוכנית המשביחה הותרה בין היתר, תוספת קומה טיפוסית ותוספת קומת גג חלקית בשטח של עד 65% משטח הגג, בכפוף לנסיגה של 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת (בניין פינת).

לצורך קביעת ההשבחה הובאו בחשבון שטחי בניה בשני מצבי התכנון בהתאם לנקבע בשומה המכרעת הקודמת וזאת, לצורך שמירה על עקרון השוויון ולאור העובדה כי לא נתקבלו החלטות סותרות בגין השומה הקודמות הנ"ל.

לעניין תוספת קומה טיפוסית - בהתאם לסעיף 1.3.4.1.3(3) הדן בשטח קומות התוספת נקבע בין היתר, כדלקמן:

"שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובלטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית

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

- 30 -

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

בהתאם למדידה גרפית שערכתי ע"ג היתר הבניה ובהתאם לנקבע בהכרעות קודמות בבניין מתקבלת קומה בשטח סחיר של כ- 204 מ"ר. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון תוספת קומה טיפוסית בשטח עיקרי של כ- 204 מ"ר לקומה.

יצויין כי, במצב הקודם אושרה על ידי הוועדה המקומית כדבר שבשגרה תוספת קומה טיפוסית בתוספת מחצית קומת גג בדרך של בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38. לעניין זה, להלן מספר דוגמאות בתחום תכניות הרובעים:

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

- היתר מס' 14-0138 מיום 01/04/2014 לנכס ברח' דיזנגוף 326 פ' זכריה 11, גו"ח 6963/9, **להשלמת הקומה החמישית** (קומה חלקית) + תוספת קומה שישית + חדר יציאה לגג. ההיתר ניתן מכוח תכניות תקפות/תמ"א 38. הנכס ממוקם מחוץ לתחום ההכרזה.

- היתר מס' 15-1330 מיום 17/03/2016 לנכס ברח' גורדון יהודה ליב 30, גו"ח 7113/4, **לתוספת בניה בקומה החמישית** (קומה חלקית) + תוספת קומה שישית + קומת גג חלקית. ההיתר ניתן מכוח תכניות תקפות/תמ"א 38. הנכס ממוקם בתחום ההכרזה.

- היתר מס' 15-0474 מיום 02/09/2015 לנכס ברח' ישעיהו 16, גו"ח 6957/7, **להשלמת הקומה הרביעית** (קומה חלקית) + תוספת קומה + חדרי יציאה לגג. ההיתר ניתן מכוח תכניות תקפות/תמ"א 38. הנכס ממוקם מחוץ לתחום ההכרזה.

מהאמור לעיל עולה, שככל וקיימת היתכנות לתוספת קומה טיפוסית הרי שמדובר בתוספת שהותרה גם במצב הקודם לאור תמ"א 38..

לעניין קומת הגג החלקית - בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(9)א) הון בשטח קומת הגג החלקית בתחום אזור ההכרזה נקבע כי: "**בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(8)**. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתוכנית".

כ"כ, בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(8) הון בשטחי הנסיגות נקבע כי: "**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**".

לאור האמור לעיל, בהתחשב בנסיגות המתחייבות וכן לאור הכרעות קודמות בבניין, הובאה בחשבון במצב חדש קומת גג חלקית בשטח של כ- 125.6 מ"ר + כ- 78.4 מ"ר מרפסת גג.

לסיכום,

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

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

- 31 -

לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו במצב החדש תוספת קומה טיפוסית בשטח של 204 מ"ר וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח של כ- 125.6 מ"ר + כ- 78.4 מ"ר מרפסת גג. במצב הקודם הותרה כאמור, תוספת קומה וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח של מחצית הקומה שמתחתיה בהתאם להוראות תמ"א 38. במקרה הנדון, הובאה בחשבון במצב הקודם קומה טיפוסית בשטח של 204 מ"ר וכן קומת גג חלקית בשטח של 102 מ"ר + מרפסת גג בשטח זהה. מדובר בשטחי בניה ללא שינוי מהנקבע בשומת הח"מ בבניין הנדון. לאור הקיזוז בין שני מציב התכנון, לא הוצגו שטחים אלו בתחשיב ההשבחה.

