



08

**מה יקרה עכשיו
לעסקאות ברובע 3**

האם החלטת ועדת הערר תעצור את העסקאות בצפון הישן של תל אביב או תעלה מחירים אריק מירובסקי

היטלי השבחה

בין הקפאת עסקאות לזינוק במחירים: השפעת הניצחון של עיריית ת"א על בעלי הדירות ברובע 3 בעיר



ועדת הערר המחוזית התירה לעיריית תל אביב לגבות היטל השבחה, בשל הוודאות התכנונית שיצרה לכאורה תוכנית הרובעים • אלא שבפועל, ברובע 3 התוכנית לא עוררה בנייה וההחלטה מכניסה את השוק לסחרור נוסף של חוסר ודאות



אריק מירובסקי

עד כמה החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבנייה על כך שבעלי דירות ברובע 3 בתל אביב לא ייהנו מפטור מהיטלי השבחה בשל תמ"א 38 יכולה להשפיע על שוק הנדל"ן ברובע הזה, וברובע 4 השכן? אנשי נדל"ן הפועלים בעיר מעידים על חוסר ודאות ששורר בשוק כתוצאה מההחלטה.

בדיקה של שכנת השמאים עשתה עבור גלובס מראה כי המשמעות הכלכלית של ההחלטה תהיה משמעותית מאוד עבור בעלי הדירות במקומות הללו, עד כדי סכנה שהרובעים הללו ייכנסו להקפאה עמוקה של עסקאות.

בהקמת מאות יחידות דיור בפרויקטים חדשים במתחם סומייל, שאינם קשורים לתוכנית הרובע. דירות אלה אינן נכללות בסקירה זו.

כלומר רובע 3 מפגר בהרבה מבחינת היקפי הבנייה שבו, ועל כן תוכנית תא/3616 א כשלה במידה מסוימת. התברר כי התכונות התכנוניות היסטוריות של הרובע מקשות מאוד על פיתוחו: למעלה ממחצית משטחו כולל בשטחים המוכרזים של אונסקו, והמשמעות היא הקפדה על כללים תכנוניים מחמירים יותר והקטנה בזכויות הבנייה. בתוך שטח זה גם מאות מבנים הוכרזו כמבנים לשימור. אולם גם בחלק הצפוני של הרובע יש עשרות מבנים לשימור, כך שמדובר באזור שאובייקטיבית מורכב יותר.

עניין אחר הוא גודל המגרשים וצפיפות המבנים. רוב המגרשים ברובע 3 הם מגרשים קטנים והמבנים שברובע הזה בנויים בצפיפות הרבה יותר גדולה מאשר המבנים ברובע 4. למעשה, רובע 3 כפול בצפיפות שלו מרובע 4: ברובע 3 יש כ-15 יחידות דיור לדונם, בעוד שברובע 4 הצפיפות מגיעה לכשבע יחידות דיור לדונם. גודל המגרשים והצפיפות מקשים לא רק על מימוש זכויות הבנייה אלא גם על העבודות במקום. וככל שהמימוש קשה יותר - הוא גם יקר יותר, ופחות כדאי כלכלית.

אם השוק מגיב בצורה כה מאכזבת לתוכנית, קיים חשש כבר עד כמה היא בכלל תורמת להשבחת הנכסים במקום. "את סבירות הוודאות למימוש תוכנית מפורטת מספר תא 3616/א ניתן להקיש גם מהתוכנית עצמה, שבה נכתב כי הצפי האופטימלי של עורך התוכנית הוא ל-50% מימוש בלבד", כתב השמאי וחבר ועדת הערר המחוזית תל אביב, זהר עירון, בדעת מיעוט שכתב להחלטת ועדת הערר. "מניסיון העבר של תוכניות לב העיר, כפי שנטען בפנינו, מומשו בקשות להיתר בנייה בשיעור של לא יותר מ-10%. נוכח נתונים אלו, לא ניתן לקבל את ההנחה לפיה הממכר כולל הנאה מזכויות חרשות".

המציאות: תוכנית הרובעים כשלה ברובע 3

ההערכות של מתכנני התוכניות לרובעים 3 ו-4 היו כי הן לא ניתנות למימוץ מלא של פוטנציאל הבנייה, וכי בשני הרובעים ימומש רק 50% ממנו: כ-8,000 יחידות דיור ברובע 3 וכ-5,100 יחידות ברובע 4.

בדיקה מעמיקה של הדברים מעלה כי נכון לעכשיו מתכנני העירייה טעו בהערכות שלהם: על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), מאז 2019 ועד למחצית השנה הנוכחית, הוחל ברובע 3 בהקמת כ-700 יחידות דיור בלבד ואילו ברובע 4 הוחל בהקמת כ-2,400 יחידות דיור על פי תוכניות הרובעים. ברובע 4 הוחל גם

פער של מאות אלפי שקלים בין הדרישה של עיריית תל אביב להחלטה של השמאי המכריע

רובע	הנכס	מחיר במיליוני שקלים	היטל השבחה לפי עיריית תל אביב, בשקלים	היטל השבחה לפי שמאי מכריע, בשקלים
3	דירה בשטח של כ-57 מ"ר	3.55	279,331	30,850
3	21 מ"ר בגג המשמש כדירת מגורים	1.85	198,240	0
3	דירת גג 94 מ"ר + כ-60 מ"ר גג צמוד	4.70	452,568	97,750
4	דירה בשטח של כ-71 מ"ר	4.85	755,814	28,000
3	דירה בשטח של כ-44 מ"ר	2.71	114,439	0
3	דירה בשטח של כ-103 מ"ר	1.71	209,095	0
4	דירה בשטח של כ-43 מ"ר	0.00	234,263	0
3	דירה בשטח של כ-82 מ"ר	5.00	327,277	0
3	דירה בשטח של כ-48 מ"ר	2.50	236,141	0
4	דירה בשטח של כ-98 מ"ר	5.45	398,311	52,500

אלף שקל כהיטל ועל דירת 4 חדרים ברחוב בארי (רובע 4) שנמכרה כ-4.85 מיליון שקל דרשה העירייה 756 אלף שקל. במקרים אלה, כמו גם במקרים נוספים שנברקו על ידי הלשכה, קבעו השמאים השבחה אפסית, או בת עשרות בודדות של אלפי שקלים.

בעקבות החלטת ועדת הערר, כל ההחלטות הללו ייבדקו מחדש, והחלטות חרשות על היטלי השבחה ייקבעו על סמך העקרונות שקבעה

שבוצעו במחצית השנייה של שנה שעברה, ושלגביהן עיריית תל אביב דרשה היטלי השבחה בגבהים שונים, והשמאים המכריעים החליטו בניגוד לה.

כך למשל, על דירת גג 3 חדרים שנמכרה ברחוב דיזנגוף (רובע 3) כ-4.7 מיליון שקל, דרשה העירייה כמעט 10% היטל השבחה; על דירת 3 חדרים ברחוב הקליר (רובע 3) שנמכרה כ-5 מיליון שקל, דרשה העירייה 327



אריה קמיל, שמאי מקרקעין
צילום: שלומי יוסף

המשמעויות: עסקאות קדמות ייבדקו מחדש

עד כמה החלטת ועדת הערר תשנה את המציאות הנדל"נית של רובעים 3 ו-4? השמאי ניב כרמי מלשכת השמאים לקח מדרגם של עשר עסקאות

"בפרויקטים שבהם אנו מלווים ברובעים 3 ו-4 מנסים להאיץ את ההליכים וועדי בתים מנסים להגיע להיתרי בנייה כל עוד יש תוקף לתמ"א 38, באוקטובר 2023, וכך לחסוך את ההיטלים"

רקע

היטל השבחה בשל חיזוק הוודאות התכנונית

לפני כשבועיים קבעה ועדת הערר לתכנון ולבנייה במחוז תל אביב בדעת רוב, כי תוכנית רובע 3 בתל אביב תחייב את בעלי הדירות שמוכרים את דירותיהם בהיטלי השבחה, שמשמעה תשלומים של בין עשרות למאות אלפי שקלים שיחולו על כל אחד מבעלי הדירות. החלטת ועדת הערר מנוגדת לעמדת רוב מוחלט של שמאי המקרקעין שברקו את תוכניות הרובעים 3 ו-4. לעומת זאת, מי שנכיתו כבר בוצעו עבודות לפי תוכנית הרובע - יהיה פטור מתשלום ההיטל. ההחלטה היא החלטת ביניים, שבה כלולים הרכיבים שהשמאים שבודקים את הנכסים ברובע צריכים לקחת בחשבון על מנת להגיע להיטל ההשבחה הנדרש. אחת מההנחיות העיקריות של הוועדה היא שעל השמאים להתעלם מקיומה של תמ"א 38 לצורך בחינת ההשבחה.

ועדת הערר אימצה את הגישה של עיריית תל אביב

ההחלטה עוררה רעש ציבורי רב, שכן היא אימצה את הגישה המנחה את עיריית תל אביב. בעוד שזכויות בנייה שמוקנות למבנים מתוקף תמ"א 38 פטורות מהיטלי השבחה, עיריית תל אביב טוענת כי תוכניות הרובעים שיפרו את הוודאות של בעלי הדירות ושל הזמינות לביצוע חיזוקים ותוספות. זאת בעוד שתמ"א 38 היא תוכנית עקרונית שלא ברור אם וכיצד ניתן לממש לפיה זכויות בנייה. אותה ודאות ותכנון קונקרטי שמצויים בשתי תוכניות הרובעים מקנות לעירייה - כך לדעתה - את הזכות לגבות על התוכניות הללו היטלי השבחה. הגישה הזו של העירייה נדחתה עד כה על ידי שמאים מכריעים, שקבעו שתוכניות הרובעים אינן כוללות השבחה כלל, או שההשבחה שלהן נמוכה ומתבטאת בעשרות אלפי שקלים.

תוכנית הרובעים: סל זכויות ברור לתוספות בנייה

ב־2018 אושרו שתי תוכניות לרובעים 3 ו-4 בתל אביב: תוכנית רובע 3, שמספרה תא/3616/א, ותוכנית רובע 4, שמספרה תא/3729/א. שתי התוכניות נועדו לקבוע סל זכויות ברור לתוספות בנייה על פי תמ"א 38 ובהתאם לתוכניות קודמות שחלו במקומות הללו בשני המתחמים. רובעים 3 ו-4 נחשבים ל"תל אביב הקלאסית", ובמיוחד רובע 3 שגבולותיו הם נחל הירקון מצפון, הים במערב, אבן גבירול מזרח והרחובות בדרום, בן ציון ומרמורק בדרום. מרבית הבניינים ברובע הוקמו בשנות ה-30 וה-40 של המאה ה-20, והוא כולל גם חלק ניכר מהמבנים המוכרזים לשימור על פי הכרזת אונסקו מ־2003 על העיר הלבנה כעל אתר מורשת עולמית. רובע 4 גדול יותר בשטחו, והוא תחום בין אבן גבירול במערב, נחל הירקון בצפון, נתיבי איילון במזרח ושדרות שאול המלך בדרום. בסך הכול משתרעים שני הרובעים על כ־5,300 דונם. בתוכנית רובע 3 נקבע כי ברחובות דיונגוף ובן יהודה - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות וקומת גג חלקית, ואילו בשאר הרחובות תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שש קומות וקומת גג חלקית. באזור שכלול בהכרזת אונסקו, שנמצא מדרום לרחוב ארלוזורוב, קבעה התוכנית היקפי בנייה צנועים יותר: ברחובות דיונגוף ובן יהודה תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שש קומות וקומת גג חלקית, ברחובות המלך ג'ורג', בוגרשוב ובמגרשים ביעוד מסחרי תותר בנייה בגובה שלא יעלה על חמש קומות וקומת גג חלקית. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שש קומות וקומת גג חלקית, ואילו במגרשים הקטנים מ־500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על חמש קומות וקומת גג חלקית. תוכנית רובע 4 נדיבה יותר, ובעיקרון היא מתירה ברחובות דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי וריצמן בנייה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות וקומת גג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות וקומת גג חלקית, ואילו ברחובות שאינם ראשיים, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שש קומות ושתי קומות גג חלקיות. לתוכנית הוראות ספציפיות לגבי מתחמים שונים, אבל מה שפורט כאן מהווה את רוב הרובע.



חיים מסילתי, יו"ר לשכת השמאים
צילום: איל יצהר

"להערכתי ההחלטה תאומץ גם בעררים שהוגשו ברובע 4 וטרם נידונו, וברובעים אחרים בעיר ולא מן הנמנע שהיא תתרחב גם לערים אחרות בישראל"

ושטפלו על ידי משרדנו, שואלים מה משמעות ההחלטה ואנחנו מנסים להסביר להם שמדובר רק בהתחלת הדרך, אומר השמאי אריה קמיל, "כי עכשיו הדברים יובאו לשמאי מייעץ לוועדת הערר, שהוא זה שיפסוק מהו היטל שיחול עליהם. אף אחד לא יודע מה יהיו פסיקותיו. הבעיה שכל התיקים שנדרונו ע"י שמאי מכריע ממתניים כבר מספר שנים להחלטת ועדת הערר בעניינם, והמשמעות היא שאנשים שמכרו דירות לפני ארבע-חמש שנים יחויבו לפתע בהיטלים נוספים על מה ששילמו".

עניין אחר הוא אלה שנתרו עם נכסים ישנים בבעלותם, שלא מימשו את הזכויות מכוה תמ"א 38 ו/או תוכנית הרובע. הם הציבור שיהיה חשוף להיטלי ההשבחה, וקמיל אומר, שהוא חש בעצבנות גם מצידם: "בפרויקטים שבהם אנו מלווים ברובעים 3 ו-4 מנסים להאיץ את ההליכים וועדי בתים מנסים להגיע להיתרי בנייה כל עוד יש תוקף לתמ"א 38, באוקטובר 2023, וכך לחסוך את ההיטלים".

"יש אפילו כאלה שמעדיפים לוותר על תוספת שטחים לדירות קיימות ולקדם את התמ"א כמה שיותר מהר. אחרים דוחים את מכירת הדירות שלהם, עד שיבינו טוב יותר היכן הדברים עומדים. הבעיה שייקח הרבה זמן עד שהשמאי המייעץ יגיע להחלטה, וגם אחרי כן אני מניח שיוגשו עררים על החלטת ועדת הערר, ובסופו של דבר זה יוכרע בבית המשפט העליון, בעוד שנים".

עתה הוועדה. המשמעות הסבירה היא שהיטלי ההשבחה יעלו, אם כי לא ברור בכמה.

מימין: דיונגוף 306 וחוני המעגל 8, תל אביב

השלכות רוחב: "תגיע לרובע 4 ולערים אחרות"

"החלטת ועדת הערר המחוזית לחייב בהיטלי השבחה פרויקטי התחדשות עירונית ברובע 3 בת"א, היא החלטה דרמטית בעלת השלכות רוחב משמעותיות. להערכתי ההחלטה תאומץ גם בעררים שהוגשו ברובע 4 וטרם נידונו, וברובעים אחרים בעיר ולא מן הנמנע שהיא תתרחב גם לערים אחרות בישראל", אומר יו"ר לשכת השמאים, חיים מסילתי. "אני סבור כי עצם כניסתו של גורם בלתי מקצועי להתערבות בשוק החופשי הוא בעייתי, על אחת כמה וכמה שאותו גורם יגרוף רווח מהיטלי ההשבחה. לראיה, בבדיקה שערכנו בלשכת שמאי המקרקעין מצאנו כי בשש עסקאות מתוך עשר ברובעים 3-4 בת"א, העירייה דרשה היטל השבחה בהיקף מסוים, אך כשהעסקה עברה לשמאי מכריע, שזו העבודה שלו והמקצוע שלו, הוא ביטל לחלוטין את הדרשה להשבחה. בארבע העסקאות הנוספות מתוך העשר, השמאי חתך משמעותית את גובה היטל שהמוכרים יידרשו לשלם".

מסילתי מעריך כי החלטת ועדת הערר עלולה להביא את מוכרי הדירות לייקר את מחיר הדירה בשיעור ניכר ולהשית לפחות 50% מהיטל ההשבחה שהעירייה דורשת על הקונים, והתוצאה הצפויה מזה היא שחלק מההיטלים יעבור לכיס רוכשי הדירות, כי "סביר להניח שבעלי דירות רבים יחששו מהסכומים האלה ויגלמו אותם כבר במחיר המבוקש".

תרחיש אפשרי אחר הוא שהמוכרים ישהו את מכירת הדירה גם כן מהחשש מהיטל ההשבחה, מה שיקטין את היצע הדירות המוצעות למכירה בשני הרובעים הפופולריים. "גם במקרה זה התוצאה המיידית היא עליית מחירים", אומר מסילתי.

כאן תעלה השאלה עד כמה הקונים יהיו מוכנים לשלם את התוספת הזו. בשנים האחרונות הם גילו מוכנות רבה לעלויות המחירים, אך לא בטוח שזה יימשך כך גם בעתיד. לכן, אפשרות אחרת היא שמספר העסקאות ברובעים פשוט ירד. "כל אלה שיש להם תיקים מול העירייה בעניין היטלי השבחה,