תאריך : 09.08.2026
מס' בקשה/מינוי : 1249-2026
מספרנו : 9148

לכבוד

גב' מירב גרי כהן ואחרים
דוא"ל:
באמצעות מר דני טרשצנסקי שמאי מקרקעין
דוא"ל: dani@ktap.co.il
[להלן: "המבקשת"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות גב' גלית אציל לדור שמאית מקרקעין
דוא"ל: Galit@atsil.co.il
[להלן: "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע– היטל השבחה

גוש : 6952 חלקה : 95 [בחלק – 85.13%]

נכס המהווה – בניין מגורים

רחוב נצח ישראל מס' 13 פינת שדרות ח"ן מס' 43, שדרות ח"ן מס' 45

שכונת "הצפון הישן – החלק הדרומי"

תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1249-2026 מיום 15.06.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : תא/3616א'- רובע 3.

גורם המימוש : בדרך של פירוק חברה (בהתאם לשומת המשיבה, פירוק החברה מיום 24.12.2023).

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 09.08.2026, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך ביום 31.07.2026, ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב נצח ישראל מס' 13 פינת שדרות ח"ן מס' 43, שדרות ח"ן מס' 45, שכונת "הצפון הישן – החלק הדרומי", תל אביב-יפו.
גוש	:	6952.
חלקה	:	95 [בחלקן].
שטח חלקה רשום	:	522 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות – פנת נצח חן בע"מ, בשלמות.
מהות הנכס	:	בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים בנויה חלקית.

6. עיקרי המסמכים

6.1. שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין גב' גלית אציל לדור מיום 09.02.2026.

6.2. שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה דני טרשנסקי וגיא אימבר מיום 16.07.2026.

6.3. מסמך תגובת שמאית המשיבה מיום 04.08.2026.

6.4. דרישת תשלום היטל השבחה מיום 29.04.2026.

6.5. העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, לגו"ח 6952/95, מיום 14.06.2026.

6.6. תכנית בקשה להיתר + היתרים מילוליים שניתנו בחלקה.

6.7. תשריט בית משותף.

6.8. תצלומי אוויר ממערכת גוב מאפ הממשלתית, ומאתר סימפלקס.

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

<u>המועד הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן:</u>

גורם השבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית "תא/3616א"	24.01.2018	פרסום ברשומות, 09.01.2018, י.פ. 7668

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס מושא ההחלטה.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה בניין מגורים פינתי, הניצב בגו"ח 6952/95, אשר ידוע בכתובת רחוב נצח ישראל מס' 13 פינת שדרות ח"ן מס' 43, שדרות ח"ן מס' 45, שכונת "הצפון הישן – החלק הדרומי", תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

רובע 3, שכונת "הצפון הישן – החלק הדרומי" מצויה בחלק הצפוני של העיר תל אביב-יפו.

תיאור סביבת הנכס

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה] של מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש.
שד' ח"ן תחילתה ברחוב דיזינגוף מדרום והמשכה בצפון עד שד' בן גוריון.
רחוב נצח ישראל תחילתו בצומת שד' מסריק / המלך ג'ורג' במערב והמשכו במזרח עד רחוב אבן גבירול המהווה ציר תנועה מרכזי בעל פעילות מסחרית ערה ברוב שעות היום.
בסמיכות לנכס נמצא, בין היתר, תיאטרון הבימה, היכל התרבות "הבימה" ובניין עיריית תל אביב-יפו.
שד' ח"ן ורחוב נצח ישראל הינם דו סטריים הכוללים שני נתיבי נסיעה ומפרצי חנייה בצדדים.
הנכס מצוי בצדה המזרחי של שכונת "הצפון הישן", מערבית לשד' ח"ן וצפונית לרחוב נצח ישראל.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות

הגישה הרגלית, לרבות הגישה המוטורית מתאפשרת דרך רחוב נצח ישראל ושד' ח"ן.

כללי

קיימת מצוקת חנייה בשד' ח"ן ורחוב נצח ישראל.

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6952.
חלקה	:	95 .
שטח חלקה רשום	:	522 מ"ר.
צורת החלקה	:	אי רגולארית, דמוית טרפז עם פינה דרום מזרחית מעוגלת. לחלקה חזית מזרחית לשדרות ח"ן וחזית דרומית לרחוב נצח ישראל. מצפון וממערב חלקות מבונות.
בינוי קיים	:	בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים בנויה חלקית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8.3 תיאור הנכס

הנכס

המימוש הנדון הוא פירוק החברה המהווה את בעלי החלקה.

לפיכך הנכס הנדון הוא החלקה והבניין הניצב עליה.

בבניין 13 יח"ד בחלוקה הבאה:

קומת קרקע – 2 יח"ד.

קומות א' -ג' – 3 יח"ד בכל קומה.

קומת גג – 2 יח"ד.

הבניין ללא מקומות חניה וכולל מעלית נוסעים.

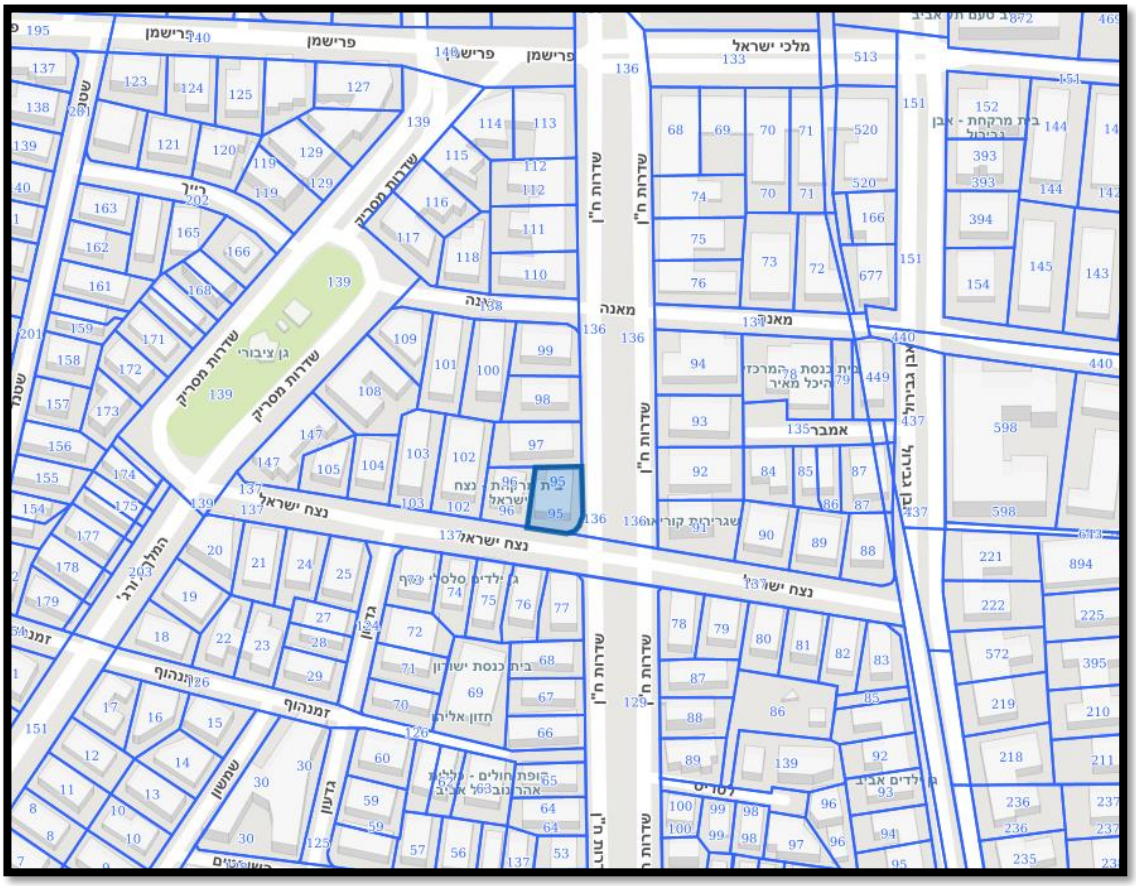
סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

מצב פיזי ותחזוקתי

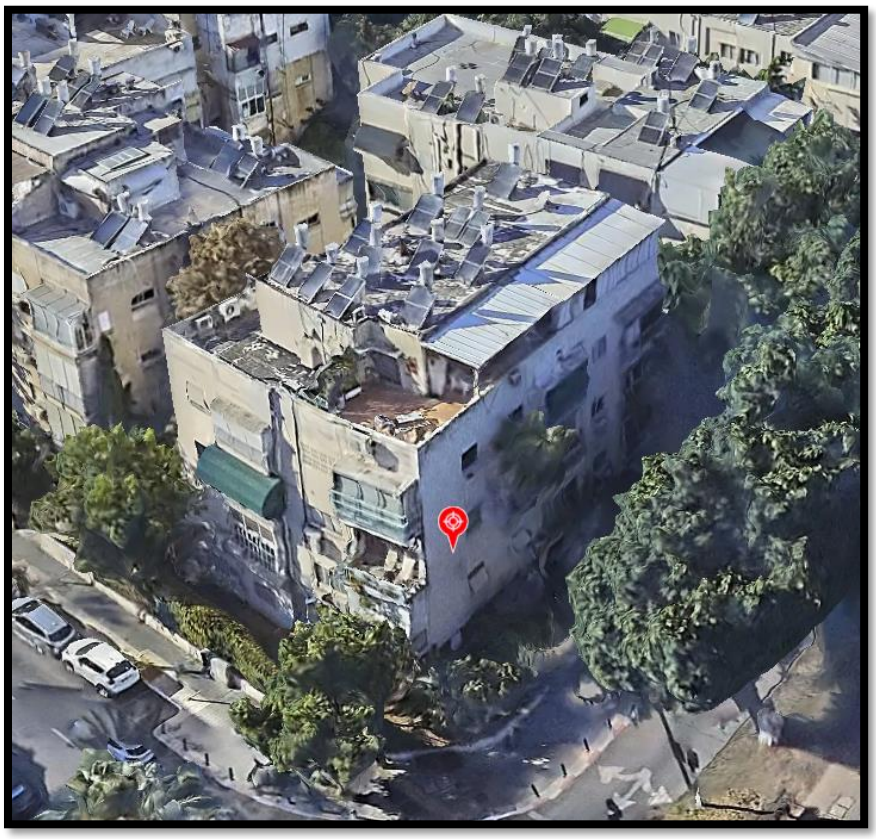
מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

תשריט החלקה וסביבתה (מתוך אתר הממשלתי גוב–מאפ)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תצלום אוויר של חזיתות הבניין + גג הבניין מקרן הרחובות (מאתר סימפלקס)</u>



<u>צילום חזית הבניין לרחוב נצח ישראל (מעת הביקור בנכס)</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 190245, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות לגו"ח 6952/95, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים באים, כדלהלן:

גוש	:	6952.
חלקה	:	95.
שטח חלקה רשום	:	552 מ"ר.
בעלויות	:	פנת נצח חן בע"מ, בשלמות.
חוכרים	:	רשומים מס' חכירות של פרטיים, על כל הבעלים.

9.2. פירוק החברה

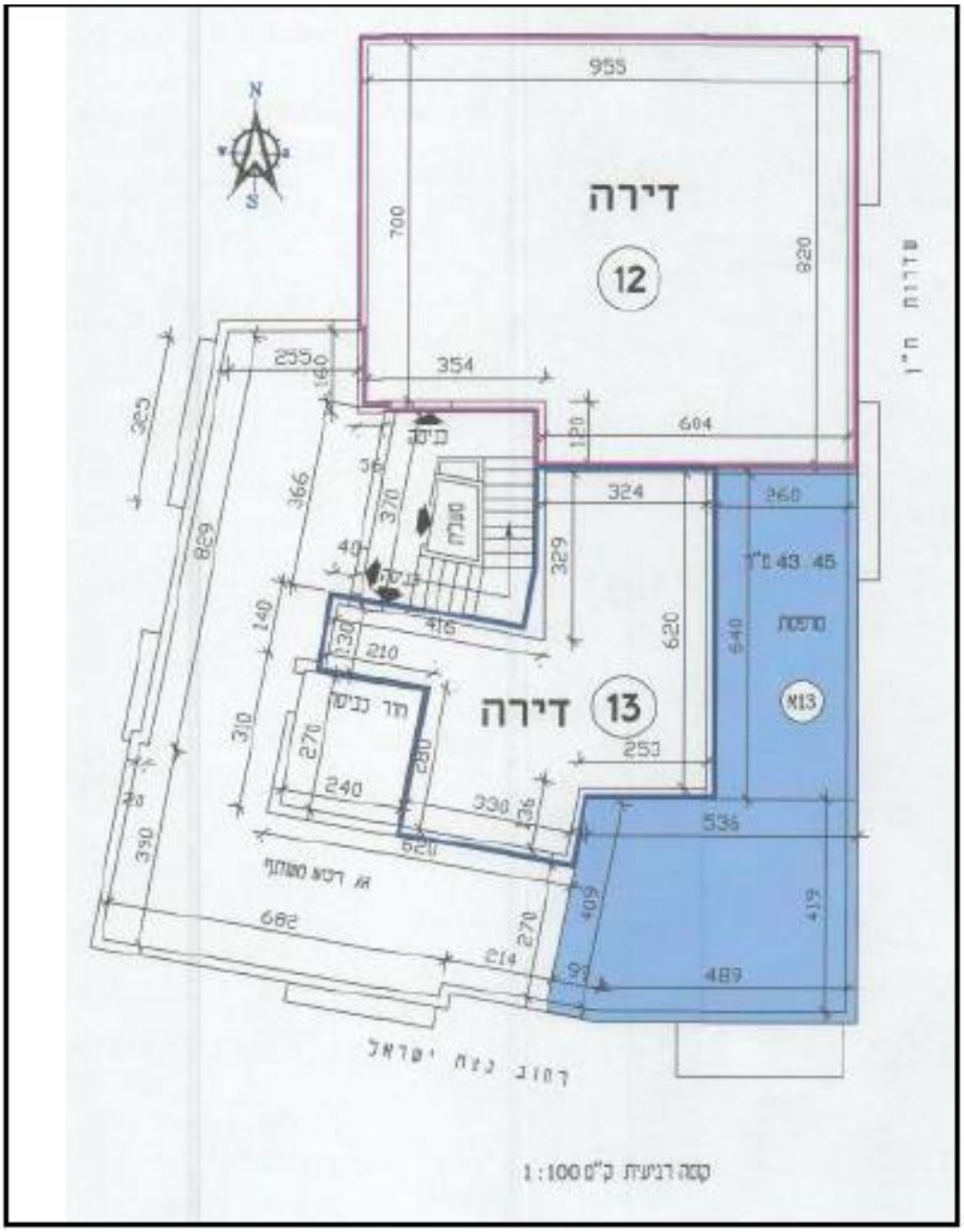
בהתאם לשומת המשיבה, השומה נערכה בדרך של פירוק חברה ביום 24.12.2023.

9.3. תשריט בית משותף

בהתאם לשומת המבקשת בתיק הבניין נמצא תשריט בית משותף החתום מיום 10.10.2023.
התשריט הועבר לעיוני ע"י שמאי המבקשת. מעיון בתשריט עולה כי אכן אושר ע"י הועדה המקומית ביום 10.10.2023. להלן טבלת הדירות/שטחים/הצמדות + תשריט קומת הגג, מתוך התשריט:

קומה	תאור הדירה	מספר תכנית מצנה	שטח הרצפה בס"ר	צמדויות			צבע
				תאור ההצמדה	הסימון בתשריט	השטח בס"ר	
קרקע	דירה	95 / 1	66.73				ירוק
קרקע	דירה	95 / 2	115.60	מכנה	א2	8.77	חום
ראשונה	דירה	95 / 3	77.60				אדום
ראשונה	דירה	95 / 4	66.60				צהוב
ראשונה	דירה	95 / 5	95.72				תכלת
שניה	דירה	95 / 6	77.60				אדום
שניה	דירה	95 / 7	66.60				צהוב
שניה	דירה	95 / 8	95.72				תכלת
שלישית	דירה	95 / 9	77.60				אדום
שלישית	דירה	95 / 10	66.60				צהוב
שלישית	דירה	95 / 11	95.72				תכלת
רביעית	דירה	95 / 12	80.50				ורוד
רביעית	דירה	95 / 13	40.00	מרפסת	א13	43.46	כחול
				מכנה ללא היתר	A	17.92	
רכוש משותף		95 / 0					

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net



<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישומה האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

להלן התכניות החלות על הנכס:

תכנית תא/58 ["גדס"] פורסמה למתן תוקף בי.פ. 976 מיום 04.01.1940.

יעוד	:	"אזור I".
אחוזי בניה	:	35% לקומה.
מס' קומות	:	ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר, ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבניין על 40%. הגובה המותר של הבניינים באזורי דירות, באזורי מסחר ובאזור תעשיה לא יעלה בשום מקום על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר, יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.
שטח מגרש מינימלי [1]	:	500 מ"ר, פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת.
מס' דירות למגרש מינימלי	:	9 יח"ד לשטח מינימלי של 500 מ"ר.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
גרז' פרטי	:	בחזית הבנין או בצדו.
קווי בניין	:	חזית – 4 מ'; צדדי – 3 מ' [2]; אחורי – 5 מ' [3].

תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר / מפורטת מס' 58 ["גדס"]

פרוטוקול מס' 164ב', החלטה מספר 9, 01.05.1996:

השטחים המפורטים בתכנית בתכנית מתאר/מפורטת מס 58 "גדס" הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן: במבני מגורים (עם/בלי חזית מסחרית) מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת"ק נוסף למטרת חניה תקנית. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית מאושרת "ג-גגות", מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה ושטחי שירות אחרים לפי תכנית מתאר "מ". אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

---

[1] שני בעלים יורשו לבנות בנין משותף על שני מגרשים סמוכים זה לזה, אשר שטח כל אחד מהם קטן מן המינימום הנ"ל –בתנאי ששטח שנים יחד הוא 425 מ"ר או למעלה מזה.

[2] במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ- 2.5 מ'.
במגרש אשר חזיתו קטנה מ- 15 מ', יהיה מסמכותה של הוועדה המחוזית להקטין את המרחק הצדדי עד למרחק של לא פחות מ- 2.5 מ'.

[3] גזוזטראות הפונות לחצר האחורית והבולטות מקו הבניין תורשינה, בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבניין לא תעלה על מטר אחד, וארכן לא יעלה על מחצית רחבו של הבניין, הנמדד בקו מקביל לרחוב, ובתנאי נוסף שלא תפרענה לביוב החצר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא/76 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.1951.</u>

התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית ע"י ביטול סעיף משנה 64 [גובה], והוספת סעיף משנה האמור:
מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בנין בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחבות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ' ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 16 מ', וכן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית פרט לבתים אשר הוקמו במרכז מסחרי ושטחי ההריסה בתכנית הראשית בתנאי:

א. תוספת בנין כזו תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

ב. תוספת בנין כזאת על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ', ועל הגג של כל בנין בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 16 מ' – לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 ממ"ר והקובע השטח הגדול יותר.

ג. הוספת בנין כזאת על גג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על – 16 מ' וקטן מ- 24 מ' – לא תעלה על – 54 מ"ר.

ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב ה- 33% ו- 54 ממ"ר.

ה. הוספת בנין כזאת תהיה מרוחקת מקו הבנין לחזית, לצד ולאחור לפי דרישת המהנדס העירוני אשר דרישתו כפופה לאשור ע"י הוועדה המקומית לבניין ולבניין ערים.

ו. שום מבנה לא יוקם על הגג של התוספת בנין בזאת.

<u>תכנית תא/286 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.1952.</u>

מטרת התכנית היא להחליף את תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.
תקנה 62, שטח מגרש – לתקנות התכנית הראשית תבוטל ובמקומה תבוא תקנה זו:
שטח מגרש:

א. שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר, 1927 [תיקון], 1938, לתקפה.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

ג. כחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה לפי תקנת משנה [ב], בבניה בקירות משותפים לבניינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

<u>תכנית תא/637 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.08.1960.</u>

התכנית מגבילה את התוספת על הגג שהותרה בתכנית 76 רק לבנייני מגורים שאין בהם קומת עמודים או קומת ביניים ואוסרת תוספת זו לבנייני מסחר, תעשייה ומשרדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא/1680 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.</u>

- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
- שטח המבנים והמתקנים המפורטים בהוראות התכנית בסעיף 2 לא יעלה על 40% משטח הגג וגובהו לא יעלה על 2.50 מ' למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ולרדיו.
- הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו בגובה 2.50 מ', בין היתר בתנאים הבאים:

היציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.

היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

לא תותר יציאה לגג של קומה חלקית.

- על אף האמור לעיל, בהוראות התכנית נכתב כי <u>לא תותר יציאה לגג</u> על גג בניין שנבנה או יבנה עפ"י תב"ע הכוללת בנוי מיוחד וכן לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

<u>תכנית "מ" פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.</u>

- מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
- התכנית קובעת כי בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הינם עד 38% יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הינם עד 39%-40% יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית.
- התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. כמו כן, קובעת כי הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים.
- עפ"י נספח לוח אזורים, צפיפות, אחוזי בניה, במגרש בשטח של 500 מ"ר ויותר ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר, באזור המסווג כאזור דירות 1 ו- 2 עפ"י תכנית "58" ניתן לבנות 42% בקומה (כולל מרפסות), ב-5 קומות +ע"מ, סה"כ 168%. מקדם צפיפות 50.
- ברחובות צרים מ- 10 מ', באזור המסווג כאזור דירות 1 ו- 2 עפ"י תכנית "58" ניתן לבנות 45% בקומה, ב-4 קומות + ע"מ, סה"כ 135%. מקדם צפיפות 60.
- <u>חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים</u>

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.

ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית "ע" פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.</u>

- תכנית מתאר מקומית החלה על תחום מרחב התכנון המקומי תל אביב-יפו ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף אחת בבניין מגורים, שגובהה יהיה 2.2 מ', אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן להקים עוד קומת מרתף. במקרה זה קומת המרתף הנוספת, התחתונה, תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד וגובהה יהיה 2.4 מ'.
- שטח המרתף לפי גודל הקומה הטיפוסית והשימושים המותרים בו: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- ביתרת השטח תותר הקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- לא יורשו מגורים במרתף.
- קומת מרתף מוגדרת עפ"י סעיף 1.9 להוראות התוכנית: חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ- 0.5 מ' מהמפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.

<u>תכנית "ס" פורסמה למתן תוקף בי.פ 3672 מיום 25.06.1989.</u>

- תכנית דירות על גגות בבניינים קיימים.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים.
- "דירת גג"- מערכת חדרים וחדרי שירות המשמשת למגורי משפחה אחת והנבנית על גג בניין מגורים קיים.
- התכנית קובעת, כי הוראותיה יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים בתחום תכנית זו, שנבנו עפ"י הוראות התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

א. בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

ב. בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

ג. בניין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית במספר תנאים ביניהם שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.

- בבניינים בהתאם לסעיפים א ו-ב לעיל מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד ומקום בו קיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד. במידה וקיימת יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות. אם קיימת יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר בניה בהתאם להוראות תכנית זו, ללא שינוי במספר הדירות, אלא אם כן הבעלים יבקש להפחית את מספר הדירות בכפוף לנאמר בסעיף ב.5 שבהוראות התכנית.
- בבניינים בהתאם לסעיף ג לעיל מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.
- שטח דירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- השטח המותר לבניה על הגג לפי תכנית זו, הינו תוספת לאחוזי הבניה עפ"י תכניות שבתוקף. כמו כן לא יותר לחלק את הזכות הניתנת לבניה על הגג לקומות שמתחתיו.
- התכנית קובעת גם כי בבנייני מגורים עפ"י סעיפים א ו-ב לעיל, מותר יהיה להקים 2 דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כל אחת אם קוימו התנאים הבאים:

א. לא מוצו בבניין הזכויות ליחידות הדיור המותרות עפ"י התכניות הראשיות.

ב. לאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים, יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת 2 יח"ד. שטח גג פנוי לא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.

- התכנית מאפשרת הקמת פרגולות וכן מעלית חיצונית, במסגרת קוי הבניין ומעבר לקוי הבניין בתנאים המצוינים.
- יחס התכנית לתכנית "מ": הוראות תכנית מתאר "מ" חלות על כל בניין מגורים קיים בכל הקשור לזכויות בניה בקומות מתחת למפלס הגג בלבד.
- הוראות הבניה מעל מפלס הגג תהיינה בהתאם להוראות תכנית זו (מתאר מקומית חלקית "ס").
- תנאים למתן היתר עפ"י תכנית זו:

א. ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין כולו ע"י בוני דירת/דירות הגג שיכלול ביו היתר: טיח, סיוד, גידור וגינון, הסרת/החלפת מרזבים, העברת המתקנים שעל גג הבניין אל הגג החדש ועוד.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות תנאים ביחס לעיצוב הבניינים, אם לדעתה יש במבנה או בקבוצת מבנים, עיצוב מיוחד.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הריסה וכל בניה שנעשתה ללא היתר, גם אם אין לה קשר לבניה המבוקשת על הגג.

<u>תכנית "מ–1" פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.</u>

מטרת התכנית הינה תיקון סעיף 32 בתכנית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר המקומית "מ" למרחב תכנון תל אביב-יפו [שינוי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן].

<u>תכנית "ג" פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.</u>

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר "1680".
- התכנית קובעת כי שטחם של חדרי היציאה לגג בגגות שטוחים לא יעלו על 23 מ"ר כאשר שטח זה כולל את שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות והינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג במספר מקרים וביניהם מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים, לרבות שטח חדרי היציאה לגג, לא יעלה על 50% משטח הגג.
- התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג כאשר שטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירת הגג. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא/2710 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.</u>

עפ"י הוראות התוכנית הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מעליות בבניינים קיימים.

<u>תכנית "ח" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.</u>

מטרת התכנית קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראו בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

<u>תכנית "ע–1" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.</u>

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ע"-מרתפים.
- הגדרת "קומת מרתף": חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ושמרבית (מעל 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים, כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת). בנוסף ל- 2 קומות המרתף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.
- תכסית המרתפים 80% משטח המגרש.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו, לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו, לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לתפקוד הבניין.
- התכנית קובעת כי התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בבנייני מגורים (עם וללא דירות צמודות קרקע) הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים כהגדרתם בפרק 8 בהוראות התכנית וכן שהתכליות בקומות המרתף התחתונות הינן שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.
- עפ"י פירוט ההוראות הנוספות בטבלת התכליות המתייחסות לבנייני מגורים עם ו/או ללא דירות צמודות קרקע, לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים, יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין, כאשר כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
- בבניינים עם יחידות דיור צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אלי הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
- בבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית, או נבנו ללא היתר, או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, הכל לפני תחילת תכנית ע' מרתפים, רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כל הדיירים אלא בבעלות פרטית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.</u>

- התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.
- תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
- רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:
  1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
  2. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
  3. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.
- תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:
  1. קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
  2. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.
  3. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
  4. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

  בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.
- **<u>סעיף 23</u>** – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.</u>

- התכנית מבהירה את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית 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 התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.</u>

- מטרת התכנית:

1. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

2. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

3. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

4. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

5. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

6. קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

- תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.
- ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה
- להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

<u>תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.</u>

- התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

❖ תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.

❖ תוספת אגף - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.

❖ הרחבת הקיים - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

❖ קומה חלקית בגג - תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.

❖ מרחב מוגן - התוספת לא תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

❖ קומה מפולשת - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- ❖ קווי בניין - באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

- בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימת בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.
- כמו כן נקבע בסעיף 15, כדלהלן [ציטוט]: *" על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין [0 אפס] לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים."*
- התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 14-11 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:
  - ❖ תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד 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:
    - **א.** שטח של 1.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
    - **ב.** שטח של 2.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
    - **ג.** שטח של 3 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
    - **ד.** שטח של 3.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
  - ❖ קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
  - ❖ ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
  - ❖ תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
  - ❖ ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות.

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- ❖ ק' טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של ק' טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- ❖ במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של ק' טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בק' המפולשת.
- ❖ תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- ❖ 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.

- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:
- *אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1. הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".*
- סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "*מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:*
בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".
עפ"י סעיף 23 א': "אושרה תכנית לפי סעיף 23 , לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה".
עפ"י סעיף 23 ב': "קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה , באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".

<u>תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.</u>

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- עפ"י תשריטי התכנית החלקה שבנדון ממוקמת במתחם תכנון 301, ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית, מרקם בנוי לשימור.
- עפ"י נספח עיצוב עירוני הנכס נשוא ההחלטה מצוי **<u>בתחום</u> אזור ההכרזה של העיר הלבנה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מסמכי מדיניות הועדה – עוינו בשומת המבקשת כדלקמן: (אינם במעמד סטטוטורי)</u>

מסמך מנחה - 2012 - מס' החלטה 0028- 12ב' -1 מתאריך 7.11.2012

<u>הערה</u>: המסמך נערך בתקופת אישור תיקון 3 לתמ"א וטרם אישור תיקון 3א' בו שינויים מהותיים ביחס לחישוב זכויות התמ"א .

להלן מבין החלטות הוועדה הרלוונטיות לרובע 3 ברחוב הנדון:

- לבניינים שגובהם עד 5 קומות, תותר תוספת קומה ומעליה קומה חלקית בתכסית של
- 65%משטח הגג בכפוף לנסיגות.
- תוספת/הרחבה של הדירות הקיימות תתאפשר עד 25 מ"ר בתחום קווי בניין ועד 10%
- חריגה למרו וח צדי ואחורי.
- בהריסה ובנייה מחדש תותר בניית 5 או 6 קומות וקומה חלקית בתכסית של עד 65%
- בכפוף לנסיגות.

<u>תכנית רובע 3 – תא/3616א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.01.2018.</u>

- שם התכנית: תכנית רובע 3. תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת.
- היחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות: בהתאם לסעיף 1.6 להוראות התכנית עולה כי התכנית כפופה להוראות תמ"א 38 על שינוייה והיא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.
- מטרות התכנית:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.

ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים היחודיים במתחם זה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד') ס (תוספת דירת גג) ג (חדרי יציאה לגג) וכד'.

- עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.
בתחום אזור הכרזת אונסק"ו מדרום לרחוב ארלוזרוב במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980 בתחום אזור ההכרזה, בבניינים שגובהם 2-4 קומות, תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בבניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה, תותר קומת גג חלקית בלבד.

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 של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן וכן של תכניות 637,636,76,74,756,755,887 ועוד.

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

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

- להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים[4] (פרק 4.1.3):

<u>כללי</u>:

<u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u> – כל תוספת בניה מכח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידת מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

<u>תוספת קומות</u> עפ"י תכנית זו היא בהתאמה למס' הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

<u>שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות)</u>:

לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבינהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

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

<u>שטח בנייה קיימת על הגג (בתחום אזור ההכרזה)</u>:

שטח בניה קיימת בהיתר בניה על הגג מכח תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 74, 76 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג, וכן בניה מתוקף תמ"א 38, יכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.

<u>מס' קומות</u>:

במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה, תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו, תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

<u>גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג)</u>:

יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

<u>נסיגות בקומות התוספת</u>:

[4] **התכנית כוללת גם הוראות בניה לבניינים חדשים (פרק 4.1.2) אולם לאור שומות הצדדים לפיהן ההשבחה חושבה לחלופת תוספת בניה, יפורטו בזאת ההוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים, בלבד.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 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.

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 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.

במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.

שאר החזיתות של קומת התוספת יבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכניות תקפות.

<u>הוראות לקומת הגג (ס"ק 9)</u>:

בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(3) ובכפוף לנסיגות, כאמור לעיל.

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

הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1.ד. השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בס' 6.1 ד.

<u>הוראות להקמת מרחבים מוגנים</u>:

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקמם בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף ובינהם כי לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית.

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>:

בתחום אזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 2-4 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית, עפ"י הוראות תכנית זו. לבניינים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע/מלאה/ חלקית/מפולשת תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו, תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

<u>צפיפות</u>:

במגרשים ביעוד מגורים, מספר יח"ד המירבי בקומה/קומות החדשות, יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.

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

בחישוב מס' יח"ד שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ- 0.5 תעוגל כלפי מטה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):
בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית למעט רצועת מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.
בשטח שיסגר יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות) שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
תוספת מרפסות בבניינים קיימים (בתחום לאזור ההכרזה):
בקומות הקיימות, בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן, אלא עפ"י שיקול דעת של הועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.

רישוי

רישיון בניה מס' 361 מיום 24.02.1949

לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר, המכיל: בקומת עמודים: מקלט, 4 חדרים, ח"ש ושטח פתוח.
בקומות א', ב' ו-ג': 7 חדרים עם ח"ש בכל קומה. קומה ד': 2 חדרים, ח"ש וחדר כביסה.
שטח המגרש 540.92 מ"ר, בונה בפועל 192.1 מ"ר עפ"י 35.5%.
קומת עמודים: 179.7 מ"ר. קומה טיפוסית (א', ב' ו-ג'): 258.4 מ"ר. קומת גג: 60.8 מ"ר.
מדרגות וחדר כביסה: 22 מ"ר.

רישיון בניה מס' 147 מיום 31.07.1949

לשינויים פנימיים בקומה ד'.
שטח המגרש 540.92 מ"ר, בונה בפועל בקומת הגג 64.4 מ"ר עפ"י 35.5% משטח קומה 192.1 מ"ר.

רישיון בניה מס' 914 מיום 29.01.1953

להוספת חדר בקומה ד'. שטח המגרש 540.92 מ"ר. קומת הגג: 79.5 מ"ר [64.4 מ"ר קומה קיימת + 15.1 מ"ר תוספת].

היתר בניה מס' 3–220499 מיום 13.06.2002

למעלית פנימית בתוך חלל חדר המדרגות הכללי עם תחנות עצירה בכל הקומות, וחדר מכונות מעלית בקומת הקרקע – בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין מושא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3. ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע.

11.12. מועדי רכישה הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זאת, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישומה והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת המבקשת]
תא/3616א'	24.01.2018	₪ 3,003,576	לא חלה השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 09.02.2026:

עקרונות השומה:

- ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהייה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית..." ההשבחה תיבחן כהפרש השווי שבין שני מצבי תכנון: המצב על פי התכנית החדשה לעומת המצב הקודם.
  לכל תכנית בנפרד בהתאם לפס"ד פמיני.
- מיקומו של הנכס ברחוב נצח ישראל 13/ שד' חן 45-43 הצפון הישן-החלק הדרומי, בתל אביב – יפו.
- גילו של הנכס הנישום במועד הקובע, צורת המגרש ושטחו.
- המצב המשפטי, כמפורט לעיל, לרבות החלק היחסי של זכויות החברה במקרקעין, בניכוי מימושים קודמים בסך 85.13%.
- ביום 16/10/2025 ניתן על ידי בית המשפט העליון פסד דין בבר"מ 1975/24 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.**

בית המשפט דן בשאלה האם במסגרת חישוב השבחה בגין תכנית משביחה שאושרה עת היתה תמ"א 38 בתוקף, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם, בעת בחינת היטל השבחה במימוש של מכר.

בית המשפט קבע כי אין מקום להפחית מהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת הפוטנציאל של תמ"א 38 לשווים, אם ישנה כזאת, על פי הערכת שמאי המקרקעין, זאת אם התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה. יצוין כי בית המשפט קבע כי לא ניתנת רשות ערעור (ולפיכך הוא לא ידון) ביחס לקביעה העובדתית שנעשתה על ידי בית המשפט המחוזי בעמנ 18618-12-22 לויתן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו לפיה התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של תוכנית רובע 3 (תא 3616א) שכן מדובר בסוגיה פרטיקולרית ועובדתית שאין מקום ליתן לגביה רשות ערעור.

במקרה שבנדון יש להביא בחשבון כי במועד הקובע תוקפה של תמ"א 38 עומד לפוג, תוך שאין כל ודאות שתוארך, ומנגד מימוש הזכויות (המחייב דחייה למימוש) יחייב הארכות של התוכנית. כמו כן יש להביא בחשבון את אי הודאות לקבלת הזכויות מכח התמ"א שכל כולה בשיקול דעת והיתר מכוחה אף כפוף להליך של התנגדויות, והכל בהתעלם מהליכי קידום תוכנית רובע 3.

מנגד 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).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בהתאם לכך סקרנו מספר מקורות ובחינות לצורך בחינת מקדם ההשפעה של תמ"א 38 במצב הקודם:</u>

א. <u>סיכון ואי וודאות</u>:

לעניין אי הודאות ביחס לזכויות התמ"א יובהר כי זה מתייחס הן לעובדה כי מתן הזכויות מכח התוכנית מצוי בשיקול דעת רחב של הועדה המקומית וכפוף להליכי התנגדויות והן לעובדה שהתמ"א הינה תוכנית מוגבלת בזמן, בעלת הוראת פקיעה אשר ערב המועד הקובע של תוכנית רובע 3, מועד פקיעתה קרוב באופן שלאור הצפי למשך הזמן שיאפשר מימושה בהיתר, אף מסכל, ככל שלא תוארך, את אפשרות קבלת ההיתר מכוחה. יוטעם כי תמ"א 38 נכון לערב המועד הקובע של תוכנית רובע 3 הייתה אמורה לפקוע, ככל שלא תחודש, ביום 18.5.2020, דהיינו קצת יותר משנתיים לאחר מועד אישור תוכנית רובע 3.

במועד הקובע של תוכנית רובע 3 לא הייתה כל ערובה שהמועצה הארצית לתכנון ובניה תחדש את התמ"א. להיפך! באותה תקופה נשמעו טענות כבדות משקל כנגד המשך הארכתה של התמ"א, לאור בעיות משמעותיות שהיא יצרה. בדיון במועצה הארצית בעניין זה, אשר נערך ביום 05.11.19 נקבעו הדברים הבאים:

המועצה, לאחר ששמעה את העמדות השונות שהוצגו בפניה, את המלצתה המפורטת של הולנת"ע ולאחר, שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין, מחליטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1.10.22 והכל בהתאם למפורט להלן.

נימוקי ההחלטה:

המועצה מאמצת את נימוקי הולנת"ע כפי שפורטו בהחלטתה.

• המועצה השתכנעה כי התמ"א במתכונתה הנוכחית, לא משיגה באופן מספק את מטרתה חיזוק – מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה, למרות המחיר התכנוני הכבד הכרוך בכך...." כלומר, במצב בו לא מוארכת תמ"א 38 - <u>מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס</u>.

יש להביא בחשבון כי לא כל בנין שנבנה לפני 1/1/1980 נדרש לחיזוק, ולשם כך יש לבחון את הצורך בחיזוק באמצעות מהנדס קונסטרוקציה (סעיף 8 לתמ"א 38 ונספח מס' 2 לתמ"א 38). בניין שלא הוכח שהוא נדרש לחיזוק לא זכאי לקבלת זכויות מכח תמ"א 38 (עמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הועמ"ק ת"א) במקרה דנן לא הוכח בכלל שהבניין זכאי לקבלת זכויות התמ"א, כך שקיימת אפשרות שבהליך של תמ"א 38 לא היה מתקבל אישור מהנדס לכך שהבניין ראוי להיכלל בתמ"א 38 והבניין לא יקבל זכויות מכח תמ"א 38 שמתנה את קבלת הזכויות מכוחה בכך שיוכח כי המבנה טעון חיזוק. דהיינו במצב זה, בו המבנה אינו טעון חיזוק אזי <u>מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס</u>.

בנוסף, אין בעובדה שמדיניות ועדה מקומית אפשרה בניה לפי תמ"א 38, כדי לתת ודאות כי מדיניות זו תהא בתוקף גם בעתיד. לוועדה שיקולים רבים ושונים לא לאשר היתרים מכח התמ"א או למצער לאשר רק חלק מהזכויות מכוחה, לרבות כאלה שעולים במהלך הליכי התנגדות להיתר תמ"א 38. דהיינו במצב שבו תשתנה מדיניות תמ"א 38/התקבלו התנגדויות להיתר, <u>מקדם תמ"א 38 הינו אפס</u>.

מסקנה: במצב בו קיימים 3 פקטורים נפרדים (התכלות התמ"א, בניין שלא ראוי לחיזוק ושינוי מדיניות וקבלת התנגדויות להיתר) שלפיהם מקדם תמ"א 38 הינו אפס, הרי שבהכרח המקדם הראוי לפוטנציאל תמ"א 38 נמוך מאד ואף שואף לאפס, לעומת זאת כאמור תכניות הרובע הקנו לזכויות הנ"ל ודאות תכנונית מלאה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ב. <u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

קצרה היריעה לפרוס עמדתם של עשרות שמאים מכריעים אשר דנו ופסקו פעם אחר פעם במאות ואף אלפי תיקי מכר בתחום הרובע. במסגרת סקירה זו ניתן למנות מנעד רחב של החלטות, אשר אף השתנה בציר הזמן ככל והתרבו החלטות ופסיקות בתחום התכנית. למעשה, ניתן לראות שמאים אשר ייחסו לזכויות תמ"א 38 שווי מלא כשווי זכויות מוקנות, ניתן לראות שמאים אשר קיבלו את עמדת המשיבה (ובהגינות יש לומר שדעתם כדעת המיעוט מבין השמאים המכריעים), וניתן למצוא שמאים שדעתם ניצבת בטווח.

בטבלה המסכמת הנ"ל לא שולבו החלטות קיצון, כאלו שייחסו את תמ"א 38 כזכויות מוקנות וכאלו שהתעלמו ממנה, וזאת בשל הוראותיו של פסה"ד לאומדן תוספת השווי הנובעת מהפוטנציאל של תמ"א 38, בהתחשב בהיות קבלת הזכויות מכוחה מותנות ולא ודאיות והתגבשותן רק לעת ההיתר ובהתחשב בהיותה של התוכנית מוגבלת בזמן ובעלת הוראות פקיעה. כל זאת להבדיל מהתחשבות בזכויות מכח התוכנית שטרם התגבשו במצב הקודם.

שמאי מכריע	גוש	חלקה	תכנית	סוג מימוש	מקדם	מהות המקדם
ברק שוורצברד	6951	8	רובע 3	מכר	70%	מקדם תמ"א 38 במצב קודם
	6953	35	רובע 3	מכר	50%	מקדם תמ"א 38 במצב קודם
בועז קוט	6214	249	רובע 3	מכר	65%	מקדם השפעה כללי על השוי
גיא צדיק	6906	66	רובע 3	מכר	80%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
רמה מאור	6215	166	רובע 3	מכר	87%	לכל זכויות תמ"א 38 למעט קומה נוספת
					10%	עבור קומה נוספת
דוד דדון	6968	95	רובע 3	מכר	67%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית ראשונה
					10%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית שנייה
					67%	מקדם אי ודאות לקומת גג חלקית
מרדכי דדון	6215	288	רובע 3	מכר	70%	מקדם אי ודאות לקומה נוספת ראשונה + קומת עמודים
					30%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית שנייה
					70%	מקדם אי ודאות לקומת גג חלקית
	6957	197	רובע 3	מכר	70%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
רינת וייס רביב	7078	22	רובע 3	מכר	90%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
אלדד חיימי	6213	1197	רובע 4	מכר	80%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
ערן ירקוני	6955	102	רובע 3	מכר	85%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
אריה אריאלי	6215	193	רובע 3	מכר	90%	אי ודאות לזכויות התמ"א ל - 2 קומות
					30%	אי ודאות לזכויות התמ"א מעבר ל 2 קומות

- בהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגוש 6771 חלקה 20 רחוב רידינג 33+31 ורחוב שמעוני דוד 4-2, תל אביב. נקבע תוספת פוטנציאל מתמ"א 38 למצב הקודם בגובה של 10% ביחס לשווי כבנוי.
- בהחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי בגוש חלקה רחוב מיכה 16 ת"א, קבע כי "שווי מ"ר מבונה (שבוצע בשיטת החילוץ ממבנה חדש) מגלם את הפוטנציאל מתכנית התמ"א 38. פוטנציאל כללי נובע מהעובדה שבעלי הדירות מזהים באופק דירה חדשה תחליפית לדירה הישנה דבר הבא לידי ביטוי בשווי מ"ר מבונה בבניה חדשה".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מסקירה זו עולות מספר מסקנות עיקריות:</u>

א. מקדם לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם אינו אחיד בין השמאים המכריעים וכי קיימות מחלוקות בנושא. החלטת ביהמ"ש מחייבת שינויים בכל שומות הצדדים. כמפורט בסעיף 79 לפסה"ד, התחשבות כלכלית בפוטנציאל הנובע תמ"א 38 אינה הופכת זכויות אלו ל"זכויות מוקנות".

ב. בחלק מהחלטותיהם של השמאים המכריעים הוטמעה דיפרנציאציה בין זכויות שניתן לממש מכוח תמ"א 38 בתוספת של 1.5 קומות, ומקדם נמוך משמעותית בשל שילובה של קומת תמ"א נוספת אף על פי שזו מעולם לא אושרה בתחום רובע 3 ובבניה נמוכה ברובע 4. אין סבירות לעמדה שקיימת תוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור לחלוטין שלא ניתן לקבל באזור זה מכח תמ"א 38. יובהר כי באזור הכרזת אונסקו לא היתה סבירות כלל לקבל זכויות אלה לאור הוראות ההכרזה, כשקבלתן היתה כרוכה בסיכון לביטול ההכרזה, אשר חשובה ברמה העירונית וברמה הלאומית.

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

ד. ממוצע החלטות השמאים המכריעים, ערב יישומה של החלטת ביהמ"ש העליון מציבים את מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם בגבולות של 78% משווין כמוקנות. אין חולק כי הטמעת הוראות פסה"ד מחייב שילוב של מקדם נמוך יותר. בחלק ניכר מן השומות המכריעות חושבו זכויות המצב הקודם באמצעות שילובן של זכויות תמ"א 38 כזכויות מוקנות ו/או בהפחתה מינימלית, אלמנט שאינו יכול עוד לבוא בחשבון.

ג. <u>דחייה ופרמיה:</u>

מימוש זכויות בניה הן במצב הקודם מכח תמ"א 38 והן במצב החדש מותנה בתקופת דחיה של מס' שנים, המשתנה בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה. יחד עם זאת, יש הבדל מהותי בזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תמ"א 38 לבין הזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תוכנית הרובע.

הליך קידום בקשה מכח תמ"א 38 הינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תוכנית רובע 3.

הסיבה שתהליך קבלת החלטת ועדה המתירה בניה מכח תמ"א 38 הינו תהליך ארוך משמעותית מקבלת החלטה המתירה בניה מכח תוכנית רובע 3 טמונה בהוראות השונות הקיימות בדין ובתוכניות ביחס לשני המסלולים.

בהתאם לפרק ה' לחוק התכנון והבניה ולתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו- 2016 (להלן- "תקנות הרישוי") יש הבדל משמעותי בהליכי קידומה של בקשה להיתר תואם תוכנית, אשר מקודמת במסלול של רשות רישוי שהינו מסלול מהיר, "מסלול ירוק", לבין בקשה להיתר שאינה תואמת תוכנית, או שדורשת פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

בקשה להיתר מכח תמ"א 38 הינה בקשה הנדונה בפני הועדה המקומית, כבקשה הכוללת הקלות שצריכה לעבור במסלול הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, זאת לאור סעיף 27 לתמ"א 38 הדורש זאת.

לעומת זאת, בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 3 נדונה ברשות רישוי כבקשה תואמת תוכנית, ואינה כפופה להליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (לעניין זה ראו בהוראות התוכנית עצמה וכן בערר רישוי תא/1015/0120 **איילה ברייר סער נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו** (01.06.20, פורסם בנבו) ובעת"מ 34536-07-20 **ברייר סער נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח'** (23.08.21)

ההליך ביחס לבקשה תואמת תוכנית, ולענייננו בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 3, הינו מהיר ופשוט בהרבה. בבקשה תואמת תוכנית יש להגיש בקשה הכוללת, לפי סעיף 33(א) לתקנות הרישוי, 19 פרטים

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ומסמכים המפורטים בתקנות. במקרה כזה אין צורך בפרסום להתנגדויות, אלא בהמצאת הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין או הצגת העתקי הודעות שנמסרו להם ואישורי דואר רשום (ס' 33(א)(10)). "בעלי הזכויות במקרקעין" לצורך האמור מוגדרים בצמצום בסעיף 36 לתקנות (כעקרון כוללים בעלים וחוכרים במקרקעין). בהיעדר הסכמה, מי שקיבל הודעה כזו רשאי לפי תקנה 37 להגיש התנגדות תוך 15 יום אך החוק והתקנות לא מקנים לו זכות ערר במידה והתנגדותו תידחה. הבקשה נקלטת עם הגשת ההודעות או ההסכמה ולאחר בדיקת קיום כל התנאים, ורשות הרישוי צריכה להכריע אם לאשר את הבקשה ולהכריע בהתנגדות כזו ככל שקיימת בהחלטה מנומקת. בזאת מסתיים התהליך.

לעומת זאת, על בקשה להיתר מכח תמ"א 38 חל חלק י' לתקנות הרישוי שמתווה הליך מורכב וממושך יותר, לפי חלק זה בתקנות הרישוי:

א. לאחר בדיקת התנאים המוקדמים של הבקשה כאמור בתקנה 33, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

ב. בשלב זה מבקש ההיתר צריך לבצע את הפרסומים: הפרסומים הדרושים לפי סעיף 149(א) כוללים:

1. פרסום בעיתון.

2. הצגת הודעה במקום בולט בחזית הנכס בדרך שקבעה הועדה המקומית.

3. משלוח הודעות על ידי הועדה המקומית על חשבון המבקש ל:

- כל הבעלים והמחזיקים בנכס,
- כל הבעלים והמחזיקים בנכסים הגובלים לנכס.
- וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בניין שלדעת הועדה המקומית עלולים להפגע מאישור הבקשה.

יצוין כי תהליך זה הינו תהליך ממושך שכולל איתור כל הגורמים הללו, והמצאה כנדרש של ההודעה. החוק לא מסדיר את משך הזמן לכל אלה ומדובר בהליך ממושך.

לכל אחד מאלה יש זכות להגיש התנגדות בתוך 15 יום מקבלת ההודעה.

ג. לפי סעיף 106 לתקנות הרישוי, רק לאחר כל זאת חוזר מבקש ההיתר לועדה המקומית ומגיש לה עותקים מהפרסומים בעיתון, מאישורי המסירה, צילום השלט שהוצב במקרקעין ואישור על תשלום פיקדון. רק אז בוחן המהנדס שוב אם קוימו הוראות סעיף 149 והכל הוגש, ורק אז נקלטת הבקשה.

ד. רק לאחר מכן המהנדס בוחן את התקיימות תנאי הבקרה המרחבית ומעביר חוות דעתו לועדה המקומית.

ה. הועדה המקומית תדון לאחר מכן בהתנגדויות ותשלח למתנגדים הודעה על החלטתה במכתב רשום.

ו. לפי סעיף 152(א) לחוק התכנון והבניה על ההחלטה של הועדה המקומית ביחס לדחיית התנגדות או סירוב לתת היתר, קיימת לנפגע זכות ערר לועדת הערר תוך 30 יום מיום שהומצאה לו ההחלטה. לפי סעיף 152(ב) משהוגש ערר כאמור לא ינתן היתר עד למתן החלטה בועדת הערר. החלטת ועדת הערר שתינתן באה במקום החלטת הועדה המקומית ורק לאחריה נמנים הימים מחדש למילוי התנאים בהחלטה לצורך מתן ההיתר. בפועל למעשה מרגע שמוגש ערר מוקפא

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המשך הליך הוצאת ההיתר עד לאחר ההחלטה בערר, כך שפרק הזמן של ניהול הערר, גם אם ידחה, נוסף על פרקי הזמן הקיימים להוצאת ההיתר.

יצוין כי הגם שהחוק קוצב זמן להחלטה בועדת הערר, בפועל מן הידועות היא כי זמן הדיון בועדה ארוך וממושך בהרבה. על החלטת הועדה הצדדים יכולים להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט לענייניים מנהליים (ובקשה לעיכוב ביצוע).

בנסיבות אלו, ולאור האמור לעיל, תחשיב ההשבחה ביחס למצב החדש מביא בחשבון פרק זמן קצר של כשנתיים ביחס לדחייה שהובאה בחשבון במצב הקודם לזכויות תמ"א 38.

ד. <u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

בהתאם לעמדתנו יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת וזאת לאור הקושי בשימוש של מתודולוגית של השוואה נכסים בנויים בלבד לפני ואחרי אישורה של תכנית תא/3616א. הקושי בעניין זה נובע מכך שקיימת שונות גדולה בין משתנים שונים בהערכת שווי הדירות הקיימות כגון רמת גמר בניה, שנת הבניה וכיוצ"ב אשר רלוונטית מאד ומשפיעה על ערך הנכסים השונים בעת שהשימוש המיטבי הינו תוספת על הקיים ולכן התוצאות בשיטת ההשוואה לא יוצאות מדויקות ביחס לחלופה כזו, וקשה עד בלתי אפשרי לאבחן את השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לנכס אחר.

בנוסף, לאור העובדה כי תכנית תא/3616א מקודמת עוד מלפני שנת 2012 הרי שהבאה בחשבון של עסקאות מהשנים אלו מגלמות את הפוטנציאל וציפייה לאישורה של תכנית זו, דבר שעל פי הדין (הלכת לוסטרניק), נדרש לנטרל. יצויין כי, במהלך השנים הוצגו ונערכו מספר סקרים בתחום רובע 3 ע"י שמאים מכריעים, אשר הגיעו למסקנות שונות ולא חד משמעיות שיוצרות מובהקות כלשהיא והאמור לעיל הוא כפי הנראה הסיבה לכך.

בשקלול כל האמור לעיל, תוך הבאה בחשבון של כלל האלמנטים המוזכרים, לרבות הכבוד הראוי לעמדת השמאים המכריעים, אנו סבורים כי מקדם תמ"א 38 שיש להביא במצב הקודם צריך להיאמד בגבולות של עד 50% לקומה וחצי בלבד (ובנוסף מקדם דחיה כפי שפורט לעיל).

מקדם תמ"א 38 בגובה 50% משקף לעמדת הועדה המקומית את שקלול העמדות שנזכרו לעיל, קרי: עמדותיהם של השמאים המכריעים והעובדה של היותה של תמ"א 38 תכנית מתכלה ופוקעת וזאת בשונה באופן מהותי מתכנית תא/3616א אשר נהנית מזכויות מאושרות ומוקנות.

מקדם אי ודאות זה יחול על המצב הקודם בלבד לרבות עלויות ההתאמה, קרן חניה, זכויות בניה וכיוצ"ב.

- הועדה המקומית הגישה לבית המשפט העליון עתירה לדיון נוסף (דנ"מ 67731-10-25) ביחס לפסק הדין שניתן בברמ 1975/23 הועדה המקומית ת"א-יפו נ' לויתן ואח אך טרם ניתנה החלטה בעתירה האמורה. לאור האמור, מוצגת בשומה זו חלופה בהתאם לעמדת הועדה המקומית בעתירה לדיון נוסף, שלפיה אין להתחשב בפוטנציאל מכח תמ"א 38 בתחשיב המצב הקודם לתוכנית הרובע. ככל שהעתירה לדיון נוסף תתקבל, שומרת הועדה המקומית על זכותה להתאים את החיוב כך שהשומה תיערך בהתאם לחלופה זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהייה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית...". ההשבחה תבחן כהפרש השווי שבין שני מצבי תכנון- המצב עפ"י כל תכנית חדשה לעומת המצב הקודם, לכל תכנית בנפרד, בהתאם לפס"ד "פמיני".

ב. מיקום הנכס ברח' נצח ישראל 13 פינת שד' ח"ן 45-43, בתל אביב.

ג. הנכס נשוא השומה ידוע כחלק מחלקה 95 בגוש 6952, המהווה בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, בחלקו.

ד. הובא בחשבון שטח החלקה עפ"י נסח רישום וצורת החלקה עפ"י תרשים החלקה.

ה. הובא בחשבון המצב התכנוני והמבנה הקיים עפ"י היתרי הבנייה.

ו. שומה זו נערכה בשיטת הדלתא באופן התואם את האמור בסעיף 34 לפס"ד בעמ"נ 18341-09-24 בעניין נועה לב, לאור העובדה כי השימוש הטוב והיעיל במקרה דנן הינו תוספת על הקיים ושיטה זו היא המיטבית ביותר בנסיבות אלה.

ז. הנכס הנדון נמצא בתחום אזור ההכרזה ברח' שאינו ראשי בבניין פינתי שהוקם לפני 1981.

ח. תכנית תא/3616א', תכנית רובע 3 - מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספת בניה, אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

ט. התייחסות לשומה מכרעת בחלקה – בחלקה הנדונה קיימת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מר דוד דדון. שומה זו מאמצת את קביעת השמאי המכריע למעט בסוגיות בגינם הוגשה ערר.

י. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה כמפורט לעיל, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הגג ולא הריסה ובניה מחדש.

יא. בחלופה א' במצב הקודם הובא בחשבון פוטנציאל מכח תמ"א 38- תוספת קומה בשיעור של 50% משטח קומה טיפוסית לחישוב הרכוש המשותף.

הובא בחשבון מקדם 50% משווי התוספת הגולמית בגין אי ודאות/תמא"38.

הובא בחשבון תשלום בגין כופר מקומות חניה- סה"כ 2 חניות.

הובא בחשבון עלויות התאמה בסך 370 למ"ר.

הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש ומושעא בתוספת שנתיים (ביחס לתוכנית 3616א')
9 שנים בריבית 6%- 0.592.

בהתחשב בדירות גג שנבנו עפ"י היתר בשטח של 79.5 מ"ר הובא בחשבון כי לא ניתן להקים דירות חדשות והשלמת קומת הגג תשויך להרחבת הדירות הקיימות.

הובא בחשבון שטח קומה טיפוסית בניכוי ח"מ – 243.40 מ"ר בניכוי השטח הבנוי 79.5 מ"ר.

סה"כ שטח להרחבת הדירות הקיימות 163.90 מ"ר.

הובא בחשבון זיכוי מרפסת גג.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יב. <u>במצב החדש מכח תכנית 3616/א':</u>

1. בהתאם לסעיף 4.1.3.ט'.1א' – בבניינים הקיימים בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בהתחשב במיקום הדירה הממוקמת בחזית ובתחום אזור ההכרזה, לא ניתן להקים מרפסת חדשה. לפיכך לא חושבה השבחה בגין רכיב זה.

2. התכנית מאפשרת תוספת בניה כדלקמן: בבניינים בני 2-4 קומות (כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת) הכלולים בתחום אזור ההכרזה תותר תוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית אשר במגרשים פינתיים תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת

3. החזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת ושטחה לא יעלה על 65% משטח הגג (הנמוך מביניהם).

הבניין הנדון כולל 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית.

עפ"י סעיף 4.1.3ב'5א' להוראות התכנית, בתחום אזור ההכרזה שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.

בהתאם להיתרי בנייה שניתנו בבניין הנדון, על גג הבניין קיימות 2 דירות גג (בחלק הצפוני והדרומי של הגג) בשטח כולל של 79.50 מ"ר.

4. בהתחשב בדירות גג שנבנו עפ"י היתר בשטח של 79.5 מ"ר הובא בחשבון כי לא ניתן להקים יח"ד חדשות והשלמת קומת הגג תשויך להרחבת הדירות הקיימות.

הובא בחשבון שטח קומה טיפוסית בניכוי ח"מ – 243.40 מ"ר בניכוי השטח הבנוי 79.5 מ"ר.

סה"כ שטח להרחבת הדירות הקיימות 163.90 מ"ר.

הובא בחשבון זיכוי מרפסת גג.

לפיכך, תובא בחשבון תוספת בניה כדלקמן:

- <u>תוספת קומת גג:</u>

בתחום אזור ההכרזה ובמגרשים פינתיים תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה וטיפוסית או בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת החזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת, לפי הנמוך מבין

השניים. בהתאם לכך ועפ"י השומה המכרעת הקיימת בחלקה הנדונה מתאפשרת קומת גג בשטח של כ-145.96 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ-90.44 מ"ר.

הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל. גובה מירבי של הבנייה על הגג ברוטו לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג (עד 3.4 מ' לא כולל מתקנים הנדסיים). תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון

בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות, בתנאים המפורטים בתכנית. לאור המאפיינים היוקרתיים הנ"ל, ובהתאם לשומות מכריעות רבות אשר נערכו בתחום תכנית 3616א', הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.2 לקומת הגג ו-0.3 למרפסת הגג (עפ"י שומה מכרעת שנערכה בחלקה הנדונה).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יג. <u>מקדם דחייה ומושע:</u>

הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים כדלקמן:

1. הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני כ-74 שנה וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו. המבנה לא משופץ.

2. הובא בחשבון המצב המשפטי, המבנה אינו רשום כבית משותף והרכב הבעלות הכולל חברה בלבד (נציין, כי לעמדתי אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).

3. הובאו בחשבון שטחי הבנייה ומס' היחידות בבנין (כ-13 יחידות) בהתאם להיתרי הבניה. הובא בחשבון כי עפ"י היתרי הבניה קיימת בניה על הגג, מותקנת במבנה מעלית וכי לא קיימים במבנה מקומות חניה.

4. הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים המשמעותיים מכוחה של תכנית 3616א' במסלול חיזוק ותוספת על הקיים (תוספת של כ-202 מ"ר אקוי' לעומת כ-1,034 מ"ר בנויים). מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.

5. לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושעא של 7 שנים בשיעור היוון של 6% - 0.665.

יד. <u>פתרון חניה:</u>

הובא בחשבון כי לא ניתן יהיה למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי ומשכך יידרש תשלום קרן חניה בגין 2 מקומות חניה (עפ"י שומה מכרעת).

טו. <u>עלויות התאמה:</u>

להלן חוות דעת מהנדס מומחה הנוגעת לעלויות התאמת בנית חדש על ישן ביחס לטיפוס בניין דומה לזה נשוא שומתי:

מיקום	גוש	חלקה	טיפוס בניה	עלות יעודפת למ"ר
גוש חלב 10	6954	196	תוספת קומה וקומת גג חלקית	373 ₪

מחוות הדעת האמורות עולה כי עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומדות על 373 ₪ למ"ר של בניה החדשה.

לכן יש להפחית כעלויות התאמה של בניית חדש על ישן עלות של 54,005 ₪ בגין בניית חדש על ישן לפי עלות בניה של 370 ₪ למ"ר של תוספת בניה.

טז. הובא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יז. הובא בחשבון ניכוי 2 דירות מהבניין שבגינם שולם היטל השבחה במימוש קודם:

1. נכס 1- מספר תיק 2023-06136, שומה מתאריך 04/08/2023.
דירת מגורים בקומה השנייה בגודל 59 מ"ר. המהווה 5.7% מהרכוש המשותף.

2. נכס 2- מספר תיק 2019-12031, שומה מתאריך 26/11/2019.
דירת מגורים בקומת קרקע בגודל 98 מ"ר. המהווה 9.41% מהרכוש המשותף.

מימוש קודם בוצע בגין דירות שאינן בקומה עליונה לפיכך הזיכוי ינתן רק בגין ההשבחה הנובעת מחלקים ברכוש המשותף.

בגין הרחבת דירות בקומה עליונה בוצע חיוב מלא.

יח. הובא בחשבון ערכי שווי עפ"י שומות מכריעות למועד הקובע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות באזור לתכנית תא/3616א':</u>

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ"ר מבונה
גיל הרצברג	20/12/2022	6951	75	נצח ישראל 14	₪24,000
גיא צדיק	18/04/2021	6903	143	שטנד 15	₪25,000
עומר סרחאן	14/02/2021	6952	118	מאנה 3	₪25,000
גיא צדיק	20/12/2020	6903	141	שטנד 19	₪25,000
דוד דדון	01/12/2020	6952	90	נצח ישראל 17	₪25,000
אלי כהן	05/11/2020	6952	92	שדרות ח"ן 40	₪25,000
שושי שרביט שפירא	14/05/2020	6903	144	שטנד 13	₪25,000
נורית ג'רבי	04/05/2020	6952	76	שדרות ח"ן 46	₪25,000
דוד דדון	16/04/2020	6952	95	שדרות ח"ן 45	₪25,000
עאטף עאלם	03/03/2020	6952	99	שדרות ח"ן 51	₪25,000
דוד טיגרמן	04/11/2019	6952	74	שדרות ח"ן 50	₪25,000
עאטף עאלם	24/06/2019	6952	99	שדרות ח"ן 51	₪25,000
נאוה סירקיס	29/04/2019	6952	112	שדרות ח"ן 57	₪26,000

בהתחשב במיקום הנכס ובשומה המכרעת הקיימת בחלקה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 25,000 ₪.

<u>נתונים לתחשיב</u>:

שטח קומה טיפוסית כולל מדרגות עפ"י שומה מכרעת	258.40
שטח קומה טיפוסית ללא חדר מדרגות	243.40
תוספת קומת גג 65% משטח קומה רגילה ועפ"י הנסיגות הנמוך מבניהם (עפ"י שומה מכרעת)	145.96
עלויות עודפות בגין התאמה בינוי חדש על ישן	370 ₪
מקדם דחיה למושעא במצב הקודם	0.592
מקדם דחיה למושעא במצב החדש	0.665
מקדם לדירת גג בגובה 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו)	1.2
מקדם מרפסת גג במצב חדש	0.3
שווי מ"ר מבונה	₪25,000
קרן חניה	₪48,316

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חלופה א'- תמ"א 38 במצב קודם- עפ"י פס"ד (לרכוש המשותף בלבד):</u>

מצב קודם	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה
תוספת חצי קומה	121.70	1.10	133.9
מרפסת גג	121.70	0.30	36.51
סה"כ תוספת מ"ר אקוי' מצב קודם			170.38
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 4,259,500
עלות התאמה בינוי חדש על ישן	121.70		₪ -45,029
תשלום קרן חניה בגין תוספת של 2 יח"ד			₪ -96,632
סה"כ שווי גולמי			₪ 4,117,839
מקדם אי ודאות/תמ"א			50%
שווי מצב קודם			₪ 2,058,920
מקדם דחיה למימוש ומושעא (9 שנים בריבית 6%)		0.592	₪ 1,218,671
חלק יחסי ברכוש משותף			85.13%
סה"כ שווי יחסי מצב קודם			₪ 1,037,455

מצב חדש	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה
תוספת קומת גג 65% משטח קומה רגילה ועפ"י הנסיגות הנמוך מבניהם (עפ"י שומה מכרעת)	145.96	1.20	175.2
מרפסת גג	90.44	0.30	27.13
סה"כ תוספת מ"ר אקוי' מצב חדש			202.28
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 5,057,100
עלות התאמה בינוי חדש על ישן	145.96	₪ 370	₪ -54,005
תשלום קרן חניה בגין תוספת של 2 יח"ד			₪ -96,632
שווי מצב חדש לפני דחייה ומושעא			₪ 4,906,463
מקדם דחיה למימוש ומושעא (7 שנים בריבית 6%)		0.665	₪ 3,263,078
חלק יחסי ברכוש משותף			85.13%
סה"כ שווי יחסי מצב חדש			₪ 2,777,858

סה"כ השבחה בגין רכוש משותף	₪ 1,740,403
היטל השבחה	₪ **870,202**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב להרחבת דירות גג קיימות:</u>

מצב קודם - הרחבת דירות גג			
הרחבת דירות גג	163.90	1	163.90
זיכוי בגין מרפסת גג	163.90	0.15	25 ₪
סה"כ שטח אקוי לחיוב			139.32
עלות התאמה בינוי חדש על ישן	163.90	370 ₪	-60,643.00
סה"כ שווי גולמי			3,422,232 ₪
מקדם אי ודאות/ תמ"א			50%
שווי מצב קודם			1,711,116 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושעא		0.592	1,012,807 ₪
סה"כ השבחה			1,012,807 ₪
היטל השבחה			**506,403** ₪

מצב חדש - הרחבת דירות גג			
הרחבת דירות גג	163.90	1	163.90
זיכוי בגין מרפסת גג	163.90	0.15	24.59
סה"כ שטח אקוי לחיוב			139.32
עלות התאמה בינוי חדש על ישן	163.90	370₪	-60,643.00
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
סה"כ השבחה לפי דחיה למימוש ומושעא			3,422,232 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושעא		0.665	2,275,980 ₪
סה"כ השבחה			2,275,980 ₪
היטל השבחה			**1,137,990** ₪

השבחה	1,263,173	₪
היטל השבחה	**631,586**	₪

<u>סה"כ ההשבחה כולל רכוש משותף והרחבת דירות גג קיימות – חלופה א':</u>

השבחה	3,003,576	₪
היטל השבחה	1,501,788	₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חלופה ב'- ללא התחשבות בתמ"א במצב קודם- עמדת הוועדה (לרכוש המשותף):

מצב חדש- תוספת על בניין קיים	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה
תוספת קומת גג חלקית עפ"י שומה מכרעת	145.96	1.20	175.15
מרפסת גג עפ"י שומה מכרעת	90.44	0.30	27.13
סה"כ תוספת מ"ר אקוי' מצב חדש			202.28
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 5,057,100
עלות עודפת בגין התאמה בינוי חדש על ישן	145.96		₪ -54,005
תשלום קרן חניה עבור תוספת של 2 יח"ד (עפ"י שומה מכרעת)			₪ -96,632
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתה למושעא			₪ 4,906,463
מקדם דחיה למימוש ומושעא		0.665	₪ 3,263,078
רכוש משותף			100.00%
ניכוי חלק יחסי ברכוש המשותף			14.87%
חלק יחסי ברכוש המשותף לחיוב			85.13%
סה"כ השבחה			₪ 2,777,858
סה"כ היטל השבחה			₪ **1,388,929**

תחשיב להרחבת דירות גג קיימות:

הרחבת דירות גג	163.90	1	163.90
זיכוי בגין מרפסת גג	163.90	0.15	24.59
סה"כ שטח אקוי לחיוב			139.32
עלות התאמה בינוי חדש על ישן	163.90	₪370	-60,643.00
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
סה"כ השבחה לפי דחיה למימוש ומושעא			₪ 3,422,232
מקדם דחיה למימוש ומושעא		0.665	₪ 2,275,980
סה"כ השבחה			₪ 2,275,980
היטל השבחה			₪ **1,137,990**

סה"כ ההשבחה כולל רכוש משותף והרחבת דירות גג קיימות – חלופה ב':

השבחה	₪ 5,053,838
היטל השבחה	₪ 2,526,919

השומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון הידוע כחלק מחלקה 95 בגוש 6952 הינה כדלקמן:

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616א	24/01/2018	₪ 3,003,576	₪ 1,501,788

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 16.07.2026:</u>

<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בבואנו לאמוד את ההשבחה במקרקעין, ככל וחלה, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1. **נשוא חוו"ד** - מהווה **בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קרקע בנויה חלקית.**

1.2. **סביבת הנכס** – שכונת אזור הצפון החדש בעיר תל אביב בתחום אזור ההכרזה של אונסק"ו.

1.3. הובאה בחשבון החלטת שמאי מכריע קודמת בנכס.

1.4. תמצית המסקנות

לאחר שבחנו באופן מעמיק את מצבי התכנון השונים, פסיקות, הכרעות שמאים מכריעים ושווי אובייקטיבי של המקרקעין בעיני הקונה הסביר בין שני מצבי התכנון, **<u>הגענו לכלל מסקנה כי תכנית 3616א' אינה משביחה ו/או משפיעה על שווי המקרקעין, זאת בעיקר לאור הימצאותה, היתכנותה והשפעתה של תמ"א 38 על שווי הנכס המצב הקודם.</u>**

להלן פירוט הגורמים, השיקולים וכן הממצאים.

1.5. <u>מהות ההשבחה - כללי</u>

המרכיבים העיקריים שנבחנו על מנת לבחון את ההשבחה, ככל וחלה, הינם:

א. שווי מקרקעין על פי שוויו האובייקטיבי במצבי התכנון.

ב. תרומה/אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות).

ג. תרומה / אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות).

א. <u>אומדן על פי שווי אובייקטיבי</u>

בבחינת עליית שווים של מקרקעין עקב תכנית, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין בהתאם לשווי השוק בפועל, תוך בידוד השפעת האקט התכנוני הספציפי בלבד. ביום 16.10.2025 הכריע בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן (שאוחד עם עניין קלמנוביץ), וקבע כי אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם, אלא יש להביאה בחשבון ככל שהשוק כבר גילם אותה. נקבע כי המבחן הוא שווי שוק אמיתי — לא שווי תיאורטי המנותק מהתנהגות השוק בפועל.

עוד קודם לכן, בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב (כב' השופט יעקב שקד) בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, אשר ניתן טרם הדיון בערעור לבית המשפט העליון, נקבע כי בעת קביעת שווי "המצב הקודם" אין לנטרל את השפעת תמ"א 38. הודגש כי תמ"א 38 אינה חלק מההליך התכנוני של תכנית הרובעים, ולפיכך אין לראות בה רכיב שיש להחסירו במסגרת חישוב המצב הקודם. עוד נקבע כי אין לקבוע באופן גורף שהסתברות המימוש מכוח תמ"א 38 היא קלושה או אפסית, וכי מדובר בשאלה שמאית שיש לבחון לפי נסיבות המקרה הקונקרטי — מיקום הנכס, אופי הבניין, הרכב בעלי הזכויות, מדיניות הוועדה והיתכנות כלכלית.

בהתאם להלכת לוסטרניק ולפסיקת בית הכרם (השופט חשין), היטל השבחה קם רק מקום בו הוכחה התעשרות בפועל עקב האקט התכנוני עצמו — ובשלו בלבד. בהיעדר התעשרות, אין היטל השבחה. לעניין זה יפה גם החלטת ועדת הערר י-ם 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (05.09.2022), שם נקבע כי אין לייחס לתכנית משביחה זכויות שמקורן בתמ"א 38 – הפטורות מהיטל – באמצעות שיוכן המלאכותי לתכנית אחרת, וכי מהלך כזה חותר תחת המתודה השמאית ותחת תכלית התמ"א.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

על עיקרון זה חזר גם בית המשפט המחוזי בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב (26.6.25), שם נקבע כי בעת מכר דירת מגורים בפרויקט התחדשות עירונית, דרך המלך לחישוב ההשבחה היא שיטת ההשוואה הישירה, על בסיס עסקאות אמת בשוק החופשי. בית המשפט הדגיש כי מחיר עסקה משקף כבר את כלל מרכיבי אי-הוודאות, הסיכונים, הדחיות והפוטנציאל התכנוני, ולכן אין הצדקה להישען על חישובים תיאורטיים של חלק יחסי מפרויקט עתידי.

ביישום עקרונות אלה לענייננו, הובא סקר שערך השמאי רן וירניק ברובע 3 (אשר השווה בין בניינים ותיקים בני 7 קומות ומעלה ללא זכויות נוספות מכוח תכנית הרובע, לבין בניינים ותיקים בני עד 4 קומות הכוללים זכויות נוספות. מן הסקר עולה כי שווי מ"ר בנוי בבניינים ללא זכויות נוספות עומד על כ-46,500 ₪, בעוד שבבניינים הכוללים זכויות מכוח תכנית רובע 3 עומד השווי על כ-47,000 ₪ בלבד — פער של כ-500 ₪ למ"ר.

פער זה, המהווה שיעור זניח ביחס למחירי השוק ברובע, מלמד כי גם אם קיימת תרומה תכנונית תיאורטית — השוק החופשי אינו מייחס לה ערך מהותי. משכך, ובהתאם להלכת לויתן ולפס"ד נועה לב, לא הוכחה התעשרות הנובעת מתכנית הרובע עצמה.

ב. <u>אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות)</u>

<u>זכויות במצב הקודם - תמ"א 38</u>

תמ"א 38 מאפשרת תוספת של 2.5 קומות על הקיים בהתאם לקו היקף הקומה שמתחתיהן ובמקרה של הרחבות בהתאם להיקף הקומה המורחבת שמתחת, ללא הגבלת מהות השטחים (בליטות/מרפסות). התמ"א מאפשרת הרחבה של 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד) וסגירת קומת עמודים מפולשת. יוער כי התמ"א מאפשרת חריגה בקווי בניין למטרת הרחבות ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור, ובמקרה של תוספת ממ"דים אף לקו בניין 0.

<u>זכויות במצב החדש – תא/3616א'</u>

במקרה הנדון התכנית מאפשרת השלמת קומת הגג הקיימת + קומת גג חלקית. התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ"א 38 (כגון: קומת קרקע בנסיגה, חישוב שטח התוספת ללא מרפסות ובליטות ועוד).

<u>לאור כל האמור לעיל, הגענו למסקנה כי לא קיימת תרומה לסל הזכויות כתוצאה מאישורה של תכנית 3616א' וזו אף גורעת מהזכויות במצב הקודם.</u>

ג. <u>אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות)</u>

תמ"א 38 על תיקוניה יצרה שינוי מהותי בשוק המקרקעין והיוותה את המנוע המרכזי להתחדשות עירונית, ובפרט באזורי ביקוש כדוגמת תל אביב. הפסיקה חזרה וקבעה – תחילה בהלכת מועש ואופל קרדן ובהמשך בערר צ.ו.ר מעוף – כי השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית מתגבשת במועד מתן ההיתר, וזאת נוכח עקרון הוודאות ועקרון ההתעשרות. תכנית 3616א' נערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 וזכויותיה נגזרות ממנה, ולאחר בחינת הוראותיה נמצא כי היא כוללת התניות רבות, ובחלק מהמקרים אף מחמירות לעומת התמ"א, כך שמידת הוודאות התכנונית לא השתפרה.

מסמכי המדיניות של הוועדה המקומית תל אביב-יפו, שאינם מסמכים סטטוטוריים, מלמדים כי מדובר בכלים מנחים לבחינת בקשות להיתר ולא בקביעת זכויות מוקנות. אף בפסיקות שמאים

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכריעים (בועז קוט, עומר סרחאן, נורית ג'רבי ודוד טיגרמן) נקבע כי אין להתעלם מקיומה של תמ"א 38 במצב הקודם, וכי קיים דמיון מהותי בין סל הזכויות והמגבלות בשתי המסגרות, לצד אי-ודאות מובנית במימוש התכנית הנובעת מהתניות, שיקול דעת רחב של הוועדה, דרישת הסכמות דיירים והיתכנות כלכלית.

גם בפס"ד כהנוביץ הודגש כי הזכויות לפי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות וכי למוסד התכנון שיקול דעת רחב בשלב הרישוי, לרבות באיזון השיקולים ובהערכת ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט – ואף כאשר מדובר בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א. לפיכך, בבחינת השפעת תכנית 3616א' על המקרקעין, הן לעניין תרומת הזכויות והן לעניין הוודאות התכנונית, הובאו בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 כבר במצב הקודם, ולא נמצא כי חל שיפור ממשי ברמת הוודאות המצדיק קביעה של השבחה נוספת.

<u>לאור כל האמור לעיל, כחלק מבחינת השפעת תכנית 3616א' על המקרקעין, בתרומה/אי תרומה לסל הזכויות וכן בוודאות/אי וודאות, הובאו בחשבון זכויות מתמ"א 38 במצב הקודם.</u>

1.6. <u>השגות על שומת הועדה ודגשים לעריכת התחשיב</u>

- **<u>תמ"א 38</u>**

כמפורט בהרחבה בשומתנו, יש להביא בחשבון את השפעת ותרומת תמ"א 38 הן לשווי והן לזכויות במצב הקודם וזאת בהתבסס על פס"ד, הכרעות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר וכיו"ב.

- **<u>העדר בסיס קנייני לשיוך זכויות הגג לדירות הגג בלבד</u>**

אנו חולקים על שומת הועדה לעניין ייחסו השלמת קומת הגג החלקית לבעלי דירות בגג בלבד. לעניין זה נקבע **בה"פ 17545-07-12 הלוי ואח' נ' טכורש ואח'**

"הצמדת גג משותף לדירה מסוימת, אינה מהווה בהכרח הסכמה לבניה על הגג או לניצול אחוזי בניה שניתנים לניצול על הגג...."לזכויות בניה ערך כלכלי ולפי הפסיקה, הענקה נרחבת של אחוזי בניה צריכה להינתן במפורש, ולא מכללא".

בענייננו לא הוצגה הוראה מפורשת כאמור, ולפיכך אין בסיס לייחס את זכויות הבנייה על הגג לדירות הגג בלבד. זאת ועוד, בית המשפט העליון קבע בעניין **ע"א 3451/07 קאופמן נ' כהן**:

"מהסכם להענקת זכויות קנייניות בגג הבניין, למשל על דרך של הצמדה, אין נגזרת בהכרח המסקנה שבעל הזכויות, כאמור, רכש גם את זכויות הבנייה באותו הגג."... "הצמדת הגג כשלעצמה איננה מאפשרת בנייה על הגג המוצמד".

לפיכך, גם אילו הייתה קיימת הצמדת גג — ואין בענייננו הצמדה מפורשת של זכויות הבנייה — אין בכך כדי להקנות לדירות הגג את זכויות הבנייה מכוח תכנית רובע 3.

הדברים מקבלים משנה תוקף ביחס לזכויות מכוח תמ"א 38 ותכנית רובע 3, אשר נערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א. לעניין זה ציינו המלומדים גדרון ונמדר ,ביחס לזכויות מכוח תמ"א 38:

"אין מדובר בזכויות רגילות המתווספות לבניין."

עוד ציינו גדרון ונמדר כי פרשנות שלפיה זכויות בנייה עתידיות הצמודות לדירה מסוימת יחולו גם על זכויות תמ"א 38:

"תפקיע למעשה מיתר בעלי הדירות את האפשרות לממן את חיזוק הבניין באמצעות זכויות בניה

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אלה." ובהמשך לכך: "תוצאה כזו נוגדת לדעתנו את התכלית של תמ"א 38 ואת תקנת הציבור".

כן נקבע בעניין **ה"פ 40692-11-20 רונית גילה פריד נ' אינג' י' פרמינגר בע"מ**:

"המנגנון התכנוני והכלכלי העומד בבסיס תמ"א 38 הוא הענקת הטבות כלכליות לבעלי הדירות בבניין, בדמות זכויות בניה נוספות שאותן יכולים בעלי הדירות להעניק ליזם בכדי שיחזק את הבניין כנגד רעידות אדמה וישדרג אותו.".. "זכויות הבנייה הנוספות לפי התמ"א נועדו להיות מוקנות לבעלי הדירות עצמם".

לפיכך, אין יסוד לשיוך בלעדי של רכיב השלמת קומת הגג לדירות הגג, שעה שמדובר בזכויות שמקורן בתכנית רובע 3, שתכליתה חיזוק והתחדשות הבניין בכללותו.

בנסיבות המקרה הנדון, הדברים נכונים ביתר שאת: מדובר בפירוק חברת גוש/חלקה, ולא במכר פרטני של דירת גג, אין תתי־חלקות, אין הצמדות של זכויות בנייה ואין שיוך קנייני של זכויות הגג לדירות הגג.

לכן, אין בסיס לעריכת שני חישובי השבחה נפרדים. ככל שקיימת השבחה, יש לחשבה כמקשה אחת ביחס לכלל המקרקעין, ולחלקה בין בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי.

ההכרעה הקודמת בבניין אינה משנה מסקנה זו. באותה הכרעה נקבע, ביחס למימוש פרטני של דירה בקומה השנייה, כי רכיב השלמת קומת הגג לא יובא בחשבון בחיוב אותה דירה, מאחר שהוא ייוחס בעתיד לדירות הגג . ואולם, אין מדובר בקביעה קניינית בדבר שיוך זכויות הבנייה לדירות הגג.

בענייננו מדובר בפירוק חברת גוש/חלקה ובחישוב כולל של כלל המקרקעין, ולכן אין בסיס להעתיק את אותו פיצול לחישוב ההשבחה הנוכחי.

❖ **<u>השפעת הדירות בקומה העליונה על מימוש זכויות הבנייה הנוספות</u>**

במקרה הנדון קיימות 2 דירות גג עשרות שנים עם מרפסות גג. התמריץ הכלכלי של בעלי דירות הגג מוגבל ומותנה בפיצוי ממשי, שכן מימוש הזכויות כרוך בפגיעה ביתרונות הייחודיים של דירותיהם, שעה שהתמורה שתיוותר בידם היא חיזוק הבניין בלבד – חיזוק אשר ניתן היה לבצע גם במצב הקודם. מנגד, הם יידרשו לוותר בפועל על הייחודיות שבדירה לרבות זכויות נוספות פרטיות, נוף, גישה לגג וכיו"ב, בנסיבות אלו סביר כי בעלי דירות אלו יתנגדו למהלך.

בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן הובהר כי כאשר לבעלי הדירות העליונות מוקנית זכות תכנונית ייחודית שאינה מוקנית ליתר הדיירים, נוצר קושי ממשי במימוש התכנית, וכי קושי זה נושא משמעות כספית שיש להביאה בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה. נקבע כי במקרים בהם לבעלי הדירות העליונות אינטרס שונה ואף מנוגד, ניתן לבטא זאת באמצעות מקדם מושע ודחייה מתאים או באמצעות מקדם הפחתה ייחודי. דברים אלה יפים בעניינו ביתר שאת, שעה שקיימת בפועל זכות בנויה וייחודית אשר מימוש התכנית עלול לפגוע בה.

כמו כן, המציאות מלמדת כי במקרים דומים, ההשבחה ככל שקיימת מתבטאת בקומת הגג החלקית בלבד, כיוון שזכויות הבנייה בקומת הגג הקיימת יהוו פיצוי לבעלי דירת הגג.

<u>התייחסות שמאים מכריעים לעניין זה</u>:

- חגית רבינסון – רח' הזוהר 31 - דחייה של כ־20 שנה ומקדם מורכבות לגג 0.85 בשל קושי

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במימוש זכויות.

- ערן ירקוני – רח' שלמה המלך 97 - "נוכח קיומן של דירות בקומת הגג... יידרש זמן התארגנות נוסף" — דחייה כוללת של 24 שנים ושיעור היוון של 8%".
- משה נדם – רח' דרויאנוב 6 פינת טבריה 14 - "קיימת מורכבות גבוהה יותר... פעמים רבות נדרש לפצות את הדירות העליונות... וקיים פחות ביקוש מצד יזמים."
- ארז כהן – רח' עובדיה מברטנורה 14 -" הקושי לקבלת הסכמת השכנים נובע מקיומן של דירות גג... צפויה התנגדות בעלי דירות אלו ."
- ד"ר גד נתן – רח' חיסין 6 - "אינני רואה אפשרות לפשרה סבירה וקצרת ימים... אלמנט המושעא גדול מאד, עד כדי מניעת אפשרות לבנייה."

מכלול ההכרעות לעיל מלמד כי קיומן של דירות גג אינו עניין טכני בלבד, אלא גורם שמאי מהותי המשפיע על סבירות המימוש, משך הדחייה, הצורך בפיצוי והיתכנות הפרויקט. בעניינו, שעה שקיימות שתי דירות גג ותיקות בהיתר, השפעת גורם זה משמעותית במיוחד ואינה מקבלת ביטוי מספק בשומת הוועדה.

❖ **<u>אחוזי מימוש בתב"ע</u>**

בהתבסס על נתוני עיריית תל אביב, אחוז המימוש בפועל לתב"ע עומד על כ-1% בלבד לשנה, נתון המלמד כי קצב המימוש בפועל נמוך ביותר. הגב' צופיה סנטו ציינה בחוות דעתה לעיריית תל אביב כי זכויות רבות אינן ממומשות גם כ-30 שנה לאחר אישורן, ומשכך יש להביא בחשבון דחייה של כ-20 שנה לפחות.

31. בעיר תל אביב יפו (החלטה ברובה) המאגר התכנוני[6] נוהל על בסיס הנחת מימוש בניה בפועל של 50% בלבד מסך השטחים המאושרים לבניה בתב"ע חדשות בטווח של כ- 15 עד 20 שנה[7]. בחלק מהתכניות חמציאות מוכיחה שלגישה זאת הצדקה מעשית.

32. לדוגמה, תכניות "לב תל אביב", שאושרו, כאמור, בשנות ה-90 ושמוסיפות 2 קומות ע"ג שלוש קומות קיימות, לא מומשו במלואן עד היום.

בהתאם לכך, גם השמאי המכריע דר' גד נתן אימץ דחייה של 20 שנים (חיסין 6), ואילו השמאי המכריע ערן ירקוני קבע מקדמי דחייה של 0.15 בחלופת הריסה ובנייה ו-0.35 בתוספת על הקיים (שלמה המלך 97).

תכנית רובע 3 עצמה העריכה כי רק 50% מהזכויות ריאליות למימוש בפועל. השמאי המכריע דוד טיגרמן הביא אף הוא בחשבון מקדם היתכנות של 50% בהתאם לקביעת ועדת הערר (הזוהר 20).

בהכרעתו של השמאי המכריע יעקב הלוי (בן סירא 7), אשר ניתח את דו"ח הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2021, עלה כי בעיר תל אביב הופקו באותה שנה 35 היתרי חיזוק ועיבוי בלבד – 898 יח"ד מתוך כ-213,356 יח"ד בעיר. בהנחה שכ-40% מהמבנים אינם עומדים בתקן 413 (כ-85,342 יח"ד), מדובר בשיעור מימוש של כ-1% בלבד.

עוד יוער כי דו"ח עירוני מסכם לבחינת דרכים לעידוד התחדשות מלאי הדיור בתל אביב, שבחן את מימוש תכניות ההרחבות בעיר מאז ראשית שנות ה-90, מצא כי לאורך כ-20 שנה מומשו בפועל

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כ-10% בלבד מהזכויות. מכלול נתונים זה מלמד כי אין בסיס להנחת מימוש מלא, מהיר או ודאי של הזכויות במועד הקובע.

❖ **<u>גורם השיתוף – מושע</u>**

יש להביא בחשבון כי מימוש זכויות בבניין משותף מותנה בהסכמות בין בעלי זכויות שונים, אשר לעיתים מחזיקים באינטרסים מנוגדים. מניסיוננו, קשיים של העדר שיתוף פעולה ואי הסכמה בין בעלי דירות עלולים לעכב באופן משמעותי, ולעיתים אף לסכל, את מימוש הזכויות בפועל.

<u>לעניין זה יפה החלטת ועדת י-ם 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב י-ם מיום 05.09.2022:</u>

""... בגלל שמדובר בבתים משותפים אחוזי מימוש תכניות מעין אלו נמוכים עד אפסיים..."

..."קיימת אפוא אי ודאות באפשרות של חלוקת הנכס בהסכמה, גם לאחר אישור תכנית אשר אורה להשביח את המקרקעין..."

"לעתים, שיעור הפחתת שווי המקרקעין ... עשוי להגיע עד לכדי הפחתת מרבית הערך הממשי של הנכס..."

הקושי אף מתעצם במקרה הנדון, שבו אין מדובר בבית משותף רגיל עם מנגנון קנייני ברור ופשוט, אלא במקרקעין הרשומים בבעלות חברת גוש/חלקה ובחכירות לפרטיים. מבנה זכויות זה מגביר את אי-הוודאות ביחס לחלוקת הזכויות, קבלת ההסכמות, מנגנון הפיצוי והוצאתו לפועל של פרויקט בנייה, ועל כן מחייב הפחתה שמאית משמעותית מעבר לזו שהובאה בשומת הוועדה.

❖ **<u>מאפיינים פרטניים של הנכס/התייחסות פרטנית לנכס הנדון</u>**

- מיקום הבניין לאורך שדרה פעילה ועל צומת רחובות, יוצר מגבלות לוגיסטיות מהותיות לביצוע עבודות בנייה, לרבות קושי בהעמדת ציוד, פריקה וטעינה, ניהול אתר עבודה, מגבלות תנועה ושעות עבודה. מגבלות אלו צפויות להכביד באופן ישיר על עלויות הביצוע. עובדה זו מייקרת את עלויות הבניה ובשילוב עם התמורות הנמוכות המוצעות, מאיינת את ההשבחה ככל וישנה. (למען הסר ספק אנו סבורים כי אין השבחה) .
- תכנית נשוא חוות הדעת לא תוסיף דבר וחצי דבר לבעלי יח"ד. לעומת זאת, בהנחה לא סבירה שפרוייקט כזה ייצא לפועל, תקופת הבניה הממושכת תגרום לאובדן הכנסות שוכרים, העמסה על התשתיות הקיימות, הרעת תנאי המחייה ושיבוש שגרת חיים לתקופה ממושכת.
- ייתכן כי אף יידרשו גריעת שטחים עיקריים ע"מ להקים ממ"דים. כלומר לא רק שבעלי המקרקעין לא ייהנו מהגדלת שטח הדירה אף יפגעו מהקטנתו.

❖ **<u>ניקוד אק' למפלס הגג</u>**

שמאית הועדה הביאה בחשבון בתחשיב מניין בשטחים האקוויוולנטיים יתרון לקומת הגג במקדם של 1.2 ו-0.3.

<u>שומתנו ערוכה לפי שומתו של מר אלי כהן, ברחוב הירקון 148, גוש 6968 חלקה 13:</u>

"... הנכס הנדון עומד ממזרח למלון וקו שני לים, נראה כי אין משמעות לגובה הקומה יחד עם זאת, התכנית הגביהה את הקומה ואפשרה שימושים נוספים. לפיכך בשומה זו הובא בחשבון מקדם של 1.05 לשטח העיקרי. לעניין המרפסת, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה המקדם הראוי

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הינו 0.3"

❖ **<u>מקדם התאמה</u>**

שמאית הועדה מביאה בחשבון עלויות התאמה עפ"י חוו"ד הנדסית לעניין עלויות עודפות שנערכו על ידי ישראל דוד. משרדנו נכח בתיק שהובא לדיון (בשומת השבחה מתוך ערר אדיב לויתן) בפני השמאית המייעצת הגב' נטלי הוכטייל בו נכח גם המהנדס מר ישראל דוד שמשרדו ערך את חוו"ד אלו. מהדיון עלה מדבריו של מר דוד כי לא ניתן להקיש מבניין אחד למשנהו לעניין עלויות חיזוק/התאמה וכיו"ב. הובאה בחשבון עלות התאמה במקדם 0.8 זאת בהתאם לשומות מכריעות.

❖ **<u>התייחסות הועדה לפס"ד לויתן שניתן ביום 16/10/2025 ע"י ביהמ"ש העליון:</u>**

<u>להלן התייחסותנו:</u>

<u>העוגן: הלכת לויתן – מבחן ע"פ שווי שוק בפועל</u>

הלכת לויתן הינה ברורה ומחייבת בחינה , כדלקמן:

(א) **בחינת שווי שוק בגישת ההשוואה** – האם השוק מתמחר תוספת ערך עקבית במצב חדש לעומת מצב קודם, כאשר מהמצב הקודם אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים;

(ב) **הוכחת קשר סיבתי** – גם אם קיימת תוספת שווי, האם היא נובעת מהתכנית ולא מגורמים אחרים (כגון ציפיות שוק כלליות, מגמות מימון וכיו"ב).

הועדה מבקשת לעקוף את שלב בדיקת השוק באמצעות מעבר ל"גישת התועלת", בטענה שקשה ליישם השוואה בנכסים בנויים. דווקא כאן יש להיצמד לליבת הלכת לויתן: כאשר מתעוררת מחלוקת על שווי מצב קודם – התחלת הבדיקה היא מהשוק (עסקאות השוואה), ולא מקביעת מקדמים נורמטיביים/כלכליים שנבחרים כעמדת ועדה.

<u>"תמ"א מתכללה ולכן מקדם שואף לאפס" – ללא חיבור לשווי שוק וללא קשר לעובדות במועד הקובע</u>

הוועדה מונה שלושה גורמים שבגינם לשיטתה מקדם תמ"א הוא אפס/שואף לאפס:

(א) פקיעה קרובה.

(ב) ייתכן שהבניין אינו טעון חיזוק.

(ג) שינוי מדיניות/התנגדויות.

הבעיה: אלו אפשרויות תיאורטיות שאינן מתורגמות לראיות שוק, אינן מוצמדות לנתוני היתרים בפועל, ואינן מלמדות כיצד השוק תמחר את האפשרות במועד הקובע. לויתן אינו קובע שמספיק להצביע על "סיכונים" כדי לאפס פוטנציאל; נדרש לברר מה השוק עשה בפועל.

בנוסף, טענת "התכללות התמ"א" כמנגנון לאיפוס פוטנציאל במועד קובע 2018 בעייתית, השוק אינו פועל בוואקום של "אפס התחדשות עירונית", לכל היותר קיימת הטמעת אי-ודאות בשווי – לא אפס. אם מבוקש לטעון אחרת, נטל ההוכחה הוא על הטוען.

הוועדה מסתמכת על פסיקה בעניין בולקינד בטענה כי אם לא הוכח שהבניין טעון חיזוק – פוטנציאל תמ"א אפס.

בולקינד עוסק בשאלות מסלול/זכאות לפטור במימוש בדרך היתר בניה כאשר לאור בחירת מבקש ההיתר, ההיתר לא נתבקש לפי מסלול תמ"א 38 אלא ע"פ תכניות לב העיר, ולא בשאלה השמאית של תמחור שווי שוק במועד הקובע. לעומת זאת כאן לא נבחן פטור ולא הוכחת תקן בדיעבד; נבחן

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי שוק, כשהשוק עצמו פועל תחת אי-ודאות ומגלם אותה במחיר. ויודגש כי עניינו של פס"ד לויתן עצמו במקרה הדומה לענייננו, בו עסקינן במימוש בדרך של מכר, ובית המשפט קבע כי יש לקחת בחשבון המצב הקודם את שווי המקרקעין שנובע מהשפעת תמ"א 38, מבלי שנדרש לבחון בכל מקרה פרטי כי יש להוכיח כי הבניין טעון חיזוק לאור המצב העובדתי הברור.

בנוסף, לעירייה ניתנה חוו"ד מטעם מהנדס מר ישראל דוד ביחס להחלת תמ"א בכל הבניינים שנבנו לפני 1980 בתל אביב המצ"ב, בה נקבע כי מבדיקה של מאות תיקים שהוגשו במסגרת תמ"א 38 בעירית תל אביב ועיריות אחרות, נמצא באופן גורף שמבנים שנבנו לפני שנת 1980 לא עומדים בת"י 413 ותמ"א 38 יכולה לחול עליהם. יודגש כי חוו"ד זו הוגשה לועדה המקומית ת"א לצורך חיוב בגין תמ"א 38 בעסקאות מכר לפני פס"ד אליק רון, ולפיכך אין לקבל עמדה "מתחלפת" שבה כשהועדה המקומית מבקשת לגבות היטל השבחה – קיימת תחולה גורפת לתמ"א, וכשמבקשים לאפס מצב קודם – נטען כי "לא הוכח" כלל.

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>

תכנית	שמאי מכריע	גו"ח	התייחסות למצב קודם
3729א	בועז קוט	6108/568	מבחן השוק/שווי בטוי
3729א	בועז קוט	6212/1249	מבחן השוק/שווי בטוי
3729א	בועז קוט	6212/1313	הריסה ובניה מחדש בודאות 100% לזכויות תמ"א 38 תיקון 3א'
3729א	בועז קוט	6108/368	הריסה ובניה מחדש בודאות 100% לזכויות תמ"א 38 תיקון 3א'
3616א	דר' גד נתן	6904/63	חלופת ראשונה - אין השבחה. חלופה שנייה -מקדם ודאות 97%
3616א	דר' גד נתן	7091/157	חלופת ראשונה - אין השבחה. חלופה שנייה -מקדם ודאות 97%
3616א	ארז כהן	7085/56	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 100% , קומה נוספת במקדם 70%
3616א'	ארז כהן	6955/113	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 100% , קומה נוספת במקדם 70%
3616א'	ארז כהן	6906/110	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 100% , קומה נוספת במקדם 70%
3729א	ארז כהן	6217/82	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 100% , קומה נוספת במקדם 70%
3729א	ארז כהן	6106/462	הריסה ובניה מחדש בודאות 100% לזכויות תמ"א 38 תיקון 3א'
3729א	ארז כהן	6212/290	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 100% , קומה נוספת במקדם 70%
3616א	שלומי יפה	6901/66	מקדם (0.7-0.8) ל-2.5 קומות
3729א	אורית גלן	6212/1097	מקדם ודאות 0.9 לזכויות תמ"א 38
3729א	אורית גלן	6213/503	מקדם ודאות 0.9 לזכויות תמ"א 38
3729א	רינת וויס רביב	6217/408	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 0.9
3729א	רינת וויס רביב	6217/408	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 0.9
3616א'	רינת וויס רביב	6958/20	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 0.9
3729א	עומר סרחאן	6217/453	מקדם 0.83 ל-2.5 קומות
3616א'	עומר סרחאן	6215/170	השלמה קומת גג קיימת, תוספת קומת גג חלקית במקדם 0.95, קומה מלאה נוספת במקדם 0.5
3616א'	עומר סרחאן	6955/125	מקדם 0.83 ל-2.5 קומות
3616א'	עומר סרחאן	6957/135	מקדם 0.83 ל-2.5 קומות
3616א'	עומר סרחאן	6959/59	מקדם 0.77 ל-2.5 קומות
3616א'	עומר סרחאן	6960/68	מקדם 0.77 ל-2.5 קומות
3616א'	אליהו כהן	6953/57	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 1
3616א'	אליהו כהן	7085/45	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 1
3729א	אליהו כהן	6108/363	הריסה ובניה מחדש בודאות 100% לזכויות תמ"א 38 תיקון 3א'

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הטענה לפיה ערב פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין הלכת לויתן יושם, כביכול, מקדם שווי אחיד בשיעור של כ-78% לזכויות מכוח תמ"א 38, ומשכך יש להפחיתו באופן גורף – אינה מתיישבת עם הפרקטיקה השמאית בפועל בתחום רובע 3, ואינה עומדת במבחן אמפירי.

כפי שעולה מן הטבלה המובאת לעיל בחוות הדעת, המבוססת על שומות מכריעות רלוונטיות, לא מתקיימת כל אחידות במקדמי השווי שנקבעו לזכויות במצב הקודם. בפועל, ניכרת שונות מהותית בין המקרים, כאשר המקדמים נקבעו על פני טווח רחב ומשתנה, בהתאם לניתוח שמאי פרטני של כל נכס ונכס, ובשים לב למאפייניו הקונקרטיים, לרמת הוודאות התכנונית ולסבירות המימוש בפועל.

בנסיבות אלה, הצגת ממוצע של 78% אינה משקפת כלל ומנסה לייצר בדיעבד עוגן נורמטיבי שאינו קיים במציאות השמאית.

יתרה מכך, הטענה האמורה אינה מתיישבת אף עם נתוני שוק אמפיריים. בהקשר זה יש להפנות לסקר שנערך על ידי משרד רן וירניק, אשר בחן עסקאות ברובע 3 תוך השוואה בין בניינים בעלי מאפיינים דומים, כאשר ההבחנה המרכזית היא עצם תחולת הזכויות מכוח תכנית רובע 3.

ממצאי הסקר מצביעים על כך כי הפער הממוצע בין דירות בבניינים הכוללים זכויות כאמור לבין דירות שאינן כוללות זכויות עומד על סדר גודל של כ-500 ₪ למ"ר בלבד, פער שולי ביחס לרמות המחירים בשוק. נתון זה מלמד כי השוק בפועל לא ייחס לזכויות האמורות תרומה מהותית לשווי.

בהתאם להלכת לויתן, יש להעריך את שווי המקרקעין במצב הקודם בהתאם לשווי השוק האובייקטיבי, כפי שזה משתקף בהתנהגות השוק בפועל. משכך, שעה שנתוני השוק עצמם מצביעים על תרומה שולית בלבד של הזכויות, אין בסיס להנחת השבחה מהותית, ובוודאי שלא להצדקת הפחתה גורפת של מקדמי השווי במצב הקודם.

אימוץ גישת הוועדה יביא, הלכה למעשה, לניתוק מלאכותי של המצב הקודם מן המציאות ששררה במועד הקובע, ובכך ליצירת פער שאינו תולדה של התכנית, אלא של שינוי הנחות שמאיות בדיעבד. תוצאה זו עומדת בסתירה לעקרונות שנקבעו בפסיקה ולתכליתו של היטל ההשבחה.

מעיון בהכרעות שמאים מכריעים כדלקמן, המקדמים נעים בטווח של 0.7–0.95 ובמקרים מסוימים 100%, תוך הבחנה מדורגת בין רכיבי הזכויות. לפיכך, קביעת מקדם גורף של 50% עבור **השלמת קומה** + **קומת גג חלקית (!!)** בלבד הינה שרירותית.

לפיכך, יש לדחות את הטענה להפחתה גורפת של מקדמי השווי, ולהעדיף בחינה שמאית פרטנית ואמפירית, המבוססת על נתוני שוק בפועל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן טבלת היתרי בנייה/בקשות מכוח תמ"א 38 טרום אישור תכנית הרובע:

כתובת	מהות ההיתר/הבקשה
הירקון 110	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
הירקון 38	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
הירקון 14	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
שלמה המלך 87	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
פינסקר 46	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
שלום עליכם 12	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
תולדה 6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
עין חרוד 8	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
רמק 17	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
נורדאו 37	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
נורדאו 78	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
גורדון 30	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
זלטופולסקי 21	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
קורדובה 5	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
בן יהודה 83	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
דיזנגוף 214	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
שטרוק 15	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
גליצנשטיין 8	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
ברדיס 13	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
חה האז 26 / 26א'	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
הזוהר 32	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
בני דן 50	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
בלוך 8	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
אנטוקולסקי 11	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
בלוך 30	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
אנטוקולסקי 21	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
משה שרת 15	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
קושובסקי 12	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
בלוך 4	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
משה שרת 36	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
ברנדיס 4	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
עמאל 7	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
פרופ' שור	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
פרופ' שור	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
רמז 23	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
בצלאל 5	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
בצלאל 33	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
בילטמור 5	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
שוטין 13	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
מוסינזון 10	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש מכוח תמ"א 38
קליי 18	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
מודיאנו 12	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
שלמציון המלכה 5	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
ויצמן 127	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
ויצמן 121/יהודה המכבי 51	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
מתתיהו כהן גדול 9	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
ברנדיס 39	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
בני דן 30	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
יהודה המכבי 16	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
משה שרת 16	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38

<u>לסיכום מה שניתן ללמוד מטבלה זו הוא כי:</u>

- זכויות מכוח תמ"א 38 יושמו בפועל באזור עוד טרם אישור תכנית תא/3616א', ולא מדובר באפשרות תיאורטית בלבד. הן במסלול חיזוק ותוספת והן במסלול הריסה ובנייה מחדש.
- השוק פעל תחת הסתברות ממשית למימוש זכויות במצב הקודם, והסתברות זו נתמכת בריבוי בקשות והיתרים קונקרטיים.
- תא/3616א לא יצרה לראשונה פוטנציאל תכנוני חדש, אלא פעלה בסביבה שבה אפשרות המימוש כבר התקיימה והייתה חלק ממערך הציפיות הסביר של השוק.

משכך, לא הונחה תשתית לכך שהתכנית היא שגרמה לעליית שווי עצמאית ובעלת קשר סיבתי, כמשמעות הדבר בתוספת השלישית לחוק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדם דחייה</u>

הטענה לפיה קיים פער מהותי במשך הדחייה בין מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 לבין מימוש זכויות מכוח תכנית הרובע, באופן המצדיק הפחתה שמאית במצב הקודם – אינה מתיישבת עם מבחן השוק.

בהתאם להלכת לויתן, יש להעריך את שווי המקרקעין על פי שווי השוק האובייקטיבי, כפי שהוא משתקף בהתנהגות השוק בפועל, ולא על בסיס ניתוח נורמטיבי של מורכבות הליכי הרישוי. לפיכך, השאלה אינה עצם קיומה של דחייה, אלא האם דחייה זו קיבלה ביטוי במחירי השוק בפועל.

בהקשר זה, הפירוט הנרחב של הליכי סעיף 149 לחוק והההבחנה מול "מסלול ירוק" אינם כשלעצמם תחליף לבחינה שמאית אמפירית, ואינם מלמדים כי הבדלים אלה תורגמו לפערי שווי בפועל.

הטענה בדבר פער קבוע של כשנתיים בין משכי המימוש אינה מבוססת על נתוני שוק, אלא על תיאור תהליכים רגולטוריים כלליים. בפועל, משך המימוש – הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח תכנית הרובע – תלוי במשתנים פרטניים רבים, ואינו ניתן לכימות גורף ואחיד.

יתרה מכך, גם מימוש זכויות מכוח תכנית הרובע אינו מיידי או ודאי, אלא כפוף להליכי רישוי, מגבלות תכנוניות ושיקול דעת של מוסדות התכנון, כך שההבחנה בין "מסלול מהיר" לבין "מסלול מורכב" אינה משקפת בהכרח את המציאות בפועל.

לשם שלמות התמונה הוצגו דוגמאות קונקרטיות להיתרי ובקשות תמ"א 38 בשנים שקדמו לאישור תכניות תא/3616, דוגמאות אלה מלמדות כי מסלול תמ"א יושם בפועל בעיר ובתקופה הרלוונטית. משכך, ככל שהוועדה טוענת לשינוי מדיניות/סירובים/עיכובים חריגים – נדרש לבסס זאת בנתונים נגדיים ולא באמירות כלליות.

בנסיבות אלה, לא הוכח כי הפער הנטען במשך הדחייה קיבל ביטוי כלכלי ממשי בשוק, ומשכך אין בו כשלעצמו כדי להצדיק הפחתה שמאית במצב הקודם.

בהתאם להלכת לויתן, יש להראות תחילה כי השוק משקף פער שווי ממשי בין המצבים; בהיעדר פער כאמור, אין בסיס להתאמות מקדמים לשם יצירתו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תחשיב

נתונים לתחשיב			
שטח קומה לפי תא/3616' - לפי הכרעה קודמת			236.4
שטח קומה ללא ח"מ			236.4
שטח דירות הגג			79.5
הרחבת קומת הקרקע מתקזזת בין 2 המצבים			
מצב קודם - תמ"א 38			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת 2 קומות בהפחתת שטח דירות הגג	393.3	1	393.3
קומת גג חלקית	118.2	1.05	124.1
מרפסת גג	118.2	0.3	35.46
סה"כ זכויות מצב קודם			**552.9**
מצב חדש - תכנית תא/3616א			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת קומה בהפחתת שטח דירות הגג	156.9	1	156.9
שטח עיקרי קומת גג חלקית	145.9	1.05	153.20
מרפסת גג	90.4	0.3	27.132
סה"כ זכויות בנייה במצב החדש			**337.2**
הפרש זכויות בנייה בין 2 מצבי התכנון			**-215.6**
שווי מ"ר מבונה			₪22,000
כופר חניה	2	₪48,316	**₪-96 ,632**
מקדם דחיה ומושע (N=20 , I=6%)			0.31
מקדם בניה חדשה על ישן			0.8
חלק יחסי ברכוש המשותף			85.13%
אין השבחה			

שומה

לאור המפורט בהרחבה בשומתנו, הגענו לכלל מסקנה כי לא קיימת השבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/3616א' במקרקעין הידועים כחלק מבניין מגורים ברחוב נצח ישראל 13 פינת שד' ח"ן 45-43, בתל אביב, הידועה כחלק מחלקה 95 גוש 6952.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מכתב תגובת המשיבה מיום 04.08.2026:</u>

להלן התייחסותי לטענות שהועלו בשומת שמאי המבקש, שנערכה ע"י השמאים ה"ה דני טרשנסקי וגיא אימבר מיום 16/7/2026:

1. **<u>תכנית תא/3616א' - כללי</u>**

בטרם אתייחס בהרחבה לנושא זה, אבקש להדגיש, כי מדובר בתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים, שעניינה תוספת זכויות משמעותית.

בבסיס המתודולוגיה בשומותיי עומדת בחינת, תרומת התועלת לשווי.

עקרונות השומה והמתודולוגיה בהם נקטתי מהווים אבני יסוד בתורת הכלכלה המודרנית, בתורת הערך, בתורת התועלת ובתורת שמאות המקרקעין, והן אלה שהנחו אותי כאשר ערכתי את שומותיי נשוא חוות הדעת.

הדרך היחידה האפשרית לנטרול השפעת הכנת התכנית המשביחה על התמורה בעסקאות ההשוואה הינה שימוש בתורת התועלת.

2. **<u>תמ"א 38</u>**

מימוש זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות שכן הן כפופות לנקיטת הליך של הקלה לפי ס' 149 לחוק (ראה סעיף 27 להוראות התמ"א) וכן כיוון שהן כפופות בנוסף לכך לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית באם לאשרן אם לאו.

הריני להפנות לסעיף 22 להוראות התמ"א:

שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר שינוי מס' 3 שינוי מס 3/א	**22**	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 – 14א אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

הריני להפנות לסעיף 27 להוראות התמ"א:

יידוע הציבור	**27**	לא יותרו תוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11, 12, 13, 14, 14א ו-16 אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

במצב חדש הזכויות הן מוקנות ללא צורך בפרסום לפי סעיף 149.

<u>יודגש כי עפ"י סעיף 29 להוראות תמ"א 38 התכנית בתוקף ל- 5 שנים, דבר שלא לידי ביטוי ע"י שמאי המבקשת.</u>

בהתאם להחלטת מינהל התכנון הוחלט על אי הארכת תוקף התמ"א. לפיכך יש להביא בחשבון כי במועד הקובע תוקף התמ"א הינו עד לשנת 2020.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יודגש כי עפ"י סעיף 29 להוראות תמ"א 38 התכנית **<u>בתוקף ל- 5 שנים</u>**. מינהל התכנון הודיעה על ביטול התמ"א בשנת 2023. שמאי המבקש נוקטים במקדם דחייה של 20 שנים. לפיכך לשיטתה בעת מימוש הזכויות תמ"א לא תהיה בתוקף ולכן אין להביאה בחשבון במצב קודם.

בהתאם להחלטת וועדת ערר חל 0224-85024 , נקבע כי יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם <u>ולא לבחון את הזכויות בתמ"א 38 לעומת הזכויות בתכנית ח/619.</u>

3. **<u>התייחסות לוודאות תמ"א 38</u>**

לעניין זה הריני להפנות לאמור בשומת הוועדה.

תכנית 3616א' הינה תכנית קונקרטית אשר הזכויות שנקבעו בה הינן זכויות מוקנות ואינן מותנות. התכנית שונה מתוכניות שנערכו ברשויות אחרות כדוגמת הרצליה שבהן הזכויות הן מותנות בדומה לתמ"א 38.

לעניין זה הריני להפנות לעמדת מינהל התכנון אשר קבע כי תכנית 3616א' תמשיך להתקיים גם לאחר ביטולה של תמ"א 38 (וזאת בשונה מהתוכנית בהרצליה אשר נקבע כי הן מתבטלות).

לפיכך הוודאות לגבי מימוש הזכויות מכח תכנית 3616א' הינה מלאה וזאת בשונה ממצב קודם. יודגש כי במועד הקובע עפ"י סעיף 29 להוראות התמ"א היא בטלה בשנת 2020. כמו כן היא כפופה לפרסום לפי סעיף 149.

לעומת זאת תכנית 3616א' אינה מוגבלת בזמן ואושרה כאמור לצמיתות. ככל ומביאים דחייה מעבר לשנת 2020 אזי אין כלל להביא בחשבון את תמ"א 38.

יודגש כי במועד הקובע התמ"א בתוקף עד שנת 2020. וודאות המימוש נמוכה בהתחשב כי המועד הקובע 2018.

אף בפס"ד לויתן נקבע כי תמ"א 38 אינה קונקרטית.

לעניין החלטות שמאים מכריעים אליהן מפנים שמאי המבקשת, יודגש כי קיימת שונות גבוהה בקרב השמאים המכריעים ובגין שומות אלה הוגש ערר אשר עומד ותלוי וטרם ניתנה הכרעה.

4. **<u>התייחסות לדירות הגג</u>**

תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל בנכס.

אין ספק כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת למבנה קיים.

בהתאם לתיקון 126 יש לחייב השבחה עפ"י מי שיכול להנות ולממש את הזכויות הנוספות.

במקרה הנדון קיימות דירות גג ורק הן יכולות לממש את הרחבת קומת הגג הקיימת. לא ניתן לנצל יח"ד חדשות בקומה זו.

ולכן בהתאם לחוק יש לחייב בהיטל השבחה את בעלי הזכויות בקומת הגג בהשלמת הזכויות בקומת הגג.

5. **<u>מקדם הדחייה</u>**

כמפורט בשומת הוועדה מקדם הדחייה במצב קודם וחדש צריך לשקף פער שלפחות שנתיים.

אין מניעה בניצול זכויות הבניה כפי שפורטו בשומת הוועדה.

לעניין זה יש להתייחס למקדם הדחייה בכל מבנה בהתאם למאפייני הבניין כגון: מצבו הפיזי, מס' דיירים, רישום בפנקס בתים משותפים, קיום בניה על הגג וכד' (כפי שפורט בהחלטת וועדת ערר). לפיכך דוגמאות להכרעות אליהם מפנים שמאי המבקשת לא רלוונטי.

מקדם הדחייה שניתן הוא בשל מושע.

במועד הקובע גיל הבנין כ- 69 שנה.

תוכניות רובע 3 ו- 4 קובעות זכויות זמינות לבניה ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בשל מושע בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בחישוב השווי במצב חדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל וכן להביא בחשבון דחייה סבירה למימוש בהתחשב שמדובר בתוספת בניה בבנין קיים. יש להביא בחשבון זמן סביר לדחייה ולא זמן בפועל.
יש לבחון את השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע ויש להביא בחשבון שיקולים אובייקטיביים בלבד.
העובדה שהתכנית לא מומשה עדין אינו מעיד על השימוש הטוב והיעיל בנכס.
לדוגמא תכנית 4444 בשדה דב לקח 50 שנה לאשר (תכנית מצב קודם משנת 1969). כל השמאים המכריעים קבעו דחייה של 8-10 שנים ולא זמן בפועל.
לראייה הוצאו עשרות רבות של היתרים בתחום רובע 3.

6. **<u>התייחסות לעלות התאמה לבנין מעל הבנין הקיים</u>**

יודגש כי עלויות החיזוק קיימות בשני מצבי התכנון.
כן יודגש כי בשומת הוועדה לא חושבה השבחה בגין תוספת שווי לדירה הקיימת בגין שיפוץ וחיזוק (דירה בבניין לא מחוזק ולא משופץ לעומת דירה בבנין מחוזק ומשופץ).
במרבית קביעות שמאים מכריעים נקבע מקדם התאמה לבינוי מעל בניין קיים 0.8-0.9.
בהתאם להחלטה של ועדת הערר בעניננו יש לחשב את העלויות ההתאמה לפי עלויות למ"ר ולא כמקדם שמוחל על ההשבחה.
רצ"ב חוות דעת מהנדס מומחה מר ישראל דוד הנוגעת לעלויות התאמת בנית חדש על ישן ביחס לארבעה טיפוסי בניינים בתחום הרובע.
מחוות הדעת האמורות עולה כי טווח עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומד על כ- 370 ש"ח ₪ למ"ר של הבניה החדשה.
נראה כי חוות הדעת שעסקה בבניין ברח' גוש חלב 10 היא הדומה ביותר לבניין נשוא הנכס הנדון.

7. **<u>התייחסות לנושא הוודאות</u>**

תכנית 3616א' הינה תכנית קונקרטית אשר הזכויות שנקבעו בה הינן זכויות מוקנות ואינן מותנות. התכנית שונה מתוכניות שנערכו ברשויות אחרות כדוגמת הרצליה שבהן הזכויות הן מותנות בדומה לתמ"א 38.
לעניין זה הריני להפנות לעמדת מינהל התכנון אשר קבע כי תכנית 3616א' תמשיך להתקיים גם לאחר ביטולה של תמ"א 38 (וזאת בשונה מהתוכנית בהרצליה אשר נקבע כי הן מתבטלות).
לפיכך הוודאות לגבי מימוש הזכויות מכח תכנית 3616א' הינה מלאה וזאת בשונה ממצב קודם. יודגש כי במועד הקובע עפ"י סעיף 29 להוראות התמ"א היא בטלה בשנת 2020. כמו כן היא כפופה לפרסום לפי סעיף 149.
לעומת זאת תכנית 3616א' אינה מוגבלת בזמן ואושרה כאמור לצמיתות. ככל ומביאים דחייה מעבר לשנת 2020 אזי אין כלל להביא בחשבון את תמ"א 38.

8. **<u>התייחסות למקדם פוטנציאל למימוש</u>**

בנוסף לעניין שיעור התכנות המצוין בתכנית/מקדם פוטנציאל מימוש הריני לציין כדלקמן:

א. ראשית התוכנית הופקדה בשנת 2012 ואושרה רק ב- 2018, כך שהערכה הזו, שבכלל לא ברור על מה התבססה, ונקבעה שנים רבות לפני אישור התוכנית לא רלוונטית ולא אקטואלית בכלל למועד אישור תוכניות הרובעים.

ב. ההערכה המדוברת זו הערכה לכלל שטח התוכנית מבלי להבחין בכלל בין הבניינים ובפרט בין בניינים טעוני חיזוק לבניינים שאינם טעוני חיזוק, או עברו חיזוק, ובכלל מבלי שיהיה בנתון זה משום התייחסות לנכס הספציפי הנישום.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ג. הערכה זו לא משקפת את **היכולת האובייקטיבית** למימוש התוכנית אלא סוג של צפי כלשהו למימושה הכולל בתחום העיר. מה שנבחן לצורך שומת ההשבחה אינו אם הבניין יממש את התוכנית אלא תרומת התוכנית, המאפשרת תוספת בניה, לשווי המקרקעין. **בעל המקרקעין מתעשר מעצם אישור התוכנית והאפשרות לבנות מכוחה ולא ממימושה בפועל בדרך של היתר.**

ד. תוכניות רובע 3 ו- 4 קובעות זכויות זמינות לבניה ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בשל מושע וזאת במקרים המתאימים (כך בניין שנמצא בבעלות אחת בשלמות אין לדעתנו מקום למקדם כלשהו). אין מניעה בניצול הזכויות בנכס הנדון.

ה. כאשר עורכים שומת השבחה לחדרי יציאה לגג, מרתפים, מרפסות, בריכות וכד', הדבר נבחן עפ"י שימוש טוב ויעיל ולא עפ"י שיעור התכנות.

ו. במקרה הנדון מדובר בתוספת זכויות משמעותית ביחס למבנים אחרים כך שאין ספק שקיימת התכנות כלכלית למימושה.

לאור האמור לעיל אין להביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה בגין פוטנציאל מימוש.

9. <u>התייחסות לבריכת שחייה על הגג/מקדם אקוי' למפלס הגג</u>

יש להביא בחשבון כי קומת הגג נהנית מפרטיות וכיווני אוויר וכן כי ניתן על גג הקומה העליונה להקים בריכת שחיה ומרפסת גג צמודה.

ראה לדוגמא היתרי הבניה שניתנו לבריכות בגג עליון ברח' בן יהודה 191, שלמה המלך 94, דיזינגוף 85 וכד'.

במצב קודם לא ניתן היה לבנות בריכות שחיה על גג הבנין ובמרפסת הגג. טרם אישורה של תכנית 3316א אושרו בריכות בהליך של הקלה:

להלן דוגמאות של שומות מכריעות להשבחה בגין הקלה להגבהת קומת הגג /בריכה בקומת גג טרם אישורה של תכנית 3616א

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
ניקי פרימו	6905/27	הירקון 110
יצחק ברמן		הירקון 68
אבישי זיו	6631/245	אבשלום חביב 5
אלי כהן	6916/122,125,29,127	הירקון 29
דוד טיגרמן	7455/1	מאזה 40
אמנון נזרי	7229/78	כרמלית 11
נורית ג'רבי	6954/18	חולדה 1
רן וירניק	6901/75	בן יהודה 174

ראה לדוגמא הכרעת השמאי המכריע דוד טיגרמן לגבי בריכת שחייה בשטח של 14 מ"ר (חלקה 1 בגוש 7455):

12.3. <u>בניית בריכת שחייה על הגג:</u>

שמאי המבקש טוען כי מקדם השווי לבריכות שחיה, כפי שנקבע בשומות מכריעות, שצוינו על ידו, הוא 0.1 ולא 0.3 כפי שקבע שמאי המשיבה, בנוסף טוען לעלויות בניה נוספות שנגרמות בשל העומסים הסטטיים הגבוהים של בריכת שחיה.

לעניין מקדם הבריכה, בשומות המכרעות בהן נקבע מקדם שווי של 0.1, המקדם נקבע כתוספת לשטח החצר, בהתחשב במקדם השווי לחצר (מינימום 0.25) מתקבל מקדם של 0.35 לפחות.
מכאן, שהמקדם בשיעור של 0.3 שקבע שמאי המשיבה בטווח הנמוך של הסבירות לבריכה שהיא תוספת על גג שלא ניתן לשימוש במצב קודם.
בנוסף לשטח ה"מים" של הבריכה, כ-13 מ"ר, נוצר שטח בילוי בהיקף הבריכה ולכן המקדם הראוי לבריכה זו הוא 0.4.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הריני להפנות להחלטת השמאי המכריע ארז כהן ברח' ארלוזורוב 34 (חלקה 5 בגוש 6954 כדלקמן:

> 8.4.3 <u>גובה קומת הגג</u>
>
> תכנית תא/3616א' קובעת כי גובה הקומות לרבות קומת הגג[15], לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (ברוטו). לגבי קומת הגג, נקבע כי הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. אם נניח כי גובה המעקה הוא לפחות 1.2 מ' אזי גובה קומת הגג ברוטו אינו חורג מהגובה המותר של קומה טיפוסית.
>
> המקדם האקוויוולנטי לשטח בנוי בדירת גג הוא 1.2 ולמרפסת גג 0.3 בשל היוקרתיות המאפיינת דירות גג לרבות האפשרות להקמת בריכה וגובה הקומה.

בנוסף הריני להפנות לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מוטי דיאמנט בחלקה 32 בגוש 6901 בה נקבע לגבי בריכת שחיה כדלקמן:

11.4. השבחה בגין בניית בריכת שחיה על הגג

שטח מבוקש לבריכה	14.36 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪ 25,000
מקדם תוספת שווי לגג עליון	0.15
סה"כ השבחה	**₪ 53,850**

בנוסף הריני להפנות לשומות מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע בועז קוט בחלקה 363 בגוש 6217.

שמאי מכריע	גוש	חלקה
בועז קוט	6217	363
שלומי יפה	6217	568

להלן קביעתו של השמאי המכריע שלומי יפה בחלקה 568 בגוש 6217:

> הקמת בריכות שחיה: שמאי הצדדים אינם חלוקים כי מבוקשות לבניה שתי בריכות שחיה בגג העליון בשטח כולל של 19.62 מ"ר וכי בגין מרכיב זה חלה השבחה. שמאי המשיבה טוענים להשבחה במקדם 0.4 ובנוסף בגין שטח המרפסות המושפעות מהבריכה בשטח כולל של 28.93 מ"ר במקדם 0.3. שמאי המבקשים טוען כי יש מקום לחייב בגין שטח הבריכות 19.62 מ"ר במקדם השבחה של 0.1 ואין מקום לחייב בגין מרפסת הגג, בדומה לחיובים הננקטים בגין בריכה בחצר בית פרטי, בהם לא מביאים בחשבון השבחה של שטח החצר אלא השבחה בגין שטח הבריכה בלבד. מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי מבוקשות לבניה שתי בריכות שחיה על הגגות המוצמדים לדירות שבקומה העליונה. אני מקבל את טיעונם של שמאי המשיבה לעניין ההשבחה שיש לייחס הן לשטח הבריכות עצמן והן לשטח הגג שסביבן. יחד עם זאת, איני מקבל את מקדמי ההשבחה להם הם טוענים. לכן, בגין שטח הבריכה יובא בחשבון מקדם השבחה 0.35 ובגין שטח הגג שסביב הבריכות יובא בחשבון מקדם 0.25. מכאן כי ההשבחה במ"ר בגין ראש השבחה זה היא כדלקמן:
>
> **השבחה: 19.62 מ"ר X 0.35 + 28.93 מ"ר X 0.25 = 14.1 מ"ר אקו'.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 09.08.2026:</u>

<u>מבוא / כללי</u>

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 31.07.2026 ובתאריכים 11.02.2020, 05.10.2023.

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס / בדירות (שימוש מטבי תוספת למבנה הקיים).

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: גב' מירב גרי כהן ואחרים, ת.ז. 051148666.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: בניין מגורים ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים חלקית, הכולל 13 יח"ד.

<u>גוש</u>: 6952 <u>חלקה</u>: 95 <u>שטח רשום</u>: 522 מ"ר.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה בגין 85.13%	
		שמאית משיבה	שמאי מבקשת
תכנית תא/3616א' רובע 3	24.01.2018	₪ 3,003,576	₪ 0

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר [פירוק חברת "פנת נצח ישראל בע"מ"].

<u>חלקיות מימוש</u>: 85.13% בדרך של מכר.

<u>השימוש הטוב והיעיל [השימוש המטבי]</u>: תוספת למבנה הקיים.

<u>מהות השבחה לגישת המשיבה</u>: תוספת זכויות בניה מוקנות לחלקה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר דני טרשנסקי ומר גיא אימבר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן</u>:

<u>מקדמי</u> – מדובר על שומה שיצא עקב פירוק חברה לטעמנו לא מדובר על מימוש בדרך של מכר אלא שינוי רישום ולפיכך לא קיים מימוש ולאור זאת אין השבחה.

בתאריך 05.07.2026 נדחו הבקשות של הועדה המקומית תל אביב + ירושלים בעניינו של אדיב לויתן, ולכן מדובר על הנחיה מחייבת, הלכה פסוקה אשר קובעת שווי מצב קודם יש לקבוע לפי שווי שוק בפועל. הכולל את תרומת הפוטנציאל כפי שמגולמת במחירי השוק. השאלה איננה האם תמ"א 38 העניקה זכויות אלא בשאלה כלכלית כיצד או מה היה שוויה או כיצד השפיעה התמ"א 38 על שווי המקרקעין ?

מדובר בעיר תל אביב, ועדה מסודרת איני מכיר ולו היתר בניה אחד אשר הוגש מכח תמ"א 38 במגבלת מסמכי המדיניות אשר סורבה על ידי הוועדה, השוק הפנים זאת ולאור זאת לא ניתן לחזור בדרך עקיפה כפי שמנסה המשיבה לקבוע שווי למצב קודם. מגבלות שלא היו. הצגתי רשימה רחבה של היתרים שלא סורבו, הצגנו מחקר שהציג את תרומת התמ"א 38 להלן מחקר רן ורניק יושב ראש לשכת השמאים בדימוס.

אני חושב שעיריית תל אביב יכלה לאחר קבלת פסק דין לויתן לעשות מחקר ולהציג נתונים בצורה מובהקת כשמאי מקרקעין זה מה שעלינו לעשות. הדבר לא נעשה. לא יתכן להיות וועדה שטוענת ל – 3 אחוזים בבניינים לשימור קל וחומר בתכנית הרובעים.

עלינו לבחון את השבחה בהתאם לשווי שוק במועד הקובע.

הוועדה לא הוכיחה שמקדם של 50 אחוזים והדחיות משקף את טעמי השוק, לא הוכיחה נתונים התומכים בהפחתה זאת, לא ניתנה כל משקל למחירי השוק.

<u>גב' גלית אציל לידור שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן</u>:

ראשית, פסק הדין לויתן נאמר שתמא 38 אינה קונקרטית, ותכנית הרובע קונקרטית. התמ"א 38 מוגבלת בזמן. תוקפה עד 2020 [תמ"א 38]. תכנית רובע 3 הינה לצמיתות.

מקדם הדחיה שחברי קובע הרי אינה בתוקף.

אם ישנם 2 נכסים אחד מוגבל בזמן והשני לצמיתות [כמו שימוש חורג עד שנתיים לעומת נכס לצמיתות, לא נטען לטעון אותו דבר ובמיוחד על היטל השבחה שמדובר על זכויות מוקנות].

צריך לקרוא את כל הפסיקה ולראות את השונות בין תמ"א 38 לתכנית רובע 3, הגבהת קומת הגג מ – 4 מ' ל 4.5 מ' היא זו שיצרה אפשרות לבנות בריכת שחיה [לפני כן היה ניתן לבצע זאת בהקלה].

ישנם מימושים כגון, שלמה המלך 94, בן יהודה 215, בזל 25, וישנם עוד ועוד דוגמאות למכביר.

<u>מחירי שוק</u> – הטענה שחברי מעלה נדחתה על ידי כל השמאים המכריעים, ממספר נימוקים, במצב קודם השפעת התכנית משנת 2012 הופקדה. שנית – כל בניין יש ייחודית משלו עם היקף זכויות בניה שונה וכל דירה חלקים שונים ברכוש המשותף, דירות עם חניה וללא חניה, פרמטרים רבים שלא ניתן להשוות ולכן הטענה נדחתה על ידי כל השמאים. <u>לדוגמא</u> – אם בוחנים חדר יציאה לגג או בריכה כמובן שלא. לא ניתן לבודד את השפעה הספציפית מכלל הדירות ולכן פועלים בגישת תורת התועלת.

מפנה להחלטת גב' רמה מאור, גוש 6961 חלקה 112.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מפנה להחלטה של מר אלי כהן חלקה 17 גוש 6904.
מפנה לשומה מכרעת של מר איל יצחקי חלקה 112 גוש 6961.
מפנה לשומה של מר ארז כהן חלקה 18 גוש 7113.
מעבר לכך יש שומה של מר תמיר שדה אחד השומות הראשונות לרובעים שבדק 214 עסקות ומצא שהתכנית משביחה.
אם לוקחים מחירים אז צריך לקחת מחירים של אותה דירה, שנמכרה פעמים לפני ואחרי המועד הקובע, לדוגמה יש דירה שנמכרה פעמים בגוש 7113 חלקה 25, נמכרה בתאריך 20.02.2017 ב – 2,850,000 ₪ וב – 05.03.2019 ב – 3,900,000 ₪ יש עוד הרבה דוגמאות. אני סבורה וגם שמאים מכריעים שצריך לבחון בשיטת התועלת.

<u>מר דני טרשנסקי ומר גיא אימבר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

לצערי מנסה שמאית המשיבה לזרות חול בעיני כבוד השמאי המכריע, מדובר על קביעה שמאית פשוטה שווי למועד קובע וכל המניפולציות שנעשות אשר החלו לאחר פסק דין לויתן לצערי לא תורמים לדיון.
מר אברהם כץ רבי קבע אנו משולים כצלמים ולבחון את טעמי השוק לאותו מועד, תכנית תמ"א 38 העניקה 2.5 קומות לכל מבנה ראוי בישראל כאשר תכנית הרובע צמצמו את היקף הזכויות.
חברתי מביאה שמאים מכריעים לפני 9 שנים במקום להביא את הדוגמא של החת"מ בבניין זה.
מעניין שהועדה המקומית בעיר תל אביב הצליחה לעשות מחקרים עם מסד נתונים מועד, כאשר בשנת 2018 ישנם המון עסקות לא הצליחה להרים מחקר.
מר משה נדם השמאי המכריע ערך מחקר והגיע למסקנה שאין השבחה.
חברתי הראתה עסקה בחלקה 25, צריך לבחון מה הייתה עליית המחירים בעיר תל אביב בשנים הללו, נגלה שהעלייה הייתה כ – 30 אחוזים בדיוק כפי שהעסקה התבצעה.

<u>גב' גלית אציל לידור שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

בגין החלטת השמאי המכריע דכאן הוגש ערר ולכן חוות דעתי משקפת את החלטת החת"מ למעט בסוגיות לגביהן הוגש ערר.
<u>שנית</u> – השמאי המכריע מר משה נדם, התבסס על מצב קודם על נתונים שגויים מרחוב אבן גבירול, שכן ברחוב אבן גבירול הייתה תכנית להעצמת זכויות [כיום מאושרת] ולכן נתוני השוואה שלו במצב קודם משקפים פוטנציאל של התכנית שקובעת זכויות לתשע קומות.

<u>מר דני טרשנסקי ומר גיא אימבר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

לעניין 50 אחוזים הפכתי בתגובת חברתי ולא מצאתי נימוק למספר זה, יכול להיות כל מספר. הרי הודאות הינה מלאה ואיננה מחצית. לזרוק מילים בעלמא לא מצאתי מדוע לא לתת כלל לקומה נוספת.
מפנה למחקרו של ידידי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר מר רן ורניק אשר עשה מחקר, התבסס על חוזים, הוציא נסחי רישום ותיקי בית משותף לכל אחד מהדירות, מצא דירות עם מכנה משותף, וגילה שהשבחה אם קיימת מזערית ואפסית. מצר על העובדה עיריית תל אביב בעלת המסד הנתונים הגדול ביותר לא מוצאת לעשות מחקר אמיתי שמאי המראה כי לא קיימת עליית ערך. אם היה להם מחקר כזה שיכלו להראות ברור שהיו מציגים אותו. לכן הם נוקטים בשיטה עם משתנים רבים על עליית הערך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' גלית אציל לידור שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

"המחקר שנעשה על ידי מר רן ורניק" נדחה על ידי כל השמאים המכריעים, המבקשת מתעלמת מכך.
מקדם 50 אחוזים הסברתי בהרחבה בחוות דעתי, במועד קובע נותרו שנתיים לחיי התמ"א 38 ולא הייתה כל ודאות שהתמ"א תוארך. לדוגמא – ישנם 2 נכסים למוסך, לאחד יש שימוש חורג למסחר ונותרו עוד שנתיים לשימוש החורג. לידו חלקה זהה שבו יש מוסך עם אפשרות מסחר לצמיתות. לא מכירה שמאי שיקבע לאותו 2 חלקות אותו שווי.
הייתה החלטה של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן היה נכס ביעוד תעשיה עם שימוש חורג למסחר שנתיים, הביא השבחה.
אין לנו שום ודאות במועד הקובע להמשך אישורה של התמ"א 38, מצד אחד טוענים שאין מניעה להוצאת היתרים. הרי במצב קודם ישנה אי ודאות גדולה מאוד עם תקופה של שנתיים לעומת מצב חדש ודאות מלאה [מקדם 1], לצמיתות.

<u>מר דני טרשנסקי ומר גיא אימבר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

הכרעות שמאים מכריעים לגבי מחקר מר רן ורניק יו"ר הלשכה בדימוס, על הכרעות הללו הוגש ערר בעיקר לשומות מכריעות של השמאית המכריעה גב' רמה מאור.
לצערי אני לא מצליח להבין שימוש חורג שפג.
מדובר על דירת מגורים שממשיכה לשמש מגורים, יש לי דירה שניתנו לה זכויות, עליית שווין של מקרקעין למועד הקובע עקב אישור תכנית, הקלה. במועד הקובע השוק הפנים במלואן את הזכויות של תמ"א 38 עיריית תל אביב צמצמה זאת על ידי תכנית רובע. מדובר בתכנית פוגע ביחס לזכויות של תמ"א 38.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בעניינו בחינת השבחה הנובעת ממימוש המהווה פירוק חברה המחזיקה בבעלות בבניין מגורים הניצב בגוש 6952/95 ואשר ידוע בכתובת רחוב נצח ישראל מס' 13 פינת שדרות ח"ן מס' 43, שדרות ח"ן מס' 45 בתל אביב.

בגין מימוש זה הוציאה הועדה המקומית תחת ידה שומת השבחה בה טענה להשבחה הנובעת מתכנית תא/3616א.

שמאי הצדדים חלוקים באם חלה השבחה בנכס הנדון עם אישורה של תכנית תא/3616א.

יובהר כי נערכו על ידי 2 החלטות לבחינת ההשבחה הנובעת ממימוש במכר של שתי דירות מגורים בבניין הנדון. ההחלטה הראשונה ביום 16.04.2020 (מינוי 2019-2839 מספרנו 7981) בה היה מדובר במכר של דירת מגורים בקומת הקרקע, והשניה ביום 28.11.2023 (מינוי 2023-2219 מספרנו 8657) בה היה מדובר במכר של דירת מגורים בקומה ב'. שתי ההחלטות נערכו לצורך בחינת ההשבחה מתכנית תא/3616א, כבענייננו.
שמאי הצדדים היו ערים בעת עריכת שומותיהם להחלטותיי הקודמות.

לפיכך, חלק מהסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים דכאן, נבחנו ונקבעו על ידי בהחלטותי הקודמות בבניין. אשר לסוגיות שכבר נקבעו על ידי בהחלטות הקודמות, ומאחר ונערכו על ידי 2 החלטות, אפנה למען הנוחות להחלטה המאוחרת מבין השתיים, קרי להחלטתי מיום 28.11.2023 (להלן: "**החלטתי הקודמת בבניין**").

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן החלטתי:

אומדן השבחה לעניין תכנית תא/3616א' [רובע 3]

מחלוקת משפטית בין הצדדים לעניין התחשבות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם

השאלה המוצגת להכרעתנו, כיצד יש להתייחס לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם ?

הסוגייה ביסודה הינה שאלה משפטית אשר אין מחלוקת כי דבר בירורה נתון בידי הערכאות המשפטיות המתאימות לכך בלבד.

הרי ברור לכל שהפרשנות המשפטית אשר יש להעניק לסוגיה שבנדון, בעניין הפרשנות המשפטית לזכויות התכנוניות שיש לקחת "במצב הקודם" [להלן: " תמ"א 38 "], משפיעה באופן ישיר על שווין של המקרקעין במצב קודם וכנגזרת על שווי ההשבחה המהווה את הפרש שווין של המקרקעין בשני מצבי התכנון [להלן: "מצב קודם" ו- "מצב חדש"].

במסגרת מינויים קודמים שערכתי למימושי מכר של נכסים בתחום תכנית הרובע, **ובכלל זה במסגרת החלטתי הקודמת בבניין**, עמדת הועדה המקומית הייתה כי אין להביא בחשבון שווי לפוטנציאל זכויות תמ"א 38 במצב קודם.

אלא שבמועד קבלת המינוי שבנדון, ניתנה כבר פסיקת בית המשפט העליון בסוגיה זו שבמחלוקת (להלן: "**הלכת לויתן**"), זאת ביום 16.10.2025, בהליך בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מר לויתן אדיב שמואל והיועצת המשפטית לממשלה ובהליך בר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח' (היועצת המשפטית לממשלה מצטרפת לבקשת רשות הערעור בשני ההליכים)

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להלן ציטוט בסעיף 94 המהווה את תמצית ההחלטה בקליפת האגוז :

" סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של המקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים...".

מאחר והלכת לויתן, כאמור, הייתה ידועה לצדדים במועד עריכת שומותיהם, וכן מאחר והיה ידוע כבר לצדדים במועד עריכת שומותיהם, כי הועדה המקומית הגישה בקשה לדיון נוסף בפס"ד ביהמ"ש העליון שפורט לעיל [זאת במסגרת דנ"מ 67731-10-25 ודנ"מ 2781-11-25], וכי בקשה זו טרם אושרה ע"י ביהמ"ש, הרי שבמקרה זה הועדה המקומית הוציאה תחת ידה שומת השבחה בשתי חלופות : חלופה אחת בהתאם להלכת לויתן הנ"ל, לפיה יש להביא בחשבון את פוטנציאל שווי זכויות תמ"א 38 במצב קודם. חלופה שניה בהתאם לעמדתה, כפי שהייתה טרם הלכת לויתן, לפיה אין להביא בחשבון פוטנציאל שווי לתמ"א 38 במצב קודם.

בחלופה הראשונה, הובא בחשבון על ידי שמאית המשיבה כי פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם הוא בשיעור של 50% לתוספת מחצית קומת גג עליונה חלקית + מרפסת גג בהיקף מחצית קומה. במצב החדש תוספת קומת גג עליונה חלקית בהתאם לשטחים שקבעתי בהחלטתי הקודמת בבניין + מרפסת גג, בהתאם לשטחים שקבעתי בהחלטתי הקודמת בבניין. את השטחים הללו ייחסה כחלק מהרכוש המשותף, דהיינו בגין השטחים הללו חייבה רק לפי החלק היחסי שטרם חויב בבניין. בנוסף ערכה תחשיב השבחה בגין השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה, אותה לא ייחסה לרכוש המשותף, אלא לבעלי דירות הגג הקיימות. לפיכך את ההשבחה בגין שטח ההשלמה של קומת הגג הקיימת חישבה באופן מלא ולא באופן חלקי לפי החלק היחסי ברכוש המשותף (כפי שחישבה בתחשיב ההשבחה לתוספת קומת הגג העליונה החדשה). יצוין כי בהתייחס למרכיב זה של השלמת קומת הגג הקיימת, הביאה בחשבון במצב קודם פוטנציאל של 50%, בהיותה השלמת קומה שבמצב הקודם היא חלק מפוטנציאל זכויות התמ"א.

בחלופה השניה כאמור, ערכה תחשיב במתודולוגיה זהה, לזה שבחלופה א (השלמת קומת גג קיימת אינה חלק מהרכוש המשותף ומיוחסת לבעלי דירות הגג הקיימות, קומת גג עליונה חדשה מהווה חלק מהרכוש המשותף), אלא שבחלופה זו לא הביאה בחשבון פוטנציאל שווי כלשהו לתמ"א 38 במצב קודם. בחלופה הראשונה טוענת המשיבה להשבחה בסך 3,003,576 ₪. בחלופה שניה טוענת המשיבה להשבחה בסך 5,053,838 ₪.

שומת המבקשת נערכה ע"ב הצגת חלופה אחת בלבד, ולפיה יש להביא בחשבון במצב קודם את פוטנציאל תמ"א 38 לפי תוספת 2.5 קומות (בקיזוז שטח דירות הגג הקיימות) + מרפסת גג בשטח מחצית קומה - במקדם מלא, ואילו במצב החדש תוספת בהתאם לתכנית הרובע לפי קומה אחת בקיזוז שטח דירות הגג הקיימות + מרפסת גג -במקדם מלא. בהתאם לתחשיב שבשומת המבקשת, לא חלה במקרה הנדון השבחה.

בכלל זה, מעיון בחוות הדעת ובתחשיבי הצדדים עולה כאמור שהחלטתי הקודמת בבניין הייתה ידועה להם, אך הם אימצו רק חלקים ממנה. בסוגיות שחלקו על החלטתי הקודמת בבניין, קבעו שטחים/ערכים/מקדמים בהתאם לעמדתם.

בהחלטותיי הקודמות למימושי מכר ברובע 3 ו-4, ובכלל זה בהחלטתי הקודמת בבניין הבהרתי, כי לאור זאת שאין המדובר במקרה שבשאלה, שהטפל הולך אחר העיקר, אלא, בשאלה משפטית קרדינלית שהסמכות לפרשנות המשפטית נתונה לערכאות המשפטיות בלבד, ומאחר וכאמור הוגשה ע"י הועדה המקומית בקשה לדיון נוסף, בהרכב גדול יותר של שופטים, ומאחר וקיימת אפשרות שבקשה זו תאושר, וכן בכדי **לייעל את ההליכים**, מצאתי לנכון **לתת את הכלים הכלכליים בכל אחת מן הפרשנויות** העשויות להפסק על ידי בית המשפט, קרי הן בהתאם לפרשנות הקיימת של בית המשפט העליון המהווה הלכה, והן לפרשנות אחרת שיכול ותתקבל בעתיד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לפיכך בהחלטותיי הקודמות, בעת בחינת ההשבחה הנובעת ממימושי מכר של נכסים המצויים בתחום תכנית רובע 3 ורובע 4, ערכתי תחשיבי השבחה ב-3 חלופות:

<u>חלופה 1</u> – "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה.
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729א'.

<u>חלופה 2</u> – "במצב הקודם" **יש** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל **המלא** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה.
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729א'.

<u>חלופה 3</u> – **חלופה זו מהווה את עמדתי** ולפיה "במצב הקודם" **<u>יש</u>** להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"]. **חלופה זו מקבלת משנה תוקף בהלכת לויתן** כמפורט לעיל.

ואולם בעת עריכת החלטתי זו, חלה תמורה משמעותית בפסיקה, עת התקבלה ביום 05.07.2026 תשובת ביהמ"ש העליון, לבקשת הועדות המקומיות לתכנון ובניה ת"א – יפו וירושלים לדיון נוסף בפסה"ד שניתן ביום 16.10.2025 בר"מ 1975/24 ו-25226/04-25 כמפורט לעיל.

במסגרת דנ"מ 67731-10-25 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל), היועצת המשפטית לממשלה , מרכז השלטון המקומי, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, יערה קלמנוביץ ו-64 אח' **ודנ"מ 2781-11-25** הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יערה קלמנוביץ' ו-64 אח', **<u>דחתה</u> כבוד השופטת יעל וילנר את הבקשה לקיומו של דיון נוסף.**

לפיכך, הלכת לויתן מהווה הלכה חלוטה.

משכך, אין עוד צורך בהצגת מספר חלופות. הפרשנות המשפטית חד היא וסופית.

לאור האמור בהחלטתי זו תוצג חלופה אחת בלבד בהתאם להלכת לויתן ולפיה "במצב הקודם" **<u>יש</u>** להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת.

<u>קביעת מקדמי התאמה לרמת הודאות הסבירה ל"סל" הזכויות התכנוניות ערב המועד הקובע</u>

- תמ"א 38 על תיקוניה [בגילום מסמך המדיניות, לקומה וחצי]: עבור הקמת קומה נוספת מקדם 2/3, עבור הקמת קומת גג חלקית[5] [בתוספת מרפסת גג] מקדם 2/3, עבור הקמת קומה נוספת[6] מקדם 0.1 [סבירות נמוכה מאוד].
- תוכנית תא/3616א: מדובר בתוכנית מאושרת, בזכויות מוקנות ולכן מקדם 1 (כפי שנקבע גם בהליכים השונים שדנו בתכניות הרובע).

[5] **בהיקף מחצית קומה.**

[6] **מעבר לקומה וחצי.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מחלוקת אודות קיומה של השבחה עקב – "עליית שווים של מקרקעין"</u>

כידוע לכל, קיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר / עסקה" ו- "שווי".
"מחיר / עסקה", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים, סביב אותה עסקה ספציפית.

על אף זאת, לעתים הקונה לחוץ ומשלם תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק, בעוד לעתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל תמורה נמוכה אשר איננה משקפת שווי שוק.
יתר על כן, ישנם מקרים מסוימים בהם קיים קונה/מוכר אשר מוכן לשלם/לקבל תמורה אשר אינה משקפת את שווי השוק של הנכס ומדי פעם זה נובע גם מטעמים אישיים של הקונה/מוכר [דוג': ייתכן מצב בו קונה בעל חיבה לנכסים היסטוריים בעלי אלמנטים ארכיטקטוניים יהיה מוכן לשלם עבור מקרקעין המסווג בייעוד לשימור תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק].

מאידך, "שווי", מהווה נתון אובייקטיבי המשקף סכום סביר "בין קונה מרצון למוכר מרצון", לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

בפועל, השווי נקבע כממוצע של מחירים / עסקאות [שכל אחד מהם מהווה בפני עצמו נתון סובייקטיבי], ככל שישנם כמות עסקאות גדולה יותר סביר להניח שהפיזור של העסקאות מעל לשווי השוק ומתחת לשווי השוק מתקזזות להן, כך שהתוצאה המקבלת הינה "שווי" [נתון אובייקטיבי].

לרוב, הדרך האידיאלית לבחינת ההשבחה הינה ניתוח מחירים/עסקאות השוואה טרם ולאחר המועד הקובע של גורם ההשבחה [אישור תכנית/הקלה/שימוש חורג כמוגדר בחוק], אך השוואה כזו אינה בהכרח מבטאת נכונה את מקור עליית/ירידת השווי.

בחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה אינה בהכרח מייצרת תמונה אמתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישמה. יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות מלאה אלא רק קרבה לוודאות.

לפיכך, הדרך בה יש למדוד את ההשבחה בנטרול הציפיה והשונות הקיימת בנכסי ההשוואה בצורה המדויקת ביותר באופן היחסי, הינה ע"י דרך תורת התועלת, המהווה ככלי בסיסי בתורת השמאות המייצרת מכנה משותף לכימות ההנאה הכלכלית המופקת מהנכס [הנכס בכללותו מורכב מחבילת תועלות כלכליות שניתן להפיק ממנו ובאמצעות תורת התועלת ניתן לפצל למשקלים יחסיים את התועלת מכל רכיב ורכיב].

במקרה דנן, אנו עסקינן ב- "עליית שווים של מקרקעין", ולכן, בהתאם לתורת התועלת, פונקציית הערך של הקונה / מוכר נמדדת בהתאם למראית עיניו, נקודת ההתייחסות, וגודל השינוי [רווח או הפסד] לתועלת המופקת מכל מרכיב ומרכיב של המקרקעין בנפרד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל"</u>

הן עפ"י הוראות התכנית והן עפ"י מסמכי המדיניות, לרוב, "סל" זכויות הבניה במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עולה על המותר במימוש ע"י מסלול של "חיזוק ותוספת בניה על הקיים".

אף על פי כן, בחינת "השימוש הטוב והיעיל" מונעת ממגוון רחב של שיקולים כלכליים ו/או תכנוניים ו/או משפטיים, בד בבד למאפייני השוכרים/המשכירים, מרכיב הבעלות בכל נכס, והאינטרס האישי של כל אחד מהם.

יחד עם זאת, הנני סבור כי בחינת "השימוש הטוב והיעיל" אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע"י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בשני מצבי התכנון אלא יש לבחון את היתכנות קיומה של החלופה בכל מקרה לגופו.

לעיתים על פניו נראה שפרויקט במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מציג יתרונות ברורים על פני מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", אך ניתוח מעמיק יכול להראות כי לא תמיד הדבר אפשרי מבחינה כלכלית ו/או תכנונית ו/או משפטית.

להלן, מס' דוגמאות לשיקולים ופרמטרים אשר עומדים, בין היתר, מול עיניו של היזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין:

א. לעתים, תרומת המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין מאיינת את תוספת "סל" זכויות הבנייה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

ב. בקביעת שווי למימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין את השבחה בשל הדחיה והסיכוי להתגשמותו.

ג. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" קיימת מורכבות חוזית מורכבת יותר [כגון: דרישת ערבויות גבוהות יותר, קשיים ומחלוקות לאורך זמן ההתקשרות וכיו"ב], וזאת באופן יחסי להשוואה למסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ד. במגרשים רבים לא ניתן להסדיר פתרון חנייה לפי תקן לכל היחידות בבניין החדש.

ה. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" נדרש אחוז הסכמה גבוה יותר של מס' בעלי הזכויות ביחידות בבניין, זאת בהשוואה למסגרת במסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ו. לעתים, מימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עלול לשנות את החלק היחסי ב- "סל" זכויות הבניה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

<u>מסקנה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני בדעה כי יש להבין שבתחום ההתחדשות העירונית לא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית. לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, "השימוש הטוב והיעיל" הינו במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", זאת לצד העובדה כי במצב הקיים, קיימת תרומה של המחוברים הבנויים בפועל לשווי הנכס מושא ההחלטה ובשילוב המצב הרישוי/משפטי/תכנוני והפיזי החל על הנכס/הבניין בו הוא מצוי:

1. בבניין קיימת מעלית.

2. היקף תוספת הזכויות המוקנות לנכס, נוכח הימצאותו בתחום אזור ההכרזה.

3. העובדה שבקומה העליונה קיימות דירות גג בנויות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

באופן מופשט, בהינתן תכנית בניין עיר תקפה ומאושרת, סביר להניח כי מבחינה מספרית אבסולוטית [מוחלטת], "סל" זכויות בנייה המתקבל במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" יעלה על "סל" זכויות הבנייה המתקבל במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", דהיינו, ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש.

על אף זאת, ידוע לכל כי כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין לא יבחן את האלטרנטיבה של מימוש "סל" זכויות בנייה, ככל וישנו, במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש", רק בהסתמך על המבחן האמפירי – האם ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש, בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

אדרבא, הנני סבור כי בראש ובראשונה כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין ינסה לחזות מבחינה היפותטית האם היתרה המספרית של זכויות הבנייה הנוצרת ברמת ההפרש בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", גדולה יותר או לכל הפחות שווה, הן מבחינת כמותית, והן מבחינת השווי הכלכלי, כל זאת בהשוואה לשווי המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין, לרבות תקבולי השכירות העתידיים להתקבל בתקופת הבניה וכיו"ב, ורק לאחר מכן יוכל להסיק את מסקנתו אודות "השימוש הטוב והיעיל" לאור המצב המשפטי הקיים במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" לעומת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

ויודגש – כאמור אני בדעה כי השימוש הטוב והיעיל במקרה דנן הוא תוספת בניה על הקיים, כאשר בעניינו, בשומות הצדדים, הובאה בחשבון לצורך חישוב ההשבחה חלופה זהה של תוספת בניה על הקיים בבחינת כי חלופה זו מהווה את השימוש היעיל והטוב.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בסוגיה זו של שווי מ"ר מבונה. בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪. בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 22,000 ₪.
בהחלטתי הקודמת בניין, הובא על ידי בחשבון כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו בסך של 25,000 ₪.
לפיכך שווי מ"ר מבונה זה יובא על ידי בחשבון גם בהכרעה דנן.

<u>בעניין קשיי נגישות ואילוצי בנייה</u>

הנני סבור כי כל קשיי הנגישות ו/או אילוצי הבנייה [כגון : חסימת דרכי גישה, הקצאת מקום התארגנות לפריקת ציוד כבד לרבות חומרי בנייה, וכיו"ב] אשר עלולים להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו, מגולמים במשולב בשווי מ"ר קרקע מבונה בו נקטתי דלעיל.
היות וכך, בעת עריכת תחשיבי לא אביא הפחתה קונקרטית נוספת בגין מרכיבים אלו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בחינת מקדמי התאמה – מושע, מורכבות משפטית ו/או תכנונית, בנייה חדשה על גבי בנייה קיימת,</u>

<u>דחייה</u>

מקדמי ההתאמה נדונו על ידי בהרחבה במסגרת בחינת ההשבחה שערכתי בהחלטותי הקודמות, בגין המכר של שתי דירות בבניין, זאת כמובהר ברישת הכרעתי. לפיכך, גם במקרה זה אנקוט באותם מקדמים בהם נקטתי בהחלטתי הקודמת בבניין.

להלן מהחלטתי מיום 16.04.2020 בה פורטו מקדמי ההתאמה כדלקמן:

"ראשית, בהתאם לסעיף 9.1. לעיל - "נסח רישום מקרקעין", עולה כי בבניין הנתון בו ממוקם הנכס ישנם 13 חוכרים שונים [חלקם בשלמות וחלקם בחלק].

דהיינו, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין מרכיב ה- "מושע" של 0.9.

שנית, לאור העובדה כי לא קיים רישום בית משותף על הבניין הנתון, קיימת מורכבות משפטית, אשר סופה אינה ידוע לקונה הסביר, ולכן קיים סיכון מוגבר.

דהיינו, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין המורכבות המשפטית של 0.9.

שלישית, כעולה מחוות דעת הצדדים החלופה המיטבית למימוש הזכויות בנכס מכוח תוכנית תא/3616/א' הינה "חיזוק ותוספת בנייה", ולא "הריסה ובנייה מחדש".

דהיינו, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין בניה חדשה על גבי בניה קיימת של 0.8.

רביעית, בהתאם לביקור חיצוני שנעשה בסביבת הנכס ובהתייחס לעובדה כי הבניין הנתון הוקם בתחילת שנות ה- 50 של המאה הקודמת, עובדה זו יכולה להוות כתמריץ לכלל הדיירים בבניין לקדם ולדחוף למימוש התכנית.

דהיינו, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין דחיה / אי וודאות של 0.75 [7] [במעוגל].

חמישית, לאור העובדה כי לא הוצג/אותר היתר בניה התואם את שטח הדירה בפועל, לצד העובדה כי לא הוצג בפניי תשריט חכירה, לא ניתן לקבוע את היקף הזכויות המשפטיות ומיקומן הפיזי.

דהיינו, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם של 0.9.

<u>מסקנה</u>

לאור כל האמור לעיל, יש לבצע שקלול של כלל המקדמים, כדלהלן:

מקדם משוקלל 0.9 x 0.9 x 0.8 x 0.75 x 0.9 = 0.4374"

<u>הערות הח"מ:</u>

1. כפי שמצוין דלעיל, המקדם המשוקלל בו נקטתי מורכב ממגוון גורמים, כגון: מרכיב ה- "מושעא", מורכבות משפטית ו/או תכנונית, תוספת בניה חדשה על גבי בנייה קיימת, מרכיב ה- "דחייה", וכיו"ב.

לפיכך, הנני סבור כי הגורמים הללו, הן ביחד, והן כל אחד לחוד, מגלמים בתוכם את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית אשר עלולה להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו.

לאור זאת, הנני סבור כי המקדם המשוקלל מכמת באופן זהיר ואף שמרני את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית העלולה להיווצר בעת מימושן של תוספת זכויות הבנייה, ככל שתהיה, מכוחה של תכנית תא/3616א', במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת בניה".

2. המקדמים המצוינים לעיל, זהים כאמור לאלו, שנקבעו על ידי בהחלטותיי הקודמות בבניין.

---

[7] מקדם דחיה המשקף דחיה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בחינת מקדמים אקוויוולנטיים לתוספת זכויות הבנייה בשטח קומת הגג</u>

כידוע לכל, שווי מ"ר קרקע מבונה נגזר ממוצע מחירים של מגוון עסקאות השוואה [דירות בעלות מאפיינים שונים].

במקרה דנן, בחלק יחסי מדירה/ות אשר עתידה/ות להיות מוקמת/ות בקומה/ת העליונה/ות של הבניין, דירה/ות המתאפיינת/ות (אלו שקומה העליונה) בייחודיות לעומת שאר הדירות בבניין. ייחודיות זאת באה לידי ביטוי, בין היתר, בפרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה קומה/גובה תקרה, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

לרוב, שטח התוספת בקומת הגג מורכב משטח בנוי בעוד יתרתו משמשת כמרפסת גג פתוחה.

לאור זאת, הנני סבור, כי הצורה המדויקת לאמוד את שווי תוספת זכויות הבנייה בקומת הגג הינה על ידי מתן מקדמי תועלת נפרדים לשטח הבנוי ולשטח המרפסת.

בעת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם בשיעור של 120% לשטח הבנוי המגלם את הייחודיות המתבטאת בקומה זו [פרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב], ולשטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית מקדם בשיעור של 30%.

<u>הערה בעניין אומדן עלויות בנייתה של בריכת השחייה</u>

<u>ראשית</u>, להלן ציטוט רלוונטי של האמור בסעיף 6.1.ד'[9] להוראות תכנית תא/3616/א':

" תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון... "

להבנתי, המילה "תותר" מעניקה לבעל הזכויות את אפשרות הבחירה אודות הקמת בריכת השחייה, דהיינו, ככל ובעל הזכויות סבור כי העלות הכלכלית של הקמת בריכת שחיה עולה על התועלת אשר ניתן להפיק ממנה, הרי איננו מחויב לבצע את הקמתה.

<u>שנית</u>, בהתאם לרשום דלעיל, הבאתי בחשבון מקדם תועלת בשיעור של 30% ליתרת שטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית.

היות וכך, הנני סבור כי מקדם תועלת זה, מגלם בתוכו, בין היתר, את מרכיב זכויות הבנייה של בריכת השחייה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה [לרבות שימוש הביניים בתקופה זו והתקנת מעלית נוסעים]</u>[8]

<u>ראשית</u>, לטעמי, ככל וקיים בניין מגורים ותיק, אשר עתיד לעבור תהליך במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה", סביר להניח, כי ביום בו תהליך זה יבוא לידי מימוש, כפועל יוצא ממנו תיווצר עליית ערך בשווין של הדירות הממוקמות בבניין, אשר לכל הפחות מאיינת, הן את העלות הכספית הנדרשת לצורך חיזוקו של הבניין, והן את המורכבות הביצועית המתלווה לכך, קרי, התקשרות חוזית מול קבלן / יזם, ו/או מטרדי רעש ו/או מפגעי בניה וכיו"ב.

<u>שנית</u>, חיזוק הבניין ושיפוצו תורם ליציבותו ומראהו החיצוני, ומהווה בכך, בין היתר, השבחה חיצונית.

<u>שלישית</u>, לנוכח העובדה כי הבניין הנתון הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת, הרי שגם במצב הקיים, טרם אישורן של תכניות הרובעים [להלן: תכנית תא/3616א', ו/או תא/3729א'], היה צורך בחיזוקו ושיפוצו.

מהכלל אל הפרט, **<u>אינני</u>** סבור שבמקרה דנן, קיימת מובהקות מוחלטת כי אופן מימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616א', באם ישנו, מחייב את התערבותו של צד ג' – קבלן ו/או יזם אשר ילווה את הפרויקט, יישא בעלויות ההקמה וכיו"ב, ומנגד ידרוש לקבל את כלל זכויות הבנייה הנוספות הנובעות מכוח תכנית תא/3616/א' על מנת לייצר רווח ראוי.

<u>מסקנה</u>

לאור זאת, הנני סבור, כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הצורך בחיזוקו ושיפוצו של בניין קיים רק אם במצב הקודם [טרם אישור התכנית] לא היה צורך בכך.

דרישת הוועדה לחיזוק המבנה בהתאם לסעיפים 4.1.3. (1) ו- 6.5. א' להוראות התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות תקן ישראלי 413 ועדכוניו.

<u>בעניין גובה שכר הדירה בתקופת חיזוק ושיפוץ המבנה</u>

הנני סבור כי כל פגיעה ו/או הפרעה, אם וכאשר נוצרות בעת חיזוק ושיפוץ המבנה, מגולמות במשולב בהשבחת הנכס, בחיזוקו, וכן במקדמי ההתאמה [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל אודות מקדמי ההתאמה], לפיכך, הנני בדעה כי אין להביא בחשבון הפחתה קונקרטית נוספת בגין המרכיבים הללו.

<u>בעניין התקנת מעלית נוסעים</u>

בעת עריכת תחשיבי הובא בחשבון כי שטח מעלית הנוסעים, לרבות שטח חדר המכונות המיוחס אליה מתקזז בין שני מצבי התכנון.

[8] **להלן התייחסותי לסוגיות רלבנטיות לחלופת תוספת בניה על הקיים, גם אם לא נטענו קונקרטית בשומות הצדדים שבעניינו.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שטחים לחישוב ההשבחה</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטחים שונים בשני מצבי התכנון.

בהחלטתי הקודמת הובאו על ידי חישובי השטחים שיש לייחס לתמ"א 38 (מצב קודם) ולתכנית תא/3616א (מצב חדש) כדלקמן:

<u>סיווג הנכס נשוא ההחלטה בהתאם להוראות תכנית תא/5000 ותכנית תא/3616א'</u>

בהתאם לנספח עיצוב עירוני לתכנית תא/5000 ובהתאם לתשריט והוראות תכנית תא/3616א', הנכס מושא ההחלטה מצוי **<u>בתחום</u>** אזור ההכרזה של העיר הלבנה / הכרזת אונסק"ו.

<u>הוראות תכנית תא/3616א' [בתמצות רב]</u>

<u>סעיף 2.2ב' [2] – זכויות והוראות בניה לתוספת לבניינים קיימים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 01.01 .1980</u>

בתחום אזור ההכרזה: לבניינים קיימים בגובה 2 עד 4 קומות, תותר תוספת של עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

<u>סעיף 4.1.3ב' [3] – שטח קומות התוספת</u>

(למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הדיור הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימת בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

<u>סעיף 4.1.3ב' [5][א] – שטח בנייה קיימת על הגג</u>

<u>בתחום אזור ההכרזה</u> – שטח בניה קיימת בהיתר בניה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על הגג כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, יכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.

ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.

<u>סעיף 4.1.3ב' [6] – מס' קומות</u>

במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע / עמודים / עמודים חלקית וקומת ביניים.

בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>סעיף 4.1.3ב' [9] – הוראות לקומת הגג</u>

בתחום אזור ההכרזה – תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3ב' [3] ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3ב' [8]. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.

<u>סעיף 4.1.3ג' [2][ב'][1] - תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>

בתחום אזור ההכרזה: 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.

בהחלטתי הקודמת בבניין הבהרתי מדוע אני סבור, כי במקרה דנן הבניין הנתון נמצא מחוץ לתחום סעיף 4.1.3ב' [5][א].

עוד הבהרתי כי תוספת הזכויות הנובעת מכוח תכנית תא/3616א' במקרה דנן הינה בהיקף של השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה, ומעליה קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג [בהתאם להוראות סעיף 4.1.3. ג' (2)(ב')(1)].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

על אף זאת, לאור מצב הבינוי הקיים בפועל המאושר בידי הוועדה המקומית, קרי, הימצאות של דירות מגורים בקומת הגג של הבניין הנתון, הבהרתי בהחלטתי הקודמת בבניין, שאביא בחשבון בעת אומדן ההשבחה לתוספת הזכויות הנובעת מכוח תכנית תא/3616א', כי השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה, קרי הרחבתה של קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה, איננה ענייננו של המקרה שנבחן על ידי בהחלטתי הקודמת בבניין, זאת בהסתמך, בין השאר, על האמור בתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.
הסברתי כי אני סבור, שגישה זו מגשימה בצורה המיטבית את הגדרה של "עליית שוויים של מקרקעין" כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, זאת מאחר כי כל קונה/מוכר מרצון היה מביא בחשבון כי השלמת קומה זו [להלן: "קומת הגג"] לכדי קומה טיפוסית מלאה משויכת באופן קנייני לבעלים הנהנים ממנה באופן בלעדי [להלן: "דירת הגג"].

היות וכך, הסברתי בהחלטתי הקודמת, כי בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון, הן על הצד הזהיר והן על הצד השמרני, כי אומדן ההשבחה במקרה דנן ייבחן עבור תוספת "זכויות בהיקף של קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג, בעוד שהשלמתה של קומת הגג הקיימת לא תובא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה לתוספת הזכויות המוקנות בתכנית תא/3616א.

אלא שבהחלטתי הקודמת, היה מדובר במכר של דירת מגורים המצויה בקומה ב'. כך גם בהחלטתי מיום 16.04.2020 היה מדובר במכר של דירת מגורים המצויה בקומת הקרקע ולא בקומת הגג.

אשר על כן, מאחר ובעניינו תחשיב ההשבחה מתייחס לבניין כולו (המימוש הוא פירוק חברה) אזי בהתאמה מלאה להחלטותיי הקודמות יש לחשב **<u>גם</u>** את ההשבחה הנובעת מאפשרות השלמת קומת הגג לכדי קומה מלאה, המיוחסת לבעלי הזכויות של דירות הגג הקיימות.

מכיוון שבמימושים הקודמים בבניין, שנערכו כאמור לבעלי זכויות בדירות שלא מצויות בקומת הגג, לא בוצע חיוב בגין חלקן היחסי ביתרת קומת הגג הקיימת, אלא רק בהתאם לחלקן היחסי בתוספת הקומה שמעליה, אזי גם במקרה זה תחשיב ההשבחה יערך בהתכתבות מלאה עם החלטותיי הקודמות, קרי **השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה מיוחסת במלואה לבעלי הדירות בקומת הגג, ולא לכל הדירות בבניין בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.**

אם כן, בסוגיה זו אני מקבל את עמדת המשיבה. מתודולוגיה זו מתיישבת עם תיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

למותר לציין כי ככל והחישוב יערך בהתאם לחלק היחסי (כבשומת המבקשת) אזי במקרה זה בו כבר נערכו שתי החלטות בבניין, במתודולוגיה שונה משל שמאי המבקשת, היטל ההשבחה שיגבה לא יהווה את ההיטל השלם, קרי, התוצאה תביא לכדי חיוב בחסר ובפגיעה בקופה הציבורית (זאת ככל ויקבע שחלה השבחה – ד.ד).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תחשיבי השטחים כפי שנקטתי בהם בהחלטתי הקודמת בבניין:</u>

<u>חישוב השטחים בהתאם להוראות תכנית תא/3616א'</u>

לאור הכתוב בהוראות תכנית תא/3616/א', סעיף 4.1.3 ב' (3), ובהתאם להיתר בנייה המקורי, הנני סבור כי במקרה דנן, אין להביא בחשבון את שטחי המרפסות [9] בעת חישוב שטח קונטור לקומה טיפוסית.

<u>חישוב שטח קומות התוספת לגג</u> [10]

שטח קונטור קומה טיפוסית [ללא מרפסות] [11]	258.4 מ"ר
שטח חדר כביסה ומדרגות [12]	22 מ"ר
שטח קומת גג חלקית לשיווק	**145.96 מ"ר** = 22 מ"ר - [65% x 258.4 מ"ר]
שטח מרפסת גג	**90.44 מ"ר** = 22 מ"ר - 145.96 מ"ר - 258.4 מ"ר

<u>חישוב השטחים בהתאם להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב</u>

	מ"ר
שטח קונטור קומה טיפוסית [לא כולל מרפסות]	258.4
שטח מרפסות מקורות	43.9
שטח תוספת של 25 מ"ר עיקרי [כולל 12 מ"ר ממ"ד]	75
סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת	377.3
סה"כ שטח קומה טיפוסית כולל מרפסות	377.3
שטח מדרגות לניכוי [שטח פיר המעלית כלול בשטח המדרגות]	16.5
שטח קומה טיפוסית לשיווק	**360.8**
שטח קומת גג עפ"י תמ"א 38	50% משטח הקומה שמתחתיה
סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת	377.3
שטח קומת גג חלקית [לפני ניכוי שטחי שירות]	188.7
שטח חדר כביסה ומדרגות לניכוי	22
שטח חדר מכונות - נמצא בקומת קרקע ולכן לא הובא בחשבון	0
שטח קומת גג חלקית לשיווק	**166.65**
שטח מרפסת גג לשיווק	**188.65**

[9] אציין כי בהתאם לתכנית היתר 361 ומביקור שערכתי בסביבה, עולה כי בבניין הנתון לא קיימות מרפסות **במלוא רוחב החזית**.

[10] בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א', סעיף 4.1.3 ב' (8) ו- סעיף 4.1.3 ב' (9).

[11] בהתאם לשרטוט שטח קומה טיפוסית מתוך תשריט היתר בניה מס' 361.

[12] בהתאם לתשריט היתר מס' 361 עולה כי שטח המדרגות וחדר הכביסה הינו כ- 22 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הדגשה

בהחלטתי הקודמת בבניין, הובא בחשבון כי במסגרת תמ"א 38 (מצב קודם) השטחים הנוספים הם תוספת קומה טיפוסית ותוספת קומה עליונה חלקית בהיקף מחצית קומה + מרפסת גג בהיקף מחצית קומה.
במצב החדש הובא על ידי בחשבון כי במסגרת תא/3616א, השטחים הנוספים הם קומת גג עליונה חלקית בהיקף 65% משטח הקומה + יתרת מרפסת גג.
הנה כי כן, בהחלטתי הקודמת בבניין, הובא בחשבון כי השלמת קומת הגג הקיימת, לכדי קומה מלאה, מיוחסת לבעלי הזכויות בדירות הגג הקיימות.
לפיכך, במקרה שבענייננו יש לחשב את ההשבחה הנובעת מהשלמת הקומה העליונה החלקית הקיימת, לכדי קומה מלאה, תוך יחוס תוספת זו לבעלי הדירות שבקומה העליונה הקיימת.

חישוב השטחים להשלמת קומת הגג הקיימת

(בשונה מהחלטותיי הקודמות בבניין, סוגיה זו רלבנטית להכרעה זו)

הצדדים אינם חלוקים, כי שטח הדירות הבנויות בקומת הגג הקיימת הוא 79.5 מ"ר.
לפיכך, לצורך קביעת השטח המשקף את "השלמת" קומת הגג לכדי קומה מלאה, יובאו בחשבון השטחים לשיווק המפורטים לעיל (בהתאם להוראות תא/3616א' ובהתאם להוראות תמ"א 38) בניכוי שטח דירות הגג הבנויות.

הארה לעניין חישוב כלל השטחים

יוער, למען הסר ספק, השטחים המופיעים דלעיל הינם בקירוב בלבד ונועדו למטרת החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הצורך בפתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום קרן/כופר חניה</u>

בהתאם לפס"ד בר"מ 17/7255, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', מיום 22.03.2021, אשר ניתן ע"י כבוד בית המשפט העליון ומשכך **<u>מהווה הלכה למעשה</u>**, נקבע, כדלהלן, ציטוט:

" טענתה העיקרית של הועדה המקומית הייתה כי חובת התשלום לקרן החניה אינה קבועה בתכנית המשביחה ועל כן ברי כי מדובר בחיוב "חיצוני" שאין לקחתה בחשבון בשיעור היטל ההשבחה. אין בידי לקבל פרשנות מצמצמת זו. לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש ***<u>. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס</u>***. "

[...]

" יצוין, כי ניתן להגיע לתוצאה זהה גם בדרך אחרת, עליה הצביעה המשיבה בתשובתה לבקשת רשות הערעור. כאמור, הצדדים התמקדו בעיקר בשאלת "קיזוז "תשלום קרן החניה מהיטל ההשבחה או לקיחתו בחשבון כהוצאה "פנימית" הנדרשת לצורך מימוש התכנית המשביחה. ברם, נראה כי אלו אינן הדרכים הבלעדיות לשקלול התשלום לקרן החניה במסגרת קביעת סכום היטל ההשבחה. על פניו נראה כי במקרים בהם תשלום עתידי של קרן חניה, או של הוצאות "פנימיות" מסוגים שונים, יוטל על פי הדין או יועבר אל כתפי קונים פוטנציאליים של המקרקעין, הדבר ישפיע מיניה וביה על שווי השוק של המקרקעין. זאת דווקא על ידי הורדת שווים של המקרקעין בשוק משוכלל. במקרים אלו, לקיחת קרן החניה בחשבון צריכה להתרחש כבר בשלב השומה הראשונית של המקרקעין ולא על ידי "קיזוז" מאוחר מסכום השומה. בהתאמה אפוא, כשם שערך המקרקעין יורד, כך ירד שיעור היטל ההשבחה. במקרה מעין זה, "העלות העודפת" כבר מגולמת בשיעור ההשבחה, גם בהעדר כל פעולת "קיזוז". כמו כן, דרך ניתוח זו גם נותנת מענה לטענת הוועדה כי התשלום בעד קרן החניה אינו תשלום ודאי ובשל כך אין מקום לנכותו. זאת, שכן ההיתכנות באשר לחיוב תשלום עתידי עבור קרן החניה מגולמת (או צריכה להיות מגולמת) מעצם טבעה בעת הערכת שווי המקרקעין בשל התכנית המשביחה. על אותה הדרך גם החזר בגין אי מימוש תכנית בניית חניה חלופית לא יוביל ל"כפל התעשרות" משום שהלכה למעשה אין המדובר ב"ניכוי" שווי קרן החניה אלא ברכיב שנלקח בחשבון מראש בעת עריכת השומה אשר מעלה את ערך השוק של המקרקעין. לשון אחרת, כאשר המקרקעין יישומו, ייבדק אם קרן החנייה שולמה אם לאו. ככל ששולמה, ערך המקרקעין יהיה גבוה יותר וכפועל יוצא מכך גם שיעור היטל ההשבחה. על כן, אם בסופו של יום התשלום יוחזר, הדבר יעשה כדין. בכל מקרה, דברים אלו נאמרו למעלה מהצורך, שכן כאמור תוצאת ההליך נגזרת מהגדרת החיוב ובחינת השפעת ההוצאה על שוויים של המקרקעין במצב החדש. "

<u>מסקנה כללית</u>

ידוע לכל כי בסביבת הנכס נשאו ההחלטה קיימת מצוקת חניה קשה.
למיטב הבנתי, בהתחשב בצורת המגרש והחלקה שבתחומן מצוי הבניין הנתון, בתכסית הבנויה בפועל וצורתה, במיקום החלקה, בצפיפות הנדרשת, במגבלת קווי הבניין, וכיו"ב, כפי הנראה אין מקום לפתרון חניה סביר בתחום שטח החלקה.

<u>בנוסף, להלן, תמצית סעיף 6.6 להוראות תכנית הרובעים [להלן: " תכנית תא/3616א', ותכנית תא/3729א']</u>
<u>סעיף 6.6 [5], ציטוט</u>: *" בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש.*

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן.
<u>לא תותר חניה עילית במרווח הקידמי של המגרשים</u>".

<u>סעיף 6.6 [6], ציטוט</u>: *"על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצידי, תותר הקמתו בתחום המרווח הקדמי בצמוד למרווח הצידי ובלבד שתישמר רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החנייה".*

<u>סעיף 6.6 [7], ציטוט</u>: *"תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים על פי תכנית זו יהיה <u>ביטול חניה במרווח הקדמי של המגרש</u> לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו".*

<u>מסקנה</u>

<u>ראשית</u>, ניתן לראות כי סעיפים 6.6 [5], ו- 6.6 [7] מדגישים ומבהירים כי לא יהיה ניתן למצוא פתרון למקומות חניה במרווח הקדמי של המגרש, דהיינו, בחזית/ות המגרש.
אומנם, סעיף 6.6 [5] מאפשר הלכה למעשה למצוא פתרון חניה באחד מהמרווחים הצדיים של המגרש, אך לרוב, פתרון זה איננו ישים מאחר וכפועל יוצא מהבנייה הקיימת בתחום המגרשים לא נותר מספיק שטח אשר יכול להוות מקום חניה סטנדרטי בצדו של הבניין.
<u>שנית</u>, סעיף 6.6 [6] מאפשר למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקדמי, אולם, הוא מתנה זו בשמירה של רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית.
לאור היקפו של מתקן חניה סטנדרטי, לצד מגבלת קווי הבניין הקיימים בבניין הנתון, סביר להניח כי במקרה דנן, לא יהיה ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקדמי.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי תוספת הזכויות בשני מצבי התכנון (זו המתייחסת לתוספת הבניה המהווה רכוש משותף) מצריכה 2 מקומות חניה, קרי עלות קרן החניה בגין 2 מקומות החניה הללו מתקזזת בין שני מצבי התכנון. אשר להשלמת הקומה העליונה הקיימת לכדי קומה מלאה, הובא בחשבון כי מדובר בהרחבת הדירות הקיימות, קרי לא הובא בתחשיב המיוחס להשלמת הקומה, ניכוי בגין עלות קרן חניה.

בשומת המבקשת הובא כאמור בחשבון כי כל תוספת הזכויות בשני מצבי התכנון (לרבות זו שיוחסה להשלמת הקומה העליונה הקיימת לכדי קומה מלאה) מהווה חלק מהרכוש המשותף. בתוך כך, הובא בחשבון בכל אחד משני מצבי התכנון יש צורך ב-2 מקומות חניה חדשים, קרי גם במקרה זה, עלות קרן החניה בגין 2 מקומות החניה הללו מתקזזת בין שני מצבי התכנון (אם כי לשיטת המבקשת סך שטח התוספת במ"ר אקו' במצב קודם גבוהה מסך שטח התוספת במ"ר אקו' במצב חדש).

שמאי הצדדים הביאו בחשבון עלות קרן חניה של 48,316 ₪ לכל מקום חניה, כפי שהובא בחשבון בהחלטתי הקודמת בבניין.

כאמור לעיל, בהחלטתי זו, תעשה הפרדה בין שטחים משותפים לשטחים המיוחסים לבעלי הדירות הקיימות בקומת הגג. בגין דירות חדשות תחושב עלות קרן חניה לפי 48,316 ₪ לכל מקום חניה. בגין הרחבת דירות קיימות (בקומת הגג העליונה הקיימת) לא תובא בחשבון הפחתת קרן חניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הערת הח"מ לחישוב החלק היחסי של מושא ההחלטה</u>

הגדרת החלק היחסי של מושא ההחלטה מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את החלק היחסי במקרה דנן.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב][1] לתוספת השלישית, "אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו", הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה.

עוד יובהר, כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא ההחלטה.

בעניינו, הצדדים אינם חלוקים בסוגיה זו, עת בתחשיביהם הביאו בחשבון חיוב לפי חלק יחסי של 85.13%[13], זאת בהתאמה להחלטותיי הקודמות בבניין, שם בגין המימושים של מכר 2 הדירות הובא בחשבון חלק יחסי של 14.87% (9.17%+5.7%).

[13] כאמור חלק יחסי זה הובא בחשבון בשומת המשיבה רק בגין תוספת הזכויות המהווה לעמדת המשיבה רכוש **משותף (לא כולל השלמת קומת הגג הקיימת לקומה מלאה) בעוד שבשומת המבקשת חלק יחסי זה הובא בחשבון בגין כל תוספת הזכויות.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תחשיב

התחשיב נערך **בהתאם להלכת לויתן** ולפיה "במצב הקודם" **יש** להביא את **הפוטנציאל** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת.

חישוב שווי "המצב החדש" בהתאם לתכנית תא/3616א'.

תוספת הזכויות המהווה רכוש משותף:

מצב קודם – תמ"א 38				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ במ"ר אקו'**
קומה טיפוסית לשיווק	360.8	1	0.100	36.1 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	166.6	1.2	0.667	133.4 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	188.6	0.3	0.667	37.7 מ"ר
סה"כ שטח אקו' "במצב הקודם"				**207 מ"ר**

מצב חדש - תא/3616א'				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ במ"ר אקו'**
קומת גג חלקית לשיווק	145.9 מ"ר	1.2	1	175.152 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	90.44 מ"ר	0.3	1	27.132 מ"ר
סה"כ שטח אקו' "במצב החדש"				**202 מ"ר**

השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה:

מצב קודם - תמ"א 38	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**סה"כ במ"ר אקו'**
שטח קומה טיפוסית לשיווק	360.8			
שטח דירות גג בנויות	79.5			
שטח להרחבת דירות הגג	281.3	1	0.667	187.6
זיכוי בגין מרפסת גג	281.3			
זיכוי בגין מרפסת גג קיימת	156.9	0.3	1	47.1
זיכוי בגין מרפסת גג לאחר מימוש הרחבת הקומה מכח תמ"א 38	124.4	0.3	0.667	24.9
סך השטח האקו' הנוסף בקומת הגג הקיימת בהתאם לתמ"א 38		**115.7**		

מצב חדש - תא/3616א'	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**סה"כ במ"ר אקו'**
שטח קומה טיפוסית לשיווק	236.4			
שטח דירות גג בנויות	79.5			
שטח להרחבת דירות הגג	156.9	1	1	156.9
זיכוי בגין מרפסת גג	156.9	0.3	1	47.1
סך השטח האקו' הנוסף בקומת הגג הקיימת בהתאם לתא/3616א'		**109.8**		

השבחה

לאור המפורט לעיל, במקרה דנן אין חבות בהיטל השבחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הבהרה לעניין השונות בחישוב השטחים בין תמ"א 38 לתכנית תא/3616א</u>

<u>במסגרת חישוב תוספת הזכויות מכח תכנית תא/3616א, הובאו בחשבון השטחים הבאים:</u>

א. השלמת קומת הגג הקיימת – מיוחסת לדירות העליונות הבנויות בפועל.

ב. תוספת קומה עליונה חלקית במגבלות תא/3616א ומרפסת גג – מיוחסת כרכוש משותף.

<u>במסגרת חישוב תוספת הזכויות מכח תמ"א 38, הובאו בחשבון השטחים הבאים:</u>

א. השלמת קומת הגג הקיימת – מיוחסת לדירות העליונות הבנויות בפועל.

ב. תוספת קומה מלאה.

ג. תוספת קומה עליונה חלקית במגבלות תמ"א 38 ומרפסת גג – מיוחסת כרכוש משותף.

השונות בשטחים נובעת משטח קומה טיפוסית שונה בין תמ"א 38 ובין תא/3616א, זאת נוכח סוגיית המרפסות המקורות ואופן בנייתן בבניין הנדון.

בתוך כך, בשני מצבי התכנון הובא בחשבון כי שטח מרפסת הגג הקיימת הוא לפי מקדם 0.3 ובודאות מלאה (בהיותה קיימת) בעוד שבגין שטח מרפסת גדולה יותר המתאפשר כתוצאה משטח קומה טיפוסית גדול יותר במסגרת תמ"א 38, הובא בחשבון מקדם ודאות התואם את החלטתי באשר למידת הודאות של קבלת זכויות התמ"א.

בהתאם לתחשיב ולשטח המתקבל בשני מצבי התכנון, עולה כאמור כי במקרה דנן לא חלה השבחה.

ואולם אבקש להדגיש כי במקרה דנן, במסגרת תחשיב תמ"א 38 הבאתי בחשבון כמצוין בסעיף א' לעיל, <u>השלמת קומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה מלאה</u>, זאת בכדי ליצור תאימות מלאה להחלטותי הקודמות בבניין.

יחד עם זאת, בהחלטותי לתכניות הרובעים, אני נוהג להביא בחשבון במצב קודם, במסגרת זכויות תמ"א 38, <u>תוספת של מלוא 2.5 קומות</u> (במקדמי הודאות שקבעתי) <u>ולא של השלמת קומה</u> + קומה + קומה חלקית.

תכנית תא/3616א קובעת באופן מפורש, שאינו משתמע לשני פנים, כי תותר תוספת של **"עד** קומה וקומה חלקית"

לפיכך חישוב השטחים לתכנית תא/3616א הביא בחשבון את ההשלמה של הקומה העליונה הקיימת לקומה מלאה, בניכוי שטח דירות הגג הקיימות (ואפשרות הרחבתן ממנה יכולים להנות רק בעלי הזכויות בדירות אלו) ובנוסף בניית קומה עליונה חלקית חדשה.

תמ"א 38, אינה נוקטת בלשון של השלמת קומה, אלא להיפך. תמ"א 38 נוקטת בלשון היקף זכויות של 2.5 קומות, בבחינת "סל זכויות", **ללא שום תלות בבינוי הקיים בקומה העליונה.**

לא זו אף זו, לאחרונה התקבלו מס' החלטות ועדות ערר ואף פסיקות, בהן נדונה סוגיה זו של היקף הזכויות שמתירה התמ"א, ההחלטות/הפסיקות בהן הייתה מפורשת, כי יש להתייחס לזכויות התמ"א כ"סל זכויות", כ"זכויות נפחיות".

אף יותר מכך בהתאם להחלטות/לפסיקות הללו, לא ניתן לקבל פרשנות לפיה ככל שקיימת בניה חלקית על הגג, חישוב זכויות התמ"א יהיו **להשלמת הקומה העליונה הקיימת**, הוספת קומה מלאה נוספת ועוד מחצית קומה, שכן המשמעות של פרשנות זו, היא שסך התוספת קטנה מ-2.5 קומות.

רוצה לומר, בהביאי בחשבון במסגרת תמ"א 38 <u>השלמת קומה קיימת</u> + קומה + מחצית קומה, התקבל כי לא חלה השבחה. קל וחומר ככל והייתה מובאת בחשבון תוספת "סל זכויות" של 2.5 קומות מלאות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה: 95 [בחלק – 85.13%], גוש: 6952, בנכס המהווה חלק מבניין מגורים הידוע בכתובת רחוב נצח ישראל מס' 13 פינת שדרות ח"ן מס' 43, שדרות ח"ן מס' 45, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל אביב, בגין מימוש בדרך של פירוק חברה, היא כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3616א'	24.01.2018	אין חבות בהיטל השבחה	

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 09.08.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net