10.5. מקדם שווי קומת גג חלקית ומרפסת הגג:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 1.2 לשטח העיקרי בקומת הגג ומקדם שווי של 0.3 לשטח מרפסת הגג. בשומת המבקשת לא הובאה בחשבון התייחסות לעניין זה.

הכרעה:

בהתאם לסעיף 2.03 לתקנות התו"ב¹ נקבע כי גובה קומת המגורים המשמשת לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. עוד יצויין כי, עפ"י תוכנית ג' החלה על מרחב העיר תל אביב, ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בגובה מקסימלי של 2.5 מ'. בהתאם לסעיף 8.ג. להוראות תוכנית ג' נקבע בין היתר כי: "גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים,,, יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.00 מ' מפני רצפת הגג."

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

להלן מספר דוגמאות:

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

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

לעומת זאת, במצב החדש, בהתאם להוראות התוכנית המשביחה במסלול של תוספת בניה סעיף 4.1.3.ב(7) נקבע כי גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג) לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. הגובה המותר עפ"י התוכנית המשביחה הינו 3.4 מ' המהווה פער משמעותי ומקנה תחושת רווחה ושיפור תכנוני. אלא שתדירות היתרי הבניה לבניית קומה בגובה זה אינה גבוהה. עוד יודגש, כי בנוסף להגבחת הקומה התירה התוכנית הקמת בריכת שחיה בגג עליון/תחתון.

¹ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

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

- 32 -

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

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

מהטבלה הנ"ל מתקבלת קומת גג חלקית בגובה של 3 מ' בקירוב. לעניין מקדם ההשבחה בגין הגבהת קומה,

אולם וזה העיקר,

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

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

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו במצב החדש מקדם שווי של 1.05 לשטח העיקרי המשקף את תרומת הוראות התוכנית לקומת הגג ומאפייניה וכן את רמת שכיחות השימוש בתכליות המותרות בה.

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

- 33 -

לעניין מקדם המרפסת:

לצורך קביעת המקדם הראוי עיינתי בסביבת הנכס בגוש 6952 כדלקמן:

מקדם מרפסת גג	כתובת	גו"ח	שמאית/מכריעה
0.3	שד' מסריק 2	6952/147	גיא צדיק
0.3	שדרות ח"ן 47	6952/97	בועז קוט
0.3	גזר 5	6952/31	עומר סרחאן
0.3	שדרות ח"ן 51 פי מאנה 8	6952/99	עאטף עאלם
0.3	מאנה 7 פי שדרות ח"ן 46	6952/76	ערן ירקוני
0.3	לכיש 5 פי מגידו 12	6952/49	ארז כהן
0.3	שלמה המלך 42	6952/27	רינת וויס רביב

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.3 לשטח מרפסת הגג בשני מצבי התכנון.

לסיכום:

במצב החדש הובאה בחשבון קומת גג לפי מקדם שווי 1.05 ובמצב הקודם חושבה קומת הגג לפי מקדם שווי 1. מרפסת הגג חושבה במקדם שווי 0.3 בשני מצבי התכנון והכל בהתאם לשומה המכרעת שנערכה על ידי הח"מ בבניין.

10.6. מקדם בינוי חדש על ישן ועלות התאמה:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות התאמה בגין בניה חדשה מעל מבנה קיים של 370 ש"ח למ"ר. בשומת המבקשת נקבע כאמור כי לא חלה השבחה בגין אישור התוכנית ולכן לא הובאה בחשבון התייחסות לעניין זה.

הכרעה:

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

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

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

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

- 34 -

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

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

לצורך קביעת עלות התאמה, עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

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

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

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

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם בינוי חדש על ישן	שווי מ"ר מבונה
דוד דדון	6952/95	נצח ישראל 13 פ' שדי ח"ן 45	0.80	25,000 ₪
מרדכי דדון	6952/17	שלמה המלך 50	0.80	23,800 ₪
גיא צדיק	6952/147	שדי מסריק 2	0.90	25,000 ₪
עומר סרחאן	6952/31	גזר 5	0.80	25,000 ₪
גיל הרצברג	6952/14	י.ל גורדון 74	0.85	25,000 ₪

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

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

- 35 -

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

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

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

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

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

ולענייננו,

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

בהערת אגב יוער כי, עלות הבניה הבסיסית במועד הקובע הינה בגבולות של 4,600 ₪/מ"ר². בתוספת עלויות עקיפות כגון פיקוח הנדסי, תכנון וייעוץ בשיעור של 30% מתקבלת עלות של כ- 6,000 ₪/מ"ר. יחד עם זאת, בהתאם לדו"חות כלכליים מתקבלת עלות בניה גבוהה יותר ולכן ועל הצד הזהיר, נראה כי אומדן העלות כמתואר לעיל, הינו סביר וראוי.

² בהתבסס על מחירון 'דקל' עלויות בניה יולי 2018.

- 36 -

לעניין טענת המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון עלות של 370 ש"ח/מ"ר בהתאם לחו"ד הנדסית שנערכה ע"י המהנדס ישראל דוד. מעיון בחוות הדעת לא ניתן לשלול את המסקנה דלעיל ובמיוחד לאור העובדה כי חוות הדעת עפ"י רוב עוסקות בבניינים שאינם טעוני חיזוק. כ"כ, עפ"י עורך חוות הדעת יש לבחון כל בניין לגופו ומכאן שאין להישען על חוות הדעת הרלוונטיות לבניין אחר.

כאמור, במקרה הנדון, הכרעה ליחידה אחרת בבניין. לאור עקרון השוויון, לא מצאתי מקום לשינוי עלות ההתאמה כפי שנקבעה בשומה קודמת. לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות התאמה לבניו הקיים על הצד הזהיר בסך של 2,500 ש"ח/מ"ר תוספת.

10.7. מקדם דחייה/גורם שיתוף:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע בשיעור של 0.665.

בשומת המבקשת נקבע כאמור כי לא חלה השבחה בגין אישור התוכנית ולכן לא הובאה בחשבון התייחסות לעניין זה.

הכרעה:

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

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

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

הנכס הנדון מהווה כאמור דירה בקומה ראשונה כחלק מבניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומת מרתף.

לעניין גורם הדחייה:

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

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

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

- 37 -

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

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

עוד צויין בהחלטת ועדת הערר כי: **"נעיר שבמקרה שבפנינו בחינת הוראות התכנית בסעיף 2.3 לה מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננת. הוראה זו שבסעיף 2.3 לתכנית משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה"**.

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

לעניין גורם השיתוף:

בעניין גורם השיתוף נקבע ע"י ועדת הערר בין היתר כי: **"גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסויים מקרבם. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס. בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או שמא מדובר בעיזבונות או אם חלק מן הבעלים הינם תאגידיים. לכלל היבטים אלה השפעה על הדחיה הנובעת מגורם השיתוף. אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש. נציין כי סך שווי חלקי השותפים לבעלות בנכס נמוך בד"כ משווי אותו נכס כשהוא בבעלות יחידנית ומלאה"**. (ד.ש.א.כ).

במקרה הנדון, הבניין כולל מעלית וללא חניות. הבניין נבנה עפ"י היתר בשנת 1955 ולכן, קיימת סבירות כי אכן תמומשנה הזכויות הנוספות מכוחה של התוכנית. יצוין, כי נכון למועד שומה זו, חלפו מעל 7 שנים מיום אישורה של התוכנית וטרם מומשה יתרת זכויות הבניה.

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

- 38 -

לאור כל האמור לעיל, ובהמשך להכרעת השמאית המכריעה שושי שרביט בחלקה הנדונה, אשר קבעה דחייה של 15 שנים המגלמת את מרכיב המושע, וכן להכרעת השמאי המכריע כאן אשר התבססה בזמנו על הכרעת שרביט, הובא בחשבון גם בשומה זו מקדם דחייה ומושע בשיעור של 0.417, המגלם דחייה של 15 שנים ובשיעור היוון של 6%.

יצוין, כי דחייה דומה ניתנה אף במספר שומות מכריעות נוספות בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

שיעור היוון	שנים	מקדם דחייה	כתובת	גו"ח	שמאית/מכריעה
6%	14 שנים	0.44	שלמה המלך 50	6952/17	מרדכי דדון
6%	15 שנים	0.417	גורדון 80	6952/11	אייל יצחקי
6%	15 שנים	0.417	שלמה המלך 42	6952/27	רינת וויס רביב

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

- 39 -

10.8. ערכי שווי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 24,000 ₪/מ"ר מבונה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי של 45,000 ₪/מ"ר בנוי במצב קודם ושווי של 40,500 ₪/מ"ר בנוי במצב חדש. עוד הובאה חלופה נוספת, לפיה נקבע השווי למ"ר מבונה במצב החדש על 22,000 ₪, למקרה בו תיבחן ההשבחה בדרך של "לפני ואחרי".

הכרעה:

לצורך קביעת השווי עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

• עסקאות השוואה:

לצורך קביעת ערכי השווי נבחנו על ידי עסקאות מכר בסביבת הנכס כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	שווי למ"ר בנוי
6952/148	18/03/2018	₪ 3,960,000	1960	88	97	₪ 40,909
6903/184	14/08/2017	₪ 3,250,000	1950	71	78	₪ 41,613
6952/49	25/11/2018	₪ 3,300,000	1950	76	84	₪ 39,474
6215/382	03/01/2017	₪ 3,000,000	1950	72	79	₪ 37,879
6952/115	20/02/2019	₪ 2,600,000	1950	58	64	₪ 40,752
6952/36	20/12/2017	₪ 3,200,000	1950	72	79	₪ 40,404
6952/159	22/10/2017	₪ 3,300,000	1960	77	85	₪ 38,961
6952/48	13/07/2017	₪ 2,169,997	1957	48	53	₪ 41,098
7078/155	14/08/2018	₪ 2,420,000	1950	70	77	₪ 31,429
6952/32	24/09/2017	₪ 2,150,000	1955	47	52	₪ 41,586

בחישוב הנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של כ- 39,500 ₪/מ"ר בנוי. בגישת החילוץ ולאחר הפחתת מע"מ ויזמות שחוקים (15%) ועלות בניה (9,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי בגבולות של כ- 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

• שומות מכריעות בסביבת הנדון כדלקמן:

שומות מכריעות	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
רינת וויס רביב	6952/27	שלמה המלך 42	24/01/2018	₪ 25,000
דוד דדון	6952/95	נצח ישראל 13 פי שדי ח"ן 45	24/01/2018	₪ 25,000
מרדכי דדון	6952/17	שלמה המלך 50	24/01/2018	₪ 23,800
גיא צדיק	6952/147	שדי מסריק 2	24/01/2018	₪ 25,000
ארז כהן	6952/49	לכיש 5 פי מגידו 12	24/01/2018	₪ 25,000

בהתאם לשומות המכריעות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של 24,800 ₪/מ"ר מבונה.

בהתחשב בנתונים שהוצגו לעיל ובהכרעת השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט בחלקה הנדונה, אשר אומצה גם בהכרעה קודמת של הח"מ בבניין, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 24,000 ₪/מ"ר מבונה במועד הקובע.

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

- 40 -

11. תחשיב ההשבחה:

מצב חדש - תוכנית א/3616' תוספת לבניין קיים:			
131.9	1.05	125.6	שטח קומת גג חלקית - 65%
23.5	0.3	78.4	שטח מרפסת גג
155.4	סה"כ שטח אקו' - מצב חדש		
מצב קודם - תמ"א 38:			
102	1	102	שטח קומת גג חלקית - 50%
30.6	0.3	102	שטח מרפסת גג
132.6	סה"כ שטח אקו' - מצב קודם		
22.8	תוספת שטח אקו'		
₪ 24,000	שווי מ"ר מבונה		
₪ 547,200	סה"כ השבחה לפני הפחתות		
₪ 490,200	₪ 57,000 -	השבחה בניכוי עלות התאמה	
	0.417	מקדם דחייה ומושע (I=6% , N=15)	
	14.03%	78/556	חלק יחסי ברכוש המשותף
₪ 28,700	ההשבחה בש"ח במעוגל		

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

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

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה במעוגל	היטל ההשבחה
תוכנית תא/3616'א'	24/01/2018	₪ 28,700	₪ 14,350

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

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

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה