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

14 במאי 2026
מספרנו: 30/1262
מספר בקשה: 32-2026

לכבוד

המבקשת:
גב' אפרת רשף
ע"י מתן יעקב, שמאי מקרקעין
Matan@my-rea.co.il

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב - יפו
ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין
H0545223728@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רח' דיזנגוף 324, תל אביב - יפו

גוש 6963 חלקה 10 (בשלמות)

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3616/א' ואישור הבקשה להיתר בניה.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 05/10/2025 אשר נערכה ע"י השמאי יונתן לוי ובתגובתו לשומה האחרת מיום 02/03/2026.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 14/01/2026 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מתן יעקב.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3616/א' הינו 24/01/2018.
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 12/04/2026.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 09/03/2026 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6963
חלקה	:	10
שטח חלקה (רשום)	:	277 מ״ר
כתובת הנכס	:	רח׳ דיזנגוף 324, תל אביב-יפו.
תיאור הנכס	:	בנין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל קומת קרקע וקומת מרתף, המיועד לחיזוק מפני רעידות אדמה. סה״כ יתקבל בנין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 14 יח״ד (8 יח״ד קיימות + 6 יח״ד חדשות).

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו מיום 14/12/2025 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	6963/10
תתי חלקה:	14 (כולל הרכוש המשותף)
שטח חלקה (רשום):	277 מ״ר
בעלויות:	פרטיים שונים, בשלמות. על כל הבעלים רשומה הערת אזהרה של תמ״א 38, לטובת איי ריל התחדשות עירונית בע״מ.
הצמדות:	על תת חלקה 14 רשומות הצמדות של גג הבנין:
	129.17 מ״ר גג (סימון 14א בתשריט ב״מ)
	11 מ״ר גג (סימון 14ב׳ בתשריט ב״מ).

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקה 10 בגוש 6963 המהווה בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף המצוי ברחוב דיזנגוף 324 בעיר תל אביב - יפו.

הנכס הנדון ממוקם ברובע 3 מחוץ לתחום 'אזור הכרזת אונסקו' בשכונת 'הצפון הישן - החלק הצפוני' בעיר תל אביב. הסביבה מאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים בני 4-3 קומות מעל ק"ק מסחרית.

רחוב דיזנגוף מהווה רחוב מרכזי המשתרע מרחוב אבן גבירול במזרח עד לרחוב התערוכה בצפון. רח' דיזנגוף מהווה ציר תנועה ראשי דו סטרי וסואן המאופיין בשימושי מסחר ומגורים.

החלקה הנדונה ממוקמת בגדה המזרחית של רחוב דיזנגוף, בקטע שבין רח' התערוכה בצפון, רח' זכריה במזרח, וירמיהו בדרום. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן ולה חזית מערבית באורך של כ -10.5 מטר לרחוב דיזנגוף ועומקה הממוצע כ – 26.5 מטר. שטחה הרשום של החלקה הנדונה הינו 277 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף, כאשר הכניסה לבניין הנדון הינה מהצד הדרומי בלבד הידוע כדיזנגוף 324 (הכניסה הצפונית מהווה בניין 326 – אינו רלוונטי לשומה זו).

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל ק.ק ומקלט במרתף. קומות הבניין בנויות בחצאי מפלסים. בקומת המרתף - יח"ד אחת, בקומת הקרקע – 2 חנויות מסחריות הפונות לחזית רח' דיזנגוף ובחלק העורפי יח"ד ומחסן ובקומות א'-ד' – 2 יח"ד בקומה. בבניין אין מעלית וחניה.

בנכס הנדון מוצע חיזוק הבניין מפני רעידות הבניין במסגרת בקשה להיתר הכוללת תוספות בניה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רח' דיזנגוף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בדיזנגוף 326, סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 14 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

בסביבת הנכס פיתוח מלא ותשתיות עירוניות מלאות. נערך ביקור חיצוני בלבד.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית מנדטורית 58:</u>

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

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

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון כאזור מסחרי 1.

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
בניה בקירות משותפים:	תותר בניה בקירות משותפים של שני מגרשים סמוכים אשר שטח כ"א מהם קטן מהמינימום ובתנאי ששטח שני המגרשים יחד הינו 425 מ"ר או למעלה מזה.
אחוזי בניה לקומה:	40%. ברחובות שרוחבם אינו עולה על 10 מ', ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבניין על 40%.
צפיפות:	עד 3 דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 9 דירות לכל שטח מינימלי של 500 מ"ר משאח המגרש.
מס' קומות:	3 קומות ובנוסף קומת ביניים וקומת מרתף. ברחובות אשר רוחבם קטן מ - 10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.
קווי בניין:	קדמי - 4 מ', אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ' ובמקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר החיצוני בחצר לא יהיה פחות מ - 2.5 מ'. כ"כ, במגרש שאורך חזיתו קטנה מ- 15 מ', הוועדה המחוזית מוסמכת להקטין את קו הבניין עד 2.5 מ'.
שימושים מותרים:	כל השימושים המוזכרים באזור מסחרי 1 ובין היתר, בתי מגורים ובנייני מעון, מסעדות, בתי מלון ומסחר.

7.1.2. <u>תכנית מס' 191:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 21 בתאריך 22/06/1949.

מטרת התכנית, לתקן את התכנית הראשית ע"י שינוי ייעוד החלקות הפונות לרח' ירמיהו מאזור מגורים 1 לאזור מסחרי 1.

7.1.3. <u>תכנית מס' 76:</u>

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

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

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

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

7.1.4. <u>תכנית מס' 286:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 216 בתאריך 28/02/1952.

מטרת התכנית הינה להחליף את תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.

להלן חלק מהוראות התכנית לעניין שטח מגרש:

א. שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני תיקון 1938 לתוקף.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש קטן מהשטח המינימלי האמור.

7.1.5. <u>תכנית מס' 346:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 288 בתאריך 23/04/1953.

מטרת התכנית בין היתר:

א. שינוי אזור.

ב. התרת הקמה של קומה רביעית חלקית בשטחים המפורטים בסעיף 2 הכלולים בשטח "התכנית הראשית".

להלן חלק מהוראות הבנייה:

מותר יהיה להקים ברח' בן יהודה וברח' דיזנגוף בקטע שבין רח' בצלאל ורח' התערוכה בניינים בני ארבע קומות בתנאי שסידור מעלית עד הקומה השלישית יהיה חובה.

השטח הבנוי של הקומה הרביעית יהווה לא יותר מ-80% מהשטח המותר לבנייה בקומות התחתונות.

7.1.6. <u>תכנית מס' 637:</u>

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

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

תכנית מס' 637 מתקנת את תכנית 76 וקובעת כי תוספת בניה כזאת תורשה רק על גגות בניינים קיימים לצרכי מגורים בלבד אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים או קומת ביניים. לא תורשה תוספת בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשיה או משרדים.

7.1.7. <u>פרוטוקול 219:</u>

פורסם למתן תוקף בתאריך 07/11/1962.

פרוטוקול זה מתייחס לקומת ביניים בשיעור 75% משטח קומה רגילה. (37.5%).
שטח הרצפות הכולל יחולק ל- 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת ביניים, ול- 5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים, בתנאי כי קווי הבניין יהיו בהתאם לחוק.

נקבע בהחלטת ו. ערר בעניין פרוטוקול זה[1] כי יישום פרוטוקול זה מחייב פרסום ואישור הקלה.

7.1.8. <u>תכנית מס' 756:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1189 בתאריך 03/06/1965.

מטרת התכנית הינה :

ג. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.
ד. מתן סמכות לוועדה המקומית להקטנת קו בניה צדדי ל-2.5 מ'.
ה. לתקן את תכנית בנין עיר מפורטת מס' (58) על תיקוניה.

7.1.9. <u>תכנית מס' 1680:</u>

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

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

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

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

---

[1] ערר 5328/08 רות כפתורי כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

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

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

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

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

7.1.10. <u>תכנית ״מ״:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 2829 בתאריך 24/06/1982.

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית.
בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

אחוזי הבנייה לא יעלו על 40% בקומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ״ר, אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ״ר ומעלה.

התכנית מתירה באזור דירות 1- 2 בניה ע״פ תכנית מס׳ 58 כדלקמן:

רוחב הרחוב	גודל מגרש מינימלי	מקדם צפיפות במ״ר	אחוזי בנייה כוללים	מס׳ קומות מרבי	קווי בניין		בניה בקיר משותף		
					צידי	אחורי	אחוזי בניה לקומה	מספר קומות	אחוזי בנייה כוללים
רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	מתחת ל-350	55	146%	קע״מ + 4	3.00	5.00	42%	קע״מ + 4	154%
רחובות צרים מ- 10 מטר	מתחת ל-350	75	120%	קע״מ + 3			42%	קע״מ + 3	126%

7.1.11. <u>תכנית ״ע״:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 3275 בתאריך 28/11/1985.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

התכנית קובעת בין היתר, הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בתכנית.

להלן חלק מהוראות התכנית באזור מגורים – בניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית:

שטח המרתף יהיה לפי גודל הקומה המסחרית והחזית.

השימושים המותרים: חניה, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצורכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

לא יורשו מגורים בקומת המרתף. מותרת קומת מרתף תחתונה.

7.1.12. <u>תכנית "ס":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3672 בתאריך 25/06/1989.

מטרת התכנית, בין היתר, הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג.
הוראות התכנית חלות על בניני מגורים קיימים שנבנו עפ"י התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

(1) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

(2) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

(3) בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

(א) הוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.

(ב) הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בניין או קבוצת בניינים.

(ג) הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

בכל בניין מגורים שסעיף (3) חל עליו, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות הגג קיימות בלבד. כ"כ, שטח הדירה לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף להוראות בדבר הצבת מתקנים טכניים ונסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית. הבניה תותאם לעיצוב חזיתות הבניין עפ"י דרישות מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית.

7.1.13. <u>תכנית "ג":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר 1680.

להלן חלק מהוראות התכנית לעניין חדרי יציאה לגג:

חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.
בניית חדרי היציאה תותר, בין היתר, בתנאים הבאים:

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'.

שטח זה הינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הנכס. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ"י תכנית השימור.

7.1.14. <u>תכנית מס' 2691:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4490 בתאריך 11/02/1997.

מטרת התכנית בין היתר, שיפור יישום תכניות הרחבת הדיור בעיר ע"י הגמשת הוראות לביצוע ההרחבות ושינוי בהתאם לתכניות המפורטות. התכנית אינה משנה את סיווג הנכס הנדון.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

א. הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על המתחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

ב. מהנדס העיר רשאי לדרוש בתכנית הבקשה להיתר הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התכנית הכללית למגרש שלאחר ההרחבה.

7.1.15. <u>תכנית מס' 2710:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997.

מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

להלן חלק מהוראות התכנית:

א. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית, גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.4 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.

ב. הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקו בנין לצורך הקמת מעלית עפ"י ההנחיות המפורטות בהוראות התכנית.

7.1.16. <u>תכנית "ע1":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

התכנית מחליפה את תכנית המתאר "ע", קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הוועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ'. קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים למסחר, תעסוקה, בנייני ציבור ולמבני נופש וספורט וכן, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

הוראות נוספות: השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.

7.1.17. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

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

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

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

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

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

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

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

7.1.18. <u>תכנית מס' 3440:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

מטרת התכנית בין היתר:

א. לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בנייה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.

ב. לקבוע הוראות ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה מאוחדת.

תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה.
תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית תא/5000:</u>

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

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

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

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

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

- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5.
- נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה - בין אם בדרך של הנחיות או בדרך של הוראות בתכנית.
- <u>היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א' לתכנית תא/</u>5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א'.
2. תכנית רובע 3 (תא/3616/א') גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3, לא תחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:</u>

1. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
2. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.
3. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.

שומה זו אינה דנה בהשלכות תא/5000.

7.2.2. <u>תכנית תא/3616/א':</u>

<u>מטרות התכנית</u>:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים וזאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.

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

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

ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה, אשר יחליף תכניות נשואיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירות גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

1. <u>מחוץ לאזור הכרזת אונסקו – מצפון לרחוב ארלוזרוב:</u>

א. ברחבות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).

ב. בשאר הרחובות – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. <u>בתחום אזור הכרזת אונסקו – מדרום לרחוב ארלוזרוב:</u>

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

ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזרוב והירקון תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ד. במגרשים הקטנים מ – 500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ה. חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

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

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

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

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

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

ב. בשאר המגרשים:

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

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

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

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

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

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

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

ז. ביטול בתחום 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.

<u>להלן פירוט מזערי לתנאים למתן היתר בנייה:</u>

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

<u>לסיכום:</u>

הנכס הנדון ממוקם מחוץ לאזור ההכרזה והבניין נבנה לפני 01/01/1980.

הנכס מהווה בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף. בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(1)(א)(2) נקבע כי ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי במסלול של תוספת בניה: *"לבניינים קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית, על פי הוראות תכנית זו".*

7.3. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין נמצאו היתרי בניה כדלקמן:

7.3.1. <u>רישיון מס' 906 מיום 29/03/1960:</u>

היתר לבנין בית בן 3 קומות, קומת ביניים, קומה ד' חלקית ומקלט ומחסן במרתף, המכיל: בקומה א' – 2 חנויות ודירה בת 2 חדרים וח"ש, בקומת ביניים – יציעים לחנויות ודירה בת 2 חדרים וח"ש, בקומות ב' ו-ג' - דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש בכל קומה ובקומה ד' – דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת חדר וח"ש וסככה לכביסה.

7.3.2. <u>רישיון מס' 137 מיום 10/05/1961:</u>

רישיון לשינויים ממחסן למשרד וחדר המתנה במרתף.

7.3.3. <u>רישיון מס' 550 מיום 04/08/1961:</u>

רישיון לסגירת היצעים וחלל החנויות לשם סידור 3 משרדים וח"ש.

7.3.4. <u>רישיון מס' 673 מיום 08/01/1971:</u>

רישיון לשינויים בחנות בקומה א'.

7.3.5. <u>בקשה להיתר מס' 23-0067:</u>

<u>מהות הבקשה</u> - חיזוק מפני רעידות אדמה תוספות בניה בבניין קיים למגורים עם חזית לכיוון רחוב דיזנגוף וחזית למגורים לכיוון רחוב זכריה, הבנוי בקיר משותף עם הבנין הגובל מצפון בדיזנגוף 326 (גוש 6963 חלקה מס' 9), בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 2 חנויות, 2 משרדים (במרתף ובקומת הביניים) ו- 8 יח"ד הכוללים:

<u>בקומת המרתף</u>: הוספת פיר למעלית והקמת חצר אנגלית במרווח קדמי לרח' זכריה לצורך אוורור המשרד הקיים.

<u>בקומת הקרקע</u>: סגירת המרפסות העורפיות ע"י וטרינה.

<u>בקומת הביניים (קומה א)</u>: שימוש חורג ממשרדים למגורים הכולל חדר משופר מיגון ותוספת מרפסת פתוחה ומקורה לדירה החדשה, וסגירת מרפסת קידמית לרח' זכריה קיימת ע"י וטרינה.

<u>בקומות הטיפוסיות הקיימות (ב'-ג')</u>: פתיחת הסגירה הקיימת ללא היתר במרפסות הקדמיות לרחוב דיזנגוף והרחבת וסגירת המרפסות הקדמיות לרחוב זכריה ע"י וטרינה.

<u>על הגג הקיים (קומה ד')</u>: השלמת הבניה בקונטור קומה טיפוסית מורחבת הכוללת הריסת יח"ד קיימת והקמת יח"ד חדשה לכיוון החזית הקדמית לרחוב זכריה עם מרפסת הסגורה ע"י וטרינה והרחבת המרפסת הקדמית לרחוב דיזנגוף בהתאם לקונטור המרפסות שבקומות הקיימות.

<u>בקומות החדשות (ה'-ו')</u>: בכל קומה, 2 יח"ד עם חדש משופר מיגון לכ"א, מרפסת פתוחה בחזית הקדמית לרחוב דיזנגוף ומרפסת הסגורה ע"י וטרינה לחזית הקדמית לרחוב זכריה.

שטחי הבניה המוצעים עפ"י הבקשה להיתר הינם כדלקמן:

קומה	מגורים בהיתר	מגורים מבוקש	מסחרי בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות	מעברים מבואות וח"מ מבוקש	לובי לשימוש מגורים בהיתר	שטח תת קרקעי נילווה בהיתר
מרתף 1-							44.786
קרקע 0	64.40		55.12	18.688		15.206	
קומה 1	64.95	72.39		12.443			
קומה 2	137.34			12.443			
קומה 3	137.49			11.114			
קומה 4	72.82	67.09		12.492			
קומה 5		145.24			13.316		
קומה 6		145.24			13.316		
קומה 7		100.05			12.626		
ת"ק	0	0	0	0.00	0.00	0.00	44.79
עילי	**477.01**	**530.02**	**55.12**	**67.18**	**39.26**	**15.21**	**0.00**
סה"כ	477.01	530.02	55.12	67.18	39.26	15.21	44.79

מסתור כביסה/ מזגנים מבוקש	מקלט שטח שירות שאינו למגורים בהיתר	מעברים ומבואות וח"מ שאינו למגורים בהיתר	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ עיקרי+ שירות	סה"כ עיקרי ושירות לא נכלל	שטחים לא מקורים
	23.4261	8.1722		76.385	76.385		
2.4157			119.52	36.310	155.834	5.9175	
4.8894			137.34	17.332	154.675	5.0197	10.4284
4.876			137.34	17.319	154.662	4.9889	10.3768
4.876			137.49	15.990	153.476	4.9888	10.3768
4.564			139.91	17.055	156.965	2.7312	10.3320
4.265			145.24	17.581	162.825		8.3159
4.265			145.24	17.581	162.825		8.3159
			100.05	12.626	112.681		36.1394
0.00	23.43	8.17	0.00	76.38	76.38	0.00	
30.15	**0.00**	**0.00**	**1062.15**	**151.79**	**1213.94**	**23.65**	**94.29**
30.15	23.43	8.17	1062.15	228.18			94.29

בהתאם לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024 הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 כללי:

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה לאור אישורה של תכנית 3616/א'. בשומת המשיבה חושבה ההשבחה לשיטתה, אך ורק בגין הזכויות הממומשות מעבר לאלו הפטורות מכח תמ"א 38.

לצורך חישוב השטחים הפטורים והחייבים מכח תכנית המפורטת 3616א', הובאו בחשבון בשומת המשיבה זכויות הבניה מכח תמ"א 38 בהיקף של 2.5 קומות במצב קודם. לשיטת המשיבה, בקומת הגג של הבניין הקיים (קומה רביעית) קיימת יח"ד בהיתר בשטח עיקרי של 72.82 מ"ר. במסגרת תחשיב ההשבחה, הונח כי ניתן להשלים קומה זו לקומה טיפוסית מלאה, ומעליה להוסיף קומה וחצי נוספות, כאשר יתרת השטחים בקומה העליונה תנוצל כמרפסת גג. שטחי הבניה במצב חדש חושבו בהתאם לשטחי הבניה המוצעים בבקשה להיתר, הכוללים השלמת קומת הגג, תוספת של שתי קומות מלאות וכן קומת גג חלקית עם מרפסת גג צמודה.

בחישוב ההשבחה בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי בניה בכל אחד ממצבי התכנון כדלקמן:

מהות				שטח
שטח קומה טיפוסית עיקרי - בהתאם למוצע בבקשה להיתר				**137.49**
שטחים פטורים בהתאם לזכויות תמ"א 38:				
השלמת קומה רביעית לקומה טיפוסית בהתאם לבקשה להיתר				67.09
קומה 5				137.49
קומת גג חלקית (מחצית משטח 153.47 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת מינוס ש"ש)				60.75
מקדם אקו' לשטחי הבניה במפלס הגג (120%)	1.2			72.9
מרפסת גג (153.47/2) במקדם 30%	0.3	76.74		23.02
סה"כ שטח אקו' פטור				300.50
שטחים מחויבים בהתאם למוצע בבקשה להיתר				
השלמת קומה רביעית בהתאם לבקשה להיתר				67.09
קומה 5				145.24
קומה 6				145.24
קומה 7 עפ"י מימוש מבוקש שטח של 100.05 מ"ר לפי מקדם 120%				120.07
מרפסות גג (36.14+ 28)*0.3				19.24
סה"כ שטח אקו' חייב				**496.88**
תחשיב סיכום				
סה"כ שטחים מחויבים אקו' מבוקשים. קומות 7-4 עפ"י תכנית 3616א'				496.88
סה"כ זיכוי שטחים פטורים (אקו') מכח תמ"א 38 בהתאם לפס"ד והחלטות				300.49
סה"כ שטח אקו' לחיוב				**196.39**

בהתאם לתחשיב הנ"ל נוספו עפ"י הבקשה להיתר 196.39 מ"ר אקו' מכח תכנית 3616א'.

בנוסף להשבחה הנובעת מתוספת שטחים מכח תכנית 3616א', נבחנה השבחה בגין שני רכיבים ספציפיים כדלקמן:

א. **השבחה בגין ביטול החובה להקים מרפסות שירות** – לשיטת המשיבה, במצב קודם עפ"י סע' 18 לתכנית מ' יש להקים מרפסת שירות לכל יח"ד בבנין חדש בשטח של 2.5 מ"ר ליח"ד בשטח של עד 80 מ"ר ו- 3 מ"ר ליח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר. הוראה זו מהווה אילוץ תכנוני ועל כן הסרתה בתכנית תא/3616א' מהווה השבחה. לנוכח המימוש המוצע, כתוספת בניה על הקיים, לא הובא בחשבון בשומת המשיבה השבחה בגין האילוץ התכנוני לביטול מרפסות שירות.

ב. **השבחה בגין הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין** – לשיטת המשיבה בהתאם לתוכנית תא/3616א' תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי ובתנאי שלא תעלה על 1.6 מ'. בשומתו, הובא בחשבון קיזוז חריגה עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי המותר עפ"י תקנות התו"ב. לשיטתו, חושבה ההשבחה בגין חריגת המרפסות בקו בנין קדמי בשטח של 5.2 מ"ר המוערך על ידו לפי מקדם שווי 0.40 ובסה"כ מתקבלת השבחה בגין תוספת בשטח של 2.1 מ"ר אקו'.

לאור כל האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומת המשיבה בגין תוספת זכויות בהיקף של 198.47 מ"ר אקו' לאור אישורה של התכנית הנדונה. היקף הזכויות הנוספות במסגרת המימוש המוצע הוערך לפי מקדם דחיה בשיעור של 0.63, המשקף דחיה של 8 שנים ושיעור היוון של 6%.

לצורך קביעת השווי במועד הקובע נותחו בשומת המשיבה עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון ולפיהן מתקבל שווי ממוצע של 48,000 ₪/מ"ר בנוי ושווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה (ללא הצגת מרכיבי החילוץ לקרקע). בנוסף, הוצגה סקירה של שומות מכריעות בבניינים סמוכים ולפיהן נקבע שווי בטווח של 22,000 ₪ - 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

על בסיס ממוצע הנתונים הנ"ל ובהתחשב בשומת החי"מ לדירה בבניין נשוא השומה (בתת חלקה 1) הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

סה"כ השבחה בגין תכנית 3616א'	
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין המימוש המוצע	198.47
שווי מ"ר מבונה בש"ח	25,000
מקדם דחיה למימוש	0.63
סה"כ השבחה במקרקעין	3,113,088
ההשבחה בקיזוז מימושים קודמים (94.15%)	**2,930,972**

8.2. <u>עמדת שמאי המבקשת:</u>

<u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

<u>לעניין אופן חישוב ההשבחה</u> – נטען כי שגה שמאי המשיבה כאשר לא הביא בחשבון במצב קודם את סך השטחים הקיימים בפועל בהתאם להיתרי בניה קיימים בתוספת זכויות בניה אשר הותרו מכח תמ"א 38 ותכנית 34. בשומתו, קיימת ניתנה התייחסות לעמדת המשיבה ובין היתר לנקודות הבאות:

<u>לעניין השטח הבנוי בקומה העליונה</u> – נטען כי סך השטח העיקרי בקומה העליונה הינו 99.5 מ"ר וכן, מרפסת גג בשטח של 24.4 מ"ר. לשיטתו, לאור העובדה כי 26.6 מ"ר מתוכננים להריסה ובניה מחדש לנוכח מגבלות קונסטרוקטיביות לתוספת הזכויות על המבנה הקיים, הרי שהיה על שמאי הועדה להביא בחשבון במצב קודם את השטח הקיים בפועל, בתוספת סל זכויות המותר עפ"י התמ"א וזאת, בניגוד לשטחים שפורטו בטבלת השטחים.

<u>לעניין תכנית 346 (תכנית הגגות)</u> – נטען כי בהתאם להוראות התמ"א, תותר בניה על הגג בשטח של מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת, למעט במקרים בהם קיימת תכנית גגות, ולפיה השטח לבניה המותר על הגג יהא מכח תכנית הגגות (הגדול מבניהם) ויחושב כאילו ניתן מכח תכנית התמ"א. לשיטת שמאי המבקשת בהתאם לתכנית הגגות 346 החלה במצב תכנוני קודם, הותרה בניה בגג בהיקף של 80% משטח הקומה שמתחת. בהתאם לכך, נדרש היה שמאי המשיבה להביא בחשבון שטח קומת גג חלקית, לצורך חישוב הפטור, בשיעור של 80% בעת חישוב ההשבחה. כתמיכה לעמדתו מפנה לשומת השמאי שלומי יפה מיום 08/01/2020 (ללא ציון גו"ח) ולהחלטת ועדת ערר 82093-03-20 בענין מיכאל כהן נ' הולתו"ב ת"א.

לסיכום דבריו הובהר כי יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה, את סך השטח הקיים (עיקרי) בהתאם להיתרי הבניה שניתנו בנכס וזאת, בתוספת סך השטח המתקבל מתוספת הזכויות המותרות בתמ"א ותכנית הגגות (346) המסתכם לכדי 2.8 קומות טיפוסיות מורחבות.

<u>לעניין תוספת זכויות בניה להרחבת דירות קיימות</u> – נטען כי לשון הוראות התמ"א אינה מחייבת הרחבה של כל הדירות כתנאי למימוש תוספת של 25 מ"ר לכל דירה קיימת בנפרד. לטענת המבקשת, סל הזכויות שניתן להביא בחשבון במצב קודם הינו סיכום כלל השטחים המותרים בכל הסעיפים יחד, כאשר קיימת אפשרות לניצול חלקי.

לשיטת המבקשת, במקרה דנן יש להביא בחשבון במסגרת 'סל השטחים הניתנים לניצול מכח התמ"א', את תוספת הקומות המותרת (2 קומות), וכן את סך השטחים המותרים מכח תכנית הגגות (80%) ובנוסף את התוספת המותרת להרחבת דירות קיימות במבנה, ככל שניתן להרחיבן, כולן או חלקן.

לטענתו, נוכח העובדה כי המבנה הקיים בנוי בגבולות קווי הבנין, אין אפשרות לתוספת בניה בקומות 1-3, למעט בקומת הגג הקיימת. עפ"י היתרי הבניה שניתנו בנכס, בקומה רביעית חלקית הכוללת 2 דירות, מתוכננת הריסתה של אחת הדירות לצורך בנייתה מחדש והרחבתה לכדי קומה טיפוסית מלאה, הכוללת גם פתרון לשיפור מיגון. לפיכך לשיטתו, במסגרת חישוב סל הזכויות המותר מכח התמ"א, יש להביא בחשבון, בנוסף ל - 2.8 קומות, גם תוספת שטח של 25 מ"ר המשויכים להרחבת היחידה הקיימת בקומה ד'.

לסיכום האמור לעיל, ובהתאם לפסיקה הקיימת, הובא בחשבון בשומת המבקשת כי יש לבחון את סל הזכויות המירבי שהיה מתקבל אילו ניתן היתר בניה לחיזוק המבנה מכח תמ"א 38, הכולל את השטחים הבאים:

א. שתי קומות טיפוסיות מורחבות.

ב. קומת גג חלקית בשטח של 80%.

ג. שטח של 25 מ"ר לצורך הרחבת יח"ד אחת בקומה הרביעית.

לעומת זאת, במצב חדש הובא בחשבון בשומת המבקשת סך השטח העיקרי המוצע בהתאם להיתר הבניה.

<u>קיזוז כופר חניה</u> – נטען כי בהתאם לשובר התשלום בגין אגרות והיטלים, נדרש תשלום כופר חניה בסך של 302,194 ₪ עבור 5 מקומות חניה. לשיטתו, שגה שמאי המשיבה כאשר לא הביא בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה קיזוז תשלום בגין כופר חניה כפי שנדרש בעת אישור היתר הבניה.

עוד נטען, כי בהתאם לפסיקה הקיימת, ולשומות מכריעות בסביבה, יש לקזז את כופר החניה מההשבחה שיצרה את החבות בו. במקרה הנדון היטל ההשבחה נדרש בגין תוספת יחידות הדיור על הגג במסגרת חיזוק ותוספת בניה ולפיכך, יש לייחס את כופר החניה להשבחה זו ולקזזו ממנה. בהתאם לכך, קוזז בשומת המבקשת מסך ההשבחה הכוללת סך של 302,194 ₪ עבור כופר חניה.

<u>לענין החריגה מקווי בנין למרפסות</u> – נטען כי יש לאמוד את שטח החריגה לפי מקדם שיפור תכנון בשיעור 0.15 ולא לפי מקדם שווי מלא של 0.4, כאילו לא היו קיימות כלל מרפסות במצב הקודם. שטח המרפסות החורגות בהיקף של 5.2 מ"ר בשתי הקומות (5-6) לשיטת המשיבה, לא נסתר על ידו.

<u>לענין ערכי השווי במועד הקובע</u> – הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על מספר שומות מכריעות בסביבה בהן נקבע לשיטתו שווי בגבולות 22,000 ₪ - 24,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת</u>:

תכנית 3616א'	
חישוב סל הזכויות המירבי מכח תמ"א 38:	
שטח להרחבת דירות קיימות - קומה ד' (יח"ד אחת)	25
שטח עיקרי - קומה טיפוסית	137.5
תוספת קומות פטורות	2.8
סה"כ שטח פטור במ"ר	**409.96**
מצב קודם	
שטח בנוי בקומה ד' עיקרי	99.4
שטח להשלמה בקומה ד'	40.51
סה"כ שטח תוספת - 2 קומות טיפוסיות מורחבות	275.00
קומת גג חלקית (יתרת שטח לניצול בקיזוז שטח השלמה בקומה ד')	69.48
יתרת שטח למרפסת גג	68.01
שטח הרחבה לדירה קיימת	25
סה"כ שטח אקו' במצב קודם	**437.16**

מצב חדש	
סה"כ שטח עיקרי מבוקש - קומות רביעית שביעית	457.6
קיזוז שטח קיים בפועל (שנהרס ונבנה מחדש)	-26.6
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בפועל	431.10
שטח מרפסת גג	36.1
סה"כ שטח אקו' במצב חדש	**445.5**
סיכום ההשבחה	
שטח לחיוב	8.3
שווי מ"ר מבונה בש"ח	23,000
סך ההשבחה לפני הפחתות	192,006
מקדם התאמה בינוי חדש על קיים	0.8
ההשבחה לפני קיזוז	153,605
קיזוז קרן חניה חלקי (שטח לחיוב/שטח מבוקש)	-5,663
סך ההשבחה בש"ח	**147,942**

הקלה בקווי בנין למרפסות	
שטח חורג מקווי בנין (קומות 5-6)	5.2
מקדם שיפור תכנוני	15%
שווי מ"ר מבונה	23,000
סה"כ השבחה בש"ח	**17,940**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לענין זכויות הבניה מכח תמ"א 38</u> – נטען כי מדובר בזכויות שנבחנו ע"י החת"ם בשומה קודמת ביחס לת"ח 1 ולפיה נקבע כי סל הזכויות המותר כולל את השלמת הקומה החמישית וכן, תוספת 1.5 קומות. כ"כ, שומת המשיבה אימצה את מתודת החישוב בשומה המכרעת.

עוד נטען, כי בהתאם להוראות תמ"א 38 סעיף 13 במסלול חיזוק ותוספת, ניתן לנצל את זכויות הבניה מכח הוראות תמ"א 38 או לנצל את יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות מכח תכניות מפורטות, לפי הגבוה מבניהם, זאת בשונה ממסלול הריסה ובניה מחדש אשר במסגרתו הומ"ק רשאית להתיר זכויות מכל תכניות מפורטות בנוסף לזכויות מכח תמ"א 38. במקרה הנדון מומשו זכויות הבניה מכח תכנית 346 ונבנו בקומת הגג 80% משטח הקומה. בנסיבות אלה, הרי שזכויות הבניה מכח תכנית 346 מומשו בבנין הנדון ולכן לא ניתן להכיר בהם בשנית שכן מדובר בכפל זכויות.

לענין סל הזכויות המותר מכח תמ"א 38 – נטען כי למשיבה מוכרת החלטת ועדת ערר תא 82093-03-20 בענין עו"ד מיכאל כהן נ' הולתו"ב ת"א אולם על החלטה זו הוגש ע"י הועדה המקומית ערעור מנהלי מיום 12/11/2025.

לענין כופר חניה – נטען כי שמאי המבקשת מנסה לאחוז בחבל משני קצותיו, שעה שהוא מבקש להביא בחשבון קיזוז בגין כופר חניה עבור 5 מקומות חניה, ומאידך טוען כי מס' יחידות הדיור נותר ללא שינוי בין מצב קודם למצב חדש.

לענין שווי למ"ר מבונה – נטען כי שמאי המבקשת מתעלם משומת החת"ם הקודמת בחלקה ולפיה נקבע שווי בסך של 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

לענין מרפסות מחוץ לקווי בנין – נטען כי אין מחלוקת עם שמאי המבקשת בנוגע לשטחי הבניה החורגים. עם זאת מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה (0.4) מהווה מקדם ראוי אשר נקבע במס' רב של שומות מכריעות ובין היתר בשומת הח"מ בגו"ח 6212/405.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה[2]	שמאי המבקשת
תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 3,113,088	₪ 165,882

9. <u>שיקולים ועקרונות לשומה:</u>

9.1. <u>כללי:</u>

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

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

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2א'.
4. מיקום הנכס ברח' דיזנגוף 324, תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית 3616/א' הינו 24/01/2018.

9.2. <u>נקודות שבהסכמה:</u>

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. שטח חריגת מרפסות בסך של 5.2 מ"ר מקווי בנין מותרים עפ"י תב"ע בתוקף.

[2] מימוש מלא

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. שומה מכרעת בחלקה הנדונה:

בבניין הנדון, נערכה ע"י החי"מ שומה מכרעת בגין מימוש בדרך של העברת זכויות עבור חלקים אחרים בבניין (דירת מגורים בקומת מרתף - תת חלקה 1). שומת ההשבחה נערכה על בסיס אותם נתונים כפי שעמדו בפני החי"מ נכון למועד עריכתה.

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

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

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

בנוסף לכך,

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

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

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

בניגוד למס שבח, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הדנה בהיטל ההשבחה אין לכאורה ביטוי מפורש המחייב שמירה על רציפות המס. יחד עם זאת, חישוב היטל ההשבחה, נעשה בהתאם לאמור בסעיף 4(5) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בו נקבע בין היתר כי:

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

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

עפ"י האמור לעיל עולה, שככל ומדובר בקביעה סבירה וראויה בשומה מכרעת שנערכה לאותו מועד קובע ושלא נפל בה פגם ו/או לא נתקבלה החלטה סותרת ולא נתגלו נתונים עובדתיים חדשים, הרי שיש לאמצה. יצויין כי, הגם ויש לשמור על רציפות הוגנת של החיוב בהיטל השבחה הרי ששומת השמאי המכריע עצמאית ובלתי תלויה בעקרונות שנקבעו בשומות הצדדים או בשומה מכרעת שקדמה לה.

בשומה דנא מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, במסגרתו מוצעת תוספת בניה על המבנה הקיים וזאת בשונה מהשומה הקודמת בה נבחנה ההשבחה על בסיס מימוש בדרך של מכר ותוך הסתמכות על הנחות עבודה ביחס לזכויות הבניה המותרות במצב חדש מכח תכניות תקפות.

לאור המימוש המוצע ורמת הוודאות הגבוהה ביחס לזכויות הבניה המנוצלות בפועל, הובאו בחשבון במצב החדש זכויות הבניה המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר (כמפורט בסעיף 7.3.5 דלהלן). לפיכך, בשומה זו נבחנה ההשבחה עפ"י עקרונות השומה המכרעת בשים לב למימוש המוצע ובכפוף לשינויים הנדרשים כמפורט להלן.

לענין החלק היחסי בהשבחה – בשומה זו נבחנה ההשבחה בהתחשב במימוש של 451/479 חלקים בבניין הנדון וזאת, לאור מימוש קודם (28/479).

10.2. <u>השימוש המיטבי:</u>

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

הנכס הנדון מהווה בנין מגורים במצב פיזי סביר וברמת תחזוקה התואמת לגילו. הבניין בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל קומת קרקע למסחר וקומת מרתף. בהתאם להיתרי הבניה ולבינוי הקיים בפועל בבניין הנדון, נראה כי נוצלו מרבית זכויות הבניה בקומות בהתאם למגבלות קווי בניין עפ"י תכניות תקפות. ככל וקיימת היתכנות לבניה נוספת הרי שהיא תתקיים כתוספת לבניין הקיים ולא בחלופת הריסתו.

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

בנוסף ומעבר לנדרש,

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

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

עוד נמצא כי בשנת 2019 בלבד נבנו מכוח תמ"א בעיר ת"א 145 בניינים, בחלוקה של 73 בניינים במתווה של חיזוק ותוספות לעומת 72 בניינים להריסה ובנייה מחדש. לאור ממצאים אלו עולה כי בחלוף הזמן הפער בין מס' הפרויקטים במסגרת חיזוק ותוספות לבין מס' הפרויקטים בבניה חדשה הולך ומצטמצם עד כדי מצב של איזון בין השניים. מהאמור לעיל עולה כי בשנת 2019 אין עדיפות מובהקת ושוני מהותי בסוג המימוש.

ומן הכלל אל הפרט,

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

בנוסף, בהתאם לפרק הרישוי כמפורט בסעיף 7.3.5 דלעיל, ועדת המשנה לתכנון ובניה אישרה ביום 03/04/2024 בישיבתה מס' 0005-24-2 את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים ומסחר קיים בן 4 קומות עם קומת ביניים וחזית מסחרית מעל קומת מרתף עבור 14 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות). כ"כ, אושר פתרון חלופי להסדרת 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה מכח תמ"א 38.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו תוספת בנייה על המבנה הקיים בשני מצבי התכנון.

10.3. <u>שטחי הבניה הפטורים מכח תמ"א 38 במצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במצב קודם ולאור הבינוי הקיים וכן, לאור הוראות תמ"א 38 הרי שבמקרה הנדון, ניתן להשלים את הקומה הרביעית לקומה טיפוסית מלאה ומעליה קומה וחצי נוספות, כאשר יתרת השטחים תשמש כמרפסת גג. לשיטת המשיבה, שטחי הבניה הפטורים מתשלום היטל השבחה הינם בסך של 300.49 מ"ר אקו'. שטחים אלו כוללים לשיטתו שטחי השלמה של 67.09 מ"ר לקומת הגג הקיימת (72.82 מ"ר עיקרי בקומה רביעית) וכן, תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות (198.24 מ"ר עיקרי) + מרפסת גג 76.73 מ"ר (לפי מקדם 0.3) כפי שאושרו לטענתו ע"י הוועדה המקומית וזאת, עוד בטרם אושרה תא/3616/א'.

לשיטת שמאי המבקשת, סך השטח העיקרי בקומה העליונה מסתכם לכדי 99.4 מ"ר ומשכך השטח העיקרי הנדרש להשלמה בקומה ד' הינו 40.51 מ"ר. בנוסף, הובא בחשבון פטור עבור תוספת 2 קומות טיפוסיות מורחבות (כ- 137.5 מ"ר/קומה עפ"י הבקשה להיתר) וכן, בגין קומת גג חלקית כ- 69.48 מ"ר (יתרת שטח לניצול בקיזוז שטח השלמה) בתוספת 25 מ"ר להרחבת הדירה הקיימת בקומה. בנוסף, חושבה יתרת שטח למרפסת גג כ- 68 מ"ר וסה"כ מתקבל על ידו כ- 437.16 מ"ר אקו' במצב קודם.

לענין השטח לניצול בקומת הגג נטען, כי אמנם בהתאם להוראות תמ"א 38 תותר בניה על הגג בשטח של מחצית מקומה טיפוסית מורחבת, אולם זאת למעט מקרים בהם חלה בנכס תכנית גגות ייעודית, שאז היקף הבניה על הגג ייגזר מהוראות אותה תכנית. לשיטתו, בהתאם לתכנית הגגות 346 החלה על הנכס, נקבע היקף בניה בשיעור של 80% משטח הקומה שמתחת. משכך, לצורך חישוב הפטור יש להביא בחשבון קומת גג חלקית בהיקף של 80% מקומה טיפוסית, כך שסך הזכויות לפטור יעמוד על 2.8 קומות בעת חישוב ההשבחה.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת המבקשת באופן חלקי.

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל וכמוסכם ע"י שמאי הצדדים, השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו חיזוק המבנה הקיים בדרך של תוספת בניה מכח תמ"א 38 במסלול של חיזוק ועיבוי.

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בהיקף הפטור מהיטל השבחה שיש להביא בחשבון במצב קודם בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובפרט, כיצד יש לחשב את היקף הזכויות במבנה הכולל קומה עליונה חלקית ?!

לשיטת המשיבה, התוספת בקומת הגג מהווה חלק ממכסת שתי הקומות הפטורות מתשלום השבחה. בהתאם לכך, לשיטתו, יתרת הפטור כוללת השלמת הקומה החלקית הקיימת לקומה טיפוסית מלאה, תוספת קומה טיפוסית אחת נוספת ומחצית קומת גג בלבד.

מנגד, נטען ע"י שמאי המבקשת כי הפטור חל על שתי קומות טיפוסיות מלאות ובנוסף על קומת גג חלקית בשיעור של 80% מקומה טיפוסית מורחבת וזאת בהתאם להוראות תכנית הגגות 346 החלה על הנכס.

כאמור, המקרקעין נשוא השומה ידוע כחלקה 10 בגוש 6963 בשטח רשום של 277 מ״ר. על המגרש בנוי מבנה מגורים ותיק עם חזית מסחרית, הכולל 3 קומות וקומת גג חלקית (קומה ד׳) מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים. הקומה העליונה בבנין הינה בשטח כ- 73 מ״ר וכוללת 2 יח״ד : יחידה בת 2.5 חדרים ויחידה נוספת בת חדר וח״ש.

מהות הבקשה להיתר מס׳ 23-0067 הינה חיזוק ועיבוי המבנה בהתאם להוראות תמ״א 38. במסגרת הבקשה אושרה בניה כדלקמן:

- השלמת קומת הגג הקיימת לקומה טיפוסית מורחבת.
- שינויים פנימיים וסגירת מרפסות קיימות.
- תוספת שתי קומות טיפוסיות.
- הקמת קומת גג חלקית נוספת הכוללת מרפסות גג.

בסופו של דבר מתקבל מבנה בן 7 קומות וקומת גג חלקית, הכולל 14 יח״ד (8 יח״ד קיימות + 6 יח״ד חדשות).

<u>לענין תחולת תכנית תא/346 החלה במצב תכנוני קודם :</u>

אין מחלוקת כי המקרקעין מצויים בתחום תכנית תא/346 מיום 23.04.1935, הקובעת היקף בניה בקומת הגג בשיעור של 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בהחלטת ועדת הערר 82093-03-20 בעניין מיכאל כהן נ׳ הולתו״ב תל אביב יפו אשר דנה בסוגייה דומה למבנה הכולל קומת גג חלקית ברח׳ בן יהודה בתל אביב, נבחנה תחולתה של תכנית תא/346 כתכנית גגות כהגדרתה בסעיף 11.1.3 (ה) לתמ״א 38.

באותה החלטה נקבע לצורך ההכרעה שם, כי תכנית 346 (החלה אף בנכס הנדון) מהווה תכנית גגות, וכי בנסיבות אלה יש להחיל את הוראות סעיף 11.1.3.(ה) לתמ״א 38 שלפיהן היקף הבניה בקומת הגג ייגזר מהוראות תכנית הגגות החלה.

בהתאם להחלטה נקבע כדלקמן :

״מובהר, כי אין באמור כדי להביע דעה ביחס לקביעה זו של השמאי המכריע הנכבד, שכן כאמור איננו מוצאים מקום להידרש לטענות הועדה המקומית בעניין זה. ***בהתאם לכך ולצרכי החלטה זו בלבד - הנחת המוצא היא <u>כי תכנית 346 מהווה תכנית גגות</u> כהגדרת המונח בסעיף 11.1.3 (ה) לתמ״א 38״.***

בהתאם להחלטה הנ״ל נקבע כי במקרקעין עליהם חלה תכנית 346, ניתן לראות בקומת הגג החלקית כקומה בשיעור של 80% משטח הקומה שמתחתיה. לפיכך, ולאור העובדה כי גם על המקרקעין נשוא השומה, המצויים ברח׳ דיזנגוף, חלה תכנית 346, הובא בחשבון גם במקרה הנדון זיכוי בגין קומת גג חלקית בשיעור של 80% משטח הקומה שמתחתיה.

<u>לענין היקף הפטור שניתן לקבל מכח תמ"א 38 במקרה של קומה חלקית קיימת:</u>

עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר בענין 'מיכאל כהן' שכאשר עסקינן במבנה הכולל קומת גג חלקית, אין לגזור את היקף הזכויות משטח הקומה החלקית הקיימת בפועל, אלא משטח קומה טיפוסית מורחבת וזאת על מנת להגשים את תכלית תמ"א 38 ואת מכלול התמריצים הקבוע בה.

קביעה זו עולה בקנה אחד עם פסק הדין **בעת"מ 16378-04-19 בענין 'אורן דורון ואח' נ' הומ"ק לתו"ב חיפה' בו** נקבע, בין היתר, כי בבניין הכולל קומת גג חלקית, יש לחשב את תוספת הקומות מכח תמ"א 38 ביחס לקומה טיפוסית מלאה ולא משטח הקומה החלקית הקיימת.

לצורך המחשת האופן בו ישתלבו התמריצים שמאפשרת תמ"א 38 במבנה הקיים, נבחנו שתי חלופות אפשריות. אולם, בסופו של דבר סיכמה ועדת הערר את הדברים כדלקמן:

59. "לסיכום חלק זה ובהתאם לעקרון שנקבע בפסק הדין בענין דורון (שעניינו אכן רישוי בניה כטענת המשיבה ולא דיני היטל השבחה), לו ניתן היתר לפי תמ"א 38 ביחס למבנה הקיים, ניתן היה לבנות על גבי הגג העליון של המבנה הקיים שטח של 2.8 קומות טיפוסיות מורחבות כפי שבא לידי ביטוי בתרשים שצורף לעיל.

60. אם כך ובהתאם להוראת הפטור, הפטור יחול על מלוא שטח התמריצים של שתי קומות וקומה חלקית בשיעור של 80% כאמור".

כעולה מהאמור לעיל, לצורך חישוב היטל השבחה יש להביא בחשבון שטח פטור השווה למכפלת שטח קומה טיפוסית מורחבת במספר הקומות הפטור – 2.8 קומות.

לעניין זה יצויין כי בשומה המכרעת שנדונה בערר נוצלה קומת גג חלקית בשיעור של 45% משטח קומה טיפוסית (פחות ממחצית הקומה).ועדת הערר הנכבדה קבעה באופן מפורש כי:

64. לא יעלה על הדעת, כי השלמת קומה קיימת, גם אם מדובר בהשלמה מינימלית (כמו למשל השלמת קומה חלקית קיימת הבנויה על פני 90% מהקומה שמתחתיה) תוביל בהכרח לניצול פטור של קומה שלמה.

כלומר, על אף שבאותו מקרה שנדון בערר נוצלה בקומה החלקית תוספת בשיעור הנמוך ממחצית הקומה הטיפוסית (45%), לא מצאה לנכון הועדה לראות את אותה קומה כחלק ממכסת הפטור המותרת מכח תמ"א 38.

<u>לעניין אופן יישום הפטור:</u>

ביישום העקרונות שנקבעו לעיל על המקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה היקף הזכויות שהיה ניתן לנצל במצב קודם מכח תמ"א 38 שווה ערך ל - 2.8 קומות טיפוסיות מורחבות. בעניין זה קבעה ועדת הערר כדלקמן:

68. "בהעדר כל מניעה תכנונית מוכחת, ערב אישור תכנית 3616, לחיזוק ועיבוי המבנה הקיים ולבנייה של 2.5 קומות מעליו לפי תמ"א 38 ובהתאם לפסק הדין בעניין דורון, ונוכח תכליתו של סעיף הפטור לעידוד חיזוק מבנים קיימים - אנו בדעה כי יש להביא בחשבון לעניין הפטור את מלוא שטח הקומות (2.8 קומות) שניתן היה לאשר מכח תמ"א 38.

69. הדרך הקלה ביותר ליישום הפטור על פי קביעותינו לעיל, <u>היא בהכפלת השטח העיקרי של קומה טיפוסית מורחבת במספר קומות הפטור</u> (במקרה שבפנינו 2.8 קומות), והפחתת השטח המתקבל מסך שטח הבניה העיקרי הכולל המבוקש בבקשה להיתר מעל הגג העליון....". (ד.ש.א.כ).

משנקבע לעיל כי היקף הזכויות שיש להביא בחשבון במצב קודם מכח תמ"א 38 שווה ערך ל- 2.8 קומות טיפוסיות מורחבות והמהווה את שטח הפטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה הפרש שטחי בניה בין סך השטח העיקרי המוצע במצב חדש עפ"י הבקשה להיתר, לעומת סך היקף השטח הפטור כאמור, כאשר ההפרש בניהם מהווה את השטח החייב בהיטל השבחה.

להלן תחשיב שטחי הבניה לחיוב:

א. <u>היקף הזכויות הפטורות במצב קודם:</u>

שטח עיקרי בקומה טיפוסית מורחבת:	145.24 מ"ר
מס' קומות פטור:	2.8
סה"כ שטח עיקרי בפטור:	406.68 מ"ר[3].
בנוסף,	
מרפסת גג (לפי מקדם 0.3)	29.05 מ"ר[4]
סה"כ שטח אקו' פטור:	**<u>415.4 מ"ר אקו'.</u>**

ב. <u>היקף שטחי הבניה המוצעים עפ"י הבקשה להיתר במצב חדש (מעל הגג הקיים):</u>

השלמת קומת הגג הקיימת (קומה 4):	67.09 מ"ר
תוספת קומה חדשה (קומה 5):	145.24 מ"ר
תוספת קומה חדשה (קומה 6):	145.24 מ"ר
תוספת קומת גג (קומה 7):	100.05 מ"ר
מרפסת גג[5] (קומה 7)	36.14 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו':	**<u>473.47 מ"ר אקו'.</u>**

ג. <u>תוספת שטח לחיוב:</u> **58.08 מ"ר אקו'.**

---

[3] 2.8 קומות * 145.24 מ"ר עיקרי = 406.68 מ"ר עיקרי.
[4] 145.24 מ"ר עיקרי * 20% (יתרת שטח למרפסת גג) = 29.05 מ"ר השלמה לקומה טיפוסית מורחבת.
[5] בהתאם לשטח המפורט בטופס 1 המהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.

לאור האמור לעיל, ובהתאם ליישום הפטור מכח תמ"א 38 בהיקף של 2.8 קומות טיפוסיות מורחבות, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת בשטח של 58.08 מ"ר אקו' הנובעת מהבקשה להיתר. קביעה זו עולה בקנה אחד עם ההכרעה שניתנה בענין מיכאל כהן, ומשקפת את הפוטנציאל התכנוני המלא של המקרקעין במצב קודם, תוך מתן משקל להוראות תכנית הגגות 346 ולמאפייני המבנה הקיים.

למען שלמות התמונה יובהר, כי בשומות אחרות שנערכו על ידי ביחס לנכסים המצויים בתחום תכנית הרובע תא/3616א', בהם קיימת קומת גג חלקית ושימוש מיטבי של חיזוק ותוספת בניה, הובא בחשבון פטור של 2.5 קומות בלבד. ואולם, אותם מקרקעין אינם מצויים בתחום תכנית תא/346 החלה ברחובות דיזנגוף ובן יהודה בלבד, אלא בתחום תכנית הגגות ג', המאפשרת הקמת מחצית קומה בלבד בקומת הגג. ולכן, באותם מיקרים לא ניתן היה להביא בחשבון קומת גג חלקית בשיעור של 80%, וההשבחה חושבה בגין יתרת השטח שמעבר לזכויות שניתן היה לנצל במצב הקודם, דהיינו 2.5 קומות בלבד.

<u>התייחסות לשומת המבקשת</u>:

לעניין טענת המבקשת ולפיה סך השטח הבנוי בקומה העליונה מסתכם בכ- 99.5 מ"ר יצויין כי לא קיבלתי את עמדתו. אמנם בהתאם לחישוב השטחים בתשריט ההיתר צויין שטח קומה חלקית של כ- 90.3 מ"ר, אולם מבדיקה יסודית עולה כי שטח זה כולל גם את שטח מרפסת הגג, בעוד שהשטח הבנוי בפועל של הקומה העליונה מסתכם בכ- 73 מ"ר בלבד.

10.4. <u>מקדם שווי קומת גג חלקית ומרפסת הגג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 1.2 לשטח העיקרי בקומת הגג ומקדם 0.3 לשטח מרפסת הגג. בשומת המבקשת, לעומת זאת, אין התייחסות לעניין זה לנוכח קביעת ההשבחה בהתבסס על החלטת ועדת הערר בענין 'מיכאל כהן'.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם להוראות התכנית המשביחה במסלול של הריסה ובניה סעיף 4.1.3.ב(7) נקבע כי גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

במסגרת הבקשה להיתר, גובה קומות הגג הינו 3.1 מ' ברוטו.

במצב קודם לעומת זאת, נקבע בסעיף 2.03 לתקנות התו"ב[6] נקבע כי גובה קומת המגורים המשמשת לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. עוד יצויין כי, עפ"י תוכנית ג' החלה על מרחב העיר תל אביב, ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בגובה מקסימלי של 2.5 מ'. יוער, כי הוראותיה של תכנית תא/346 החלה בענייננו אינן כוללות התייחסות מפורשת לסוגיה זו. יחד עם זאת, צויין לא אחת ע"י שמאים אחרים מטעם המשיבה כי ביחס לגובה קומה טיפוסית, אושרה הקמת קומות טיפוסיות בגובה של 2.7 מ' וללא צורך בהליך של הקלה.

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

סוגיית החיוב בהיטל השבחה בגין הגבהת קומת הגג נדונה פעמים רבות בפני ועדות ערר שונות ובמספר רב של שומות מכריעות. ניתנו החלטות לכאן ולכאן.

אלא שלאחרונה ניתן פסק דינו המנומק של בית המשפט לענייינים מינהליים בראשות כבוד השופט גלעד הס ב**עמ"נ 9811-11-24 בענין הולתו"ב ת"א נ' א.לוי השקעות ובנין בע"מ'** במסגרתו נדחתה עמדת הועדה המקומית ונקבע כי ניתן להקים את המבנה המבוקש מכח תמ"א 38 ללא כל צורך בהקלה בגובה קומת הגג ובין היתר נקבע כדלקמן:

"אני סבור כי ניתן היה להקים את המבנה שלפני מכוח תמ"א 38 וזאת ללא הקלה בקומת הגובה וזאת משני טעמים. הטעם הראשון היא תמ"א 38 אינה קובעת מגבלה לגובה קומת הגג אלא משאירה זאת לשיקול דעת הועדה המקומית או מהנדס הועדה המקומית וארחיב בענין. הטעם השני הוא כי אף אם נעשה שימוש בזכויות מכוח תוכנית ג/1 אין חובה לקרוא לתוך שימוש זה את מגבלת הגובה בתוכנית ג/1. וארחיב.

.....ראשית אבהיר מדוע לטעמי אין מגבלה לתמ"א 38 על קומת הגג ולאחר מכן אבהיר מדוע אין רלוונטיות לגובה הקבוע בג/1.

תמ"א 38 מתייחסת לאופן הבינוי בקומת הגג ואינה משאירה זאת כלקונה. סעיף 18.2 לתמ"א קובע כי אם אין בתוכנית מפורטת החלה על מבנה הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג תתיר הועדה המקומית הקמת קומה נוספת באופן שיתאים לבניינים קיימים או לסביבה הקרובה. יתרה מזו, אף אם סעיף 18.2 אינו חל, תמ"א 38 אינה מהווה זכות מוקנית. מותר לועדה המקומית להעניק או לא להעניק את הזכויות ואף לקבוע את תנאי הענקת הזכויות לרבות גובה הקומה. מכאן, כאשר הועדה המקומית דנה בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 אין המשמעות כי גובה קומה פרוץ וניתן לקבוע קומות בכל גובה שהן אלא שהדבר נתון לשיקול דעת הצוות המקצועי, הועדה המקומית ובהתאם לנהוג.

אני סבור כי תוכנית ג/1 אינה תוכנית הקובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג וראיה לכך ניתן למצוא בעצם אישור הקלות מתוכנית בענין הגובה ומכאן קיימת תחולה להוראת סעיף 18.2 לתמ"א 38 הנותנת שיקול דעת לקביעת גובה הקומה.

לפיכך, אני סבור כי קיים שיקול דעת לועדה המקומית לקבוע את גובה הקומה, אולם, וזה העיקר, במקרה שלפני, שיקול דעת זה לצערה של הועדה המקומית אינו מקנה לה זכות לגבות היטל השבחה.

למען הבהרת הנושא בהנחה שאין תוכנית ג1 לטעמי ברור כי הועדה המקומית יכולה לאשר ליזם קומת גג בגובה 2.5 מ' או בגובה 3.5 מ' או בכל גובה אחר ובגין קביעת גובה זו, למרות שהיא בשיקול דעת הועדה המקומית, לא ניתן לקבוע היטל השבחה היות ומדובר בזכויות מכוח תמ"א 38.

מכאן, אבהיר את דעתי כי גם אם ההנחה כי חלה תוכנית ג' או ג/1 ולענין זה איני רואה הבחנה בין התוכניות, הקביעה של גובה הקומה נעשית מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תוכניות ג' או ג/1 כך שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה.

איני מקבל לענין זה את עמדת הועדה המקומית כי התמ"א מתלבשת על הוראות התוכניות התקפות והיא כפופה לאמור בהן ואני סבור כפי שנקבע בענין קרסו ובענין יבנה לעיל כי התמ"א מתירה לשנות את גובה הקומות שיאושרו לרבות גובה קומת הגג, ומדובר בחלק בלתי נפרד מתמ"א 38. לפיכך, כאשר

מוגשת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 אף אם קיימת מגבלה על גובה הקומה מכוח התכנון הקיים, ניתן לשנות מגבלה זו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית וכמובן בהתאם להוראות תמ"א 38 אשר קובעות גם הוראות בינוי לרבות גובה קומה טיפוסית.

מכאן, כאשר תמ"א 38 מתירה לבנות 2.5 קומות ומתייחסת באופן מפורש לבניה לקביעת הוראות על קומת הגג הרי מדובר בהוראת בינוי הגוברת על הוראות הבינוי בתוכנית ג' או ג/ 1 לענין הגובה ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה עבור "הקלה" זו.

מכאן, כאשר אנו חוזרים לשאלת המוצא אני סבור כי ניתן היה לבנות את המבנה המבוקש במקרה שלפני עם גובה קומת גג של 3.45 מכוח תמ"א 38.

נימוק נוסף מתייחס לנושא שעלה דרך אגב בהחלטת ועדת הערר ובאופן מפורש בענין עופרים לעיל והוא הנושא של קביעת המגבלות מכוח סעיף 11.1.3 (ה) לתמ"א 38.

סעיף 11.1.3 לתמ"א 38 קובע כללים לגבי הקמת קומה חלקית על הגג וקובע כי הקומה החלקית תהיה בשטח מחצית הקומה הקודמת. עם זאת, סעיף ה' לאותו סעיף קובע כי ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבנייה תהיה "בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות" בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

סעיף ו' לסעיף 11.1.3 קובע כי ככל שמבקשים תוספת זכויות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

בית המשפט בענין עמ"ן 18007-01-24 הועדה המקומית ת"א נ' שוני קבע בסעיף 46 כי ככל שמבקשים לנצל זכויות מכוח סעיף 11.1.3 ה' הרי זכויות אלו יהיו פטורות לנוכח סעיף ו' האמור לעיל.

מכאן, ברור כי ככל ש- 4% עודפים לטענת הועדה המקומית מבוקש לנצלם מכוח תוכנית ג/1 לאור סעיף 11.1.3 (ה) הרי מטרים אלו נכללים בגדר הפטור. נשאלת השאלה האם יש להכיל על הזכויות הנשאבות מכוח תוכנית ג/1 את מגבלת הגובה. אני סבור כי התשובה לכך הינה שלילית. ראשית, אין כיוון לכך שבסעיף 11.1.3 (ה) אשר נוקט רק בהתאם להיקף הזכויות ללא כל מגבלות, שנית כפי שציינתי לעיל, תמ"א 38 נותנת שיקול דעת לועדה המקומית ולמהנדס הועדה המקומית לענין קביעת גובה קומה ואין תכלית לקרוא את מגבלת הגובה במקרה זה.

חיזוק נוסף למסקנה זו, ניתן למצוא בסעיף 11.1.1 א' לתמ"א 38 העוסק בסגירת קומה מפולשת וקובע מגבלת גובה כך שמכלל הן ניתן ללמוד לא לגבי תוכנית הגג.

אציין כי אני מודע לכך כי החלטה זו מנוגדת לאמור בהחלטה בענין עופרים, אולם אני סבור כי ההנמקה בענין עופרים אשר מתמצת בסעיף 1 הקובע כי היקף הזכויות כולל את כל גובה הזכויות לרבות גובה הקומה, אינה הנמקה מספקת. יתרה מזו, אני סבור כי יתכן ואיני קובע מסמרות בענין זה כי המילה "היקף הזכויות" בסעיף 11.1.3 (ה) לתמ"א 38 כוללת גם הוראות נוספות מלבד זכויות הבנייה אולם לטעמי אינה כוללת גובה הקומה אשר כאמור מוסדר בתמ"א 38 ואין סיבה לשונית או תכליתית לקרוא אותו להוראות התמ"א.

למען הסר ספק אבהיר כי שני הטעמים שנתתי לעיל, הינן טעמים חלופיים. כך שגם אם הייתי מפרש את סעיף 11.1.3 (ה) בהתאם להחלטה בענין עופרים עדיין לאור הטעם הראשון לא ניתן לחייב במקרה זה בהיטל השבחה".

כעולה מן האמור, בית המשפט הגיע למסקנה כי לאור שתי הסיבות שפורטו בהרחבה לעיל, הרי שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין הגבהת קומת הגג.

בנוסף,

בשורה של עררים שהוגשו על שומות מכריעות בשל העלאת סוגיות דומות (ובכללן ערר שהוגש על שומת החי"מ בנוגע למקרקעין המצויים ברח' בן סרוק 18-20 ת"א) ובין היתר ביחס לסוגיית ההשבחה בגין הגבהת קומת הגג ניתנה החלטת רוחב ע"י ועדת ערר **8868/1219** בעניין **יגאל אלמי ושות' בע"מ נ' הולתו"ב ת"א'** שם אומצה פסיקת בית המשפט הנ"ל בענין הולתו"ב **ת"א נ' א.לוי השקעות ובנין בע"מ'** ונקבע בין היתר כי: ***"על סמך דברים אלו, המקובלים עלינו, אנו קובעים כי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין הגבהת קומת הגג".***

לאור כל האמור לעיל הובא בחשבון כי לא חלה השבחה בגין הגבהת קומת הגג לאור אישורה של התוכנית הנדונה. יחד עם זאת, ולאור מאפייני התוכנית ביחס לקומת הגג והתכליות המותרות וכן, מאפייניה הייחודיים של הקומה הובאה בחשבון במצב חדש, קומת גג חלקית לפי מקדם 1.05 וזאת, לאור פסיקת בי"מ העליון והמחוזי כמפורט לעיל ובהתאם להחלטות קודמות של החי"מ.

<u>לעניין מקדם המרפסת:</u>

לצורך קביעת המקדם הראוי עיינתי בשומות מכריעות בגוש 6957 כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת גג
גיא צדיק	6957/60	נורדאו 79	0.3
בועז קוט	6957/218	נורדאו 89 פ' יהושע בן נון 61	0.3
רינת וויס רביב	6957/99	ישעיהו 56	0.3
דוד דדון	6957/238	יהושע בן נון 55 פ' עובדיה מברטנורה 24	0.3
מרדכי דדון	6957/197	אלקלעי 5	0.3
ערן ירקוני	6957/179	יהושע בן נון 59 פ' נורדאו 82	0.3

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי של 0.3 לשטח מרפסת הגג בשני מצבי התכנון. יצוין כי קביעה זו תואמת את עמדות הצדדים ואת קביעת השמאי המכריע ארז כהן בהכרעתו הקודמת במקרקעין הנדונים.

<u>לסיכום:</u>

במצב החדש הובאה בחשבון קומת גג לפי מקדם שווי 1.05 לעומת מקדם שווי 1 במצב הקודם. מרפסת הגג חושבה במקדם שווי 0.3 בשני מצבי התכנון בהתאם לנקבע בשומת השמאי ארז כהן בבניין הנדון.

10.5. <u>מקדם דחיה/מושע:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה לפי מקדם שווי של 0.63 המגלם לשיטתו דחיה של 8 שנים למימוש הזכויות. בשומת המבקשת, אין התייחסות לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

כאמור, בשומת החי"מ שנערכה בחלקה הנדונה במסגרת מימוש מלא בדרך של העברת זכויות נקבעה דחיה של 8 שנים ובשיעור היוון של 6%. כ"כ, נקבעה הפחתה של 0.9 בגין גורם השיתוף. יצויין כי נכון למועד שומת החי"מ בבניין הנדון ניצפו פעולות תכנוניות ממשיות למימוש התוכנית במתווה של חיזוק ותוספת בניה (כגון: הכנת מסמכים הנדסיים וצירוף נספחים נדרשים לתכנית אדריכלית) אולם טרם נתקבל היתר בניה.

בשונה מהשומה קודמת, הרי שבשומה זו נבחנה ההשבחה בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה. בהתאם לסעיף הרישוי 7.3.5 ניתנה ביום 03/04/2024 החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2-24-0005 למימוש הזכויות במסגרת התכנון המוצע כאמור (כ- 6 שנים לאחר המועד הקובע).

בהתאם לנסח הרישום בנכס הנדון מיום 14/12/2025 עולה כי בשנת 2025 נרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת 'איי ריל התחדשות עירונית בע"מ'. כ"כ, עיון בתיק הרישוי מעלה כי הוגשו בנכס הנדון מסמכים הנדסיים (תמ"א 38) מיום 30/08/2021 לבחינת עמידותו של המבנה בפני רעידות אדמה וזאת כחלק מהליך הוצאת היתר הבניה. יוצא מכך איפה, כי הליך התארגנות הדיירים לביצוע הפרוייקט החל כ- 3 שנים לאחר אישורה של תוכנית 3616א' (מיום 24/01/2018). יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מן העובדה כי התוכנית אושרה כבר בשנת 2018 ויותר מסביר להניח כי העיכוב שנוצר נבע משיקולים סובייקטיביים ספציפיים בנכס עצמו ולא בהכרח בשל העדר כדאיות כלכלית במועד הקובע. יצויין, כי בשונה מהמימוש בנכס בשומה קודמת, המימוש במקרה הנדון הינו בדרך של היתר בניה כלומר, מדובר במקרה הנדון במימוש ברמת וודאות גבוהה יותר.

לאור החלטת הועדה לאשר את הבקשה המוצעת ביום 03/04/2024 ובשים לב כי במועד הביקור בנכס טרם החלו עבודות החיזוק ותוספות הבניה, הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם דחיה בשיעור 0.792 למימוש הזכויות מכח תוכנית 3616א' המשקף דחיה של כ - 4 שנים לניצול הזכויות בגין תוכנית 3616א' (N=4, I=6%). יצויין כי מקדם זהה הובא בחשבון בשומת החי"מ לנכס ברחבו בן יהודה גו"ח 6960/77.

לענין ההפחתה למושע – לאור הבקשה המוצעת והסכמות דיירי הבנין לא הובאה בחשבון הפחתה בגין רכיב זה.

10.6. <u>מקדם בינוי חדש על ישן:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.8 בגין בינוי חדש על ישן.

בשומת המשיבה אין התייחסות לענין זה.

<u>הכרעה:</u>

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

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

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

אין חולק, כי קביעת עלות התאמה ע"י ערך כספי ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון עדיפה על פני קביעת מקדם התאמה בשיעור יחסי וזאת, בכפוף לבחינה כלכלית/הנדסית ספציפית לנכס הנדון. בהערת אגב יוער כי, בשומות מכריעות רבות לפני החלטת ועדת הערר וגם במספר הכרעות לאחר החלטת ועדת הערר, נקבע מקדם התאמה יחסי ולא ע"י קביעת ערך נומינלי.

יחד עם זאת, ולאור החלטת ועדת הערר מצאתי לנכון בשומה זו לבחון את עלות ההתאמה שלא ע"י מקדם יחסי אלא כערך כספי וביחס לאומדן עלות הבניה.

לצורך קביעת עלות התאמה, עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

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

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

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

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מקדם בינוי חדש על ישן	שווי למ״ר מבונה
גיל הרצברג	6906/25	בן יהודה 64	0.85	₪ 22,000
גיא צדיק	6906/143	בן יהודה 56	0.90	₪ 20,000
אייל יצחקי	7078/64	בן יהודה 102	0.85	₪ 22,000
נורית ג׳רבי	6961/73	בן יהודה 240	0.80	₪ 23,000
מרדכי דדון	6961/69	בן יהודה 244	0.80	₪ 22,000

מהטבלה הנ״ל מתקבלת עלות המשקפת עלות התאמה בגבולות של 2,000 ₪/מ״ר – 4,600 ₪/מ״ר ובממוצע עלות העולה על 3,000 ₪/מ״ר.

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

ומהכלל לפרט,

העלות המתוארת לעיל, מהווה אומדן בהתאם למקדמים או כחלק מעלות בניה. יחד עם זאת, ולצורך בחינת עלות ההתאמה בפועל, עיינתי במספר נתונים בפרוייקטים לחיזוק ותוספות בניה במסגרת תמ״א 38 בעיר תל אביב, הכוללות פירוט עלויות חיזוק לדירות הקיימות וזאת, בהתבסס על מחירון דקל מיום 06/2022 באתר הלשכה.

לצורך קביעת עלות עודפת, נותחו על ידי 13 פרויקטים שונים ברחבי העיר ת״א כדלקמן:

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

בהתאם לנתונים הנ״ל מתקבל מנעד רחב של עלות החיזוק הנעה בטווח של 1,021 ₪/מ״ר – 4,827 ₪/מ״ר, משקף עלות חיזוק ממוצעת של כ- 2,740 ₪/מ״ר ובהתאמה למועד הקובע (0.91) מתקבלת עלות בגבולות של 2,500 ₪/מ״ר וזאת, בשונה משומה קודמת ולאור ההחלטה בעניין ׳לויתן׳.

הנכס הנדון מהווה בניין ותיק ללא מעלית וללא חניות כאשר השימוש המיטבי בהתאם לעמדות הצדדים הינו בניה על הקיים. בניה על בניין קיים הינה בניה מורכבת יותר מאשר בניה חדשה וזאת ובין היתר, בשל הצורך בהתחברות לתשתית קיימת ושדרוגה. כ"כ, נדרשת העתקתם של מתקנים טכניים מהגג הקיים לגג החדש, מתן פתרונות למגבלות הנובעות מבנייה קיימת ובין היתר פתרון דרכי גישה במהלך העבודה, דרישות בטיחות בשל מגורי הדיירים הקיימים, מגבלות בשטחי התארגנות, תיאום מועדי זמנים לביצוע לאור קיומם של דיירים בבניין ומאפייני הנכס, מגבלות חיבור לתשתיות קיימות תוך סיכון בפגיעה בהן ובעקבות זאת תיקון המפגעים בזמן קצר. התחברות למבנה הקיים כפופה להנחיות תכנוניות והנדסיות. כ"כ, בינוי על קיים קיימות עלות בצ"מ גבוהה.

בהערת אגב יוער כי, עלות הבניה הבסיסית במועד הקובע הינה בגבולות של 4,600 ₪/מ"ר[7]. בתוספת עלויות עקיפות כגון פיקוח הנדסי, תכנון וייעוץ בשיעור של 30% מתקבלת עלות של כ - 6,000 ₪/מ"ר. יחד עם זאת, בהתאם לדו"חות כלכליים מתקבלת עלות בניה גבוהה יותר ולכן ועל הצד הזהיר, נראה כי אומדן העלות כמתואר לעיל, הינו סביר וראוי.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות התאמה לבינוי הקיים על הצד הזהיר בסך של 2,500 ₪/מ"ר תוספת.

[7] בהתבסס על מחירון 'דקל' עלויות בניה יולי 2018.

10.7. ערכי שווי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבת הנכס הנדון, שומות מכריעות וכן שומת הח״מ בחלקה הנדונה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ובשים לב למיקומו של הנכס ברח׳ דיזנגוף המהווה לשיטתו רח׳ סואן.

הכרעה:

לצורך קביעת השווי במועד הקובע התבססתי בשומה זו על מספר נתוני השוואה כדלקמן:

- עסקאות מכר:

לצורך קביעת ערכי השווי נבחנו על ידי עסקאות מכר ברח׳ דיזנגוף בסמוך למועד הקובע כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	תמורה ב ₪	שנת בניה	שטח במ״ר	שטח ברוטו במ״ר	שווי למ״ר ב ₪
6955/04/04	04/11/2018	3,140,000	1970	81	89	35,241
6959/79/3	24/08/2018	2,350,000	1960	47	52	45,455
6955/85/6	23/10/2017	2,570,000	1970	54	59	43,266
6902/151/17	08/01/2018	3,000,000	1950	70	77	38,961
7078/142/8	23/01/2018	2,555,000	1950	57	63	40,750
6902/158/5	22/03/2018	2,650,000	1960	75	83	32,121
6962/141/11	13/12/2018	2,600,000	1970	74	81	31,941
6956/66/12	24/07/2018	2,150,000	1950	47	52	41,586
6902/162/33	01/11/2018	2,250,000	1960	41	45	49,889
7091/71/7	18/06/2018	2,200,000	1950	58	64	34,483
6955/85/10	09/08/2018	3,100,000	1960	71	78	39,693

בחישוב ממוצע העסקאות הנ״ל מתקבל שווי של כ- 39,400 ₪/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ ולאחר הפחתת מע״מ ויזמות שחוקים (1.15) ועלות בניה (9,000 ₪/מ״ר) מתקבל שווי בגבולות של כ- 25,000 ₪/מ״ר מבונה.

- שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון וברח׳ דיזנגוף בפרט כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה ב ₪
אבישי זיו	16/03/2020	6963/3	דיזנגוף 338	24/01/2018	24,000
מרדכי דדון	07/04/2021	6963/64	אוסישקין 46	24/01/2018	25,000
גיל הרצברג	13/05/2020	6959/6	ירמיהו 42	24/01/2018	25,000
נורית ג׳רבי	05/09/2019	6902/150	דיזנגוף 193	24/01/2018	25,000
דוד דדון	22/11/2020	6959/99	דיזינגוף 280	24/01/2018	24,000
אבישי זיו	07/01/2020	6961/84	שד׳ נורדאו 25	24/01/2018	25,000
דורית פריאל	04/02/2019	7092/103	דיזנגוף 74	24/01/2018	24,000
בועז קוט	17/11/2020	6956/9	דיזנגוף 270	24/01/2018	25,000
			ממוצע		**24,625**

בהתאם לשומות המכריעות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של כ- 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

לאור הנתונים שהוצגו לעיל ובהתחשב במיקום הנכס הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו **הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה** וזאת, בהתאם לנקבע בשומה מכרעת קודמת בניין נשוא השומה.

10.8. <u>קרן חניה:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי בהתאם לשובר תשלום שהועבר לעיונו בדבר אגרות והיטלים נדרש תשלום כופר חניה בסך כולל של 302,194 ₪ בגין 5 מקומות חניה. לשיטתו, יש לקזז את החלק היחסי החייב בגין כופר חניה. בתחשיב ההשבחה בשומתו קוזז תשלום חלקי בסך של 5,663 ₪ המיוחס לחיוב החלקי לשיטתו.

בשומת המשיבה לא חושבה הפחתה לקרן חניה. במסמך התגובה הובהר על ידו כי עמדת המבקשת לקיזוז כופר חניה אינה מתיישבת עם הטענה ולפיה במסגרת הבקשה להיתר נותר מס' יח"ד ללא שינוי ביחס למצב קודם וכי נוספו כ- 8.3 מ"ר אקו' בלבד.

<u>הכרעה:</u>

תוכנית 3616/א' מאפשרת הרחבת זכויות בניה ותוספת יחידות דיור בדמות של מתן תמריצים לתוספת קומות ובנוסף סגירת קומת העמודים לצורך הרחבת דירות קיימות ו/או הקמת יחידות חדשות.

בהתאם לבקשה להיתר נוספו 2 קומות חדשות (ה'-ו') כאשר בכל אחת מהן מתוכננות 2 יח"ד ובקומת הגג החלקית מתוכננת יח"ד נוספת, כך שסה"כ מתוכננות 5 יח"ד.

ככלל, אני סבור כי עלות הקמת החניות מהווה חלק אינטגרלי מעלות הקמת הפרוייקט. מדובר בעמידה בתנאים להוצאת היתר בניה כפי שקיים בכל נכס וכפי שקיים אף ביחס לתנאים להיתר אחרים כגון ממ"ד ועוד. פתרון חניה מהווה תנאי להיתר לא רק ביחס לנכס הנדון. יש להביא בחשבון עלות עודפת לחניה כאשר החיוב נובע מפתרון חניה עודפת העולה על תקני החניה המחויבים עפ"י חוק/תוכנית בסביבת הנכס. זה לא המקרה.

בהתאם להוראות התוכנית נקבע בין היתר כי החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. במקרה הנדון מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר לתוספת 5 חניות. בהתאם לשובר תשלום שהופק ע"י אגף ההכנסות של עיריית ת"א מיום 06/11/2025 נראה כי לא קוזז תשלום לקרן חניה עבור החניות הנוספות במסגרת הבקשה להיתר. כ"כ, לא הוצגה בפני ראיה על תשלום כופר חניה.

עוד יצויין, כי הוראות תכנית 3616/א אכן מחייבות חיזוק המבנה ושיפוצו. יחד עם זאת, ככל ולשיטת שמאי המבקשת במצב הקודם חלות הוראות תמ"א 38, הרי שתוספת הבניה עפ"י התמ"א מותנית אף היא בחיזוק המבנה ובשיפוצו, כולל פתרון חניה. מכאן שחיזוק הבניין ושיפוצו נדרש בשני מצבי התכנון.

בנוסף, בעת אישור התמ"א נדרש חיזוק עפ"י תקן 413 נכון למועד הקובע. המשמעות הינה שכל תוספת בניה טעונה עמידה בתקן הבניה הרלוונטי לאותו מועד קובע.

לפיכך, בשומה זו לא הובאו בחשבון עלויות חיזוק/שיפוץ, התקנת מעלית/תשלום כופר חניה.

10.9. <u>הבלטת מרפסות מחוץ לקווי בנין:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי תוך קיזוז חריגה לשטח של עד 1.2 מ׳ המותרת עפ״י תקנות התכנון והבניה. לשיטת שמאי המשיבה, שטח המרפסות החורג מקו בניין הקדמי בקומות 5-6 הינו 5.2 מ״ר ומוערך על ידו לפי מקדם שווי 0.4. לשיטתו, מדובר במקדם השבחה ראוי וסביר אשר נקבע במס׳ רב של החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס ובכללן שומת הח״מ בגו״ח 6212/405.

שמאי המבקשת אינו חולק על שטח החריגה מקו בנין ביחס למרפסות הקדמיות של 5.2 מ״ר. יחד עם זאת, בכל הנוגע למקדם ההשבחה נטען, כי יש להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון של עד 0.15 בלבד שהרי מדובר בשטחים שהיו קיימים/מותרים במצב קודם.

<u>הכרעה:</u>

תכנית 3616/א התירה הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי ואחורי של עד 1.6 מ׳.

במצב קודם - בהתאם לתקנות התכנון והבניה[8] הותרו מרפסות בשטח של עד 14 מ״ר ליח״ד ובממוצע בשטח של עד 12 מ״ר. כ״כ, הותרה חריגה מקו בנין למרפסת בעומק של 1.2 מ׳ לחזית קדמית בלבד.

לעניין זה יצויין כי בהתאם למסומן בתשריט הבקשה להיתר, שטח המרפסות החורג מקו הבנין מיוחס למרפסות הקדמיות שבחזית הפונה לרחוב דיזנגוף בלבד.

<u>לענין שטח המרפסות החורג מקו בנין קידמי:</u>

בשומות הצדדים קיימת תמימות דעים לענין שטח חריגה מקו בנין בחזית הבנין לרח׳ דיזנגוף בהיקף של כ- 5.2 מ״ר. מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי בקו הבניין הקידמי קיימת חריגה בשטח של כ-2.53 מ״ר בכל אחת מקומות 5-6 (0.39 מ׳ עומק חריגה * 6.5 מ׳ אורך), כך שבסה״כ מתקבלת חריגה של כ- 5.1 מ״ר בשתי הקומות החדשות, בקירוב לעמדת הצדדים.

לפיכך, מקובלת עלי הסכמת הצדדים ולצורך שומה זו הובא בחשבון שטח חריגה של 5.2 מ״ר בגין המרפסות הקדמיות.

<u>לענין מקדם ההשבחה:</u>

מעיון בבקשה להיתר עולה כי בצידי המרפסות בכל קומה קיים מרווח פנוי ולמעשה, את שטח החריגה ניתן לנצל באותו מרווח כך שתתקבלנה מרפסות צרות וארוכות יותר. ניצול הבניה בחריגה מקו בנין קידמי מכח התכנית המשביחה מאפשרת הקמת מרפסות מרווחות ופונקציונליות יותר המקנות שיפור ורווחה תכנונית.

במקרה הנדון יש לבחון את ההשבחה לשטח החורג מקווי בנין לפי מקדם שיפור תכנון בלבד.

[8] תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות).

לעניין זה, מפנה להחלטת ביהמ"ש המחוזי ב**עת"מ 55083-05-19 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'** נקבע בין היתר כדלקמן:

"ככל שניתן היה לבנות את הגזוזטראות מכוח תקנות חישוב שטחים בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי (בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה), שלא נוצלו עד למועד אישור ההקלה, וניתן היה לנצלן ללא הקלה, אין ספק שיש לכך שווי במצב הקודם, אותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גזוזטרה תוך חריגה מקו בניין אחורי – ***מה שכונה על ידי השמאי המכריע "שיפוי תכנוני".*** *בהעדר נתונים אינני קובעת שהדבר אפשרי, אולם, ככל וקיימת היתכנות כזאת, יש לה שווי שוק במצב הקודם. ככל ולא קיימת היתכנות כזאת הרי על בסיס הרציונל שבהלכת גוזלן יש לחשב את ההשבחה שנוצרה עקב ההקלה על מלוא שטח הגזוזטרה. ברי כי אם לא ניתן היה במצב הקודם לבנות את שטחי הגזוזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי, ללא אישור הקלה, אזי מרגע שאושרה ההקלה הושבחו המקרקעין במלא שטח הגזוזטראות האחוריות."*.

מהאמור לעיל עולה, שככל וניתן לנצל את שטחי המרפסות ביתרת השטח הרי שלא מדובר בחיוב מלא. לפיכך, יש לבחון מהו השטח שהותר במצב הקודם טרם אישורה של התכנית הנדונה אולם בתחום קווי הבניה המותרים וזאת, לעומת השטח המוצע בבקשה להיתר. כ"כ, ככל וניתן היה לבנות גזוזטראות בתחום קווי בנין המותרים עפ"י התקנות (1.2 מ' בקו בניין קידמי) הרי שיש לייחס להן שווי במצב הקודם. במקרה הנדון, כל שטח החריגה במרפסות, קרי 5.2 מ"ר, ניתן לניצול ללא הקלה מקווי הבנין במצב הקודם (1.2 מ'). לפיכך, יחושב השטח החורג לפי מקדם שיפור תכנוני בלבד.

לעניין מקדם השיפור התכנוני – קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת ולפיה המקדם הראוי והסביר הינו 0.1. יצויין כי מדובר במקדם התואם שומות מכריעות בסביבה ובין היתר בשומת יעקב פז בגו"ח 6636/578 ברח' קהילת קישינוב 9, דוד טיגרמן, גו"ח 6956/3, שד' נורדאו 38, עומר סרחאן 7460/12, רח' נחלת בנימין 35 ועוד.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה במקרה הנדון לפי מקדם שיפור תכנון בשיעור של 0.1 בגין שטח של 5.2 מ"ר, כך שבסה"כ מתקבלת השבחה בהיקף של **0.52 מ"ר אקו'** עבור שתי הקומות יחד.

11. תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח בקומת הגג				
מצב קודם - שטח לזיכוי בהתאם להחלטת ועדת ערר 20-03-82093 בענין מיכאל כהן (2.8 קומות טיפוסיות)				
שטח עיקרי פטור בקומה טיפוסית מורחבת				145.24
מהות	מס' קומות	שטח	מקדם	סה"כ
קומות טיפוסיות מורחבות לזיכוי	2	290.49	1	290.49
קומת גג חלקית לפי תא/346 לזיכוי	0.8	116.20	1	116.20
מרפסת גג (השלמה לקומה טיפוסית)		29.05	0.3	8.71
סה"כ פטור	**2.8**			**415.40**
מצב חדש - בקשה להיתר מס' 23-0067				
קומה	**מהות**	**עיקרי מוצע**	**מקדם**	**סה"כ**
קומה 4	השלמת הקומה לקומה טיפוסית	67.09	1	67.09
קומה 5	קומה טיפוסית חדשה	145.24	1	145.24
קומה 6	קומה טיפוסית חדשה	145.24	1	145.24
קומה 7	קומת גג	100.05	1.05	105.06
	מרפסת גג	36.14	0.3	10.84
סה"כ שטח אקו' מוצע במצב חדש				**473.47**
סה"כ תוספת שטח אקו' לחיוב				**58.08**
מרפסות בחריגה מקווי בנין בחזית קדמית				
מהות	**שטח במ"ר**	**אקו'**		**סה"כ**
מרפסות חורגות (ק' 6-5) בחזית לרח' דיזנגוף	5.2	0.1		**0.52**
סיכום השבחה מכח תכנית 3729א				
תוספת שטח מכח 3616א' + מרפסות חורגות				**58.60**
שווי מ"ר מבונה בש"ח				25,000
סה"כ השבחה לפני הפחתות				1,464,893
השבחה בניכוי עלות התאמה		-146,489		1,318,404
מקדם דחיה (N=4, I=6%)		0.792		
חלק יחסי בר"מ בהתחשב במימוש קודם (28/479)		0.9415		
סה"כ ההשבחה בש"ח בקיזוז מימוש קודם				**983,300**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

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

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה במעוגל	היטל ההשבחה
תא/3616/א'	24/01/2018	השבחה מלאה – 1,044,300 ₪ בקיזוז מימוש קודם – 983,300 ₪	היטל למלוא הזכויות - 522,150 ₪ בקיזוז מימוש קודם – 491,650 ₪

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

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

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה