דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 13/07/2026
מספר מינוי: 670-2026
מספרנו: 383-670-2026

לכבוד
המבקש, מר שוורץ שמואל
באמצעות שמאית מקרקעין
גב' גיה רול כהן
Gaya231@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות שמאי מקרקעין
מר שגיא כץ
office@akatz.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה –בגוש 6903 חלקה 140 (חלק)

רחוב שטנד 21, תל אביב

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורה של תוכנית תא/3616/א'.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

מדרגת השבחה	מועד קובע
תא/3616/א'	24/01/2018

2.2 סיור עצמאי בנכס וסביבתו, בהסכמת הצדדים, נערך ע"י החת"מ ביום 24/04/2026.

2.3 ביום 16/06/2026 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומה שנייה בבנייה רוויה
גוש	6903
חלקה	140
שטח החלקה הרשום	418 מ״ר
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	רחוב שטנד 21, תל אביב

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון, ממוקם בכתובת שטנד 21, בשכונת ״הצפון הישן החלק הדרומי״.
רחוב שטנד הינו רחוב פנימי צר וחד-סטרי. כיוון התנועה המוטורית, במקטע האמור, מדרום לצפון, אשר מתחיל מרחוב זמנהוף מדרום, ומסתיים ברחוב פרישמן מצפון.
הסביבה, מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה, לצד בניה בהתחדשות עירונית.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 140 בגוש 6903 בשטח רשום של 418 מ״ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם חזית מזרחית לרחוב שטנד. יתר החזיתות פונות לחלקות בנויות, למגורים. על החלקה קיים בית מגורים משותף, בן שלוש קומות מעל קומת קרקע חלקית, בנויה וקומת גג, אשר תואם להיתר הבניה וכולל 12 יחידות דיור[1].

4.3 תיאור הבניין והנכס

הבניין הנדון ממוקם בשכונת ״הצפון הישן״ בתל אביב בתחום ״ההכרזה אונסקו״ בקרבת רחוב פרישמן. סביבת המגורים כוללת בנינים ותיקים בני 3-5 קומות. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בבניין משותף שבו 12 יח״ד. המקרקעין בשטח רשום של 418 מ״ר. בבניין חזית מטופחת. הבניין מתוחזק ושמור ובעל כניסה עם דלת אינטרקום. הדירה אינה רשומה בפנקס בתים משותפים. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה שטח הדירה כ- 63 מ״ר וחלקה היחסי 8.90%. על נתון החלק היחסי בזכויות אין מחלוקת בין הצדדים.

[1] בהתאם לתחשיב המשיבה ובהסכמת המבקש.

5. המצב המשפטי

5.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 09/05/2024, מפנקס הזכויות, רשומות הזכויות בחלקה 140, בגוש 6903, כדלקמן:

גוש:	6903.
חלקה:	140.
שטח במ"ר:	418 מ"ר.
בעלויות:	מעון רחוב שטנד 21 בע"מ.
חכירות:	שוורץ שמואל, תקופה בשנים: 999, חלק במקרקעין, בשלמות. במקרקעין קיימות חכירות נוספות שאינן רלוונטיות לנכס הנדון.
הערות:	קיימת הערה שאינה רלוונטית לנכס הנדון.

5.2 חוזה מכר:

הוצג בפניי הסכם מכר מיום 29/05/2025, בין מר שוורץ שמואל , לבין ה"ה טל נוי ונטע-לי נוי. תמורה: 2,700,000 ₪. מיסים על פי חוק.

הממכר: דירת מגורים בקומה שניה מעל עמודים, מצד צפון-מערב-דרום בבניין ברחוב שטנד 21, בגו"ח 6903/140.

5.3 חוזה חכירה:

הוצג בפניי שטר שכירות מיום 17/4/1956, בין חברת מעון רחוב שטנד 21 בע"מ, המשכיר לבין ישראל איזן ורחל שוורץ, השוכרים.

תקופת השכירות: 999 שנים.

גוש חלקה: גוש 6903, חלקה 867, בשטח 420 מ"ר.

תיאור הנכס: חלק במקרקעין ואליו קשורה החזקה בדירה בת 2 חדרים בקומה שניה מעל העמודים מצב צפון-מערב-דרום לפי התנאים המיוחדים שצורפו.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>תוכנית 58</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 976 מיום 04/01/1940.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים 1.

זכויות בניה:

- גודל מגרש מינימלי: 500 מ״ר פרט למקומות שבהם קיימת תוכנית פרצלציה מאושרת.
- צפיפות: 9 יח״ד לחצי דונם.
- אחוזי בניה: 35%.
- גובה הבניינים: לא יעלה על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מ׳ יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.
- קווי בניין:
  - לרחוב: 4 מטרים.
  - לאחור: 5 מ׳.
  - לצדדים: 3 מטרים. בקיר משותף 2.5 מ׳.

6.1.2 <u>תוכנית 76</u>

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

להלן עיקרי הדברים:

מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות ברחובות אשר המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-24 מ׳ ועל הגג של בית בן שתי קומות ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-16 מ׳, לא תעלה על 33% הגג או על 54 מ״ר.

6.1.3 <u>תוכנית 637</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 783 מיום 11/05/1960.

להלן עיקרי הדברים:

מטרת התוכנית היא להגביל הוספת קומה חלקית על גג של הבניינים הקיימים ולתקן בהתאם לכך את תוכנית 76.

- תותר בניה על הגג של בנייני מגורים בלבד.
- לא תותר בניה על גגות בניינים בהם קומת עמודים או קומת ביניים.

6.1.4 <u>תוכנית 1680</u>

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

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

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקשים זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
- השטח הבנוי של היציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות ולא יעלה על 23 מ״ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהיינה מרוכזות יציאות לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

6.1.5 **<u>תוכנית מ׳</u>**

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

מטרת התוכנית: לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

להלן עיקרי התוכנית:

- בתוכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה, המותרים לפי התוכנית.
- בתוכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם 39%, ו-40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה, המותרים לפי התוכנית.
- לא תותר כל תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.
- הועדה המקומית לא תמנע מלהתיר הקמת קומה נוספת, מעל מספר הקומות שמותר להקים בבניין מגורים, אם התמלאו התנאים הבאים:
  - שטח מגרש עליו ממוקם הבניין לא יקטן מ-500 מ״ר.
  - זכויות הבנייה לא יעלו על הזכויות המותרות בתוכנית זו.
  - הצפיפות לא תעלה על הצפיפות המותרת בתוכניות התקפות ובתוכניות הכלולות בנספח לתוכנית מ׳.
  - לא תותר קומה נוספת חלקית ותוספת הקומה לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו ובאיכות הסביבה.

בהתאם לחוות דעת מטעם עיריית תל אביב, זכויות הבניה מכוח הנספח, הינם בהנחה והמבנה ייהרס ובמקומו ייבנה מבנה עם קומת עמודים מפולשת או שקיים במבנה קומת עמודים מפולשת.

זכויות בניה לייעוד דירות I-II בתוכנית 58 גדס ברחובות ברוחב 10 מ׳ ויותר ובמגרשים בשטח למטה מ- 500 מ״ר (350 מ״ר- 500 מ״ר):

- אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות: 40%.
- אחוזי בניה כוללים: 146%.
- מספר קומות: 4 + עמודים.
- קווי בניין:
  - לרחוב: כפי שנקבע בתוכנית החלה על המקום.

- לצדדים: 3 מ'.
- לאחור: 5 מ'.

זכויות בניה לייעוד דירות II-I בתוכנית 58 גדס ברחובות הצרים מ- 10 מ' ובמגרשים בשטח למטה מ- 500 מ"ר (350 מ"ר- 500 מ"ר):

- אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות: 40%.
- אחוזי בניה כוללים: 120%.
- מספר קומות: 3 + עמודים.
- קווי בניין:
  - לרחוב: כפי שנקבע בתוכנית החלה על המקום.
  - לצדדים: 3 מ'.
  - לאחור: 5 מ'.

6.1.6 **<u>תוכנית ע'</u>**

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

מטרת התוכנית: לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנית מרתפים והשימוש בהם.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- שימושים לבתים בודדים: חנייה, מקלט, מיתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות.
- שטח המרתף לבתים בודדים: לפי היקף הבית.
- בבתים בודדים, לא יורשו מגורים במרתף, לא תורשה קומת מרתף תחתונה.
- **שימושים לבתי דירות:** חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- יתרת השטח המותר להקצות למחסנים, לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- **שטח המרתף לבתי דירות:** לפי גודל קומה טיפוסית.
- בבתי דירות, לא יורשו מגורים במרתף, יותר לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה, בגלל הטופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צורכי החניה.
- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים, הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה, יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

6.1.7 **<u>תוכנית ס'</u>**

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

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים ובהתאם לכך, שינוי הוראות התוכניות עליהן חלה תכנית זו על שינוייהן.

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- התוכנית תחול על בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התוכניות הראשיות 3 או 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.
- סעיף 7.א.3 : התוכנית תחול בנוסף על בנין מגורים שגובהו 3 קומות וקיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בתנאים :
  - בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967.
  - הבניין אינו כלול במסגרת תוכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים.
  - הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

להלן הוראות בדבר הגדלת הדירות :

- בעל בניין מגורים שסעיף 7.א.(3) בהוראות התוכנית חל עליו, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.
- התוכנית מאפשרת להקים על הגג דירת מגורים אחת ובמקום שקיימת אחת מותר יהיה להגדילה.
- שטח דירה שתוגדל לא תעלה על 150 מ״ר.
- הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ׳ ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, השטח המותר לבניה על הגג עפ״י תכנית זו הנו תוספת לאחוזי הבניה ע״פ תוכניות שבתוקף, לא יותר לחלק את הזכות הניתנת בניה על הגג לקומות שמתחתיו.

6.1.8 **<u>תוכנית ג׳</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונות ביום 22/4/1994.

מטרת התוכנית:

א. לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן. לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. כל זאת ע״י :

- קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים, כולל : א. קביעת גובהם. ב. ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתוכנית פיתוח הגג. ג. הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.
- קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבניני מגורים.
- קביעת הוראות בניה לגגות משופעים ופרגולות.

ב. לבטל תוכנית מתאר מקומית מס׳ 1680 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 2770 עמ׳ 574 מיום 10.12.81.

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה בקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:
  - היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשים ולא ממגדל המדרגות.
  - חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום הנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
  - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל של המדרגות הפנימיות).
  - גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
  - נסיגות: חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.
- **בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.**
- **לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה.**
- עליות גג בגגות משופעים: בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התוכניות החלות על הבניין בתנאים הבאים:
  1. רום הגג לא יעלה על 6 מטר. מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ-2.5 מטר ולא פחות מ-2 מטר.
  2. שיפוע הגג מדוד מעל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנון התכנון והבניה.
- פרגולות: שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי, הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.

6.1.9 **<u>תוכנית 2710</u>**

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

מטרת התוכנית:

לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם או בלי תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

להלן עיקרי הדברים:

- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בנין קיים.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בנין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית.

6.1.10 **<u>תוכנית ע'/1</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5264 מיום 18/03/2003 ופרסום בעיתונים ביום 31/12/2010.[2]

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

להלן הוראות התוכנית בדבר מרתפים בבניה צמודת קרקע:

- תכליות לבתים צמודי קרקע: שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים (בתים צמודי קרקע), שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- לבתים צמודי קרקע תותר בנית קומת מרתף אחת.
- בבתים צמודי קרקע, היתר בניה עפ"י תוכנית זו, יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התוכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח תוכנית זו ולא בדרך של הקלה.

להלן הוראות התוכנית בדבר מרתפים לבניה רוויה עם/ללא דירות צמודות קרקע:

- תכליות בקומת מרתף העליונה וקומה נוספת מתחתיה: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע), ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- תכליות בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים, ומחסנים דירתיים.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.

[2] התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 18/3/2003 בילקוט פרסומים 5264 ולאחר מכן פורסמה בשנית ביום 15/1/2004 לאחר תיקון טעות סופר. ביום 31/12/2010 פורסמה ב-3 עיתונים.

- מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ״ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין (זאת בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה).
- ייחודי לבנייה רוויה עם דירות צמודות קרקע: ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ-4 מ׳, גובה כל קומת המרתף התחתונה לא יהיה גדול מ- 3.5 מ׳.
- היתר בניה עפ״י תוכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. מרתפים בתכסית הגדולה מ-80% יינתנו בתנאי ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע״י מהנדס העיר. תותר שתי קומות מרתף ובנוסף תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.

6.1.11 **<u>תמ״א 38: תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, ביום 18/05/2005.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. מעודדת ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

תותר תוספת בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה, באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה.
- הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יחידות דיור, אם לא ניתן למצות את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו בפסקאות דלעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

תותר תוספת זכויות בניה, בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, במבנה קיים בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור.
- תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

לא תחול תוספת בניה על בניינים, שנקבע בתוכנית המפורטת שחלה עליהם, ושגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ״ר (עיקרי ושירות).

6.1.12 **<u>תמ״א 1/38 א׳</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, ביום 16/8/2007.
מטרת התוכנית: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ״א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ״א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התוכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.
לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח״ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

6.1.13 **<u>תמ״א 2/38</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, ביום 10/3/2010.
התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
תחולת התוכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת.
הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

6.1.14 **<u>תמ״א 3/38</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, ביום 11/6/2012.
מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים:
קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים וקביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות, שחלות במקום ואשר טרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

6.1.15 **<u>תמ"א 3/38 א</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.

מטרת התוכנית: לשנות את הוראות התוכנית בעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש.

השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא :

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;

- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי, המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת, כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.

- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, לכל יחידת דיור שתבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

<u>סעיף - 23 תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתוכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>סעיף 23 א׳</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיף 14-11 עפ"י העניין, על מבנים בתחום התוכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתוכנית לפי סעיף זה.
קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיף 11,12,14 בתמ"א, עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התוכנית כאמור.

6.1.16 **<u>תא/5000</u>**

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

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות להכנת תוכניות עתידיות. קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתוכניות בכל אזור ייעוד.

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים בבניה עירונית כחלק מאזור תכנון 301.

6.2 **<u>מצב חדש</u>**

6.2.1 **<u>תוכנית 3616 א</u>**

התוכנית פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 7668 בתאריך 09/01/2018[3].

מטרת התוכנית:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת, לבניני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.
ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על ערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים בתחום 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 תמ"א 38.
ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תוכניות נושאיות קודמות כגון תוכניות 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.

[3] בוצע פרסום ברשומות בדבר תיקון טעות סופר בי.פ. 12897 מיום 13/11/2024.

1. מחוץ לאזור הכרזת אונסקו- מצפון לרחוב ארלוזורוב:
   - ברחובות דיזנגוף ובן יהודה- תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).
   - בשאר הרחובות: תותר בנייה בגובה של יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
2. בתחום אזור הכרזת אונסקו- מדרום לרחוב ארלוזורוב:
   - ברחובות דיזנגוף ובן יהודה- תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
   - ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית, תותר בנייה בגובה של יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
   - 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).
   - במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
   - חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
3. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספת 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 1/1/1980:
   - ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית:
     - 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.
     - 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.
   - בשאר המגרשים:

- מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית, בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.
- בתחום הכרזת אונסקו, לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

2. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1/1/1980- 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 ובתוספת לבניין קיים.

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

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד, הוראות תוכניות המתאר המקומיות, מ׳, ס׳ ו-ג׳ על שינוייהן וכן של תוכניות: 887 ,755 ,756 ,74 ,76 ,636 ,637 .

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

ט. התוכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות המאושרות.

י. התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד עפ״י תוכנית מאושרת בתחום אזור הכרזת אונסק״ו.

ייעודי קרקע ושימושים: הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתוכניות מאושרות. התוכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים.

תוכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות תקפות, למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח׳(2) לפיו, יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים, או קומה חלקית. בקומות המרתף יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע1. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העיקריים, שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים: הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בניה, לבניינים קיימים ע״י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג הרחבת יח״ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים / קומה חלקית ושטח למרפסות. הוראות פרק זה לא יחולו על בניינים לשימור.

כללי:

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ – כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה, בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.
2. תוספת קומות על פי תוכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב.
3. שטח קומות התוספת (למעט קומת גג חלקית) – יהיה לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם, לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות שטח הגג יחושב עם ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב, קיימות בהיתר הבנייה המקורי, מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
4. שטחי הבנייה – בתוספת הבנייה כאמור בתוכנית זו, נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו כמפורט בסעיף 4.1.3 ט.
5. שטחי בניה קיימת על הגג (בסעיף 4.1.3 (ב) 5) –בתחום אזור ההכרזה – שטח בניה קיימת בהיתר בניה על הגג, מתוקף תוכניות לתוספת בניה על גגות, כגון ג', ס', 74,76 או תוכניות נקודתיות על הגג, וכן בניה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתוכנית זו. **ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.**
6. מספר קומות – במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/קומת עמודים/ קומת עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתוכנית, תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
7. גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג) – יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, למעט חריגים.
8. נסיגות – בקומות התוספת יהיו כדלקמן :

   א. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

   ב. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או ע"פ קונטור הבניין כולל ההרחבה במידה ותבוצע ע"פ תכנית זו או תוכניות תקפות.
9. הוראות לקומת הגג:

   א. בתחום אזור ההכרזה, תכסית 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.

ב. יותרו יח״ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3. ה להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח״ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

ג. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ׳ ממפלס הגג התחתון, למעט מתקני תקשורת וארובות אוויר.

ד. השימושים המותרים על הגג העליון, יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין.

ה. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.

ו. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמה עיצובית.

ז. רכיבי חיזוק הבניין – יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתוכנית המאושרת. כמו כן תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק. כל זאת, ובלבד, שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתוכנית בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ח. הוראות להקמת מרחבים מוגנים – מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן, בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול המגרש הצידי, ועד 3 מ׳ מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים כמפורט בתוכנית.

ט. לבניינים קיימים, שמספר הקומות הבנוי בהם, נמוך מהמותר על פי התוכניות הראשיות כהגדרתן בתוכנית זו, תותר השלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות בתנאים.

י. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית – בתחום אזור ההכרזה, יחולו הוראות כאמור בסעיף א׳. באשר להבלטת פיר המעלית בחזית הצידית, לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית, לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקווי הבניין.

יא. קווי בניין – הינם על פי התוכניות הראשיות, חריגה מקווי בניין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו, במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת (4.1.3 ב׳.10) רכיבי חיזוק (4.1.3 ב׳.10) מרחבים מוגנים (4.1.3ב׳.11) חדרי מדרגות ומעלית (4.1.3ב׳. 13), ומרפסות (כמפורט בסעיף 4.1.3.ט).

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1/1/1980:</u>

<u>בשאר הרחובות:</u>

<u>מחוץ לאזור ההכרזה:</u>

א. לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תוכנית זו.

ב. לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תוכנית זו.

ג. במקרה של בניית קומת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 (ב) 5 להוראות התוכנית, תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

<u>בתחום אזור ההכרזה:</u>

א. 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.

ב. לבניינים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

ג. תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתוכנית זו, תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

<u>צפיפות (מס' יח"ד לתוספת בנייה)</u>

במגרשים ביעוד מגורים:

א. מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות, יהיה עד מספר יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית ע"פ היתר.

ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בניה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין.

ג. בקומת הגג ייקבע מספר יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית כאמור.

ד. במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית, תותר תוספת יח"ד כמפורט בסעיף 4.1.3 ח (9) להוראות התוכנית.

הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980:

הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה, וכמפורט להלן:

א. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, (למעט האמור בסעיף 4.1.3ב (11) ד) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון ע"פ החוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.

ב. ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים, בכפוף לבנייה ברצף אנכי, במלוא גובה הבניין.

ג. בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור – הבניה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מס' קומות הבניין יהיה כמס' קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו, יחידות הדיור יכללו מרחב מוגן על פי חוק.

ד. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה ע"פ תכנית ההרחבות או תכנית זו, לפי הגדול מבניהם.

ה. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מקו בניין קדמי, לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):

א. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת, קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת, ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.

ב. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבות דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים, הוועדה רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

ג. על אף האמור, הוועדה רשאית לאשר בינוי בתחום הרצועה המפולשת, בשיעור שלא יעלה 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות, בינוי בקומת העמודים יהיה כבפוף לתנאים הבאים:

1. הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים.
2. הרצועה המפולשת תהיה רציפה.

ד. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מספר מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם אלה ימוקמו במיקום אחר במגרש. החניה במגרש תהיה בהתאם לסעיף 6.6 בהוראות התוכנית.

ה. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.

ו. הוראות בדבר הנמכת קומת העמודים שתשמש למגורים ו/או משרד למקצועות חופשיים.

ז. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.

ח. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת / קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות ע1, במידה ויצורפו לדירה.

ט. ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירה בקומה שמעל.

תוספת מרפסות בבניינים קיימים :

<u>בתחום אזור ההכרזה:</u>

א. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.

ג. תוספת או הבלטת מרפסות בחזית האחורית יהיו בהתאם למפורט להלן.

<u>מחוץ לאזור ההכרזה:</u>

א. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.

ב. בתחום רצועת המתע"ן (שאינה בתחום אזור ההכרזה) שיעור ההבלטת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי יהיה על פי תוכניות תקפות (עד 1.2 מ').

ג. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות.

ד. בקומות התוספת זו יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. במקרה זה של תידרש מחיצת הפרדה בין חלל המגורים למרפסת הסגורה.

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24/06/82) ובכפוף להוראות הבאות:

א. חו"ד מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירת המרפסות.

ב. בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד.

ג. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין.

ד. סגירת או פתיחת מרפסות בתחום אזור ההכרזה תהיה בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור.

מרתפים – זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע' 1 על שינוייה.

הוראות לבניית חדרי יציאה לגג לבניינים קיימים:

א. הוראות פרק זה מתייחסות לבניית חדרי יציאה לגג לבניינים בהם תוספת הבנייה עפ"י תוכנית זו הינה חדרי יציאה לגג בלבד כמפורט בסעיף 4.1.3 ד' וכן הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים שאושרו לפי תוכנית ג' ו-1680 או תוספת חדרי יציאה לגג במקרה של חדרי יציאה קיימים מתוקף תוכנית ג' או 1680. חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לתנאים הבאים:

- יותר חדר יציאה לגג, אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד.
- חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.
- שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.

ב. שטחי בנייה: השטח הבנוי המירבי של כל חדרי יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, כל שטחי השירות השייכים לדירה, וכולל שטח מרחב דירתי מוגן אם ייבנה.

ג. תכסית: תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח הקומה הטיפוסית, הקטן מבניהם, לא כולל מרפסות ובליטות. שטח זה יכלול חדרי היציאה לגג, שטחי שירות של כלל הבניין וחדרים טכניים, לא כולל שטח מצללות.

ד. גובה:

1. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
2. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

ה. בנייה בנסיגות מחזיתות הבניין:

1. חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה של תפחת מ-3 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
2. הועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור במקרים הבאים:

א. במגרשים בהתאם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתוכנית, או לחילופין אורכה/רוחבה קומת הגג החלקית קטן מ-5 מ', יותר מלבטל את הנסיגה האחורית.

ב. מגרשים פינתיים בהם מתקבל תכסית נמוכה מ-50% או לחילופין אורכה/רוחבה של קומת הגג החלקית קטן מ-5 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3 מ' ומקו החזית הקדמית הנוספת לא תפחת מ-1.2 מ'.

ג. במקרים בהתאם תותר תוספת מעלית כאמור בסעיף 4.1. ב'.13 בחזית אחורית/קדמית שמיקומה אינו מאפשר נסיגה בתחומה.

ד. התאמת הנסיגות לחדרי היציאה לגג הקיימים בהיתר עקב אישור תוכנית זו.

- הוראות כלליות:

התוכנית כוללת הוראות שונות, בין היתר בנושא מזגנים, מסתורי כביסה מצללות הוראות בנייה למבנים, ומתקנים טכניים על גג הבניין, שיפוץ מבנים, הוראות עיצוב ופיתוח והנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו, הוראות איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, וחניה.

6.3 רישוי:

- היתר בניה **732**, מיום 21/01/1948, לבניין בית מגורים (אותרה גרמושקה בלבד).
- היתר בניה **37**, מיום 21/04/1948, להוספת חדר עם ח"ש בקומה ד'.
- היתר בניה **57**, מיום 29/04/1948, דירת גג (אותרה גרמושקה בלבד).

7. השבחה בשומות הצדדים

מדרגת השבחה	מועד קובע	שומת המשיבה		שומת המבקשים	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 250,488	₪ 125,244	אין השבחה	

שמאי המשיבה, ערך תחשיב נוסף ללא התחשבות בתמ"א 38, בה נקבעה השבחה בסכום של 407,871 ₪.

ריכוז המחלוקות בין הצדדים:

נקודות המחלוקת בתחשיב החלופי:

טבלת מחלוקות				
מצב תכנוני	מחלוקת	שמאי המשיבה	שמאי המבקש	הערה
מצב חדש	השלמת קומת גג	106.2 מ"ר	91.0 מ"ר	נכון גם למצב הקודם
	קומת גג חלקית	113.7 מ"ר	108.5 מ"ר	
	מקדם קומת גג חלקית	1.20	1.10	
	קומה נוספת	לא הובא בחשבון	הובא בחשבון בתחשיב הראשון	
	מרפסת גג	69 מ"ר	58.4 מ"ר	
	בינוי חדש ע"ג ישן	₪ 373	0.80	נכון גם למצב הקודם
	עלויות עודפות	כלול בבינוי חדש ע"ג ישן	₪ 1,000	נכון גם למצב הקודם
	כופר חניה	ללא	לפי 3 חניות	נכון גם למצב הקודם
	תקופת דחיה	6 שנים	15 שנים	
מצב קודם	קומת גג חלקית	84.2 מ"ר	83.5 מ"ר	
	מרפסת גג	98.5 מ"ר	83.5 מ"ר	
	תקופת דחיה	8 שנים	15 שנים	
	שיעור היוון	6%	7%	

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.1.1 <u>התייחסות כללית:</u>

ביום 16/10/2025 ניתן פסק דין של בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'. בית המשפט קבע כי אין מקום להפחית מהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת הפוטנציאל של תמ"א 38, אם התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של התכנית המשביחה. יצוין כי בית המשפט לא דן בקביעה העובדתית שנעשתה בבית המשפט המחוזי, לפיה התמ"א אינה מהווה חלק מהליכי התכנון של תכנית רובע 3 תא/3616א, שכן מדובר בסוגיה פרטיקולרית ועובדתית.

תוכנית רובע 3 הינה תוכנית שקובעת זכויות מוקנות, אין לה הוראת פקיעה ולפיכך קבלת הזכויות מכוחה אינה מוגבלת בזמן כמו במקרה של תמ"א 38 ובקשות להיתר מכוחה עוברות במסלול מהיר יותר של רשות רישוי, ואינן כפופות להליך של התנגדויות לפי סעיף 149, כמו תמ"א 38 לפיכך היא תוכנית שמקנה ודאות והאצה של הליכי הוצאת ההיתר, ומפחיתה באופן משמעותי מאד אף הוצאות ניהול הליכים ואת הסיכונים לבעלים וליזם. (די לראות מה קורה בימים אלה, שבהם התמ"א כבר פקעה ולא ניתן עוד לבקש היתרים מכוחה ברחבי העיר , כאשר מנגד בתחום רובע 3 ניתן לבקש ולקבל היתרים).

הוועדה מציגה מספר שיקולים לצורך בחינת מקדם ההשפעה של תמ"א 38 במצב הקודם:

א. סיכון ואי-וודאות:

התכלות התמ"א – במועד הקובע של תכנית רובע 3 (2018), התמ"א הייתה אמורה לפקוע ביום 18.5.2020, כלומר קצת יותר משנתיים לאחר אישור התכנית. לא הייתה כל ערובה להארכתה, ואף נשמעו טענות כבדות משקל נגד המשך הארכתה. בדיון במועצה הארצית מיום 5.11.19 הוחלט לסיים את תוקף התמ"א ב-1.10.22.

כלומר, במצב בו לא מוארכת תמ"א-38 מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.

בניין שאינו טעון חיזוק – לא כל בניין שנבנה לפני 1/1/1980 נדרש לחיזוק. במקרה הנדון לא הוכח שהבניין זכאי לקבלת זכויות התמ"א, ולכן קיימת אפשרות שלא היה מתקבל אישור מהנדס לכך שהבניין ראוי להיכלל בתמ"א 38.

שינוי מדיניות וקבלת התנגדויות – אין בעובדה שמדיניות הוועדה המקומית אפשרה בנייה לפי תמ"א 38 כדי לתת ודאות שמדיניות זו תהיה בתוקף גם בעתיד.

בניין שלא הוכח שהוא נדרש לחיזוק לא זכאי לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38, השמאי הפנה לעמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

מסקנה: בהתקיים שלושת הפקטורים, המקדם הראוי לפוטנציאל תמ"א 38 נמוך מאד ואף שואף לאפס, לעומת תכנית הרובע שהקנתה לזכויות ודאות תכנונית מלאה.

ב. החלטות שמאים מכריעים:

נערכה סקירה רחבה של החלטות שמאים מכריעים בתחום הרובע, שהציגה מנעד רחב של עמדות שהשתנה בציר הזמן. מהסקירה עולות מסקנות עיקריות:

מקדם לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם אינו אחיד בין השמאים המכריעים.

חלק מהשמאים המכריעים מחשבים דיפרנציאציה בין זכויות של 1.5 קומות לבין קומת תמ"א נוספת שמעולם לא אושרה ברובע 3. באזור הכרזת אונסקו לא הייתה סבירות לקבל זכויות אלה.

החלטות השמאים המכריעים אינן מבוססות על נתוני שוק אלא על שיקול דעתם המקצועי בלבד.

ממוצע החלטות השמאים המכריעים, ערב יישום פסק הדין של בית המשפט העליון, מציב את מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם בגבולות של כ-78% משוויין כמוקנות. עם זאת, הטמעת הוראות פסק הדין מחייבת שילוב מקדם נמוך יותר.

להלן טבלת החלטות שמאים מכריעים שנסקרו:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	תוכנית	סוג מימוש	מקדם	מהות המקדם
ברק שוורצברד	6951	8	רובע 3	מכר	0.7	מקדם תמ"א 38 במצב קודם
	6953	35	רובע 3	מכר	0.5	מקדם תמ"א 38 במצב קודם
בועז קוט	6214	249	רובע 3	מכר	0.65	מקדם השפעה כללי על השווי
גיא צדיק	6906	66	רובע 3	מכר	0.8	מקדם אי וודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
רמה מאור	6215	166	רובע 3	מכר	0.87	לכל זכויות תמ"א 38 למעט קומה נוספת
					0.1	עבור קומה נוספת
דוד דדון	6968	95	רובע 3	מכר	0.67	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית ראשונה
					0.1	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית שנייה
					0.67	מקדם אי ודאות לקומת גג חלקית
מרדכי דדון	6215	288	רובע 3	מכר	0.7	מקדם אי ודאות לקומה נוספת ראשונה+ קומת עמודים
					0.3	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית שנייה
					0.7	מקדם אי ודאות לקומת גג חלקית
	6957	197	רובע 3	מכר	0.7	מקדם אי וודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
רינת וויס רביב	7078	22	רובע 3	מכר	0.9	מקדם אי וודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
אלדד חיימי	6213	1197	רובע 4	מכר	0.8	מקדם אי וודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
ערן ירקוני	6955	102	רובע 3	מכר	0.85	מקדם אי וודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
אריה אריאל	6215	193	רובע 3	מכר	0.9	אי ודאות לזכויות התמ"א ל-2 קומות
					0.3	אי ודאות לזכויות התמ"א מעבר ל-2 קומות

השמאי המכריע ארנון גולדברג בגוש 6771 חלקה 20, רחוב רידינג 33+31 ורחוב שמעוני דוד 4-2 תל אביב – קבע תוספת פוטנציאל מתמ"א 38 למצב הקודם בגובה 10% ביחס לשווי כבנוי.

השמאי המכריע מר יעקב הלוי, רחוב מיכה 16 תל אביב – קבע כי שווי מ״ר מבונה מגלם את הפוטנציאל מתכנית תמ״א 38, מאחר שבעלי הדירות מזהים באופק דירה חדשה תחליפית לדירה הישנה.

מסקנות מסקירת החלטות השמאים המכריעים הן:

א. מקדם לזכויות תמ״א 38 במצב הקודם אינו אחיד בין השמאים המכריעים וקיימות מחלוקות בנושא. החלטת בית המשפט מחייבת שינויים בכל שומות הצדדים. כמפורט בסעיף 79 לפסק הדין, התחשבות כלכלית בפוטנציאל הנובע מתמ״א 38 אינה הופכת זכויות אלו ל״זכויות מוקנות״.

ב. חלק מהשמאים המכריעים הבחינו בין זכויות של 1.5 קומות מכוח תמ״א 38, לבין קומת תמ״א נוספת שמעולם לא אושרה ברובע 3 ובבנייה נמוכה ברובע 4 – ולכן נתנו לה מקדם נמוך משמעותית. הוועדה גורסת שאין סבירות לתוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור שלא ניתן לקבל באזור. בפרט, באזור הכרזת אונסקו לא הייתה סבירות לקבל זכויות אלה כלל, שכן קבלתן הייתה כרוכה בסיכון לביטול ההכרזה החשובה ברמה העירונית והלאומית.

ג. החלטות השמאים המכריעים אינן מבוססות על נתוני שוק, אלא על שיקול דעתם המקצועי בלבד.

ד. ממוצע החלטות השמאים המכריעים, ערב יישום פסק הדין של בית המשפט העליון, מציב את מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות מכוח תמ״א 38 במצב הקודם, בגבולות של כ-78% משוויין כמוקנות. עם זאת, הטמעת הוראות פסק הדין מחייבת שילוב מקדם נמוך יותר, שכן בחלק ניכר מהשומות המכריעות חושבו זכויות המצב הקודם תוך שילוב זכויות תמ״א 38 כזכויות מוקנות ו/או בהפחתה מינימלית בלבד – אלמנט שאינו יכול עוד לבוא בחשבון.

ג. דחייה ופרמיה:

קיים הבדל מהותי בין זמן המימוש מכוח תמ״א 38 לבין זמן המימוש מכוח תכנית הרובע:

בקשה להיתר מכוח תמ״א 38 כפופה להליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (פרסום, התנגדויות, ערר ועוד) – הליך ממושך ומורכב.

בקשה להיתר מכוח תכנית רובע 3 נדונה ברשות רישוי כבקשה תואמת תכנית, במסלול מהיר (״מסלול ירוק״), ללא צורך בפרסום להתנגדויות.

שמאי המשיבה הפנה לערר רישוי תא/1015/0120 איילה ברייר סער נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ת״א יפו, מיום 1/6/2020 ובעת״מ 34536-07-20 ברייר סער נ׳ ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת״א ואח׳, מיום 23/8/2021.

שמאי הועדה מציין כי בקשה להיתר מכוח רובע 3 הינו מהיר ופשוט בהרבה. הבקשה תוגש לפי סעיף 33 (א) לתקנות הרישוי ללא צורך בפרסום להתנגדויות.

לעומת זאת, על בקשה להיתר מכוח תמ״א 38 חל חלק ע׳ לתקנות הרישוי שמתווה הליך מורכב וממושך יותר:

- לאחר בדיקת התנאים המוקדמים של הבקשה בתקנה 33, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום כנדרש בסעיף 149 (א) לחוק.
- פרסום בעיתון, הצגת הודעה במקום בולט בחזית הנכס.
- משלוח ההודעות על ידי הועדה המקומית על חשבון המבקש: כל הבעלים והמחזיקים בנכס, כל הבעלים והמחזיקים בנכסים גובלים, וכן כל הבעלים או המחזיקים שלעת הוועדה המקומית עלולים להיפגע מאישור הבקשה.
- התייחסות לסעיף 106 לתקנות הרישוי.
- המהנדס בוחן את התקיימות תנאי הבקרה המרחבית ומעביר חוות דעתו לועדה המקומית.
- הועדה המקומית תדון לאחר מכן בהתנגדויות ותשלח למתנגדים הודעה על החלטה במכתב רשום.
- התייחסות לסעיף 152 (א).

לפיכך, תחשיב ההשבחה ביחס למצב החדש מביא בחשבון הפחתה של כשנתיים ביחס לדחייה שהובאה בחשבון במצב הקודם לזכויות תמ"א 38.

ד. אופן חישוב ההשבחה:

הוועדה סבורה כי יש לחשב את ההשבחה לפי גישת התועלת, ודוחה את שיטת ההשוואה, וזאת משני טעמים עיקריים:

א. קושי בשיטת ההשוואה:

קיימת שונות גדולה בין נכסים בגין משתנים שונים כגון רמת גמר בנייה, שנת הבנייה וכיוצא בזה, המשפיעים מאד על ערך הנכסים. כאשר השימוש המיטבי הוא תוספת על הקיים, תוצאות שיטת ההשוואה אינן מדויקות, וקשה עד בלתי אפשרי לאבחן את השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לנכס אחר.

ב. גלום ציפייה לאישור התכנית:

תכנית תא/3616 מקודמת עוד מלפני שנת 2012. לפיכך עסקאות השוואה משנים אלו כבר מגלמות את הפוטנציאל והציפייה לאישורה של התכנית – דבר שעל פי הדין, לפי "הלכת לוסטרניק", נדרש לנטרל. יצוין כי במהלך השנים הוצגו ונערכו מספר סקרים בתחום רובע 3 על ידי שמאים מכריעים, שהגיעו למסקנות שונות ולא חד-משמעיות, וככל הנראה הסיבה לכך היא, הקושי האמור, לקביעת השבחה בשיטת ההשוואה.

מסקנת שמאי הוועדה לגבי מקדם תמ"א 38:

בשקלול כל האמור לעיל, תוך הבאה בחשבון של כלל האלמנטים המוזכרים ותוך מתן כבוד ראוי לעמדת השמאים המכריעים, הוועדה סבורה, כי מקדם תמ"א 38, שיש להביא במצב הקודם, צריך להיאמד בגבולות של עד 50% לקומה וחצי בלבד.

המקדם משקף את שקלול שתי העמדות הבאות:

עמדות השמאים המכריעים כפי שנסקרו לעיל.

העובדה שתמ"א 38 היא תכנית מתכללה ופוקעת, בשונה באופן מהותי מתוכנית תא/3616 הנהנית מזכויות מאושרות ומוקנות.

מקדם אי-הוודאות יחול על המצב הקודם בלבד, לרבות עלויות ההתאמה, קרן חניה, זכויות בנייה וכיוצא בזה.

הוועדה המקומית הגישה לבית המשפט העליון עתירה לדיון נוסף, דנ"מ 67731-10-25 ביחס לפסק הדין שניתן בבר"מ 1975/23, הוועדה המקומית תל אביב-יפו נ' לויתן ואח', וטרם ניתנה החלטה בעתירה. לאור האמור, מוצגת בשומה חלופה נוספת, לפיה אין להתחשב כלל בפוטנציאל מכוח תמ"א 38 בתחשיב המצב הקודם לתכנית הרובע. ככל שהעתירה לדיון נוסף, תתקבל, שומרת הוועדה המקומית על זכותה להתאים את החיוב בהתאם לחלופה זו.

8.1.2 <u>מצב קודם בחלופה א':</u>

- הובא בחשבון תוסת 1.5 קומות, כולל השלמת בינוי קיים על הגג ככל שקיים.
- פתרון חנייה, עלויות עודפות הכרוכות בבנייה על הקיים, עבודות החיזוק ושיפוץ הבניין, נלקחו בחשבון באופן דומה בן במצב הקודם והן במצה החדש.
- נקדן הדחייה והמושע במצב הקודם נלקח בחשבון בתוספת של שנתיים יחסית למשך הדחייה ביחס למצב החדש, זאת לאור האמור לעיל.
- נלקח בחשבון אי וודאות תמ"א 38.

8.1.3 <u>מצב חדש- קומות ופתרון חניה:</u>

- הרחבת הדירות הקיימות: לאור הבינוי הקיים מגבלת קווי הבניין לא הובא בחשבון הרחבת הדירות הקיימות.
- תוספת הבנייה בקומת הקרקע, בהתאם לתיקון 126, משויכת לדירות בקומת הקרקע ולכן לא הובאה בחשבון.
- תוספת קומה טיפוסית (השלמת בנייה בקומה העליונה).
- תוספת קומת גג חלקית: התוכנית מאפשרת בניית קומת גג בהיקף של עד 65% מתכסית הגג, סידור מרפסת גג במפלס הקומה ובניית בריכת שחייה בגג שמעל.
- פתרון חנייה: קיימת אפשרות תכנונית/כלכלית לסידור חנייה עבור יח"ד שיתווספו מכוח התוכנית.

8.1.4 <u>עלות עודפת של בינוי על קיים:</u>

עפ"י חוות דעת אומדן טווח העלות העודפת בין 152 ₪ -373 ₪ למ"ר של הבניה החדשה. חוות הדעת לטיפוס הבניין ברחוב גוש חלה 10 היא הדומה ביותר לבניין נשוא השומה, שכן מדובר ברחוב פנימי עם עצימות בנייה נמוכה.

יש להפחית עלויות התאמה של בניית חדש על ישן לפי עלות בנייה של 373 ₪ למ"ר תוספת.

8.1.5 <u>חיזוק ושיפוץ הבניין:</u>

חיזוק ושיפוץ, ככל שיידרש צפוי להשביחה את הנכס לפחות בעלות החיזוק והשיפוץ. לעניין זה השמאי הפנה לשומה מכרעת של גב' לבנה אש, ברחוב שמריהו לוין 16 ת"א (גו"ח

7111/74), לפיה עליית הערך של הדירות בבניין מאיינת את עלויות החיזוק של הבניין, אשר מצויות בשני מצבי התכנון.

8.1.6 <u>מקדם דחייה ומושע:</u>

- גילו של הבניין במועד הקובע כ-69 שנים ומצבי הפיזי תואם את גיל הוותיק.
- אין מעלית.
- אין חניות.
- בבניין קיימת דירת גג אחת.
- היקף תוספת זכויות הבנייה של כ-263 מ״ר מבונה אקוי׳ הינו משמעותי ביחס לשטחי הבנייה הקיימים בבניין כ-708 מ״ר בנוי, כך שקיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט.
- הובא בחשבון כי הבניין אינו רשום כבית משותף וכולל כ-12 דירות, מספר היחידות הקנייניות המקובל לבניין בתחומי הרובע.
- במצב החדש הובא בחשבון דחייה ומושע המגלם תקופה של 6 שנים בשיעור הייוון של 6% אשר מגלם הין היתר את הסיכון לדחייה לתקופה שמעבר לאמור לעיל.

8.1.7 <u>ערכי שווי:</u>

השמאי בחן שומות מכריעות בסביבת הנכס:

מיקום	גוש/חלקה	שמאי מכריע	שווי למ״ר מבונה	
שטנד 25	6903/138	דדון מרדכי	23,600	₪
שטנד 13	6903/144	שושי שרביט	25,000	₪
שטנד 19	6903/141	גיא צדיק	25,000	₪
רייך 4	6903/164	ארז כהן	27,000	₪
שטנד 15	6903/143	גיא צדיק	25,000	₪
שפינוזה 16	6903/38	אבישי זיו	25,000	₪
שלמה המלך 55	6903/47	דוד טיגרמן	26,000	₪

לאור השומות המכריעות, השמאי הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה 25,000 ₪.

8.1.8 כתב תגובה המשיבה מיום 17/5/2026:

8.1.8.1 זכויות בניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה- טענת רוחב:

זכויות הבניה במצב הקודם, עפ"י תמ"א 38 הן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעת הועדה, אשר יכולה לאשר זכויות אלו ויכולה לבטלן, לאור סעיף 22 לתמ"א 38, ולפסק דין עת"מ 11071-06-19 **שילוני ואח' נ' ועדת ערר לתו"ב מחוז תל אביב.**

עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, רשאי מוסד תכנון, לאשר תכנית מפורטת, ובה לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א/ 38 בנושאים של שטחי בניה, יח"ד, גובה בנייה, קווי בניין וכיוצ"ב.

בסעיף 29 לתמ"א 38, נקבע, כי תוקף התכנית מוגבל לתקופה של 5 שנים מיום אישורה ולמועצה הארצית האפשרות להאריך את תוקפה, לתקופה של 5 שנים נוספות.

בפס"ד 3002/12 **אליק רון**, נקבע לגבי תמ"א 38 כי התגבשות ההשבחה, היא במועד הוצאת היתר הבניה.

לעניין זה, שמאי המשיבה ציטט פסיקות בתי משפט, וביניהן, עת"מ 2905/08 **באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתו"ב תל אביב**, עת"מ 26388-01-16 **עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת משנה שליד המועצה הארצית**, וכן מהחלטות ועדות ערר. החלטת ועדת ערר 2900/17 **עדה (הדסה) גולדברג ז"ל ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה**, דנה בין היתר, באופן מפורט בפוטנציאל תכנוני, מכח תמ"א 38. בערר גב/5184/17+5185+5187 **קורונה יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, נקבע כי אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בניה, לכלל המבנים הכלולים בה. בעררים, ערר (ת"א) 850648/10 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, נת/8023/0620 **בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה**, עמ"נ 33949/09/20 **לביא ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה**, ובערר רל/8029/0720 **שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון**, נקבע, כי אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכח תמ"א 38.

במסגרת החלטת ועדת ערר ת"א ברשות עו"ד סילביה רביד – **בעררי רובע 3,** הוחלט, כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת המצב התכנוני הקודם.

השמאי הפנה לעיקרי החלטת ועדת הערר בסוגיות העקרוניות:

- הוראות הפטור- אינה חלה על מכר.
- תוכנית 3616/א' קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תוכנית צפה כתמ"א 38.
- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם.

השמאי הפנה להחלטת ועדת ערר ברשות עו"ד בנימין זלמנוביץ- ערר תוכנית 9988 (תוכנית רחביה). החלטת ועדת ערר (י-ם) 403/17 אהרון ברק נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים מחזקת את עמדת המשיבה, שכן תכנית תא/3616/א קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38.

עוד הוסיף והפנה להחלטות שונות, של שמאים מכריעים, וביניהן,

שמאי מכריע	כתובת
ניקי פרימו	טולקובסקי 12, תל אביב
ארז כהן	עלומים 3, הרצליה
בצלאל קציר	בן יהודה 163, תל אביב
גבע בלטר	אליפלט 2, תל אביב

מעבר לנדרש, הפטור מהיטל השבחה לזכויות שמכוח תמ"א 38 הינו אך ורק במקרה של בקשה להיתר. לשם כך, השמאי הפנה לערר בעניין צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ, מיום 17/1/2013.

לגבי החלטות ועדות ערר הגורסות כי יש להתחשב בתמ"א 38 הגיב כך:

חוות דעת משפטית מטעם עיריית תל אביב, המתבססת על הלכות בית המשפט העליון, פס"ד של ביהמ"ש מחוזי, החלטות ועדות ערר שומות, שומות מכריעות וכן הנחיות משפטיות ומקצועיות מטעם השמאי הממשלתי ומשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

לאור האמור לעיל, ומאחר ואין מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, אין לייחס לשווי במצב הקודם את הזכויות המותנות ע"פ תמ"א 38 שכן זכויות אלו אינן זכויות מוקנות אלא מתגבשות רק בהוצאת היתר הבניה.

השמאי הפנה לשומות מכריעות שקיבלו את עמדת הוועדה המקומית:

- מר עומר סרחאן, ברחוב יפה נוף 2.
- גב' שושי שרביט שפירא, בבחינת היטל השבחה מכוח תוכנית תא/5000, טיומקין 10, בגו"ח 6941/16.
- מר אמנון נזרי, ברחוב שושן אברהם 8, בגו"ח 7080/8.
- מר בצלאל קציר, ברחוב הרצל 35 כפר סבא, בגו"ח 6439/352.
- גב' נאווה סירקיס, בבחינת היטל השבחה מכוח תוכנית תא/5000, ברחוב אבן גבירול 41 פינת השופטים ת"א.
- גב' גבע בלטר, ברחוב עוזיאל 38, ירושלים, בגו"ח 30166/310.
- השמאי הציג התייחסות מעמיקה של השמאי המכריע מר אלי כהן, ברחוב הירקון 148.

היתרים מכוח תמ"א 38: אין מחלוקת שהתקבלו היתרי בניה מכוח תמ"א 38. הזכויות מתגבשות אך ורק עם הוצאת היתר הבניה, במקרה כאן, לא הוצא היתר בניה.

מסמכי מדיניות: מסמכים אלה הינם חלק מהמצב החדש, שכן הוכנו כחלק מתוכנית תא/3616/א'. אין מדובר בזכויות מוקנות מכוח תב"ע, אלא במסמך מדיניות שעלול להשתנות כל זמן נתון ואינו מהווה מצב קודם.

לעניין הליך תכנוני משלים ולאופן חישוב שווי מצב קודם: השמאי הפנה לפסיקה בעמ"נ 23304-06-14 בעניין יצחק ולאה כהן. פסיקה בעמ"נ 36933-04-14 סי.בי.די סטארי, ועמנ"נ 19341-04-19 פס"ד דייניש.

השמאי הפנה להחלטה בערר רע/8053/0821.

השמאי הפנה לפסיקה בעניין בלו מרבל, עמ"נ 56975-09-23.

8.1.8.2 זכויות הבניה עפ"י תוכנית 3616/א' הינן מוקנות בניגוד לזכויות מכוח תמ"א 38:
בחוות דעת משפטית לעניין תוכנית 3729/א' ברובע נקבע כי זכויות מכוח קובע 4 הינן מוקנות ולוועדה המקומית אין סמכות לסרב לבקשה להיתר מכוח רובע 4, אולם נתונה הסמכות לסרב להיתר מכוח תמ"א 38.

8.1.8.3 דעת מיעוט של שמאי המקרקעין זוהר עירון:
קיים קושי אמפירי ניכר לבחון את עליית הערך ע"י בדיקת שוק.

8.1.8.4 פס"ד לויתן בר"מ 1975/24:

לדעת הוועדה המקומית, קיימת סתירה פנימית בפסק הדין כמו כן, נוגדת את פס"ד לביא שהוגש עליו בר"ם ונדחה בהסכמה ואת שאר פסקי הדין בערכות זהות או גבוהות מפס"ד לויתן.

לאחר פרסום פסה"ד, הוועדה ערכה מספר בדירות מהם עולה כי קיים קושי אמיתי לבחון השפעת התמ"א כמבוקש בפסה"ד.
סקר השוואתי:
מכיוון שמבחינת הנתונים הקיימים בתחומי הרובע, בלתי אפשרי למצוא מדגם בקבוצה של בניינים באזור הרובעים בהם אין השפעת תמ"א, אין השפעת תוכנית הרובע, ולא חלה או בתהליכי תכנון תוכנית הרובע ו/או תוכנית התחדשות עירונית לצורך נטרול הפוטנציאל, הרי שמדובר בקבוצה ריקה ולכן לעמדתה בלתי אפשרי לאמוד את ההשפעה של התמ"א בכלים של סקר השוואתי וזאת בעיקר בשל מאפייני המדגם הדרוש.
הפתרון המוצע לאבחן בניינים גבונים בהם אין כאיות כלכלית למימוש של תוכנית הרובעים כקבוצת ביקורת, אולם גם גישה זו לא פותרת את בעיית "הקבוצה הריקה" ונדרש להביא בחשבון מקדם התאמה לבניינים גבוהים.
מרבית הסקרים נעשים על מדגמים קטנים יחסית וסובלים ממספר רב של בעיות אקונומטריות ומתודולוגיות.
הוועדה סבורה כי גם בשנת 2019, כשנה לאחר המועד הקובע, נרשם כי התמ"א תפקע באופן סופי שכן לא עמדה בייעוד שלה.
בחינת ההשפעה השמאית של התמ"א הינה בבחינת "שומה מבוססת הנחה" כאשר ההנחה הבסיסית הינה שבמצב הקודם, אין השפעה של תוכנית הרובע ו/או תוכניות התחדשות עירונית אחרת.
במקרה הנדון, שומתנו לקחה בחשבון דחייה של 6שנים, דהיינו מימוש תוכנית הרובע יעשה במועד 24.01.2024, כארבע שנים אחרי המועד הצפוי במועד הקובע לפקיעת תמ"א

38, יש לציין כי שמאית המבקש מביאה בחשבון 15 שנים למימוש התמ"א, לאור זאת, לגישתה, מימוש הזכויות יעשה כ- 13 שנה לאחר פקיעת התמ"א.

לאור האמור לעיל, לעמדתנו, נכון למועד הקובע של תוכנית "3616א", ובהתחשב בדחייה, יש לראות את תמ"א 38 כתוכנית מתכלה. על פי הפסיקה הרווחת פס"ד הפטריארך היווני וערר מלון רם, יש לתת ביטוי למנגנון ההתכלות הטמון בתמ"א 38.

השמאי הפנה לשומה מכרעת של גב' רינת וויס רביב, בגו"ח 6914/84, הירקון 48, נקבע מקדם התכלות של 0.9. בסוגייה של תוכניות נקודתית בבעלות יחידה, תוקף התוכנית 8 שנים ושנתיים אופציה.

התייחסות לכך, ניתנה בפס"ד עמ"נ לויתן.

כתוצאה מהאמור לעיל, כאשר בוחנים את משך הדחייה למימוש התמ"א ובחינת השפעתה (בהתחשב בהתכלות), יש לקחת דחייה ארוכה יותר במצב הקודם. כל זאת באופן יחסי לדחייה (הקצרה יותר) בתוכנית הרובע.

לאור האמור לעיל, לעמדתנו, בשל משך הדחייה למימוש התמ"א, תוקפה של התמ"א כעולה מהחלטות המועצה הארצית, ומנגנון ההתכלות המובנה, מבחינה שמאית, השפעתה של תמ"א 38במצב הקודם לתוכנית "3616א" הינה זניחה.

השמאי הציג, מודל חלופי, במידה ועמדת הוועדה כי השפעת תמ"א 38 במועד הקובע הינה זניחה לא תתקבל:

השמאי הגיע למסקנה של וודאות לתמ"א 38 בשיעור של 5.19%.

תחשיב לפי התפלגות אחידה: וודאות תמ"א 38 בשיעור של 21.43%.

8.1.8.5 בחינת עליית השווי/התעשרות- טענת רוחב:

שמאי המשיבה מציין הקושי האמפירי בבחינת עליית השווי נובע בין היתר בשל הסיבות להלן:

נטרול השפעת תוכניות על השווי במצב הקודם.

מחיר הדירות באופן כללי מאופיינים בשונות גבוהה.

פערים בשטחים המדווחים.

שינויי המחירים באזור ת"א- נדרשת התאמה לזמן.

סטטיסטית, השונות של הפרש הממוצעים הינה כפולה מהשונות של ממוצע.

יש להתייחס לאופן איסוף המדגם.

יש להוכיח קבוצות לפני אישור התוכניות דומה במאפייניה לקבוצות אחרי אישור התוכנית.

השמאי הפנה לפסיקות שמאים מכריעים אשר קבעו כי יש לחשב השבחה עפ"י תורת התועלת ולא ע"פ גישת השוואה:

- שומה מכרעת של מר אבישי זיו, ברחוב בניהו 44.
- שומה מכרעת של מר גד נתן, ברחוב המצביאים 58.
- שומה מכרעת של מר תמיר שדה, ברחוב בניהו 19.
- שומה מכרעת של מר ערן ירקוני, ברחוב נורדאו 75.

- שומה מכרעת של מר תמיר שדה ברחוב ויזל 24.
- שומה מכרעת של מר ארז כהן, ברחוב הקליר 5, בגו"ח 6953/14, מצא כי קיימת עליית ערך כתוצאה מתמ"א38/תוכנית 3616/א'.
- סקר משה נדם.
- סקר רן וירניק.

שווי דירה בנטרול זכויות מתמ"א 38 ותוכנית הרובע- דוגמא כללית:

השמאי ערך תחשיב שמאי לשווי דירה קיימת בנטרול פוטנציאל זכויות בנייה.

המתודה השמאית שבה השתמש שמאי המשיבה "גוזרת" את שווי הדירה הקיימת יחסית לשווי דירה חדשה. השמאי מצא פער מחירים ניכר המבטא בין היתר את התעשרות התוכנית הרובעים (בהנחה שאין תמ"א 38 במצב קודם).

פס"ד נועה לב:

לדעת שמאי המשיבה לא ניתן להשתמש בגישת ההשוואה. זאת בניגוד לפסק הדין.

כמו כן, קיימות בעיות מבניות בשימוש בגישת ההשוואה לתוכניות התחדשות עירונית.

8.1.8.6 תחשיב חלופי בגישת פס"ד אשר- טענת רוחב:

השמאי ערך תחשיב השבחה המפרט את השפעת התוכנית על דירת מגורים בשטח 100 מ"ר, בבניין ללא אפשרות לתוספת חנייה, השמאי מצא השבחה בשווי של 931,000 ₪.

8.1.8.7 צפי למימוש התוכנית 50% טענת רוחב:

מימוש הזכויות מהתוכנית הינו עניין סובייקטיבי, בעוד שתחשיב ההשבחה צריך לקחת בחשבון את הכדאיות האובייקטיבית למימוש הזכויות - ככל שהתוכנית משביחה, הרי שקיימת כדאיות לממשה.

בשומה הובא בחשבון מושע. כפי שניתן לראות בפועל, קיימים מימושים רבים ברובע.

עפ"י פס"ד לויתן הצפי למימוש מגולם במקדם הדחייה ומושע.

8.1.8.8 התייחסות לטענת הפוטנציאל הכללי, חוו"ד כרמית יוליס:

- בהתאם להחלטת וועדת הערר בתיק הנדון, אין לקחת בחשבון זכויות בנייה מכוח תוכנית תמ"א 38 ובכלל זה פוטנציאל כללי, ככל שקיים.
- מדובר בקרקע עירונית, הכוללת זכויות בניה מוקנות ואין לרלוונטיות לציפיות כלשהן.
- לא מכיר מקום מתוכנן בו מופחת משווי זכויות במצב חדש "פטנציאל כללי" כאשר אין תוכנית מפורטת במצב הקודם.
- המבקש לא הציג מסמך או תחשיב המלמד על שווי הפוטנציאל הכללי, ככל שקיים.
- ככל ועמדת המשיבה לא תתקבל, עליית שווי כללית שנגרמה מתמ"א 38, מגולמת במחירי הדירות בסביבה ולכן גם בערכי השווי המבונה.

8.1.8.9 התייחסות פרטנית לשומת המבקש:

פס"ד לויתן והשפעת תמ"א 38 במצב הקודם:

פס"ד לויתן אינו קובע שיש לקחת בחשבון את זכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38, אלא שיש לבחון השפעתו של שווי הנכס במועד הקובע.

לעמדת המשיבה, הנטרול הציפייה לתוכנית הרובע, השפעת תמ"א 38 במועד הקובע הינה זניחה.

התניות תוכנית 3616/א':

- הזכויות מכוח תוכנית 3616/א' הן זכויות מוקנות. לוועדה אין אפשרות לסרב לבקשה להיתר.
- לעמדת המשיבה, הזכויות מכוח תמ"א 38 כפופות לשיקול הדעת של הוועדה.
- הנכס הנדון מצוי בתחום ההכרזה, ולכן גם במצב הקודם הוועדה לא הייתה מאשרת בינוי של 2.5 קונות בחלקה הנדונה, זאת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית. להבנת המשיבה, לא ניתנו היתרים מתוקף תמ"א 38 ל-2.5 קומות.

פטור במימוש בדרך של מכר:

אין פטור במימוש בדרך של מכר.

שטחי הבנייה:

שטחי הבנייה הסחירים בהתאם למדידה גרפית.

דחייה ומושע:

- תוכנית הרובע פישטה את הליכי התכנון ולכן הדחייה בתוכנית הרובע קטנה מתוכנית תמ"א 38.
- באשר להחלטות שמאים מכריעים- מדובר בהחלטות לתוכניות פינוי בינוי שאינן רובע 3, ולכן אינן רלוונטיות.
- הדחייה צריכה להיות נורמטיבית/אובייקטיבית ולא סובייקטיבית.
- לאחר אישור תוכנית הרובע, יש מאות היתרים ובקשות לתוספת בנייה או הריסה.
- מצב ה"מושע" בבניין (12 יח' קנייניות) הינו על הצד הנמוך של הטווח המקובל למבנה הבעלויות במבנים רבים בעיר המאופיין בטווח של 12-16 יחידות קנייניות. לאור האמור מקדם הדחייה ומושע בשומת המשיבה נקבע על 6 שנים.
- הדחייה בשומת המבקשים של כ- 15 שנה (מגולם) לצורך הגעה להסכמות הבעלים לעניין ניצול "חבילת הזכויות" בגג המבנה הינה דחיה ארוכה ולא סבירה.
- דחייה כה ארוכה למעשה סותרת את טענות שמאי המבקשים שכן במועד המימוש בעוד 13 שנים תמ"א 38 תפקע.

אחוז מימוש התוכנית:

בהתאם לפס"ד לויתן, אחוז המימוש בתוכנית מגולם במקדם הדחייה והמושע.

מימוש במסגרת חיזוק ותוספת בנייה:

- שמאי המשיבה חולק על הטענה כי זכויות מכוח תוכנית הרובע נמוכות מזכויות מכוח תוכנית תמ"א 38. בתחשיב החלופי, שמאית המבקש, לקחה בחשבון זכויות מתוכנית הרבוע, גבוהות מזכויות מכוח תוכנית תמ"א 38.
- מימוש הזכויות דורש הסכמה של בעלי הזכויות בבניין בשני מצבי התכנון, ללא כל הבדל, למעט משך הזמן של הליכי הרישוי והיעדר הוודאות בתמ"א 38 שמשפיעים אל מקדם הדחייה ומושע.
- עלויות שיפוץ- הפנה להתייחסות נפרדת.
- פתרון חנייה- הפנה להתייחסות נפרדת.
- עלויות בנייה על הקיים- הפנה להתייחסות נפרדת. בדיון הבהיר, כי בנוגע לחוות הדעת בגוש חלב 10, בדק בתק הוועדה ומצא כי שם התקבל היתר משנת 1932 ו-1944 והלאה, לפיכך, סבר כי שמאית המבקש טועה באשר לגיל המבנה בחוות הדעת ההנדסית.

עלות בנייה על הקיים:

- בהחלטת ועדת ערר לויתן, יש לערוך את תחשיב העלויות העודפות במונחים אבסולוטיים, מומלץ להסתמך על מחירונים או חוות דעת הנדסיות.
- מרבית השומות המכריעות אליהם הפנתה שמאית המבקש, לא התבססו על חוות דעת הנדסיות, ולכן לא עומדות בדרישות וועדת הערר.
- פס"ד לויתן מאמץ את החלטת ועדת הערר בנושא זה.
- שמאית המבקש לא הציגה מסמך מטעמה ולכן לא עומדת בדרישות פס"ד לויתן. ככל ששמאית המבקש לא הכירה את חוות הדעת, מוטב שהיית מבקשת אותה ולא מתעלמת מהם.
- מקדם בינוי על הקיים בשיעור של 0.8 מגלם עלויות של 5,000 ₪. למיטב הבנתו לאחר פרסום ההחלטה בועדת ערר בעניין לויתן, אף שמאי מכריע לא קבע עלויות כה גבוהות.

עלויות חיזוק ושיפוץ:

- הוספת עלויות שיפוץ בנוסף לעלויות בינוי על הקיים הינה בבחינת כפל הפחתות.
- אין לתת הפחתה בגין עלויות חיזוק ושיפוץ, שכן הבניין והדירות בו מושבחות לפחות בעלות החיזוק והשיפוץ. ראו לעניין זה את האמור בשומה המכרעת של גב' לבנה אשד ברח' שמריהו לוין 16 ת"א (גו"ח 7111/74) לפיה עליית הערך של הדירות בבניין מאיינת את עלויות החיזוק של הבניין.
- השמאי הפנה לשומה מכרעת של מר אלדד חיימי בחלקה 123 בגוש 6906.

- שומה מכרעת נוספת של גב' לבנה אד, בכפר יונה 17, תל אביב, בגו"ח 6769/27.
- שומה מכרעת של גב' דורית פריאל, ברחוב אחד העם 84, בגו"ח 7435/18.
- שומה מכרעת של מר אבישי זיו, ברחוב בן הודה 13, בגו"ח 6909/62.
- שומה מכרעת של מר דוד דדון, בגו"ח 7092/141/6.
- בשל העובדה כי חיזוק הבניין יבוצע כחלק פרויקט בנייה, עלויות החיזוק והשיפוץ נמוכות.
- באשר לטענה שעולה לעיתים כי ניתן היה לעשות את החיזוק ושיפוץ הבניין גם ללא תוכנית "3616א," הרי שבמקרים כאלו המימון של החיזוק והשיפוץ הינו ע"ח הדיירים ואילו במקרה של תוכנית "3616א" המימון הינו ע"ח שווי זכויות הבנייה הנוספות, מכאן נובעת ההשבחה.

פתרון חנייה:

- השמאי גורס כי קיימת אפשרות תכנונית וכלכלית לסידור חנייה עבור יח"ד שיתווספו מכח התוכנית, כל זאת ללא פגיעה בדירות הקיימות. השמאי הציג תרשים החלקה והמבנה.
- ערכי השווי במרבית השומות המכריעות מגלמות את המגבלות בפתרון חנייה באזור המתאפיין במגרשים קטנים.
- קיימים פתרונות חנייה. קיימים מתקנים טכניים/רובוטיים שיכולים להתאים לחזית המגרש. השמאי הפנה לדוגמא לפתרון חנייה ברחוב עובדייה מברטנורה 13. בנוסף, צירף קישור לדוגמאות שונות למתקני חנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית.
- התרומה לשווי של מתקני חנייה עולה לאין שיעור על עלות הקמתם.
- תרומת מקום חניה בגבולות 350,000 ₪ - 600,000 ₪ למקום חניה.
- גם אם עמדתו לא תתקבל, לדעתו כופר החנייה מצוי בשני מצבי התכנון וכין להפחיתו בתחשיב.

8.1.9 <u>תחשיב השבחה שמאי המשיבה:</u>

חלופה א': תחשיב השבחה בהשפעת תמ"א 38 במצב הקודם

מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	חלק יחסי בר"מ	שטח אקוו'
השלמת קומת הגג הקיימת	106.22	1	8.90%	9.45
תוספת קומה טיפוסית	-	1	8.90%	-
קומת גג מרפסת גג	84.17	1.1	8.90%	8.24
מרפסת גג	98.45	0.3	8.90%	2.63
סה"כ				20.32
שווי מ"ר מבונה				₪ 25,000
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות				₪ 508,009
עלויות עודפות בהתחשב בבנייה ע"ג הבניין הקיים	190.39	₪ 373	8.90%	₪ -6,320
כופר חנייה	₪ -	₪ 48,316	8.90%	₪ -
סה"כ				₪ 501,690
בדחייה למימוש ומושע (8 שנים, 6%)				0.63
מקדם אי וודאות				0.5
סה"כ				₪ 157,383

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	חלק יחסי בר"מ	שטח אקוו'
השלמת קומת הגג הקיימת	106.22	1	8.90%	9.45
תוספת קומה טיפוסית	-	1	8.90%	-
קומת גג מרפסת גג	113.71	1.2	8.90%	12.14
מרפסת גג	68.92	0.3	8.90%	1.84
סה"כ				23.43
שווי מ"ר מבונה				₪ 25,000
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות				₪ 585,873
עלויות עודפות בהתחשב בבנייה ע"ג הבניין הקיים	219.93	₪ 373	8.90%	₪ -7,300
כופר חנייה	₪ -	₪ 48,316	8.90%	₪ -
סה"כ				₪ 578,573
בדחייה למימוש ומושע (6 שנים, 6%)				0.70
סה"כ				₪ 407,871
השבחה				₪ 250,488
היטל השבחה				₪ 125,244

חלופה ב׳: ללא התחשבות בתמ״א 38 במצב הקודם

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	חלק יחסי בר״מ	שטח אקוו׳
השלמת קומת הגג הקיימת	106.22	1	8.90%	9.45
תוספת קומה טיפוסית	-	1	8.90%	-
קומת גג מרפסת גג	113.71	1.2	8.90%	12.14
מרפסת גג	68.92	0.3	8.90%	1.84
סה״כ				23.43
שווי מ״ר מבונה				₪ 25,000
סה״כ השבחה לחלקה לפני הפחתות				₪ 585,873
עלויות עודפות בהתחשב בבנייה ע״ג הבניין הקיים	219.93	₪ 373	8.90%	₪ -7,300
כופר חנייה	₪ -	₪ 48,316	8.90%	₪ -
סה״כ				₪ 578,573
בדחייה למימוש ומושע (6 שנים, 6%)				0.70
סה״כ				₪ 407,871
השבחה				₪ 407,871
היטל השבחה				₪ 203,936

8.2 עמדת המבקש

8.2.1 יש להביא בחשבון זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה:

השמאית הפנתה להלכה הפסוקה בעניין בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.

8.2.2 צמצום היקף הזכויות לתוספת מעל המבנה:

תמ"א 38 על תיקניה, הקנתה זכויות בהיקף של 2 קומות וקומת גג חלקית בשיעור של 50%, בבניין קיים שגובהו 3 קומות, בשטח קומה טיפוסית מורחבת , לאחר הרחבה קומה טיפוסית לאחר הרחבה ב-13 מ"ר לכל דירה.
תוכנית תא/3616/א', מאפשרת בתוספת לבניין הקיים, בתחום ההכרזה, תוספת עד קומה אחת+ קומת גג חלקית בהתחשב בנסיגות.

8.2.3 מקדם דחיה ואי וודאות:

השמאית מציינת שתמ"א 38 קבעה כי הבניה מותנית בחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה, ושהוועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר משיקולים תכנוניים, אדריכליים ונופיים. אולם ,נכון למועד הקובע, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו לא הייתה ידועה כמקשה באופן קיצוני על אישור בקשות תמ"א 38 שעמדו בקריטריונים שנקבעו במסמך המדיניות. כראייה - ניתנו לאורך השנים בסביבת הנכס (רובע 3) היתרי בניה רבים לתוספת בניה מכוח תמ"א 38.
השמאית מדגישה דמיון רב בין דרישות תכנית תא/3616/א' לדרישות תמ"א 38, לרבות חוות דעת מהנדס לעמידות בתקן 413, שיפוץ המבנה, הסכמות בעלי דירות.
קביעת מקדמי הדחיה :לאור נתונים משומות מכריעות דומות בסביבה, כגון מר עומר סרחאן, בגו"ח 6212/12874, ברחוב לואי מרשל 48, מר אלי כהן, בגו"ח 6955/129, ברחוב לוי יצחק 8, גב' רינת וייס רביב, בגו"ח 6214/525, ברחוב עמנואל הרומי 26 , נקבעה דחיה של 15 שנים לשני מצבי התכנון, אך עם מקדם היוון שונה לכל מצב, המשקף גם את רמת אי-הוודאות השונה:

- תמ"א 38 (מצב קודם) 7% :ל-15 שנים, מקדם 0.36.
- תא/3616/א' (מצב חדש) 6% :ל-15 שנים, מקדם 0.42.

8.2.4 מושע ומורכבות:

הפחתת המושע נובעת ממספר בעלי הזכויות, ממורכבות חלוקת הזכויות מבחינת תמהיל הדירות (דירות רגילות/דירות גג/מחסנים) וממידת ההסדרה של הזכויות. בנכס הנדון 12 בעלי זכויות שאינם מוסדרים כבית משותף .השמאית קובעת כי ההפחתה למושע משפיעה באופן זהה על שני מצבי התכנון -ולכן אינה יוצרת הבדל בין המצבים.

8.2.5 שטח הבניה על הגג:

בקומה העליונה קיימת דירת גג עם זכות שימוש בלעדית במרפסת גג וגישה פרטית. הבניה הנוספת תתמקם בשטח הפנוי בחלק המערבי של הבניין.

נתוני שטחים:

- שטח קומה טיפוסית (בניכוי חדר מדרגות): 167 מ״ר.
- שטח להשלמה בקומת גג קיימת: 91 מ״ר.
- קומת גג לפי תמ״א 38 (50%): 83.5 מ״ר + 83.5 מ״ר מרפסת גג.
- קומת גג לפי תא/3616/א׳ (65%): 108.5 מ״ר + 58.5 מ״ר מרפסת גג.

8.2.6 מצב קודם:

שטח הבנייה על הגג, 2 קומות+ קומת גג חלקית בשיעור 50% + מרפסת גג.

בהתאם לפסק דין לויתן (פרק ח׳, עמ׳ 33) ,אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות במצב הקודם. לכן הובאו בחשבון הזכויות בהתאם לתכנית המאושרת (תמ״א 38 על תיקוניה) - כלומר, תוספת 2.5 קומות מעל הקיים.

שטחי הבניה במצב הקודם: 91 מ״ר (קומת גג קיימת) + 167 מ״ר בקומה נוספת שלמה + 83.5 מ״ר בקומת גג חדשה + 83.5 מ״ר מרפסת גג. מקדם קומת גג חדשה: 1.1. מקדם מרפסת גג: 0.3 כמוסכם עם שמאי הוועדה.

בדיון ציינה כי מרפסת הגג משמשת את דירת הגג, לו היה נרשם בית משותף הוא היה רושם את שטח המרפסת אליו. במו״מ עתידי הוא היה דורש שטח המרפסת הנדונה. השלמת קומת הגג היא רק על השטח בעורף המבנה שזה רק 91 מ״ר. בתוספת שטח הגג החלקית.

8.2.7 מצב חדש:

שטח הבניה על הגג: קומה אחת בלבד + קומת גג חלקית בשיעור 65% + מרפסת גג.

שטחי הבניה: 91 מ״ר בקומת גג קיים + 108.5 מ״ר קומת גג חדשה + 58.5 מ״ר מרפסת גג.

8.2.8 עלויות בינוי חדש על ישן:

הובא בחשבון מקדם 0.8 בגין בניה על מבנה קיים.

8.2.9 התייחסות לשומת הוועדה:

- כופר חניה :בהתחשב בדירות הקיימות בקומת הקרקע, בחיזוק הנדרש ובשטח הנדרש למעלית וללובי, יש להביא בחשבון הפחתה בגין כופר חניה ל 3-יח״ד חדשות על הגג, 48,316 ₪ למקום חניה, כפי שמקובל בשומות ועדה בסביבה.
- מוסכם עם שמאי הוועדה שלא ניתן להרחיב את הדירות הקיימות.
- מקדם דחיה למימוש זכויות :שמאי הוועדה הביא בחשבון דחיה של 6 שנים בלבד ,אך השמאית מציינת כי מאז אישור התכנית עברו כבר מעל 8 שנים וטרם נחתם הסכם תמ״א עם יזם כלשהו. היקף התוספת המוגבל על הגג, יחד עם חוסר האפשרות להרחיב

דירות קיימות ,מאיין את הכדאיות הכלכלית -ולכן יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר.

- עלויות חיזוק: כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ וחיזוק הבניין, בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר, דבר היוצר חוסר ודאות כלכלית לגבי רווחיות הפרויקט ואפשרות מימושו.
- עלויות עודפות לתוספת בניה - ביקורת על חוות דעת המהנדס ישראל דוד: זהו הקטע הביקורתי המפורט ביותר. השמאית מבקשת "להסב את תשומת הלב" לבעיות בחוות הדעת ההנדסית שהובאה בשומת הוועדה:
- חוות הדעת הוכנה תחת הנחות עבודה חלקיות, לבניינים בעלי מאפיינים שונים והיקפי בניה שונים מהנכס הנדון.
- דוגמה קונקרטית: הנכס בגוש חלב 10 ששימש כמקור - הוא בניין שנבנה בשנת 2002 , כולל מרתף חניה וממ"דים, ותוספת הקומה בו אינה כוללת חיזוק של המבנה הקיים כלל. לא ניתן להשוות עלות תוספת בניה על בניין שנבנה בשנות ה-40 (הנכס הנדון) לבניין מ-2002.
- בחוות הדעת המקורית אין כלל התייחסות לתשומות תשתית השלד בקומת הקרקע ובמבנה העילי - הרכיבים היחידים שנכללו הם הריסת השטח הקיים על הגג והסרת האיטום. לפי שיטה זו ,אם אין בניה קיימת על הגג - אין כלל עלויות התאמה -מסקנה בלתי סבירה.
- אין התייחסות לעלויות נלוות ולמורכבות בנייה מעל מבנה ותיק ומאוכלס: העתקת תשתיות, התאמה לתקנים חדשים, סיכון לנזקים - כל אלה מייקרים ומאריכים את משך הפרויקט.
- המשאית מפנה לחוות הדעת ההנדסית הנגדית, לדעתה חוות הדעת הינן לבניינים בעלי מאפיינים ייחודיים והקיפי בניה שונים. הנכס בכתובת גוש חלב 10, נבנה בשנת 2002, כולל מרתף וממ"דים, לפיכך תוספת הקומה אינה כוללת חיזוק של המבנה הקיים, כפי העולה בעמוד 8 בחוות הדעת. לדעתה אין להשוות את הנכס ברחוב גוש חלב לנכס הנדון שנבנה בשנות ה-40. בחוות הדעת אין התייחסות לתשומות תשתית השלד בקומת הקרקע ובניה העילי, בנוסף אין התייחסות לעלויות הנלוות ולמורכבות של בנייה חדשה מעל מבנה ותיק ומאוכלס, העתקת תשתיות, התאמת התשתיות לתקנים חדשים, סיכון ליצירת נזקים וכד'. תוספת הבניה מחייבת שיפוץ וחיזוק בפני רעידות אדמה לפי תקן 413 - עלות שאסור להתעלם ממנה.
- יש להביא בחשבון עלויות חיזוק לכל שטח הקיים כולל שטחי מדרגות, ברוטו בסך 1,000 ₪ למ"ר קיים . בהתאם לשומות מכריעות: מר גיא צדיק, בגו"ח 6215/96, מר ערן ירקוני, בגו"ח 7092/42 ועוד. בדיון נשאלה שמאית המבקש, מדוע הפעילה עלות זו על השטח התוספתי ולא על השטח הקיים כפי שציינה, לאחר הדיון הגישה השמאית תחשיב מתוקן.

- מוסכם עם שמאי הוועדה על 25,000 ₪ למ״ר מבונה כפי שנקבע בשומות מכריעות רבות לנכסים דומים ברחוב שטנד ובסביבה. מר בועז ברזילי, בגו״ח 6955/70, מר עומר סרחאן, בגו״ח 6955/167, מר אלי כהן, בגו״ח 6955/122 ו-6955/127 ומר ארז כהן, בגו״ח 6955/64.
- תחשיב תיאורטי חלופי ״בשיטת הוועדה, בשינויים המחייבים״: השמאית עורכת תחשיב נוסף, המשתמש במתודולוגיה:

מצב קודם			
מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח אקוי׳
שטח קומה נוספת (בניכוי שטח דירת הגג והמרפסת)	91.0	1	91.0
שטח קומת גג- 50%	83.5	1.1	91.9
מרפסת גג	83.5	0.3	25.05
סה״כ שטח אקוי׳ זכויות נוספות			207.9
מקדם הפחתה לבניה על הקיים			0.8
שווי למ״ר מבונה			₪ 25,000
סה״כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 4,158,000
עלויות עודפות	174.5	₪ 1,000	₪ -174,500
עלות קרן חניה עבור 3 מקומות חניה	3	₪ 48,316	₪ -144,948
סה״כ שווי התוספת לפני דחיה ומורכבות			₪ 3,838,552
נתוני היוון	0.07	15	0.36
חלק יחסי בדירה שבנדון			8.90%
שטח אקוי׳ מצב קודם מיוחס לדירה שבנדון			123,823

מצב חדש			
מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח אקוי׳
שטח קומה נוספת (בניכוי שטח דירת הגג והמרפסת)	91.0	1	91.0
שטח קומת גג- 65%	108.5	1.1	119.4
מרפסת גג	58.4	0.3	17.52
סה״כ שטח אקוי׳ זכויות נוספות			227.9
מקדם הפחתה לבניה על הקיים			0.8
שווי למ״ר מבונה			₪ 25,000
סה״כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 4,557,400
עלויות עודפות	199.5	₪ 1,000	₪ -199,500
עלות קרן חניה עבור 3 מקומות חניה	3	₪ 48,316	₪ -144,948
סה״כ שווי התוספת לפני דחיה ומורכבות			₪ 4,212,952
נתוני היוון	0.06	15	0.42
חלק יחסי בדירה שבנדון			8.90%
שטח אקוי׳ מצב קודם מיוחס לדירה שבנדון			₪ 156,455
השבחה תיאורטית			₪ 32,632

8.2.10 התייחסות נוספת לאחר הדיון, מיום 23/6/2026:

- לאחר הדיון, הציגה תחשיב תיאורטי מתוקן בדבר עלויות העודפות:

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוי'
שטח קומה נוספת (בניכוי שטח דירת הגג והמרפסת)	91.0	1	91.0
שטח קומת גג- 50%	83.5	1.1	91.9
מרפסת גג	83.5	0.3	25.05
סה"כ שטח אקוי' זכויות נוספות			207.9
מקדם הפחתה לבניה על הקיים			0.8
שווי למ"ר מבונה			₪ 25,000
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 4,158,000
עלויות עודפות	708	₪ 1,000	₪ -708,000
עלות קרן חניה עבור 3 מקומות חניה	3	₪ 48,316	₪ -144,948
סה"כ שווי התוספת לפני דחיה ומורכבות			₪ 3,305,052
נתוני היוון	0.07	15	0.36
חלק יחסי בדירה שבנדון			8.90%
שטח אקוי' מצב קודם מיוחס לדירה שבנדון			106,613

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוי'
שטח קומה נוספת (בניכוי שטח דירת הגג והמרפסת)	91.0	1	91.0
שטח קומת גג- 65%	108.5	1.1	119.4
מרפסת גג	58.4	0.3	17.52
סה"כ שטח אקוי' זכויות נוספות			227.9
מקדם הפחתה לבניה על הקיים			0.8
שווי למ"ר מבונה			₪ 25,000
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 4,557,400
עלויות עודפות	708.0	₪ 1,000	₪ -708,000
עלות קרן חניה עבור 3 מקומות חניה	3	₪ 48,316	₪ -144,948
סה"כ שווי התוספת לפני דחיה ומורכבות			₪ 3,704,452
נתוני היוון	0.06	15	0.42
חלק יחסי בדירה שבנדון			8.90%
שטח אקוי' מצב קודם מיוחס לדירה שבנדון			₪ 137,571
השבחה תיאורטית			₪ 30,957

היתרי בניה בנכס בגוש חלב 10:

- 1220 מיום 30.11.1932 : מבנה חד-קומתי מקורי.
- 280 מיום 1.12.1944 : תוספת שטח למבנה חד-קומתי.
- 635 מיום 31.3.1946 : תוספת קומה.
- 3-970931 מיום 4.11.1997 : היתר להריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש בן 3 קומות + חדר על הגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף - היתר זה לא מומש בפועל.
- 06-0925 מיום 3.10.2006 : ההיתר שמומש בפועל - הריסת הקיים ובניית בניין חדש בן 3 קומות עם המשך מגדל מדרגות על הגג, מעל קומת עמודים וקומת מרתף אחת, עבור 3 יח״ד. כולל 5 מקומות חניה במרתף, 2 מחסנים דירתיים, חדר מכונות ומעלית. המבנה כולל מעלית וממ״ד לכל דירה.
- 07-0595 מיום 24.3.2008 : תוספת מרפסות פתוחות בחזית הקדמית ובניית חדר יציאה לגג.
- 09-0177 מיום 2.4.2009 : תוספת בניה ותוספת יח״ד אחת בקומה 1 + שינוי קונטור חדר יציאה לגג.
- 19-0890 מיום 25.9.2019 : תוספת בניה על המבנה הקיים - תוספת מחסן במרתף, הריסת חדר יציאה לגג ותוספת קומה מלאה בקונטור הקומה שמתחתיה + חדר יציאה לגג עם פרגולות. סה״כ 5 יח״ד.
- 22-1468 מיום 14.12.2022 : תוספת שטח בקומת הגג (הרחבת דירה קיימת).
- המסקנה החוזרת ומודגשת : הנכס ברחוב בגוש חלב הוא בניין מגורים שנבנה מחדש בשנת 2007 (ולא בניין ותיק כמו הנכס הנדון), הכולל מרתף חניה וממ״דים - ותוספת הקומה בו אינה כוללת חיזוק של המבנה הקיים כלל. השמאית מציינת שעובדה זו עולה גם מחוות דעתו של המהנדס ישראל דוד עצמו (עמוד 8 בחוות דעתו).
- לאור זאת, ובהתאם לסעיף 10.5 בחוות הדעת המקורית, יש להביא בחשבון עלויות חיזוק לכל שטח המבנה הקיים (כולל שטחי מדרגות, שטח ברוטו) בסך 1,000 ₪ לכל מ״ר קיים - ולא רק לשטח התוספת, כפי שנעשה בשומת הוועדה.

חישוב שטח הגג בפנוי :

- שטח הקומה ברוטו (כמוסכם עם שמאי הוועדה) - 183 מ״ר
- שטח דירת הגג (כמוסכם עם שמאי הוועדה) - 34 מ״ר
- שטח חדר המדרגות - 16 מ״ר (5×3.2 בהתאם למידות בתשריט ההיתר)
- שטח מרפסת הגג - 42 מ״ר (10×4.2 בהתאם למידות בתשריט ההיתר)
- חישוב שטח הגג הפנוי להשלמה : 183 - 34 - 16 - 42 = 91 מ״ר
- הערה חשובה : לא נמצאו מסמכים המתייחסים לחלוקת היקף השטח השייך לכל אחד מהבעלים בגג המשותף, למעט העובדה העולה מהיתר הבניה - כי שטח מרפסת הגג הינו בגישה בלעדית מדירת הגג ובשימוש בלעדי של דירת הגג בלבד

8.2.11 תחשיב השבחה שמאית המבקש:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוי'**
שטח קומה נוספת (בניכוי שטח דירת הגג והמרפסת)	91.0	1	91.0
שטח קומה נוספת שנייה	167.0	1	167.0
שטח קומת גג- 50%	83.5	1.1	91.8
מרפסת גג עד 50 מ"ר	50	0.3	15
מרפסת גג מעל 50 מ"ר	33.5	0.2	6.7
סה"כ שטח אקוי' זכויות נוספות			371.4
מקדם הפחתה לבניה על הקיים			0.8
נתוני היוון	0.07	15	0.36
חלק יחסי בדירה שבנדון			8.90%
שטח אקוי' מצב קודם מיוחס לדירה שבנדון			9.58

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוי'**
שטח קומה נוספת (בניכוי שטח דירת הגג והמרפסת)	91.0	1	91.0
שטח קומת גג- 65%	108.5	1.1	119.4
מרפסת גג עד 50 מ"ר	50	0.3	15
מרפסת גג מעל 50 מ"ר	8.4	0.2	1.68
סה"כ שטח אקוי' זכויות נוספות			227.0
מקדם הפחתה לבניה על הקיים			0.8
נתוני היוון	0.06	15	0.42
חלק יחסי בדירה שבנדון			8.90%
שטח אקוי' מצב קודם מיוחס לדירה שבנדון			6.74

לא חלה השבחה.

9. הכרעה

9.1 הקדמה:

המקרקעין נשוא השומה, ממוקם במרכז העיר תל אביב, בשכונת "הצפון הישן" החלק הדרומי, בסמוך ל"כיכר מסריק" ורחוב אבן גבירול. במקרקעין קיים מבנה מגורים משותף, אשר רשום בפנקס הזכויות. במבנה קיימות 12 דירות הבנויות בשלוש קומות מעל קומת קרקע חלקית, מרתף וקומת גג. נשוא החיוב בהיטל השבחה, בגין אישורה של תוכנית תא/3616/א' המהווה תוכנית, מכוח סעיף 23 לתמ"א/38, הינה, דירת מגורים טיפוסית, בקומה השנייה, בבניין, שנמכרה ביום 29/5/2025, על כן, עסקינן במימוש במכר.

תוכנית 3616/א' הינה תוכנית מתאר מקומית, לרובע 3 בשטח של 2,431 דונם, החלה על מרחב גאוגרפי נרחב, מסווגת בצורה פרטנית, חלקות שונות, הכלולות בתחומה ומגדירה חלופות, לתוספת זכויות בניה. בהתאם להוראות התוכנית, ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה, בכפוף למילוי תנאים.

מטרת התוכנית, היא חיזוק מבנים, בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם העירוני.

אין מחלוקת באשר לשימוש היעיל והטוב שהינו חיזוק ותוספת בניה לבניין הקיים, יחד עם זאת, קיימת מחלוקת על עצם ההשבחה.

שומת הועדה המקורית ניתנה לאחר פס"ד בעליון, בעניין לויתן, בבר"מ 1975/24 וברע"מ 25226-04-25, **לפיכך, שמאי המשיבה הביא בחשבון, במצב קודם, זכויות בניה, הניתנות למימוש, מכוח תמ"א 38 ובתחשיב חלופי ללא אפשרות למתן זכויות מכוח תמ"א 38**. המחלוקת הינה באשר לרמת הוודאות לקבלת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, היקף שנות הדחייה לרבות שיעור ההיוון, עלויות התאמה והיקף השטחים בקומות.

9.2 <u>התחשבות בתמ"א 38 במצב התכנוני הקודם:</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים, מהו המקדם הראוי לסיכון ואי הוודאות למימוש הזכויות, מכוח תמ"א 38.

אתחיל התייחסותי במענה לסוגייה, האם יש להתחשב בקיומה של תמ"א/38 אם לאו, במצב הקודם. בתי המשפט המחוזיים ועדות הערר ושמאים מכריעים, היו חלוקים בסוגיה זו. כאמור, סוגייה זו הוכרעה מפורשות, על ידי בית המשפט העליון, בפס"ד בעניין לויתן אדיב שמואל, שניתן לאחרונה, אם כי הוא השאיר את הקביעה לעניין מידת תרומתה של תמ"א/38 במצב הקודם, לשקול דעתו של השמאי[4].

כך נקבע, מפי כב' השופט אלכס שטיין, אשר הכריע בסוגייה, בדבר אי נטרול זכויות תמ"א/38 במצב הקודם, וכן בחינת הצורך בהתחשבות בסיכוי, לקבל זכויות מכוח תמ"א/38, ככל שקיים, לרבות תרומתה של תמ"א/38 לשווי המקרקעין.

אפנה למספר פסקאות מפס"ד כדלקמן:

> **"75. חמישית, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו**. השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. המדובר בעניין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר".
>
> 90. התכניות מושא דיוננו – תכנית רובע 3 (תיק לויתן) ותכנית 9988 (תיק קלמנוביץ) – הן תכניות מפורטות, ולפיכך הן באות בגדר פעולות התכנון המנויות בסעיף 1(א) לתוספת אשר עשויות לכונן חיוב בהיטל השבחה. כמו כן, תכניות אלה מעניקות זכויות מוקנות (רובע 3) ומעין מוקנות (תכנית 9988). על-מנת להשלים את התגבשות החיוב בהיטל השבחה, **יש לבחון ביחס לכל אחת מהתכניות את יסוד ההתעשרות, על בסיס ההשוואה בין "המצב הקודם" ל"מצב החדש", תוך בידוד ההשבחה אשר צמחה בקשר סיבתי ישיר לתכניות האמורות, וכאשר בשומת "המצב הקודם" <u>יש לכלול את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין, אם ישנה....</u>"**
>
> "94. **סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה <u>אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי</u>**. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת

[4] בר"מ 1975/24 ובר"מ 25226-04-25, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח', מיום 16/10/2025.

> אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. **ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה**". (הדגשות שלי ד.ב.).

בגין פסיקה זו, הוגשה, בקשה לדיון נוסף, ע"י עירית תל אביב ועירית ירושלים, אשר נדחתה בדנ"מ 67731-10-25 ודנ"מ 2781-11-25[5], מפי כבוד השופטת יעל וילנר:

> "לא למותר להוסיף, כי לא מצאתי בפסק הדין "טעות בולטת, יסודית ומכריעה", מהסוג שייתכן כי עשוי להצדיק קיום דיון נוסף (ראו והשוו: עניין דרעי, בעמ' 613) רחוק מכך. לדידי, במסגרת פסק הדין ניתח בית המשפט את הסוגיה המורכבת שהונחה לפניו באופן מעמיק ובהיר, והגיע למסקנה המתבקשת בראי ההלכות הרלוונטיות של בית משפט זה".

בנוסף, ולאחרונה התקבל פס"ד בבית המשפט המחוזי בתל אביב מפי כב השופט אילן צור בעניין זוהר ברנט[6], שבו נקבע, פרשנות למתווה הוראות סעיף 11 לתמ"א 38 בתרחיש של תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים:

> 82. מקובלת עליי טענת המערערת, כי תמ"א 38 מבחינה בין סוגי התמריצים השונים וכי אין לראות במסלול החיזוק "סל זכויות" בלתי מוגבל, בדומה לזה הקיים במסלול ההריסה והבנייה מחדש. ואולם, מכך לא נובעת בהכרח המסקנה - לפיה כל אחד מן התמריצים חייב תצורת מימוש אחת ויחידה, ללא כל גמישות תכנונית.
> 83. סעיפים 11.1.2ו -11.1.3 לתמ"א 38 מנוסחים במונחים של 'שטחי בנייה', 'שטחה של קומה' ו'היקף זכויות'. לצד זאת, ההוראות הקובעות מגבלות שונות הנוגעות לקווי המתאר של הבניין, לדרישות המיגון ולמאפייני הבינוי, אינן כוללות הוראה מפורשת המחייבת כי תוספת שתי הקומות תמומש דווקא באמצעות שני מפלסים רציפים ושלמים, או כי קומת הגג החלקית חייבת להיבנות אך ורק במפלס העליון ביותר
> 84. הקשר זה, יש ליתן משקל גם ללשון הוראת הפטור שבסעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה. הוראה זו, מתייחסת לשטחי בנייה שמקורם בתכנית החיזוק וכן לשטחן של הקומות הרלוונטיות, והיא אינה קושרת את הפטור למיקום פיזי מסוים של אותם שטחים במבנה, אלא להיקפם.
> 85. **אינני סבור כי ניתן ללמוד מלשון הוראות התמ"א, כי מקום שבו קיימת בבניין קומת גג חלקית בהיקף של כ -**

[5] דנ"מ 67731-10-25 ו-2781-11-25, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו והוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' לויתן אדיב שמואל, מיום 5/7/2026.

[6] עמ"נ 82356-11-25, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ברנט ואח', מיום 25/6/2026.

> **83% מקומה טיפוסית, יש לראות בהשלמת המגרעת הקיימת ניצול מלא של אחת מן הקומות הפטורות. פרשנות כאמור, אינה מתחייבת מלשון הוראות, ואף עלולה להוביל לתוצאה לפיה היקף הזכויות הפטורות ייגזר מנתון אקראי יחסית, הנוגע לתצורתו של המבנה הקיים.**
> 86. מסקנה זו, מתיישבת גם עם תכליתה של תמ"א 38. תכלית התכנית אינה רק לקבוע מגבלות תכנוניות, אלא גם ליצור מערכת תמריצים אשר תעודד חיזוק מבנים קיימים ותאפשר את היתכנותם הכלכלית של פרויקטים מסוג זה. פרשנות המצמצמת באופן מהותי, את היקף הזכויות הניתנות למימוש במבנים הכוללים קומת גג חלקית, מקום שבו אין לכך עיגון ברור בלשון התכנית - אינה מתיישבת עם תכלית זו.
> 87. ודוק. אין באמור כדי לקבוע כי ניתן לממש את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 בכל דרך שהיא. אף אין ללמוד מכך כי ניתן לבצע ניוד חופשי בין תמריצים שונים או להתעלם מהמגבלות הקבועות בתכנית. עניינו מצומצם בהרבה ונעוץ בשאלה - האם ניתן לממש את התמריץ של שתי קומות וקומת גג חלקית באופן המתחשב בתצורתו הפיזית של המבנה הקיים, **מבלי לחרוג מהיקף הזכויות הכולל שהתמ"א מתירה. לשאלה זו יש להשיב בחיוב**. (הדגשה שלי ד.ב.)

לעניין אופן מימוש הזכויות מכוח תמ״א 38 אפנה בנוסף, לערר (תל אביב) 82093-03-20 עו״ד מיכאל כהן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, שניתן ביום 4/8/2025. שם ועדת הערר, נימקה, כיצד יש להעניק את הפטור מהיטל השבחה, לפי סעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כאשר עסקינן במימוש מכוח בקשה להיתר בניה. לכן, בתרחיש שם, היה ידוע, מהם השטחים המבוקשים ולהם חושב החלק הפטור. מאידך, מאחר שכאן, אין מדובר במימוש בדרך של קבלת היתר בניה, אלא מימוש מכוח הסכם מכר, אזי התחשיב, הינו, סיכום, סך השטחים הניתנים למימוש, מכוח תוכנית תא/3616/א׳ בקיזוז של סך השטחים, שצפוי היה, כי הוועדה המקומית, הייתה מאשרת, מכוח תמ״א 38 (לו היה מתקבל היתר בניה).

מכאן אני מסיק, כי בעת חישוב היטל השבחה, יש להביא בחשבון את תרומתה של תוכנית תמ״א 38 באומדן השווי ״במצב הקודם״, יחד עם זאת, בית המשפט העליון, השאיר את הקביעה, ביחס למידת התרומה, של תמ״א 38 (אם ישנה כזאת), לשווי המקרקעין, במצב הקודם, **<u>לשיקול דעת השמאי.</u>**

לפיכך, בניגוד להכרעותיי הקודמות[7], בתיקים למימוש במכר, בתחומי רובעים 3 ו- 4 בתל אביב, אערוך תחשיב של שווי המצב הקודם, בתרחיש של חיזוק ותוספת, בהתחשב בקיומה של תוכנית תמ״א 38 בהתאם להחלטת בית המשפט העליון.

[7] אולם בהתאם להכרעתי בתיק מינוי 1676-2025, בגו״ח 6966/23 ובתיק מינוי 2568-2026, בגו״ח 7085/35/7.

לאור הפסיקות שהתקבלו לאחרונה, אבצע בדיקה תכנונית, ביחס להיתרי בניה שניתנו בסביבה, למימוש זכויות שניתנו מכוח תמ"א 38, על מנת לבדוק מידת הוודאות מימוש של הזכויות.

להלן היתרי בניה שנמצאו בסביבה, לפיהם אושר היתר בניה, בתרחיש של חיזוק ותוספת של קומה וחצי עוד בטרם אושרה תוכנית 3616 א:

מס' היתר	תאריך היתר	גו"ח	כתובת	מהות	היקף
14-0676	03/07/2014	6952/119	קייך 7/מסריק 15	הריסה ובניה	1.5 קומות
16-0142	21/03/2016	6215/199	שלמה המלך 87	חיזוק ותוספת	1.5 קומות
17-0128	26/03/2017	6951/36	השופטים 4	חיזוק ותוספת	1.5 קומות
16-0407	05/07/2016	6951/31	השופטים 2/שמשון הגיבור 6	חיזוק ותוספת	1.5 קומות
11-0201	07/04/2011	7092/49	עין חרוד 14	חיזוק ותוספת	0.5 קומות
14-0679	30/09/2014	7085/116	כרמיה 9	חיזוק ותוספת	1.5 קומות
16-0768	02/11/2016	7085/137	ביל"ו 25	חיזוק ותוספת	2.5 קומות
15-1035	16/09/2016	7085/71	מרמורק 26	חיזוק ותוספת	1.5 קומות

הצלבתי הנתונים, ביחס לקביעות בשומות מכריעות, אשר הכריעו לעניין שיעור הוודאות למתן זכויות, מכוח תמ"א 38:

- בשומה מכרעת של מר בועז קוט, מיום 10/07/2025, בגו"ח 6903/17/8, בכתובת ריינס 26, הובאו בחשבון, השלמת קומת גג, תוספת קומה טיפוסית מלאה וקומה חלקית ברמת וודאות של 65%.
- בשומה מכרעת של מר עומר סרחאן, מיום 17/11/2025, בגו"ח 6952/118/6, בכתובת מאנה 3, הובאו בחשבון תוספת שתי קומות טיפוסיות מלאות וקומה חלקית. כאשר בגין 1.5 קומות רמת הוודאות הינה 95% ובגין קומה נוספת רמת וודאות בשיעור של 50%.
- בשומה מכרעת של גב' אורית גלן, מיום 05/03/2026, בגו"ח 6952/25/2, בכתובת שלמה המלך 46, הובאו בחשבון תוספת השלמת קומה עליונה וקומה חלקית ברמת וודאות מלאה. בגין קומה טיפוסית נוספת, הביאה בחשבון רמת וודאות בשיעור של 0% ומקדם סיכון ואי וודאות בשיעור של 0.9.
- בשומה מכרעת של מר בועז קוט, מיום 08/09/2025, בגו"ח 6952/98/2, בכתובת שדרות ח"ן 49, הובא בחשבון השלמת קומת גג, תוספת קומה טיפוסית מלאה וקומה חלקית ברמת וודאות של 65%.

לפיכך, במצב הקודם, אביא בחשבון, היתכנות לאישור תוספת של 1.5 קומות, בוודאות מלאה, אותם, אביא בחשבון בשיעור של 100% וודאות. מנגד, את הקומה הטיפוסית הנוספת, שניתן לקבל מכוח תמ"א 38 לא אביא בחשבון, כי להבנתי אין ודאות לאישורה ולכן אתן מקדם וודאות, של 0% לרכיב זה.

אבהיר, כי מאחר והנכס הנדון מצוי בתחום הכרזת אונסק"ו, ולמרות פס"ד בעניין ברנט, לא אתחשב בתחשיב סל זכויות עד 2.5 קומות כפי האמור בפס"ד.

באשר למצב החדש, קבלתי את הסכמת הצדדים, אשר הביאו בחשבון השלמת קומת הגג ותוספת קומה חלקית בלבד מכוח תוכנית הרובעים.

אציין, שגם שמאי המשיבה, בכתב התגובה, מצא ממוצע, של מקדם 78% לזכויות מכוח תמ"א 38[8].

לפיכך, לא קבלתי את תחשיבו, כי הביא בחשבון, מתן מקדם אי וודאות, בשיעור של 50%, לקבלת זכויות בניה מכוח תמ"א/38.

במקרה הנדון, התחשבתי בסיכוי לאישור זכויות הבניה האמורות בהתאם לממצאים שאותרו, בסביבת המקרקעין, ובהתחשב במצב המקרקעין, נשוא חוו"ד, כאמור בפס"ד של בית המשפט העליון, בעניין לויתן.

באשר לפס"ד לעניין עמותת תושבי מתחם אסותא[9], איני חולק על האמור בפס"ד, כי ברובע 3 יש צורך לשמור על איזון בין האינטרס מימוש התחדשות עירונית לבין הצורך לשמור על המרקם הקיים ומגבלות המימוש של רובע 3. באשר לטיעון כי זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, בשק"ד של המשיבה. אציין כי פס"ד קדם לפס"ד לויתן.

שמאי המשיבה, הפנה בכתב התגובה לשומות הבאות:

- בשומה מכרעת של מר ניקי פרימו, ברחוב טולקובסקי 12.
- שומה מכרעת של מר ארז כהן, בגו"ח 6662/293, ברחוב עלומים 3, שנערכה ביום 25/12/2015.
- בשומה מכרעת של מר בצלאל קציר, בגו"ח 6901/54 ברחוב בן יהודה 163, שנערכה ביום 28/01/2013.
- שומה מכרעת של גב' גבע בלטר, בגו"ח 7103/10, ברחוב אוליפנט 2, שנערכה ביום 16/04/2018.
- שומה מכרעת של מר עומר סרחאן, בגו"ח 6906/68/6, ברחוב יפה נוף 2, שנערכה ביום 21/10/2018.
- שומה מכרעת של גב' שושי שרביט שפירא, בגו"ח 6941/16, ברחוב טיומקין 10, ת"א, שנערכה ביום 11/01/2018.
- שומה מכרעת של מר אמנון נזרי, בגו"ח 7080/8/1,2, ברחוב אבן שושן אברהם 8, ת"א, שנערכה ביום 14/10/2015.

[8] עמוד 5 בריאשא של התגובה.

[9] עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית, מיום 28/2/2017.

- שומה מכרעת של מר אבישי זיו[10], בגו"ח 6439/352, ברחוב הרצל 35, כפר סבא, שנערכה ביום 15/05/2017.
- שומה מכרעת של גב' נאוה סירקיס, בגו"ח 6951/109, ברחוב השופטים 29/אבן גבירול 41 ת"א, שנערכה ביום 28/11/2018.
- שומה מכרעת של גב' גבע בלטר, בגו"ח 30166/310, ברחוב עוזיאל 3 ירושלים, שנערכה ביום 22/12/2016.
- שומה מכרעת של מר אלי כהן, בגו"ח 6869/13, ברחוב הירקון 148 ת"א, שנערכה ביום 29/10/2018.

כאמור שומות אלו, הינן לפני ההחלטה בבית המשפט העליון בעניין לויתן. לפיכך, לא קבלתי שומות אלה.

באשר לערר בעניין צור מעוף[11], מיום 17/1/2013 כאמור, ערר זה לפני ההחלטה בעליון.

באשר להחלטה בערר נת/8023/0620, בן דוד הרצליה פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, מיום 7/4/2021. כאמור, גם ערר זה לפני ההחלטה בעליון.

תשובתי נכונה גם ביחס לערר 2900/17 במחוז חיפה עדה (הדסה) גולדנברג ז"ל ואחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, מיום 8/7/2018 וביחס לערר רל/80729/0720, שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, מיום 5/8/2021.

לעניין מסמך המדיניות, אציין, כי מסמך המדיניות, אינו קובע, לעצם הזכאות לפטור, מכוח הזכויות לפי תוכנית תמ"א 38.

לעניין פס"ד דיינישׁ[12], שם עסקינן בזכויות, במצב הקודם, אשר ניצולן היה אפשרי רק לאחר אישור הקלה, לפיכך, איני סבור, כי המקרה בפס"ד זה, דומה למקרה כאן.

לעניין פס"ד עמ"נ חי' 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, מיום פורסם ביום 12/7/2021, מפי כב' השופט סוקול, אשר קבע שיש להתעלם מהוראות תמ"א 38 בתחשיב המצב הקודם. אציין כי על פס"ד זה הוגש בר"מ לעליון 6512/21 שבה חזרו המבקשים מבקשת רשות הערעור, והיא נדחתה[13]. יחד עם זאת, פס"ד זה הינו מוקדם להחלטה בעליון בעניין לויתן בתל אביב.

לעניין פס"ד יצחק ולאה כהן[14], אשר מתייחס לאופן חישוב ההשבחה בתרחיש של הקלה. קביעתי אינה סותרת את פסק הדין, כי יש להביא בחשבון, בהקלה, את השווי ללא

[10] בשומת המשיבה נרשם כי מדובר במר בצלאל קציר.

[11] ערר (ת"א) 85064/10, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב, מיום 17/1/2013.

[12] עמנ (ת"א) 19341-04-19, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דיינישׁ בע"מ, מיום 27/10/2019.

[13] בר"מ 6512/21 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, מיום 14/11/2022.

[14] עמנ (ת"א) 23304-06-14, יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, מיום 2/12/2014.

היזקקות להקלה ובשלב השני את השווי לאחר ההקלה. יחד עם זאת, אין מדובר במקרה כאן בהקלה, אלא בזכויות שיש להביאן בחשבון מכוח תמ"א 38. כאמור תשובתי זהה גם לעניין פס"ד סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ[15].

לעניין ערר יהודה ועפרה לוי[16], החלטת הערר שבה נדחתה טענת העוררים, כי במסגרת חישוב היטל השבחה תובא בחשבון העובדה, שאין חבות בהיטל השבחה בגין קבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38, אגיב גם כאן, כי מדובר בהחלטת ערר, אשר קדמה להחלטת בית המשפט העליון, בעניין לויתן, לפיכך, איני מוצא בערר זה בכדי לשנות את עמדתי.

לעניין פס"ד בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח', מיום 6/3/2025, מפי כב' השופט גלעד הס, אשר קבע, כי יש לנטרל במצב הקודם, את עליית הערך, הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38, על רקע הלכת **אליק רון** ובהכרעה דומה, של בית המשפט העליון בעניין **אופל קרדן**. אולם, הוא ציין בנוסף, כי **אין** לנטרל משווי הנכסים, את עליית השווי הנובעת מהציפייה הכללית לפיתוח האזור, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38. פס"ד אלו מחייבים התאמה לאחר פס"ד לויתן.

לעניין טענת שמאי המשיבה, בדבר דחייה ופרמיה וסעיף התפוגה- אגיב בהמשך בסעיף המתייחס לדחייה ומושע.

התייחסות לטיעון המשיבה לקושי שמאי כלכלי לבחון השפעת תמ"א 38:

שמאי המשיבה, בכתב התגובה, הציג, כי קיים קושי לבצע בחינת עסקאות השוואה. השמאי מתבסס על הטענה, כי לא קיימים מבנים שבהם חלה עליהם, תוכנית תמ"א 38 אולם לא חלה תוכנית הרובעים. לפיכך קיימת "קבוצה ריקה" ולכן בלתי אפשרי לאמוד את ההשפעה של התמ"א בכלים של סקר השוואתי.

איני חולק על שמאי המשיבה, בדבר קיום קושי בניתוח השבחה בגישת ההשוואה, יחד עם זאת, החלטת בית המשפט, בעניין "לויתן" ובעניין "נועה לב", אינה סותרת עובדה זו, אלא גורסת, כי במצב הקודם, נדרש להביא בחשבון, את הזכויות מכוח תמ"א 38.

כאמור תשובתי נכונה, גם למודלים שהוצגו בכתב התגובה, ולתחשיב התיאורטי שהוצג, בנטרול זכויות בנייה מתמ"א 38 ותוכנית הרובע.

9.3 <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון, שווי מ"ר מבונה, למועד קובע בסכום של 25,000 ₪ . הצלבתי שווי זה, ביחס לשומות מכריעות בסביבת המקרקעין - ראה נספח 2 מיפוי מיקום השומות המכריעות:

[15] עמ"נ (י-ם) 36933-04-14, סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, מיום 28/7/2014.

[16] ערר (מרכז) 8053-08-21, יהודה ועפרה לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה, מיום 14/4/2022.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מבונה
אלי כהן	17/09/2025	גורדון י.ל 66 פינת כהן הרמן 18	6903/41/6	24/01/2018	25,000 ₪
בועז ברזילי	04/09/2025	רות 14	6903/78/9	24/01/2018	25,000 ₪
בועז קוט	10/07/2025	ריינס 26	6903/17/8	24/01/2018	25,000 ₪
בועז ברזילי	02/04/2025	זמנהוף 9	6903/113	24/01/2018	25,000 ₪
ערן ירקוני	05/01/2025	שלמה המלך 20	6903/124/1	24/01/2018	25,000 ₪
אלי כהן	10/09/2025	י.ל גורדון 69 פינת שלמה המלך 56	6952/2/7	24/01/2018	24,000 ₪
אלדד חיימי	21/11/2025	י.ל גורדון 86 פינת לכיש 12	6952/54/6	24/01/2018	24,000 ₪
אליהו כהן	25/09/2025	שדרות ח״ן 50	6952/74/13	24/01/2018	25,000 ₪
בועז קוט	08/09/2025	שדרות ח״ן 49	6952/98/2	24/01/2018	25,000 ₪
בועז קוט	08/09/2025	שדרות ח״ן 47	6952/97/8	24/01/2018	25,000 ₪
חיים מסילתי	26/02/2025	מאנה 4	6952/101	24/01/2018	25,000 ₪
בועז קוט	13/01/2025	מגידו 6 פינת גזר 10	6952/34/5	24/01/2018	25,000 ₪
בועז קוט	19/01/2025	לכיש 3	6952/48	24/01/2018	25,000 ₪

לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי שווי מ״ר מבונה, למועד קובע, הינו 25,000 ₪.

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא״ל: office@d-brill.co.il

9.4 **<u>השימוש היעיל והטוב - היקף תוספת הזכויות</u>**:

בהתאם להסכמת הצדדים, אני סבור כי השימוש המיטבי, הינו תוספת בניה וחיזוק של הבניין הקיים.

מצב חדש:

שטח השלמה לקומת הגג:

שמאי המשיבה, סבר, כי השטח הסחיר בקומה טיפוסית הינו 182.62 מ״ר, זאת בתחשיב של 196.9 מ״ר שטח קומה טיפוסית, בניכוי חדרי מדרגות בסך של 14.28 מ״ר. בנוסף, בניכוי של קומת הגג הנוכחית 34.4 מ״ר ובניכוי מרפסת גג משויכת לדירת הגג 42 מ״ר, **התקבל שטח השלמה 106.22 מ״ר**. שמאית המבקש, סברה כי שטח קומה טיפוסית הינו 183 מ״ר, בניכוי חדר מדרגות 16 מ״ר, התקבל שטח סחיר בקומה טיפוסית 167 מ״ר. בניכוי של קומת הגג הנוכחית 34 מ״ר ו-42 מ״ר מרפסת משויכת לדירת הגג, התקבל שטח להשלמה בהיקף של 91 מ״ר.

להלן סיכום המחלוקות של הצדדים:

ייעוד	שטח בשומת המבקש במ״ר	שטח בשומת המשיבה במ״ר
קומה טיפוסית	183	196.9
חדר מדרגות	16	14.28
קומה טיפוסית סחירה	167	182.62
שטח קומת גג נוכחית[17]	34	34.4
מרפסת גג משויכת לדירת גג	42	42
שטח להשלמת הקומה	91	106.22

הערה: שמאית המבקש סברה, כי אינה במחלוקת באשר לשטח הקומה ברוטו (כולל חדר המדרגות), אולם בשומת הוועדה, שטח הקומתי לאחר הפחתת חדר המדרגות הינו 182.62.

לאחר שבחנתי את המדידות שהוגשו בשומת המשיבה, אני מקבל את תחשיב השטחים בשומתו, למעט, מרפסות השירות הפונות לכיוון צפון ודרום, ומסווגות בטבלת השטחים בהיתר הבניה המקורי, כ״בלקונים בליטות״.

לאור האמור, אני קובע שטח קומה ברוטו 190.7625 מ״ר, להלן פירוט התחשיב:

שטח קומה טיפוסית מלאה כוללת מרפסות בלקונים ובליטות מהיתר	194.59
גגון שירות צפון מערבי	-2.625
גגון מערבי	-0.61
גגון דרומי	-0.5925
סה״כ הפחתות	**190.7625**

[17] הפער נובע מעיגול המספר.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, באשר לשטח חדר מדרגות 14.28 מ״ר. לפיכך, שטח קומה טיפוסית סחירה הינו 176.4825 מ״ר.

קבלתי את הסכמת הצדדים, באשר לשטח הבנוי הקיים, בקומה העליונה בסך של 34.4 מ״ר ובשטח המרפסת המשויכת לקומת הגג בסך של 42 מ״ר, לפיכך, שטח להשלמת קומת הגג הינו 100.0825 מ״ר.

שטח קומת גג חלקית:

שמאי המשיבה, הביא בחשבון, שטח קומת גג חלקית, בהיקף של 113.71 מ״ר, שהינו השטח בהתחשב בתכסית 65% ובנסיגות, לפי הנמוך מבניהם, ולאחר הפחתת חדר מדרגות. שמאית המבקש, קבעה שטח של 108.5 מ״ר.

בהתאם להוראות התוכנית, נקבע כי בסעיף 4.1.3.ב (9):

> "א. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג המפורט בסעיף 4.1.3.ב.(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב.(8). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית"

עוד על כך, נקבע בסעיף 4.1.3.ב (8)

> "א. קומת הגג תיבנה בנסיגה של תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מחזית המרפסות הקיימות."

מכאן, אני מסיק, כי יש לבדוק את המשתנים, נסיגות של 3 מ׳ מקו החזית הקדמית, ותכסית 65%.

לאחר התחשבות בנסיגות ובתכסית 65%, מתקבל, שטח לניצול לקומה חלקית, על הגג, בהיקף של 123.995625 מ״ר, בהפחתת שטח חדר מדרגות מתקבל שטח של 109.715625 מ״ר, ומרפסת גג בשטח של 66.766875 מ״ר.

באשר למצב הקודם- הזכויות מכוח תמ״א 38, ותחשיב שטח קומת הגג, יהיה לפי 50% משטח קומה טיפוסית, וזאת בהתאם להוראות התוכנית ושיקול דעת הועדה המקומית[18]. יובהר, כי אופן התחשיב, יהיה, לפי שטח קומה טיפוסית, בסך של 190.7625 מ״ר במכפלת 50% ולאחר הפחתת, שטח חדר מדרגות בהיקף של 14.28 מ״ר דהיינו 81.10125 מ״ר, שטח המרפסות, יהיו 95.38125 מ״ר בהתאמה.

אין מחלוקת בין הצדדים, כי החלק היחסי של הדירה נשוא השומה, ברכוש המשותף הינו 8.90% קבלתי הסכמת הצדדים זאת על בסיס מסמך חישוב השטחים שהוגש ע״י שמאי המשיבה לאחר הדיון.

[18] ראה לעניין זה סעיף 11.1.3 (א) ו-11.1.3 (ה) להוראות תמ״א 38 תיקון 3א׳.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

באשר למקדמים שניתנו, שמאי המשיבה, הביא בחשבון, שטח חדר גג, במקדם אקוי׳ של 1.2 ומרפסת גג במקדם אקוי׳ 0.3. שמאית המבקש, הביאה בחשבון מקדם לקומת גג בשיעור של 1.1 ומרפסת גג במקדם ל 0.3 עד 50 מ״ר ו-0.2 מ״ר מעל 50 מ״ר.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, בעניין, התואמים הכרעותיי בשומות קודמות:

- בשומתי בגו״ח 6212/1080/1, בכתובת ועידת קטוביץ 44/רילף יצחק 1, הובא בחשבון מקדם קומת גג במקדם 1.2 ומרפסת גג במקדם 0.3.
- בשומתי בגו״ח 7091/152, בכתובת צפת 5, הובא בחשבון מקדם קומת גג במקדם 1.2 ומרפסת גג במקדם 0.3.
- בשומתי בגו״ח 6906/96/1, בכתובת שלום עליכם 43, הובא בחשבון מקדם קומת גג במקדם 1.2 ומרפסת גג במקדם 0.3.
- בשומתי בגו״ח 6968/93/4, בכתובת הכרם 4, הובא בחשבון מקדם קומת גג במקדם 1.2 ומרפסת גג במקדם 0.3.
- בשומתי בגו״ח 6966/23, בכתובת הירקון 183/אליעזר פרי 3, הובא בחשבון מקדם קומת גג במקדם 1.2 ומרפסת גג במקדם 0.3.

להצלבה, בחנתי שומות מכריעות בסביבה בעניין זה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	קומת גג	מרפסת
אלי כהן	17/09/2025	גורדון י.ל 66 פינת כהן הרמן 18	6903/41/6	1.05	0.3
בועז ברזילי	04/09/2025	רות 14	6903/78/9	1.15	0.3
בועז קוט	10/07/2025	ריינס 26	6903/17/8	1.2	0.3
ערן ירקוני	05/01/2025	שלמה המלך 20	6903/124/1	1.25	0.3
אורית גלן	05/03/2026	שלמה המלך 46	6952/25/2	1.2	0.3
אלי כהן	10/09/2025	י.ל גורדון 69 פינת שלמה המלך 56	6952/2/7	1.05	0.3
אלדד חיימי	21/11/2025	י.ל גורדון 86 פינת לכיש 12	6952/54/6	1.2	0.3
עומר סרחאן	17/11/2025	מאנה 3	6952/118/6	1.15	0.3
אליהו כהן	25/09/2025	שדרות ח״ן 50	6952/74/13	1.2	0.3
בועז קוט	08/09/2025	שדרות ח״ן 49	6952/98/2	1.2	0.3
בועז קוט	08/09/2025	שדרות ח״ן 47	6952/97/8	1.2	0.3
בועז קוט	13/01/2025	מגידו 6 פינת גזר 10	6952/34/5	1.2	0.3
בועז קוט	19/01/2025	לכיש 3	6952/48	1.2	0.3

לאור האמור, אביא בחשבון קומת גג, במקדם אקוי׳ בשיעור של 1.2 ומרפסת גג, במקדם אקוי׳ בשיעור של 0.3.

המקדמים מייצגים ערכי שווי גבוהים, לדירת הפנטהאוז, שהינה דירה יוקרתית יותר. יתרה מזו, הנני סבור, כי מקדם מרפסת הגג, מגלם את האפשרות להקמת בריכות שחיה על בגג.

באשר למקדם קומת הגג ומרפסת גג, במצב הקודם ביחס למצב החדש, אפרט בסעיף הבא.

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא״ל: office@d-brill.co.il

9.5 <u>בריכות שחיה וגובה קומת גג בהתאם לתוכנית תא/3616/א'</u>:

שמאי המשיבה, הביא בחשבון מקדם אקוי' לקומת הגג במצב הקודם בשיעור של 1.1 ובמצב החדש במקדם אקוי' של 1.2, בנוסף, מרפסות הגג, בשני מצבי התכנון במקדם אקוי' של 0.3.

שמאי המשיבה, הסביר קביעתו זו, לאבחנה בין מצבי התכנון, בשל האפשרות לבנות קומת גג בגובה מירבי של 4.5 מ', והתרת בריכת שחיה בגגות, הנובע מהוראות תוכנית תא/3616/א' המתירה לבנות בריכות שחייה במרפסות הגג.

גובה קומת הגג:

בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.4 (ד) להוראות התוכנית, גובה חדרי היציאה לגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ'.

עוד נכתב בסעיף 4.1.3 (ב) 7, כי גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) לא יעלה על 3.4 מ' מדוד, מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

מנגד, בהתאם לתוכנית תמ"א 38 לא קיימת מגבלה לגובה קומת הגג, התוכנית מפנה לתוכניות הגגות החלות, (ככל שחלות). יובהר כי אין במגבלת הגובה שנקבע בתוכנית ג' (2.5 מ') כהוראה עיצובית המחייבת בעת הוצאת היתר בניה מכוח תוכנית תמ"א 38.

ראה בנוסף, בעניין זה, את החלטת בית המשפט המחוזי, בת"א, מפי כב' השופט גלעד הס עמ"נ 9811-11-24[19] אשר דחה את החיוב להקלה, שאושרה והתקבלה, להגבהת גובה קומת הגג.

כמו כן אפנה, להחלטה, בערר קרסו נדל"ן בעיר בע"מ[20] לעניין פרשנות ועדת הערר, לגובה גובה קומת הגג, בתמ"א 38.

בריכות שחיה:

שמאי המשיבה, נשען בקביעתו, על בסיס סעיפים 4.1.4 (ו) ו- 6.1 (ד) בתוכנית תא/3616/א'. לפיהם, מותרת הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון. בעניין זה אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

יחד עם זאת, ביחס לתוכנית גגות אחרת, או ביחס לתמ"א 38, איני סבור, כי אפשרות זאת משביחה, וזאת בשל השימוש האינטנסיבי המופחת ביחס למרפסת גג ובשל עלויות בנייה עודפות, ביחס להקמת מרפסת גג. לתימוכין, אפנה לעמדת דעת המיעוט (נציג הציבור- מר זוהר עירון) להחלטה בערר לויתן סעיף ד (5):

> תכנית מפורטת מספר תא/3616/א' אפשרה בניית בריכת שחיה במרפסת הגג ועל גג הקומה העליונה, שמאי הוועדה המקומית וחלק

[19] עמ"נ 9811-11-24, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' א. לוי השקעות ובנין בע"מ מיום 8/4/20245.

[20] ערר (ת"א) 81005-01-22, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' קרסו נדל"ן בעיר בע"מ, מיום 13/3/2024.

> מהשמאים המכריעים בחנו באמצעות מקדמים, על סמך מומחיותם, את תוספת הערך בשל השינוי מגג פתוח לבריכת שחיה. להבנתי, אין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל הכללת מרכיב בריכת שחיה במרפסת ובקומת הגג; אינטנסיביות השימוש בבריכת שחיה נמוכה בהתייחס לשימוש העונתי בקיץ בלבד, לעומת שימוש מלא לאורך כל השנה בגג פתוח והפסד השטח לשימוש כמרפסת גג במהלך חודשי החורף, עלות הקמת הבריכה (לרבות מתקנים ורגולציה נדרשת של מעקים גידור וכד') גבוה מעלות הקמת מרפסת גג, יש להביא בחשבון את עלות הפתרון ההנדסי והתכנוני, של הגבהת גג הקומה העליונה (בשל עומק הבריכה), את עלויות אחזקת הבריכה לרבות שיפורי האיטום וכד' אשר עלותם גבוהה מהתועלת (במידה וקיימת) בבריכת השחייה, ובנוסף, ניתן היה במצב הקודם להקים בריכה יבילה פריקה, אשר השימוש בה אינו שונה מהשימוש בבריכה בנויה והיא מאפשרת ניצול של גג המבנה ושל מרפסת הגג בעונת החורף; בכפוף למפורט לעיל יבחן השמאי המייעץ את כלל העלויות הנדרשות להקמת ותחזוקת בריכת שחיה לעומת שוויה של מרפסת גג ושוויו של גג פתוח."

לחיזוק נוסף, אפנה לשומה מכרעת, של מר ארז כהן בגו"ח 6906/11, ביחס לעניין זה ברובע 3 ונימוקיי בהתאם בשומתי, בגו"ח 6966/23.

לאור האמור, אביא בחשבון מקדם 1.2 לדירות הגג ומקדם 0.3 למרפסות הגג, הן לתוכנית תא/3616/א', והן לזכויות מכוח תוכניות תקפות לגגות, ותמ"א 38.

9.6 <u>עלויות התאמה</u>:

שמאי המשיבה, קבעו עלויות התאמה, בסכום של 370 ₪ למ"ר וזאת על בסיס חוות דעת של הקונסטרוקטור מר ישראל דוד. כמו כן, קבע כי אין להביא בחשבון עלויות חיזוק. שמאי המבקשים, לא ערך תחשיב.

באשר לגובה העלויות, אפנה להחלטה בערר לויתן אדיב שמואל, שצוין דלעיל, שבה נקבע, כי קביעת עלויות התאמה, על סמך מקדם, אינה מאפשרת בדיקה ובקרה, על כן מביאה לריבוי מחלוקות, וכי ראוי לבסס את עלויות הבניה באופן המאפשר, בדיקה ואימות ועל בסיס מחירונים מקובלים, להלן קטע מתוך נספח א' להחלטה בערר, עקרונות לעריכת השומות המייעצות:

> "עלויות התאמה – 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. עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, **הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל**. ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו." (הדגשה שלי ד.ב)

ראה בנוסף את דעת המיעוט, (נציג הציבור- מר זוהר עירון) להחלטה בערר לויתן סעיף ד (2):

> "התכנית מאפשרת הרחבת דירות מגורים קיימות בדרך של תוספת בניה היקפית למבנה הקיים; הערך של תוספת השטח הבנוי מגלם גם (כהפחתה) את עלויות ההתאמה לשטח הבנוי (לשטח הדירה הקיים); חלק מהשמאים חישבו את עלויות ההתאמה כשיעור מערך תוספת הבניה המותרת על פי התכנית; גישה זאת נטען מגלמת את העלויות כולן כהפחתה מערך תוספת הבניה החדשה; להבנתי, הגישה הנכונה לאומדן עלויות ההתאמה היא לא בדרך של גילום עלויות עלום, אלא באופן גלוי ומפורש של חישוב ברור ונהיר לכל הדיוט; לכן, על השמאי המייעץ, לאמוד את העלויות הנדרשות לצורך הרחבת הבניה (הדירה) הקיימת, כסיכום של כלל העלויות הנדרשות להתאמת הדירה על חלוקתה, לתוספת הבניה האופציונלית, לרבות הזזת חדרים 'רטובים' (של מטבח, חדרי רחצה וחדרי שירותים) בסמיכות לקיר חיצוני, שינויים במערכות תשתית פנימיות של מים, קולחין, ביוב וחשמל, אשר בדירות ותיקות עשויים לכלול החלפה מלאה של מערכת צנרת ברזל, פתיחה וסגירה של מחיצות, החלפת אריחי ריצוף וצביעת קירות, תכנון פנים מחודש הנדרש לצורך חלוקה ראויה עבור שימוש בהשלמה של תוספת הבניה המבוקשת, המחייבת עלויות הריסה ובניה מחדש בתוך הדירה וכד', **את עלויות ההתאמה אין לחשב על סמך מומחיותו של השמאי אלא, באופן פרטני לכל דירה, על בסיס מחירונים מוכרים הניתנים לבקרה כגון 'מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה' ודומים לו.**" (ההדגשה שלי ד.ב.)

בחנתי החלטות בשומות מכריעות:

- בשומתי בגו"ח 6968/93/4, בכתובת הכרם 4, הובא בחשבון עלויות התאמה בגובה של 2,100 ₪ וזאת על בסיס נתוני מחירון דקל , והקביעה של 25% מעלויות בניה בגובה של 8,500 ₪. כך, גם קבעתי ביתר שומותיי בגו"ח 6212/1080/1, 7091/152 , 6906/96/1 ו-6966/23.
- בשומותיו של מר ארז כהן בגוש 6212 בחלקות 235 ו- 1135, הובא בחשבון עלויות התאמה בגובה של 2,000 ₪.
- בשומתו של מר ארז כהן בגו"ח 6906/11/16, הובא בחשבון עלויות התאמה בגובה של 2,000 ₪.
- בשומתה של גב' רמה מאור, בגו"ח 6906/77, הובא בחשבון עלויות התאמה בגובה של 2,400 ₪.
- בשומת מר אלי כהן, בגו"ח 6426/627, הובא בחשבון עלויות התאמה בגובה של 2,500 ₪.

לאור האמור, אביא בחשבון עלויות התאמה, בגובה של 2,100 ₪ למ"ר.

אביא בחשבון בתחשיבי, חישוב עלויות ההתאמה, לכל אחד מהמצבים את העלויות המתאימות, בהתאם להיקף השטחים האבסולוטיים, בסל הזכויות המחושב.

כמו כן, לא מצאתי לנכון, להסתמך על חוות הדעת האמורות של המהנדס דוד, כיוון שאינן כוללות את מלוא העלויות המתייחסות לנכס הפרטני, ואינן מביאות בחשבון את העובדה שמדובר בבנייה, בבניין מאוכלס. כמו כן, חוות הדעת הוצגו ע"י צד להליך, וטרם נבחנו ע"י ועדת הערר.

לאחר הדיון, שמאי המשיבה טען, כי המבנה שנבדק בשומת מר דוד, ברחוב גוש חלב 10 , הינו ותיק, אשר התקבלו בגינו היתרי בניה משנת 1932 ו-1944. שמאית המבקש, סברה כי מבנה זה, אינו וותיק, אלא מבנה שנבנה בשנת 2007.

לאחר הדיון, שמאית המבקש, הגישה את חוות הדעת ההנדסית של מר דוד וכן היתרי בניה במקרקעין הנדון.

קבלתי את עמדתה, כי הסקירה שבוצעה בשומת מר דוד מהנדסים, הינה למבנה יחסית חדש, אשר לגביו התקבל היתר בניה להריסה ובניה חדשה, מספר 06-0925, מיום 25/9/2006. ניתן להבחין גם בתשריטי הקומות בחוות הדעת המהנדס, כי קיימים ממ"דים ומעלית.

9.7 <u>עלויות חיזוק</u>:

שמאי המשיבה, לא הביא בחשבון עלויות חיזוק, בטענה כי העלויות הינן הכרחיות וכן כי העלויות משפרות את שווי הדירות הקיימות, באופן ניכר. שמאית המבקש, קבעה עלויות חיזוק, בסכום של 1,000 ₪, לאחר הדיון הגישה תחשיב מתוקן.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אולם מנימוק אחר. אני סבור, כי לאור העובדה, כי מדובר בעלויות חיזוק, אשר מתייחסות למבנה הקיים, אזי, העלויות האמורות, קיימות בשני מצבי התכנון, יתרה מזו, גם בתחשיבה המתוקן, של שמאית המבקש, ניתן לראות שהובא בחשבון עלויות חיזוק, שוות בשני מצבי התכנון.

להצלבה, אפנה להכרעותיי בגו"ח 6906/96 רחוב שלום עליכם 43, גו"ח 7091/152 רחוב צפת 5 , ובגו"ח 6212/1080, ברחוב ועידת קטוביץ 44, שם הבאתי בחשבון, עלויות חיזוק **<u>זהות</u>**, בשני מצבי התכנון.

בשומתי בגו"ח 6966/23, לא הובאו עלויות חיזוק, בשל קיזוז העלויות, בשני מצב התכנון. לכן אפעל גם כאן, כך.

9.8 דחיה ומושע:

9.8.1 משך הדחיה:

שמאי המשיבה, הביא בחשבון דחייה של 6 שנים למימוש הזכויות הכולל התחשבות במושע, לפי העיקרון של שנתיים פחות משיעור הדחייה, במצב הקודם, לפי תמ"א 38. דהיינו 6 שנות דחיה לתוכנית תא/3616/א' ו-8 שנות דחייה לזכויות מכוח תמ"א 38. שמאית המבקש, סברה, כי יש להביא בחשבון דחייה בהיקף של 15 שנים בשני מצבי התכנון, אולם קבעה שיעור היוון של 7% למצב הקודם ו-6% למצב חדש.

אפנה תחילה לעקרונות, לקביעת שנות הדחיה, בהחלטה בערר לויתן אדיב שמואל, נספח א'- עקרונות לעריכת השומות המייעצות.

הנספח מפרט, כיצד יש לבחון את הדחיה הצפויה, עד למימוש התוכנית, וזאת על סמך הפרמטרים הבאים:

1. **המאפיינים הפיסיים של הנכס**: יש לבחון את פרק הזמן המקובל לאורך החיים הכלכליים של המבנה בבניה רוויה, תוך שימת לב לאורך החיים הכלכליים של המבנה בו עסקינן, בהתחשב בין היתר בשאלה האם שופץ, מתי ובאיזה היקף?.
2. **הגורמים והמאפיינים התכנוניים**: ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים, גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך.
3. **גורם השיתוף**: 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, בית שאינו רשום כבית משותף, או שמא רישום זכויות בדרך אחרת, כדוגמת, חברת גוש חלקה.

לשם ניתוח הגורמים הנ"ל, וכמענה לדחייה שנקבע בשומת המבקשים, לעומת הדחיה שנקבעה בשומת המשיבה, התחשבתי בפרמטרים הבאים:

1. היבט פיזי: הבאתי בחשבון כי במבנה לא קיימת מעלית, גיל המבנה בן כ-70 שנה ביחס להיתר הבניה המקורי, כמו כן את היותו מבנה, משופץ ומתוחזק, ברמה גבוהה.
2. היבט תכנוני: הבאתי בחשבון, כי לא קיימות חניות צמודות ואת היקף הזכויות מכוח התוכניות הרלוונטיות.
3. היבט משפטי: הבאתי בחשבון קיומה של דירת גג לרבות שיוך של חלק ממרפסת הגג בהסכמת הצדדים, בנוסף את היותו מבנה הרשום בפנקס הזכויות בלבד, ומנגד את העובדה כי המבנה הוא בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית בנויה וקומת גג, והיות המבנה כולל 12 יח"ד.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מקדם הדחיה בשומות מכריעות בסביבה:

סקרתי שומות מכריעות בסביבת הנכס אשר בחנו נושא הדחיה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	שנות דחיה מצב קודם תמ"א 38	שנות דחיה מצב חדש רובעים
אלי כהן	17/09/2025	גורדון י.ל 66 פינת כהן הרמן 18	6903/41/6	10	10
בועז קוט	10/07/2025	ריינס 26	6903/17/8	8	9
ערן ירקוני	05/01/2025	שלמה המלך 20	6903/124/1	10	8
אורית גלן	05/03/2026	שלמה המלך 46	6952/25/2	10	10
אלי כהן	10/09/2025	י.ל גורדון 69 פינת שלמה המלך 56	6952/2/7	15	15
אלדד חיימי	21/11/2025	י.ל גורדון 86 פינת לכיש 12	6952/54/6	8	8
עומר סרחאן	17/11/2025	מאנה 3	6952/118/6	8	8
אליהו כהן	25/09/2025	שדרות ח"ן 50	6952/74/13	13	10
בועז קוט	08/09/2025	שדרות ח"ן 49	6952/98/2	10	11
בועז קוט	08/09/2025	שדרות ח"ן 47	6952/97/8	8	9
בועז קוט	13/01/2025	מגידו 6 פינת גזר 10	6952/34/5	9	10
בועז קוט	19/01/2025	לכיש 3	6952/48	9	10

- בשומתי בגו"ח 6968/93 ברחוב הכרם 4 ברובע 3 תל אביב, הובא בחשבון 10 שנות דחיה, בשל היותו מבנה מגורים עם 10 דירות ומשופץ.
- בשומתי בגו"ח 6212/1080/1, בכתובת ועידת קטוביץ 44/רילף יצחק 1, הובא בחשבון 6 שנות דחיה, בשל היותו של המבנה רשום בפנקס הבתים המשותפים וכולל 6 יח"ד.
- בשומתי בגו"ח 7091/152, בכתובת צפת 5, הובא בחשבון 8 שנות דחיה, בשל היותו של המבנה רשום בפנקס הבתים המשותפים וכולל 9 יח"ד.
- בשומתי בגו"ח 6906/96/1, בכתובת שלום עליכם 43, הובא בחשבון 7 שנות דחיה, בשל היותו של המבנה רשום בפנקס הבתים המשותפים וכולל 7 יח"ד.
- בשומתי בגו"ח 6966/23, בכתובת הירקון 183/ אליעזר פרי 3, הובא בחשבון 10 שנות דחיה, בשל היותו של המבנה רשום בפנקס הזכויות וכולל 17 יח"ד.

לאור האמור, אביא בחשבון דחיה, של 10 שנים, דחיה זו מגלמת את המושע והמורכבות, אופן רישום המקרקעין בפנקס הזכויות בלבד, זאת לצד קיומה של דירת גג בהיתר עם שיוך אליה של חלק ממרפסת הגג, אולם מנגד, מביאה בחשבון את המבנה המשותף שכולל 12 דירות וכן אי קיומה של מעלית.

באשר לטיעון שמאי המשיבה, כי נדרש להביא בחשבון, דחייה של שנתיים נוספות בגין זכויות מכוח תמ"א 38. לא קבלתי את דעתו. הנני סבור, כי בשקלול הדחייה הובא בחשבון רכיב של מספר הדירות, וזכותם של אלה להתנגד למימוש פרויקט מכוח תמ"א 38, כל שכן לפרויקט מכוח תוכנית תא/3616/א'. לפיכך, איני מוצא לנכון, כי היקף שנות הדחייה, למתן זכויות מכוח תמ"א 38 אמור להיות שונה. היות ועסקינן בזכויות משותפות, גם אם מקור

הזכויות הינו מתוכנית הרובעים, יש להביא בחשבון, את הצורך בקבלת אישור בעלי הזכויות במקרקעין, למימוש הזכויות וזאת בהתאם לחוק.

אציין, כי קיימת הכרעה שונה בעניין זה. ראה, בשומותיו של מר בועז קוט, בגו"ח 7111/81 ובגו"ח 6904/44/1, שם הובא בחשבון, דחייה במצב הקודם מכוח תמ"א 38 הנמוכה משנות הדחייה, שנתן במצב החדש, בהנמקה, כי קיים צורך בהסכמה, של רק 66% מהדיירים לתוכנית מכוח תמ"א 38 ובמצב החדש הסכמת כלל הדיירים בבניין.

באשר לערר איילה ברייר ופס"ד בעת"מ ברייר[21], בית המשפט דחה את העתירה, בטענה שלא נפלה שגגה בהחלטת ועדת הערר. כאמור ועדת הערר דחתה את טענת העוררת בטענה שהוגשה בקשה מתוקנת עם נסחי טאבו עדכניים, כמו כן בעלי הזכויות החתומים על הבקשה, מהווים בעלים, של 89.81% מהרכוש משותף, לפיכך, שיעור הבעלות חצה את רף ה-80%. כמו כן, המקרה שם, הינו בקשה להיתר מכוח תוכנית הרובעים תא/3616/א'.

איני סבור כי פס"ד זה מוכיח הליך ארוך ומסורבל בתרחיש של מימוש זכויות מכוח תמ"א 38, וזאת על אף הנאמר, בסעיף 6 בפס"ד:

> "6.העותרת הגישה ערר על החלטת רשות (להלן: "הערר", נספח א' לתשובת המשיבה 1). בתום הדיון בוועדת הערר הומלץ לעותרת למשוך את הערר. בהיעדר הסכמות, ניתנה ההחלטה כשהיא מנומקת ובגדרה נדחו טענות העותרת. בתמצית, בהחלטה צוין כי לעותרת לא קמה כל זכות ערר, מאחר שהבקשה להיתר הוגשה לפי תכנית תא/3616א (להלן: "התכנית" או "תכנית רובע 3"), ואין בה כל חריגה המצדיקה פרסום הקלה ומתן זכות התנגדות. לפיכך, משלא נדרש לבצע הליך פרסום של הבקשה להיתר, אזי לא קמה לעותרת זכות ערר על ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר, כל עוד היא תואמת את תכנית רובע 3. כן נדחו טענות העותרת לגופן ביחס לסטייה מהתכנית."

לפיכך, אני סבור כי פס"ד זה, אינו סותר הכרעתי, בגין הצורך להביא בחשבון דחייה זהה, במימוש הזכויות, מכוח תמ"א 38 במצב הקודם.

יתרה מזו, איני סבור, כי הליך קבלת היתר מכוח תמ"א 38 הינו ארוך יותר מהליך קבלת היתר מכוח תוכנית הרובעים תא/3616/א', זאת על אף, שהליך מכוח תמ"א 38 אינו ב"מסלול ירוק". כאמור, זאת למרות טיעוני הוועדה, כי במסלול תמ"א 38, נדרש להתייחס להליך, בדומה לקבוע בחוק לעניין "הקלה". אני סבור, כי הליך קבלת היתר לחיזוק ותוספת מבנה מגורים ארוך וכולל מגוון קשיים, לרבות הצורך בקבלת הסכמת הדיירים,

[21] עת"מ (ת"א) 34536-07-20 איילה ברייר סער נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב, מיום 23/8/2021.

ושולי רווח נמוכים ליזם, אשר מתקיימים הן למימוש מכוח תמ"א 38 והן למימוש מכוח תוכנית תא/3616/א'.

באשר לטיעון שמאי המשיבה, כי ניתן למצוא פתרונות חניה, אבהיר, כי מעיון בתשריט ההיתר, אשר צורף על ידו בכתב התגובה, איני מוצא, כי ניתן להתקין מקומות חנייה, במקרקעין ליתרת מימוש הזכויות. יתרה מזו, השמאי לא הציג בתשריט אפשרות מיקום חניות **<u>לתוספת</u>** הדירות.

השמאי ציין, כי ישנם פתרונות של חניות, במתקנים רובוטיים. לא קבלתי את עמדתו, כי במקרה הנדון, ניתן להשתמש במתקני חניה, לאור מגבלת קווי בניין ומרחק מינימלי מקו הרחוב. לפיכך לכאורה קיים צורך באישור הקלות, להצבת המתקנים האמורים. אציין, כי מקומות חניה במתקנים רובוטיים, מבוקשים פחות מחניות רגילות.

9.8.2 <u>תפוגת תמ"א 38</u> :

שמאי המשיבה, בכתב התגובה טען, כי תוקף תמ"א 38 מוגבל מאחר והמועצה הארצית לתכנון ולבניה, החליטה ביום 5/11/2019 כי תמ"א 38 לא תוארך יותר, מעבר ליום 18/05/2020 ולפיכך נותרו כשנתיים לתום תוכנית תמ"א 38. אגיב, כי בהתאם להחלטת המועצה הארצית, לתכנון ולבניה, תמ"א 38 הוארכה, עד יום 29/08/2024. לפיכך במועד הקובע לאישורה של תוכנית תא/3616/א, לא הייתה ציפייה לאי הארכת תמ"א 38. אבהיר כי בתרחיש של ביטול תמ"א 38 וביטול תוקפה במרחב התכנון הנדון, קיימת ציפייה כי תקבע מדיניות חליפית, אשר תיתן פתרון דומה.

9.9 <u>קרן חניה</u> :

שמאי המשיבה, לא הביא בחשבון תשלום כופר חנייה, אולם קבע תעריף כופר חנייה בסכום של 48,316 ₪. שמאית המבקש, בתחשיבה הנוסף, הביאה בחשבון תעריף כופר חנייה בסכום של 48,316 ₪ למקום חניה ובמכפלת 3 חניות לשני מצבי התכנון.

איני חולק עם הצדדים, לקביעת תעריף כופר חניה למקום חניה, בסכום של 48,316 ₪.

בהתאם לפסיקה[22] ולהוראות התוכנית לעניין הצפיפות, הבאתי בחשבון, הפחתת תשלום קרן חניה, בעבור תוספת של שלוש יח"ד במצב החדש, ובהתאם לשומת המשיבה.

מאחר ושטחי השלמת קומת הגג, זהים במימוש זכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תא/3616/א' ושטח הקומה העליונה, דומה, אזי אני סבור, כי מספר יחידות הדיור בין תרחישי התכנון, זהה. לאור האמור, העלויות האמורות קיימות בשני מצבי התכנון, על כן, לא יובאו בחשבון.

[22] ברו"ם 7255/17 הוועדה המקומית תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח' מיום 22/3/2021.

10. <u>תחשיב השבחה:</u>

תחשיב השבחה בתרחיש אשר מביא בחשבון תמ"א 38 במצב הקודם:

שטח קומה טיפוסית	190.7625 מ"ר
חדר מדרגות	14.28 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	176.4825 מ"ר
השלמת קומת הגג	100.0825 מ"ר
שטח קומת גג בנסיגות או 65%	109.715625 מ"ר
שטח קומת גג (50%) בתמ"א 38	81.10125 מ"ר

מצב קודם- זכויות מכוח תוכנית תמ"א 38				
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	מקדם וודאות	סה"כ
השלמת קומת גג	100.0825	1	1	100.0825
תוספת קומה טיפוסית ברמת וודאות 0	176.4825	1	0	0
תוספת קומת גג חלקית	81.10125	1.2	1	97.3215
שטח מרפסת גג	95.38125	0.3	1	28.614375
שטח אקוי' מצב קודם				226.018375
שווי מ"ר מבונה				25,000 ₪
עלויות התאמה	181.1838		2,100 ₪	-380,486 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				5,269,974 ₪
מצב חדש				
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	מקדם וודאות	סה"כ
השלמת קומת גג	100.0825	1	1	100.0825
תוספת קומת גג חלקית בהתאם לתכסית 65% או נסיגות	109.715625	1.2	1	131.65875
מרפסת גג	66.766875	0.3	1	20.0301
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				251.7713
שווי מ"ר מבונה				25,000 ₪
עלויות התאמה	209.7981		2,100 ₪	-440,576 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				5,853,707 ₪
השבחה גולמית				583,733 ₪
סיכון ודחיה (I=6%, N=10)				0.5583948
סה"כ השבחה				325,954 ₪
חלק יחסי				8.90%
השבחה				29,010 ₪
היטל השבחה				14,505 ₪

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית תא/3616/א', היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 29,010	₪ 14,505

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

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח מספר 2- מפת הכרעות שמאים מכריעים :



האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233

טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il