ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

9 דצמבר 2025
מספר מנוי 1340-2025
מספרנו 279

לכבוד
המבקש:
מר צח שרוני
באמצעות השמאי בועז הלפרין
דוא"ל: boaz@halperins.net

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
באמצעות השמאי שגיא כץ
דוא"ל: saggi@akatz.co.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

תת חלקה 5, חלקה 77 בגוש 6968

רח' רופין 36, תל אביב-יפו

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי תת חלקה 5, חלקה 77 בגוש 6968 שבנדון (להלן – "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תוכנית תא/3616/א.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – מכר הזכויות עפ"י הסכם[1] מיום 24.2.2025.

2. מועדים

- המועד הקובע – מועד תחילת תכנית תא/3616/א – 24.1.2018.
- מועד הסיור בנכס – סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 28.11.2025.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 28.9.2025 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 1.4.2025 + שובר תשלום מיום 7.5.2025.
- שומת המבקש מיום 6.7.2025.
- תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש, מיום 18.9.2025.

[1] הסכם המכר לא הועבר לעיוני. יחד עם זאת אותר על ידי דיווח העסקה במערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון, מיום 28.9.2025.
- חוו"ד משרד עו"ד הררי טויסטר ושות', מיום 1.1.2019, בעניין התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם (הועבר כנספח לתגובת המשיבה).
- סיכום דיון מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי) במשרד המשפטים, מיום 1.12.2022, בנושא חבות בהיטל השבחה במימוש במכר, והתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה (הועבר כנספח לתגובת המשיבה).
- מכתב מאת משרד עו"ד הררי טויסטר ושות' מיום 15.4.2019, ממוען לשמאי המכריע אייל יצחקי (בדימוס), לגבי שומה מכרעת בגו"ח 6212/205 (הועבר כנספח לתגובת המשיבה).
- מצגת של האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל, סמינר קיץ 2025, בנושא יישום שמאי של פס"ד "נועה לב" בשומות מכר (הועבר כנספח לתגובת המשיבה).
- 4 חוות דעת הנדסיות שנערכו עבור עיריית תל אביב, ע"י חב' דוד מהנדסים (המהנדס ישראל דוד), לגבי עלויות עודפות בהקמת תוספת שטחים במבנים בתל אביב: רח' סוקולוב 97, רח' ארבע ארצות 9, רח' דיזנגוף 228, רח' גוש חלב 10 (הועברו כנספחים לתגובת המשיבה).
- העתק רישום מרוכז לחלקה שבנדון, מפנקס הבתים המשותפים, מיום 21.11.2025.
- מסמכי הבית המשותף (צו רישום ותשריט).
- מסמכי רישוי רלבנטיים מתיק הבניין המקוון המצוי באתר עיריית תל אביב – יפו.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- החלטות שמאים מכריעים, החלטות ועדת ערר ופסיקות רלבנטיות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6968
חלקה:	77
שטח החלקה (רשום):	863 מ"ר
תת חלקה :	5
שטח תת החלקה (רשום):	38.98 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	16/651 חלקים
תיאור הנכס:	דירה בקומת הקרקע בבניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית[2]
כתובת:	רח' רופין 36 פינת רח' ישורון 1, תל אביב - יפו

[2] בתיק הבניין אותרו רישיונות מילוליים מס' 320, 112 - ראה סעיף 8 להלן, לפיהם הותר מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא שכונת "הצפון הישן – החלק הדרומי", בצפון מערב העיר תל אביב – יפו.

השכונה גובלת במזרח - ברח' אבן גבירול; בצפון - בשד' בן גוריון; במערב - ברח' הירקון; בדרום – ברחובות מרמורק, שד' בן ציון ובוגרשוב.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-6 קומות מעל קומת עמודים חלקית, לצד בנייה חדשה. הרחובות הראשיים בסביבה כוללים שימושים מסחריים בקומת הקרקע.

רח' רופין הינו רחוב פנימי, חד סטרי, המקביל ממערב לרח' בן יהודה וממזרח לרח' הירקון. הרחוב משתרע בין שדרות בן גוריון מצפון לבין רח' יהואש מדרום. החלקה בה ממוקם מושא השומה, ממוקמת בחלקו הצפוני של רח' רופין, ברביע הצפון מזרחי של מפגש הרחובות רופין וישורון. החניה מוסדרת בעיקר לאורך הרחוב. במקום ניכרת מצוקת חניה.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בסביבת הנכס – מלאים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 77 בגוש 6968 בשטח רשום של 863 מ"ר, בעלת צורה מלבנית בקירוב, עם פינה דרום מערבית מעוגלת. לחלקה חזית מערבית באורך של כ - 38.5 מ' לרח' רופין וחזית דרומית באורך של כ - 22 מ' לרח' ישורון.

בחלקה ניצב בניין מגורים ותיק שהוקם בסוף שנות ה – 40 של המאה הקודמת, בן 3 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי. הבניין בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים, הגג בטון שטוח. חיפוי חוץ – טיח. הבניין דו אגפי וכולל שתי כניסות נפרדות, האחת מרח' רופין והשנייה מרח' ישורון. כל הקומות בנויות בשני מפלסים. אין מעלית בבניין.

בהתאם למסמכי הבית המשותף, בבניין 22 יח"ד כך שבכל אחת מהקומות קרקע-ג' מצויות 5 יח"ד בכל קומה, ובקומת הגג שתי יח"ד. במרתף מקלט ומחסן. בהיקף המבנה חצר ובה עצים בוגרים. לא קיימת חניה בתחום החלקה.

מצבו הפיסי הכללי של הבניין תואם לגילו.

מושא השומה הידוע כתת חלקה 5, הינה דירה עורפית הממוקמת בפינה הצפון מזרחית של קומת הקרקע, בשטח רשום של 38.98 מ"ר. בשל הבינוי במפלסים מפוצלים, מפלס הדירה גבוה יותר ממפלסן של שאר הדירות בקומה. הכניסה לדירה הינה מחדר המדרגות הפונה לרח' רופין. בהתאם לתשריט הבית המשותף, כוללת הדירה חדר מגורים, 1.5 חדרי שינה, מטבח, ח' רחצה ושתי מרפסות מקורות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>התוכניות הרלבנטיות לשומה</u>:

תכנית תא/58 ("גדס"), פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 976 מיום 4.1.1940.

תכנית זו משתרעת בעיקרה על שכונות הצפון הישן – החלק הצפוני והדרומי, וקובעת בין היתר ייעודיי קרקע והוראות בניה בשטח הכלול בתחומה.

בהתאם לתשריט התוכנית, כלולה החלקה בשטח שסומן ביעוד "***אזור דירות 1***", לגביו נקבעו בין היתר, ההוראות הבאות:

- שימושים – בתי דירה ובניני מעון, מועדונים פרטיים, בנינים ציבוריים, בנינים לאסיפות ציבוריות, סידור גנים ומשתלות, גנים ציבוריים, מגרשים ציבוריים, מגרשי ספורט, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרז'ים פרטיים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות.
- שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר אלא אם קיימת תכנית פרצלציה מאושרת.
- אחוזי הבניה – 35% לקומה. ברחובות אשר רוחבם קטן מ - 10 מ' ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבניה על 40%.
- צפיפות – 9 יח"ד למגרש בשטח 500 מ"ר.
- גובה הבניינים – לא יעלה על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ - 10 מ' יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.
- קווי בניין – קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צדדי 3 מ'.
- גזוזטראות – תותר הבלטת גזוזטראות עד 1 מ' מעבר לקו הבניין האחורי, בתנאי שאורכן לא יעלה על מחצית מרוחב הבניין המקביל לרחוב.
- בנייני שירות בחצר – בשטח עד 15 מ"ר ועד גובה של 2.5 מ'.

תוכנית מס' 76, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 140 מיום 8.2.1951.

התוכנית מתירה תוספת בניה מעל גגות בניינים ללא קומת עמודים. בבניין בן שתי קומות אשר המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ - 16מ', שטח התוספת יהיה 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגבוה מביניהם. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב. התוספת תהיה מרוחקת מקו הבניין לחזית לצד ולאחור, לפי דרישת המהנדס העירוני. לא יוקם מבנה על התוספת.

תכנית 1680, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 מיום 10.12.1981.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראת ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. במסגרת התכנית נקבע, בין היתר, כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו כ"א, עם גישה דרך מדרגות פנימיות מהדירה אליה הוא מוצמד. גובה חדר היציאה לא יעלה כל 2.5 מ'.

לא תותר יציאה לגג על גג בנין שנבנה או ייבנה ע"פ תכנית בנין עיר הכוללת בינוי מיוחד, החלה על אותו בנין או על מספר בניינים. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

תכנית מ', פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 24.6.1982.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנספח לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מפורטות זכויות והוראות בניה בייעודי הקרקע השונים עפ"י התכניות החלות. הוראות הנספח גוברות על הוראותיה הכלליות של התכנית.

להלן ההוראות הרלוונטיות לנכס מושא השומה:[3]

- זכויות הבניה – 135%; 45% לקומה כולל מרפסות; לא תותר כל תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.
- מספר קומות – 4 קומות מעל קומת עמודים.
- מקדם צפיפות – 60 מ"ר; הועדה המקומית רשאית להתיר ללא תוספת אחוזי בניה, הקמת יח"ד נוספת אחת למספר יחה"ד שניתן להקים עפ"י מקדם הצפיפות, באם היא תשוכנע כי הדבר תורם לתכנון הבניין וקבלה של מספר יח"ד שווה בכל קומה, או אם חלוקת שטח המגרש במקדם הצפיפות מותירה יתרה הגבוהה ממחצית אותו מקדם צפיפות.
- מרווחים – קדמי לפי התכנית החלה במקום (4 מ'); צידי – 3.6 מ' ; אחורי – 6.2 מ'.
- סגירת מרפסות בבניינים קיימים שלא בחזית, תותר בתנאים

תכנית ע' – מרתפים, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. בין היתר נקבע בתכנית, כי בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם המצב הטופוגרפי מאפשר בנייתה של קומת מרתף נוספת. גובה קומת המרתף - 2.2 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה 2.40 מ'. שטח המרתף – לפי גודל קומה טיפוסית.

שימושים מותרים – חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חד"מ חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה. לא יורשו מגורים במרתף.

תוכנית ס', פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3672 מיום 25.6.1989.

התוכנית מתירה הקמת דירת מגורים אחת על גג מבנה קיים שבהתאם לתוכנית הראשית גובהו 2-3 קומות. במידה וקיימת דירה על הגג מותר להוסיף בנייה לצורך הרחבתה. שטח הדירה שתוגדל או שתוקם לפי התוכנית, לא יעלה על 150 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבניה עפ"י תוכניות בתוקף. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית. תנאי למתן היתר הנו ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין כולו.

תכנית ג' – גגות, פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 4208 מיום 21.4.1994[4].

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

בין היתר נקבע בתכנית, כי בגגות שטוחים תותר תוספת חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, ע"פ הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

השטח הבנוי של חדר היציאה – 23 מ"ר (ברוטו – כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). בגגות שטוחים השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. שטח זה יהיה בנוסף

[3] ההוראות הן כאמור בנספח לתכנית ביחס למגרשים בשטח 500 מ"ר ויותר הממוקמים ברחובות צרים מ- 10 מ' הכלולים בתכנית "58" וייעודם דירות 1.
[4] פורסמה לאישור בעיתונים ביום 22.4.1994.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכניות החלות. גובה חדר היציאה – עד 2.5 מ'. חדר היציאה ייבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג המבנה. הנסיגה משאר המעקות תהא לפחות 1.2 מ'. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג, בין היתר, מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ – 90% מהקומה שמתחת.

תוספת שטחי שירות לתכנית 58 (תקנה 13) – אושרה בוועדה המקומית בפרוטוקול מס' 164 החלטה מס' 9 מיום 1.5.1996 – ההחלטה חלה על כל השטח עליו חלה תכנית 58, ומהותה תוספת שטחי שירות לזכויות שנקבעו בתכנית. בהתאם להחלטה, השטחים המפורטים בתכנית 58 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שירות במבני מגורים (עם או בלי חזית מסחרית) כדלקמן: מתחת לכניסה הקובעת לפי תכנית ע' מרתפים. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שטח תת קרקעי נוסף למטרת חניה מקורה. מעל הכניסה הקובעת לבניין – מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות לפי הנדרש; בליטות כמוגדר בתקנות; מתקנים על הגג לפי תכנית ג' – גגות; מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה; שטחי שירות אחרים לפי תכנית מ'. אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפי חודש מרץ 1992.

תכנית ע1 – מרתפים, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5264 מיום 18.3.2003.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור, ומטרתה לקבוע הוראות להקמת מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית ע' - מרתפים ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים. התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף מעל 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה שוכנעה שאלה דרושים לתפקוד הבניין ושאין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

שטח המרתף יהיה בשיעור מירבי של 80% משטח המגרש. תותר בניה עד גבולות המגרש (קו בנין "0"). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחת – עד 4 מ' נטו. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות – עד 3.5 מ'. בבנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע, השימושים המותרים בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה הם עבור שטחי שירות כלליים, חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים. לא יותרו מגורים במרתף.

תא/5000 – תכנית מתאר תל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית[5] לעיר תל אביב. התכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומית חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. אישור התכניות המפורטות יהיה בסמכות הועדה המקומית. יובהר, כי לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו.

בהתאם למסמכי התכנית כלול הנכס הנדון במתחם תכנון 301, ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית, באזור לבניה עד 8 קומות ובמרקם בנוי לשימור. בס' 5.4 - טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, מתחם תכנון 301 – הצפון הישן ומרכז העיר, נקבע בין היתר, כי עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 (תא/3616/א) לא תחשב ת"א/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה, והחל מכניסתה לתוקף של תכנית תא/3616/א, היא גוברת על הוראות תא/5000, בהתייחס למבנים עליהם היא חלה.

תמ"א 38, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005. התוכנית הנה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. התוכנית קובעת הוראות בדבר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

תיקון מס' 1א' לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 16.08.2007. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, וקובעת הוראות המבהירות את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א, לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

[5] בהתאם לס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, תכנית כוללנית אינה חוסה בגדר הגדרת תכנית שאישורה מקים חבות בהיטל השבחה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תיקון מס' 2 לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א, בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש. עפ"י הוראות התוכנית רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות בניה עפ"י סעיפים 14-11 לתמ"א, אם התקיימו בין היתר, התנאים הבאים:

- ייעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום, בתוספת שטחי הבניה האמורים בתוכנית זו. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש. והצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012. תוכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 38, תמ"א 1/38/א ותמ"א 2/38.

הוראות לתוספת בניה למבנה קיים:

סגירה ומילוי קומה מפולשת

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

הקמת קומה חלקית על הגג

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תוספת בנייה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בנייה בהתאם לתוכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

הרחבת קומות קיימות בבניין

- הרחבת קומות תתאפשר בתנאי שקווי הבניין עפ"י תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו – 3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת של שטח של עד 25 מ' לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב דירתי מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות

- חלה על מבנה הבנוי בפועל תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.
- ניתן היתר בנייה מכוח התוכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בנייה למבנה לצורך חיזוקו).

הריסת מבנה והקמתו מחדש

- ייעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.
- חלה במקום תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התוכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכוח סעיפי תוכנית התמ"א.
- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

תיקון מס' 3א' לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7400 מיום 13.12.2016. התוכנית קובעת הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובנייה ומחדש. להלן ריכוז תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין והטעונה חיזוק.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תוספת עד 3.5 קומות מורחבות[6] בהתאם לבינוי הקיים:

לבניין קיים בן קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שתי קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שלוש קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן ארבע קומות ומעלה – תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

לעניין התוספות לעיל, נקבעו ההוראות הבאות:

- קומה תת קרקעית לא תבוא במניין הקומות הקיימות לעיל.
- קומה חלקית על גג בניין קיים ששטחה פחות מ – 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי בפועל (שטח הסגור ב- 3 קירות לפחות) מהווה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת – תובא בחשבון במניין הקומות הקיימות לעיל. לגבי קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי נמוך מ - 50% משטחה של קומה טיפוסית קיימת או שאין בה בינוי כלל, ניתן להחשיב את הקומה במניין הקומות ולוותר על השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו, או לחילופין לא להחשיב את הקומה במניין הקומות ולבקש השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו.

- תוספת שטחי בניה אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

- תוספת שטחי בניה לצורך בניית מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שתיבנה.

- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות (חניה ע"פ חוק, שטחי שירות ושטחים טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתיבנה והכל בשיעור שעד פי 3 משטח המגרש).

לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית כדלקמן:

להתיר הקמה של קומות נוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות ע"פ הפירוט הבא: 1.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת; 2.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות; 3 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות; 3.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש ארבע קומות או יותר;

אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק, מהתוכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות. כן נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש.

בין היתר נקבע בס' 23 לתמ"א 38 (על תיקונה), כי מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ע"פ הוראות תכנית זו. בתכנית המפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בקשר לשטחי הבניה, יחידות דיור, גובה הבניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

אושרה תכנית לפי ס' 23, לא יחולו הוראות ס' 14-11א' בתכנית על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. קבעה תכנית לפי ס' 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות

[6] קומה טיפוסית מורחבת מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות ס' 11, 12, 14, 14א בתמ"א, ע"פ העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

תא/3616/א – רובע 3, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8400 מיום 9.1.2018.

התכנית חלה על שטח של כ – 2,431 ד', בתחום שבין הרחובות אוסישקין - בצפון; הירקון - במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק - בדרום; אבן גבירול - במזרח. התכנית חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות המסחריים ולא חלה על בניינים שהוגדרו לשימור.

<u>מטרות התכנית הינן, בין היתר</u>:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר באמצעות קביעת מסגרת זכויות בניה.
- הטמעת עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 באזור ההכרזה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3, ע"פ ס' 23 לתמ"א 38.
- פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספת בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

התכנית קובעת הוראות בניה להקמת בניינים חדשים והוראות לגבי תוספת בניה לבניינים קיימים, בתחום ומחוץ להכרזת אונסקו, תוך הבחנה, בין היתר, במועד הוצאת ההיתר לבניין הקיים (טרם או לאחר 1.1.1980).

בהתאם לתשריט "מצב מוצע" ממוקם הנכס הנדון בשטח בו היעוד הינו ע"פ תוכניות מאושרות, בתחום אזור ההכרזה. ע"פ תשריט "מצב מאושר", מסומן הנכס ביעוד "אזור מגורים א'". להלן עיקרי הוראות הבניה הרלבנטיות לנכס הנדון:

<u>הוראות כלליות</u>

- הוראות התוכנית הינן לבנייני מגורים או לבנייני מגורים מעל מסחר במגרשים באזורי מגורים ומסחר לפי התוכניות הראשיות. הגדרות האזור והתכליות המותרות נגזרות מתוכניות מאושרות.
- שימושים – התוכנית אינה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות תקפות, למעט התרת שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית. בקומת המרתף יותרו שימושים לפי תכנית ע1.

<u>הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים באזור ההכרזה, שהיתר לבנייתם הוצא עד ליום 1.1.1980:</u>

- כל תוספת בניה מתוכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.
- לבניינים בגובה של 2-4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת/ביניים, תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בבניינים בני 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.
- שטחי קומות התוספת (למעט קומת גג חלקית) יהיה ע"פ קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחה"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עפ"י שטח קומה טיפוסית מורחבת. במקרים בהם בחזית לרחוב קיימות עפ"י ההיתר המקורי מרפסות בהיתר במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול שטח מרפסות אלה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שטחי הבניה – בתוספת הבניה כאמור בתוכנית זו, נכללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים; שטחי מרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

- שטח בניה קיימת על הגג בתחום אזור ההכרזה – שטח בנייה קיימת בהיתר בניה על הגג מתוקף תכניות בניה על גגות כגון ג', ס', 76, 74, וכן מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים ע"פ תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.

- גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) – כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

- נסיגות בקומות התוספת – קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ' לכל הפחות מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסת ובליטות; במגרשים פינתיים – נסיגה של 3 מ' מקו אחת מחזיתות לכל הפחות ונסיגה של 1.2 מ' לכל הפחות מהחזית הנוספת; שאר החזיתות ייבנו בהתאם לקונטור המבנה הקיים (לא כולל מרפסות ובליטות) כולל הרחבות ע"פ התוכנית (ככל שבוצעו).

- קומת הגג – בתחום אזור ההכרזה, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג בכפוף לנסיגות. על הגג יותרו יח"ד נפרדות או שטחים שיוצמדו ליח"ד שבקומה מתחת ויחוברו בגרם מדרגות פנימי; הגובה המירבי של הבניה על הגג (כולל מעקה הגג העליון) – 4.5 מ' (ממפלס רצפת קומת הגג); במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה ומצללות.

- מרחבים מוגנים – מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש ע"פ תכנית ראשית[7]. במידה ולא ניתן למקם אותם בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי (בתנאים).

- הבלטת חדרי מדרגות ומעלית – בתחום ההכרזה, בין היתר, תותר הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת קווי הבניין בהתאם להוראות תכנית תא/2710; לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית; לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקווי הבניין.

- לא תותר הפיכת קומה צמודת קרקע או קומת קרקע מוגבהת, לקומה מפולשת או קומה חלקית.

- בבניינים הבנויים במפלסים מפוצלים, לא תותר השוואת גבהים בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה באישור מהנדס העיר ובשיקול דעת הועדה המקומית.

- קווי הבניין – ע"פ הוראות התוכניות הראשיות. חריגה בקווי הבניין תתאפשר במקרים הבאים ובהתאם להוראות התוכנית: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעלית ומרפסות.

- צפיפות – מספר יחה"ד המרבי בקומות החדשות יהי עד מספר יחה"ד הקיים בקומה טיפוסית עפ"י היתר בניה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע צפיפות בדרך זו, תחושב הצפיפות עפ"י חלוקת מספר יחה"ד הקיימות בהיתר בניה במספר הקומות המלאות בבניין. בקומת הגג יקבע מספר יחה"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב – 70, ולא יעלה על מספר יחה"ד בקומה הטיפוסית.

[7] תכניות ראשיות (כמוגדר בתכנית זו) – 44 ו – 58.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט חריג המפורט בתוכנית) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. שטח מרחבים מוגנים (דירתיים או קומתיים) ייכלל בשטח תוספת זו. ניתן לפצל את ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבניה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין. חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- סגירת קומת עמודים מפולשת ו/או חלקית – בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ – 3 מ' בחזית. בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. בדירות שיתווספו יכלל מרחב מוגן ע"פ חוק. שטח יחה"ד שיתווספו לא יפחת מ – 35 מ"ר כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטח נילווה בתת הקרקע לפי תכנית ע1 במידה ויצורף לדירה.

- תוספת מרפסות בבניינים קיימים – בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות; בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא ע"פ שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר התייעצות עם מחלקת השימור; תוספת או הבלטת מרפסות בחזית האחורית עד 1.6 מ'. סגירת מרפסות בבניינים קיימים באזור ההכרזה, תהיה בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור.

- מרתפים – זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע1 על שינוייה; תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר במרתף באופן כמפורט בתכנית.

- חדרי יציאה לגג:

יותר חדר יציאה לגג, אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד. שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.

השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטחי השירות השייכים לדירה. תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח הקומה הטיפוסית, הקטן מביניהם.

גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.0 מ'.

חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' מקו החזית האחורית.

- חניה:

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככל הניתן לדופן הצידית של המגרש.

בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח השני יפותח כשטח מגונן. לא תותר חניה עילית במרווח הקידמי.

במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצידי, תותר הקמתו בתחום המרווח הקידמי בצמוד למרווח הצידי ובלבד שתישמר רצועה גננית ברוחב של 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החניה.

תנאי למתן היתר בניה לתוספת על הבניין הקיים, יהיה ביטול חנייה במרווח הקידמי של המגרש לטובת גינון, אלא אם קיימת חנייה בהיתר ערב אישור תכנית זו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תותר כניסה לחניה משותפת למגרשים גובלים.

תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים, בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית.

8. <u>רישוי</u>

<u>מסמכי רישוי רלבנטיים שאותרו בתיק הבניין המקוון באתר ההנדסי של עת"א יפו:</u>

- רישיון מס' 320 מיום 28.12.1948, ניתן "***לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים מרתף וגדר, המכיל במרתף חדר הסקה, מקלט ומחסן. בקומת העמודים 7 חדרים וח"ש ושטח פתוח, ובקומות א, ב, ג 12 חדרים וח"ש בכל קומה ו-2 חדרי כביסה על הגג***".

לא אותר תשריט הבניה הנילווה לרישיון זה.

- רישיון מס' 112 מיום 30.6.1949, ניתן "***לבניין 2 חדרים עם ח"ש בקומה ד'***". אותר תשריט הנלווה להיתר זה (בלתי קריא).
- רישיון בניה מס' 96 מיום 10.5.1950 ותשריט הנלווה לו, ניתן "***לשינויים פנימיים במחיצות קומת המרתף***".
- רישיון מס' 967 מיום 30.1.1970 ותכנית ההיתר הנלווית לו, ניתן "***להוספת סככה על הגג***".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1 נסח רישום

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 21.11.2025, עולים לגבי תת חלקה 5, חלקה 77 בגוש 6968, בין היתר, הפרטים הבאים:

- שטח החלקה – 863 מ"ר
- שטח תת החלקה - 38.98 מ"ר
- בעלויות – שרוני צח - 1/20; שרוני לורה – 1/20; שרוני רום - 9/10
- הערות: רשומה הערת אזהרה תמ"א 38, לטובת בן שלום ברופין 36 בע"מ; רשומה הערת אזהרה לטובת ריינס רז גרשון.

9.2 מסמכי הבית המשותף

- עמדו בפני צו רישום ותשריט הבית המשותף. פרטי הרישום תואמים למפורט לעיל.
- מצו רישום בית משותף שניתן ביום 17.10.1956, עולה כי הבית הוא בן 4 קומות וקומת גג מעל קומת מרתף חלקית. בבניין 22 דירות, 5 דירות בכל אחת מהקומות קרקע א, ב, ג, ושתי דירות בקומת הגג.

10. שומות הצדדים

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	המועד הקובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
תא/3616/א	24/01/2018	₪249,314	לא חלה השבחה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[8], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה. במקרה הנדון ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית תא/3616/א, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס בפינת הרחובות רופין וישורון, בשכונת הצפון הישן – החלק הדרומי, בעיר תל אביב ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה שבנדון לרבות שטחה וממדיה.

ה. מאפייני הבינוי הקיים בחלקה כפי שנצפה בעת הסיור במקום ובהתבסס על מסמכי הרישוי ומסמכי הבית המשותף שעמדו בפני, ובין היתר: השטח הבנוי, מספר הקומות הקיימות, מצבו הפיסי הכללי של המבנה, היעדר חניה בתחום המגרש, השטחים המשותפים והיעדר מעליות.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי – כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

ח. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

ט. החלטות שמאים מכריעים, ועדת ערר ופסקי דין רלוונטיים.

[8] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יובהר, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מאפייניו, זהות התוכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה, מצב הרישוי והמצב המשפטי . כמו כן, קיימת הסכמה כי ההשבחה הינה עקב אישורה של תכנית תא/3616/א בלבד, וכי בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול האפשרי, החלופה המיטבית למימוש התכנית הנה חיזוק ותוספות בניה.

על בסיס המסמכים שעמדו בפני והטענות שהועלו ע"י הצדדים, ובהתחשב בין היתר במאפייני המבנה הקיים והיקף השטח הבנוי, קיבלתי את הסכמת הצדדים בנושאים הנ"ל.

מעמדות הצדדים עולות מספר מחלוקות לגבי ההשבחה עקב אישר תכנית תא/3616/א. להלן תיאור המחלוקות, דיון והכרעה בהן:

12.1. <u>שמאי המשיבה</u>

- בחינה כלכלית של ההשבחה – לטענת השמאי שווי הנכס לאחר אישור תכנית תא/3616/א גבוה משוויו ערב אישורה. השמאי ביצע תחשיב ב"שיטת הדלתא", בו הביא בחשבון את תוספת הזכויות מתכנית תא/3616/א בלבד.

- הכללת תמ"א 38 במצב הקודם בשומת השבחה למכר – שמאי המשיבה ציין כי הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, את העקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 8290/1118 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן - **"ערר לויתן"**), כדלקמן:

  - הפטור מהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אינו חל במימוש במכר עפ"י תוכנית תא/3616/א.

  - הזכויות מכוחה של תוכנית תא/3616/א הנן קונקרטיות.

  - אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם.

לטענת השמאי בעמ"נ 8618-12-22 לויתן שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן - **"עמ"נ לויתן"**), קיבל בית המשפט את שני העקרונות הראשונים (המפורטים לעיל) שקבעה ועדת הערר, אך קבע כי גם במימוש במכר, יש להעריך את שווי המצב הקודם בהתחשב בהשפעת תמ"א 38. על החלטה זו שאינה הלכה מחייבת, הגישה המשיבה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, מהטעמים הבאים:

- עמ"נ לויתן סותר פסיקות רבות של ביהמ"ש העליון כדוגמת עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה, אשר בקשה לערעור עליו לביהמ"ש העליון נדחתה (בר"מ 6512/21); בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה; רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון; בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב אשקלון.

- בית המשפט המחוזי ניתח באופן שגוי את פסקי הדין הנ"ל ונתן לניתוח זה משקל גדול לעומת המשקל שנתן להחלטה בעניין תמ"א ישנה אחרת ושונה מהותית מתמ"א 38, ברע"א 9188/04 רבין נ' הועדה המקומית לתו"ב שרונים.

- הפנייה שגויה להלכה שנקבעה ע"י בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הועדה לתו"ב הרצליה, שעניינה ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מכל המקובץ ובהתבסס על העובדה כי לפסיקות בית המשפט העליון שפורטו לעיל תוקף מחייב, לא הביא השמאי בחשבון תרומת זכויות תמ"א 38 במצב הקודם, וקבע את ההשבחה בהתאם לכלל הזכויות שהוסיפה התכנית המשביחה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- השטח הנוסף מתכנית תא/3616/א
  - לאור הבינוי הקיים ומגבלות קווי הבניין (שלא פורטו), לעמדת השמאי לא ניתן להוסיף בניה ליחידה מושא השומה, לא ע"ח קומת עמודים מפולשת ולא ע"ח שטח בתחום קווי הבניין. בנוסף טען השמאי, כי גם אם ניתן היה להוסיף שטח, הרי שהוא היה פטור לפי סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (פטור עד 140 מ"ר).
  - השלמת קומת גג קיימת – בהתחשב בבינוי הקיים בקומת הגג ובהצמדת הגג לדירות הגג, השמאי הביא בחשבון אפשרות לבניית יחידות נוספות בקומה זו בשטח של 210 מ"ר.
  - תוספת קומת גג חלקית – התכנית מאפשרת בניית קומת גג חלקית בשטח של 65% משטח הקומה שמתחת, ס"ה כ - 250 מ"ר. יתרת שטח הקומה (לאחר הפחתת שטח ח"מ) הנה כ - 145 מ"ר עבור מרפסת גג.

  ס"ה הובאה בחשבון בתחשיב המשיבה, תוספת שטח של 458.3 מ"ר.

- מקדמי תועלת לשטח קומת הגג – השמאי ייחס לשטח קומת הגג במצב החדש מקדם תועלת 1.2, ולמרפסת הגג מקדם 0.3.

- עלויות עודפות לבינוי חדש על קיים – השמאי הביא בחשבון כי מימוש הבניה על הגג כרוך בעלויות התאמה של הבניה החדשה למבנה הקיים. את העלויות קבע בהתאם לחוות דעת שנערכה ע"י המהנדס ישראל דוד לבניין דומה לדבריו (רחוב צדדי עם עצימות בנייה נמוכה) ברח' גוש חלב 10, בסך של 373 ₪/מ"ר.

- חיזוק ושיפוץ הבניין – השמאי הביא בחשבון כי חיזוק הבניין ושיפוצו מעלה את ערך הדירות הקיימות לפחות בגובה העלות, כך שעלות זו אינה בבחינת עלות עודפת. בעניין זה הפנה השמאי לשומה מכרעת של לבנה אשד בגו"ח 7111/74.

- מקדם דחייה ומושע – השמאי יישם דחייה במימוש הזכויות של 8 שנים בריבית 6%, וקבע מקדם דחייה של 0.63. את תקופת הדחייה קבע בהסתמך על הנתונים הבאים:
  - גיל הבניין במועד הקובע – 68 שנים ומצבו הפיזי התואם לגילו. בבניין אין מעלית ואין חניה.
  - הבניין מצוי בהליך של מימוש התכנית. השמאי העיר כי לא הוצג לפניו הסכם תמ"א עם יזם.
  - שטחי הבניה הניתנים למימוש הן להרחבת דירות הגג ובכלל, מתמצים בשטח של 724 מ"ר[9], והינם משמעותיים ביחס לשטח הבנוי המתמצה בכ – 1,430 מ"ר (השטח הרשום בתוספת 10%), מה שמצביע על כדאיות כלכלית למימוש התוספת.
  - הבית רשום כבית משותף הכולל 22 יח"ד, מספר רב של יחידות שלא מאפיין את הבניינים ברובע 3.

- חניה – לאור הבינוי הקיים בחלקה, הביא השמאי בחשבון אפשרות תכנונית/כלכלית להקצאת שטח חניה ליחה"ד שיתווספו למבנה מהתכנית המשביחה.

[9] בתחשיבו הביא בחשבון כי התוספת מתמצית לכדי 458 מ"ר בלבד.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ערכי השווי – השמאי קבע את שווי הקרקע על 25,000 ₪/מ"ר מבונה, על בסיס שומות מכרעות לנכסים בסביבת מושא השומה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
אלי כהן	רופין 41	6968/66	₪25,000
נאוה סירקיס	רופין 49	6968/70	₪25,000
עאטף עאלם	ישורון 3	6968/231	₪25,000
אייל יצחקי	רופין 26	6968/83	₪25,000
מוטי דיאמנט	רופין 17	6968/121	₪23,000
דוד דדון	גורדון 11	6965/95	₪25,000
דוד בריל	הכרם 4	6968/93	₪25,000

- תחשיב ההשבחה שהוצג:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	החלק המיוחס לנכס הנדון	ס"ה
תוספת בנייה בקומת קרקע חלקית	0	1.00		0.00
הרחבת בניין קיים	0	0.90	2.92%	0.00
השלמת קומת גג קיימת	209.4	1.00	2.92%	6.11
תוספת קומה טיפוסית	0	1.00	2.92%	0.00
תוספת קומת גג חלקית	248.9	1.20	2.92%	8.72
מרפסת גג	144.53	0.30	2.92%	1.27
סה"כ תוספת שטח אקוו' לנכס מושא השומה				16.1
שווי מ"ר מבונה				₪25,000
שווי תוספת הזכויות מיוחס למושא השומה לפני הפחתות				₪402,359
הפחתות				
עלויות עודפות בניית חדש על קיים	458.3	373.00	2.92%	₪4,989
כופר חניה		₪48,316	2.92%	0
סה"כ שווי תוספת זכויות				₪397,370
מקדם דחייה/מושע/מצב משפטי (8 שנים, 6%)				0.63
השבחה לנכס מושא השומה				**₪249,314**

12.2. <u>שמאי המבקש</u>

- בחינה כלכלית של ההשבחה – לעמדת שמאי המבקש, בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, סעיף 4 (7) ולפסיקה, נדרשת המשיבה להוכיח קיומה של השבחה ע"י מבחן השוק, כלומר להוכיח כי שווי הנכס סמוך לאחר המועד הקובע גבוה משוויו ערב אישור התכנית.

כך נקבע ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אברמוביץ, בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85102/11 מתיתיהו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ובהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85170/14 צאן נ' הועדה לתו"ב חולון. השמאי ציטט גם מעמדת היועץ המשפטי לממשלה שהוגשה בעניין עמ"נ 5926-06-14 הועדה המקומית לתו"ב חולון נ' ברגר, בה נקבע כי "***שיטת הוועדה המקומית המבקשת לבסס את החיוב בהיטל השבחה על חלקם של הנישומים ברכוש המשותף, ולמעשה מבוססת על כך בלבד, אינה עולה בקנה אחד עם מהותו של היטל ההשבחה***". לעמדתו, המשיבה לא הוכיחה כי נוצרה השבחה עקב אישור תכנית תא/3616/א.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי הפנה לשומה מכרעת שערך השמאי משה נדם לנכס בגו"ח 6111/714 ולנכס קרוב למושא השומה ברח' רופין 9, בה נקבע כי "...***לאור מבחני השוק מתקבלת ההבנה כי שווי דירה ברובע 3 הכוללת זכויות מתכנית 3616/א' (לרבות בריכות שחיה בגג), אינו עולה על שווי מתואם מדירה סמוכה יחסית שאינה בתחום***".

השמאי הפנה גם לסקרי שוק שערכו השמאים רן וירניק (שלא בכובעו כשמאי מכריע) ודני טרשצנסקי, לפיו עליית השווי הינה בסך בגבולות של 500 ₪/מ"ר לכל היותר.

לטענת השמאי, תרומתה של התכנית היא בהטמעת המדיניות העירונית, הן בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה והן בכל הנוגע להוראות מכח הכרזת אונסק"ו. השמאי צירף תגזיר מדברי ההסבר בתקנון תכנית תא/3616/א המוכיח לדבריו טענה זו וכן כי התכנית לא משנה את המצב הקיים.

- לחילופין – השמאי טען כי גם אם יוכח כי נוצרה לכאורה השבחה, הרי שיש להביא בחשבון את העקרונות הבאים:

  - הכללת תמ"א 38 במצב הקודם בעת מכר – השמאי הביא בחשבון את העקרונות שנקבעו בעמ"נ לויתן, שעניינו בהשבחה מכח תכנית תא/3616/א, כמפורט להלן:

    - הפטור מהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ב) לתוספת השלישית חל רק במימוש בהיתר.
    - תוכנית תא/3616/א הינה תכנית קונקרטית היוצרת ודאות תכנונית ומקנה זכויות בניה. הזכויות מכח תמ"א 38 לעומת זאת, מותנות ולא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה במימוש במכר.
    - תמ"א 38 יצרה פוטנציאל תכנוני. יש להעריכו גם בתחשיב ההשבחה במכר במסגרת חישוב השווי במצב הקודם, ערב אישורה של תא/3616/א.

    לטענת השמאי, את ההתחשבות בפוטנציאל שיצרה תמ"א 38 במצב הקודם, יש לבדוק עפ"י מבחן השוק, בין היתר ע"י בדיקה כיצד נהגה הועדה המקומית בעת שטיפלה בבקשות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 באזור בו מצוי מושא השומה. כן נדרש ליישם מקדם המבטא את אי הוודאות הקיימת בקבלת היתר הבניה.

    - עליית הערך ברובע 3 ככל שארעה כתוצאה ממסמך המדיניות, "נבלעת" בעליית הערך, ככל שארעה, כתוצאה מתחולתה של תמ"א 38, ואין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בשווי מצב הקודם.
    - בעת בחינת ההשבחה נדרש השמאי להביא בחשבון את ההיתכנות למימוש הזכויות ולמשך הדחייה.

    לטענת השמאי, תכנית תא/3616/א הטמיעה את מדיניות הועדה המקומית ולא שינתה את הוודאות ביחס לקבלת היתר. ככל ולא מביאים בחשבון את מדיניות הועדה המקומית ערב אישור התכנית, יש להביא בחשבון במצב הקודם זכויות מכח תמ"א 38 המתמצות לכדי תוספת של 2.5 קומות. יוער, כי בתחשיבו הביא השמאי בחשבון במצב הקודם, כי הבניה בקומת הגג הינה בשיעור של 64% משטח הגג (ולא 50%).

  - ניצול השטח הנוסף מכח תכנית תא/3616/א – השמאי לא חלק על היקף השטחים הניתנים למימוש במצב החדש, כפי שנקבעו בשומת המשיבה.

יחד עם זאת טען השמאי, כי הנחת העבודה של המשיבה כי ניתן להשלים את קומת הגג אינה סבירה, ויש להביא בחשבון כי תידרש הריסת של הבינוי הקיים ובניה מחדש של כל שטח הקומה. לצורך כך יידרש תשלום פיצוי לבעלי דירות הגג בגובה שווי דירותיהם – אותו אמד לפי 40,000 ₪ למ"ר, וכן תשלום תמריץ לפינוי בעלי דירות הגג, אותו העריך השמאי בשיעור של 20% משווי יחה"ד. השמאי הציג דוגמאות

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מהיתר בניה מס' 20220512 שניתן למבנה ברח' ארבע ארצות 9 (גו"ח 6214/314), ומהיתר בניה מס' 20221960 ברח' ז'בוטינסקי 80, בהם סומנו דירות הגג להריסה.

יוער, כי את עמדתו זו בדבר הריסת הבינוי הקיים ותשלום תמריץ לפינוי בעלי דירות הגג, יישם השמאי גם לגבי המצב הקודם, בעת ניצול לפי תמ"א 38.

- מקדמי תועלת לשטח קומת הגג – השמאי ייחס לשטח קומת הגג מקדם תועלת - 1.1 ולמרפסת הגג - 0.3.

- עלויות עודפות לבינוי חדש על קיים והיעדר חנייה – לטענת השמאי, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בשווי (מקדם 0.8) המשקפת את שווי הדירות המתווספות ללא חניה ואת עלויות ההתאמה. לעמדתו, ההתאמה שביצע שמאי המשיבה אשר התבססה על חוו"ד המהנדס ישראל דוד, נערכה לגבי בניינים בעלי מאפיינים ייחודיים ועל סמך בקשות להיתר הכוללות מידע על סוג הקרקע, הביסוס הקיים וכו', מידע שאינו קיים בעת מכר.

כמו כן חוות הדעת לא כוללת התייחסות למורכבות הקיימת בבניה חדשה על גבי מבנה קיים ומאוכלס (כמו לדוגמא פגיעה בדמ"ש או צורך לפנות דיירים). השמאי צין כי למיטב ידיעתו, חוו"ד זו לא התקבלה ע"י שמאים מכריעים ולא נבחנה ע"י וועדת הערר, כך שהיא משקפת את עמדת המשיבה בלבד.

חרף טענותיו אלה, שמאי המבקש הביא בחשבון בתחשיב שערך, הפחתה עבור עלויות התאמה לפי סך של 1,800 למ"ר (ולא יישם מקדם 0.8), אותן ייחס לשטחי הבניה שנוספו בשני מצבי התכנון (1,036 מ"ר במצב הקודם ו-642 מ"ר במצב החדש).

- עלויות חיזוק המבנה – לטענת השמאי, ככל שיש ממש בטענת המשיבה כי לעלות החיזוק תרומה לשווי הדירות הקיימות, הרי שלא היה צורך בתמ"א 38 (שכן היו מבצעים חיזוק גם ללא תמריצי התמ"א). לפיכך טען השמאי שעלות החיזוק הינה עלות עודפת תוך שהעריכה בסך של 800 ₪/מ"ר. השמאי הפנה לשומה מכרעת של רמה מאור בגו"ח 6214/249,406-407 שקבעה עלות בסך של 600 ₪ למ"ר על בסיס עלות של 1,200 ₪/מ"ר ויחס חזית שטח רצפה של 50%. השמאי טען כי השמאית מאור התבססה על ממוצע ארצי של עלות ביצוע ולא הביאה בחשבון כי עלות הבניה במרכז הארץ ובת"א בפרט, גבוהה משמעותית. את עלות החיזוק ייחס לשטח של 1,377 מ"ר בשני מצבי התכנון, ללא שפרט כיצד קבע שטח זה.

- מקדם דחייה ומושע – השמאי הציג טבלת נתונים לגבי דחייה שנקבעה בשומות מכרעות. השמאי ציין כי יישם דחיה של 15 שנים במקדם 0.42. להלן הנתונים שהוצגו:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם דחייה /אי וודאות	מקדם שיתוף (מושע)	מקדם משוקלל
דוד טיגרמן	6212/1254	0.63	0.7	0.353
גד נתן	6957/178	0.56		0.56
אלי כהן	6957/130	0.417	0.9	
אייל יצחקי	7091/128	0.558		0.446
אריה אריאל	6957/149/8	0.56	0.9	0.403
גבע בלטר	6214/179/13	0.7	0.7	0.392
רינת וויס	6962/38	0.417		0.333
נורית ג'רבי	6107/388/8	0.56		0.504
שלומי יפה	6960/61	0.5		0.4
בועז קוט	6213/1172/8	0.5		0.4
עומר סרחאן	6215/273	0.42		0.378
ממוצע				0.484

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- סבירות המימוש – השמאי ייחס בשני מצבי התכנון הפחתה בשיעור של 50% (מקדם 0.5) לסבירות המימוש, מתוך ההנחה כי התכנית לא תמומש בכלל הבניינים ברובע, וזאת בהתבסס על האמור בס' 2.3 בהוראות התכנית. השמאי הבהיר כי הפחתה זו אינה קשורה להפחתה שקבע עבור דחייה למימוש.

- מקדם וודאות – השמאי יישם מקדם וודאות 0.87 לזכויות הבניה במצב הקודם (לפי תמ"א 38), ללא שהסביר הפחתה זו. כאמור, בנוסף להפחתה זו יישם השמאי הפחתה למושע והפחתה לסבירות המימוש.

- תשלום לקרן חניה – השמאי הפחית במצב הקודם תשלום כופר חניה עבור 22 יח"ד ובמצב החדש עבור 12 יח"ד, וזאת ללא פירוט בעניין זה בשומתו. כאמור, השמאי ציין בשומתו כי קבע הפחתה לעלויות התאמה והיעדר חניה, בסעיף נפרד.

- ערכי השווי – בתחשיב ההשבחה (כטענה חלופית) שהציג, השמאי קבע שווי קרקע של 25,000 ₪/מ"ר מבונה, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. יוער, כי השמאי לא פירט כיצד קבע את השווי.

- תחשיב ההשבחה שהוצג (כטענה חלופית):

מצב קודם - תמ"א 38					
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**סה"כ שווי**
קומה רביעית	393.4	₪25,000	1.00	0.87	₪8,557,103
קומה חמישית	393.4	₪25,000	1.00	0.87	₪8,557,103
קומת גג חלקית	248.9	₪25,000	1.10	0.87	₪5,954,933
מרפסת גג	144.5	₪25,000	0.30	0.87	₪943,058
סה"כ שווי לפני הפחתות					₪24,012,196
הפסד שטח דירות בנויות בקומת גג	184	₪40,000	1		₪7,361,200
תמריץ לבעלי הזכויות בגג לביצוע הפרויקט - 20% משווי זכויותיהם					₪1,472,240
עלות התאמה לבנוי חדש על ישן	1,036	₪1,800	1		₪1,864,368
עלות חיזוק המבנה	1,377	₪800	1		₪1,101,604
כופר חניה		₪48,316	22		₪1,062,952
סה"כ שווי לאחר הפחתות					₪11,149,832
מקדם הפחתה למושע			15	6%	0.42
מקדם סבירות המימוש					0.50
חלק יחה"ד מושא השומה					2.92%
מצב קודם					**₪67,893**
מצב חדש- תכנית 3616/א					
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**סה"כ שווי**
קומה רביעית (חלף בינוי קיים)	393.4	₪25,000	1.00	1.00	₪9,835,750
קומת גג חלקית	248.9	₪25,000	1.10	1.00	₪6,844,750
מרפסת גג	144.5	₪25,000	0.30	1.00	₪1,083,975
סה"כ לפני הפחתות					₪17,764,475
הפסד שטח דירות בנויות בגג	184	₪40,000	1		₪7,361,200
תמריץ לבעלי הזכויות בגג לביצוע הפרויקט - 20% משווי זכויותיהם					₪1,472,240
עלות התאמה לבנוי חדש על ישן	642	₪1,800	1		₪1,156,194
עלות חיזוק המבנה	1,377	₪800	1		₪1,101,604
כופר חניה		₪48,316	12		₪579,792
סה"כ שווי לאחר הפחתות					₪6,093,445
מקדם הפחתה למושע			15	6%	0.42
מקדם סבירות המימוש					0.5
חלק יחה"ד מושא השומה					2.92%
מצב חדש					**₪37,104**
לא נוצרה השבחה					

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.3. <u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- <u>בחינה כלכלית של ההשבחה</u>

לעמדת המשיבה, קיים קושי לאמוד את ההשבחה ובכלל זה את השפעת אישורה של תמ"א 38 על השווי, בכלים כלכליים כדוגמת ביצוע סקר השוואתי[10], ממספר סיבות:

- קיימת שונות בין הנכסים מבחינת פתרונות חניה, תוספת זכויות אפשרית, גיל המבנה, רמת הגמר וכדומה.
- שטח הדירה המדווח אינו תואם תמיד את שטחה בפועל.
- המחירים משתנים ונדרשת התאמת מועד.
- לצורך ביצוע סקר נדרש מסד נתונים העומדים בתנאיי כל אחת מ-3 קבוצות: קבוצת הבסיס – לצורך נטרול הפוטנציאל, תכלול הקבוצה נכסים עליהם לא הייתה השפעה הן של תמ"א 38 ושל תכנית הרובע; קבוצה המושפעת מהתמ"א בלבד; קבוצת המושפעת מתכנית הרובע בלבד. מציאת נכסים העומדים בקריטריונים אלה קשה עד בלתי אפשרית.
- איתור נכסים חליפיים, כגון כאלה שנבנו אחרי שנת 1980, כתחליף לנכסים עליהם לא הייתה השפעה של התמ"א, מצריכה התאמות לגביהם לרבות למשל לאור השונות בגובה.
- מרבית הסקרים שבוצעו מתייחסים למספר מצומצם של נכסים קטן שאינו מספק מבחינה סטטיסטית.
- השפעת תכנית על מחירי הנכסים מתחילה שנים רבות טרם תחילתה, וקיים קושי לנטרל השפעות אלה.

השמאי הדגיש את ההבדל בין פרויקט פינוי בינוי, לגביו שיטת ההשוואה לנכסים דומים תקפה, בהתאם להחלטה בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' נועה לב (להלן – "**עמ"נ נועה לב**"), לבין פרויקט התחדשות עירונית כבעניננו, בו לכל בניין ייחודיות במאפייניו ובזכויות הבניה הניתנות לניצול.

בהתייחס לסקר שערך השמאי המכריע משה נדם, אשר עליו הסתמך שמאי המבקש, טען השמאי כי המדגם ששימש את השמאי המכריע קטן, אינו מאוזן שכן אינו מנטרל מאפיינים ייחודיים של הבניינים, וחלקו הכולל עסקאות מרח' אבן גבירול לגביהן לא נוטרלו הציפיות מתכנית שקודמה לגבי רחוב זה, אינו מייצג את רובע 3. עוד טען השמאי, כי לא בוצעו התאמות למעט מיקום, הצמדות ומסחר בקומת הקרקע (גיל, קומה, חזית/עורף, מעלית, רמת גמר ושוליות).

בהתייחס לסקר שערך השמאי רן וירניק (שלא בתפקידו כשמאי מכריע), אשר גם עליו הסתמך שמאי המבקש, טען השמאי כי הסקר אינו אובייקטיבי שכן הוא נערך ע"י שמאים אשר השיגו על שומות המשיבה. כמו כן, הסקר מבוסס על מדגם קטן ואינו מאוזן, ללא שהייתה התייחסות נאותה לאופן איסוף המידע וללא שנוטרלו מאפיינים ייחודיים של הבניינים (כדוגמת הבניינים ברח' יהושע בן נון 70-68) וללא שבוצעו התאמות. השמאי טען כי הנכסים שהובאו בחשבון אינם מייצגים את הנכסים ברובע.

לצורך בחינת הסקר שערך השמאי וירניק, ניטרל שמאי המשיבה שני נתונים שלדעתו אינם רלוונטיים, הוסיף מקדמים לקומה, לשוליות ולמאפייני הבניין, והתוצאה שקיבל לדבריו היא כי הסקר שלפי השמאי וירניק הראה השבחה זניחה, משקף השבחה מהותית בסך של כ- 10,000 ₪ למ"ר בנוי.

[10] השמאי ציין כי עמדתו זו הינה כדעת המיעוט בערר לויתן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי הציג מספר שומת מכרעות שנערכו לגבי נכסים בעיר תל אביב, בהן נקבע כי אומדן השווי בגישת התועלת (באמצעות ייחוס מקדמי תועלת לזכויות הנוספות), עדיפה על פני גישת ההשוואה[11].

לצורך הוכחה כי תכנית הרובעים משביחה, הציג השמאי תחשיב תיאורטי[12] לשווי דירה בשטח של 49 מ"ר כפי שטחה של מושא השומה, מנוטרל זכויות בניה מתמ"א 38 ותכנית הרובע (כך לפי כותרתו), בו הוכיח לשיטתו כי לצורך הדוגמא וללא ניתוח, קיים פער מחירים ניכר המבטא את ההתעשרות מתכנית הרובעים.

בנוסף הציג השמאי תחשיב חלופי בגישת פס"ד אשדר (כך ע"פ כותרתו), למקרה בו לא מתווספים לדירה הקיימת שטחים דירתיים ולא מתווספת חניה לדירה. במקרה זה הערך המוסף למבקשים הוא שיפוץ המבנה, חיזוקו ותוספת מעלית המתמצה לדעת השמאי בתוספת שווי לדירה בשיעור 35%. בהנחה כי מקדם הדחייה/מושע הינו 0.7, נותרת השבחה המהווה לטענת השמאי, ע"פ התחשיב שהציג, כ – 25% מהשווי טרם השיפוץ[13].

- <u>הכללת תמ"א 38 במצב הקודם בעת מכר</u>

בתגובתו לשומת המבקש חזר שמאי המשיבה על טענתו כי תכנית תא/3616/א, הינה תכנית מתאר מקומית מפורטת, שאושרה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, כך שאין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 ואת המדיניות של עירית תל אביב בשווי המצב הקודם, שכן המדובר בזכויות מותנות שמימושן אינו וודאי וכפוף לאישור הועדה המקומית. השמאי הציג טיעונים התומכים בטיעוניו, כמפורט להלן:

- חוק התכנון והבניה קבע כי הפטור בגין זכויות מכח תמ"א 38 יחול במקרה ועילת המימוש הינה בקשה להיתר בניה, מועד בו מתגבשות הזכויות. המימוש דכאן הינו במכר.
- בתמ"א 38 מוטמע מעמדן של הזכויות מכוחה. כך עפ"י ס' 14א המקנה לוועדה המקומית סמכות להתיר הריסה של מבנה ובניה של חדש תחתיו; כך עפ"י ס' 22 המעגן את סמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה, וכך עפ"י ס' 27 שדורש טרם אישור היתר, הליך של פרסום.
- תוקף התמ"א מוגבל בזמן (תכנית מתכלה - ראה התייחסות במשך).
- מסמכי המדיניות העירוניים הוכנו כחלק מתכנית תא/3616/א, אך הם אינם מהווים חלק מהמצב הסטטוטורי של הנכס. המסמכים מהווים הנחייה מנהלית שיכולה להשתנות מעת לעת, ובניגוד לתכנית מפורטת "..***אין מדובר בכלל הגזר תוצאה חד ערכית***". כך נקבע בערר 85025/08 צור מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה לתו"ב ת"א.
- פסיקה – לביסוס עמדתו הפנה השמאי לפסקי דין רבים מהם ציטט ו/או הציג תגזירים: החלטת בית המשפט העליון 3002/12 בעניין אליק רון; עת"מ 11071-06-19 שילוני ואח' נ' ועדת הערר ת"א ואח'; עת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתו"ב ת"א; עת"מ 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצי; עמ"נ (חיפה) 33949/09/20 לביא ואח' נ' הועדה המקומית חיפה, בה נקבע לדבריו כי ההחלטה שלא להביא בחשבון את הפוטנציאל בהתאם לתמ"א 38 נתמכת גם בהלכת דלי דליה.

---

[11] אבישי זיו ברח' בניהו 44; גד נתן ברח' המצביאים 58; תמיר שדה ברח' בניהו 19; ערן ירקוני בשד' נורדאו 75; תמיר שדה ברח' ויזל 24; ארז כהן ברח' הקליר 5.
[12] התחשיב מבוסס על דירה בשטח של 49 מ"ר ועל שווי מ"ר בנוי חדש ממוצע כולל ממ"ד של 48,500 ₪, ממנו נוטרלו ממ"ד, חניה ומאפייני הדירה והבניין (שוליות, כיווני אוויר, קומה), והתקבל שווי של 30,000 מ"ר בנוי בדירה ותיקה.
[13] עפ"י התחשיב שווי יחה"ד קיימת בשטח של 100 מ"ר ללא מעלית וללא חניה, בבניין בן 70 שנים, ללא זכויות מתמ"א 38, הוא כ- 3,800,000 ₪, ולאחר מימוש הזכויות השווי הוא 4,731,000 ₪, כך שההשבחה הנה בסך של 931,000 ₪

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנוסף הפנה השמאי להחלטות בעררים שונים[14], ובין היתר לערר רע/8053/082 אשר עסק במקרה בו טרם אישור תכנית נקודתית שהוסיפה זכויות בניה, אושרה בתנאים בקשה להיתר מתמ"א 38, ואף בה לא הובא בחשבון הפטור מהיטל השבחה בגין קבלת היתר מכח התמ"א .

- השמאי הפנה להחלטה שהתקבלה לא מכבר, בעמ"נ 56975-09-23 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' בלו מרבל בע"מ (להלן: "**עמ"נ בלו מרבל**"), שעניינו בנינים לשימור, בה נקבע לדבריו, כי כאשר שעורכים חישוב היטל השבחה או חישוב פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38.

- לעניין הליך תכנוני משלים ולאופן חישוב שווי מצב קודם, הפנה השמאי לעמ"נ 36933-04-14 סי.בי.די. סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים; לעמ"נ 23304-06-14 יצחק ולאה כהן נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה ולעמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' דייניש בע"מ ונציגות קלישר 1 ת"א.

- השמאי פירט החלטות שמאים מכריעים רבים שלא להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם, הן כשנבחנה ההשבחה מכוח תכניות שאושרו מכח ס' 23 לתמ"א 38[15], והן כשנבחנה ההשבחה מכח תכניות שלא אושרו מכח ס' 23 לתמ"א 38 (כדוגמת תכנית תא/5000)[16].

בנוסף ציין השמאי כדוגמא הפוכה, את החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן ברח' יפה נוף 2, בה נקבע כי הזכויות מכח תמ"א 38 מותנות, אך ניתן להן שווי בהתאם לרמת הוודאות למימושן. השמאי טען כי המשיבה הגישה ערר על כל השומות המכרעות שנערכו באופן שאינו תואם את גישתה.

- השמאי פירט את החלטת ועדת הערר שדנה בעררי רובע 3 - תא/1118/8291, עליה הסתמך בשומתו, תוך הדגשה כי לעומת תמ"א 38 שהינה תכנית צפה, תכנית תא/3616/א קובעת זכויות קונקרטיות. השמאי הוסיף כי דעת המיעוט בהחלטה היא של שמאי המקרקעין זהר עירון, שטען כי יש לבחון שמאית את עליית ערך הנכס.

- השמאי הפנה להחלטת ועדת הערר י-ם 403/17 אהרון ברק נ' הועדה לתכנון ובניה ירושלים, וטען כי היא מחזקת את עמדתו בעניין היותה של תא/3616/א תכנית קונקרטית. יחד עם זאת, טען כי הוא לא מקבל את ההחלטה הנוספת בערר זה, כי יש להתחשב בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם, המנוגדת לדבריו להחלטה בערר לויתן.

- השמאי צירף לתגובתו חוות הדעת של היועצים המשפטיים של המשיבה (משרד עו"ד הררי טויסטר ושות') מיום 1.1.2019[17] ומיום 15.4.2019[18], וכן סיכום דיון 1.12.2022[19], שנערך ע"י עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי), התומכים לעמדתו בגישת המשיבה. השמאי הדגיש כי ביחס להחלטות שמאים מכריעים שקבעו כי יש להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם, הגישה המשיבה עררים.

- השמאי צירף בתגובתו התייחסות לשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן ברח' הירקון 148 ת"א, בה קבע כי עמדת השמאי כהן שאין לחייב בהיטל השבחה, בין במכר ובין בהיתר, עבור זכויות מכח תכנית

---

[14] ערר (חיפה) 2900/17; ערר (ת"א) גב/5187+5185+17/5184; ערר (מרכז) נת/8023/0620; ערר (מרכז) רל/8029/0720; ערר 85025/08.
[15] ניקי פרימו ברח' טולקובקי 12 ת"א; ארז כהן בגו"ח 6663/293; בצלאל קציר בגו"ח 6901/54.
[16] גבע בלטר בגו"ח 7103/10; שושי שרביט שפירא בגו"ח 6941/16; אמנון נזרי בגו"ח 7083/8; בצלאל קציר בגו"ח 6439/352; נאוה סירקיס ברח' אבן גבירול 41 פינת השופטים; גבע בלטר בגו"ח 30166/310.
[17] התחשבות בזכויות מתמ"א 38 במצב הקודם בעת קביעת השבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית תא/3616/א ו- תא/3729/א.
[18] התייחסות שהועברה בהליך שמאי מכריע (אייל יצחקי) לגבי ההשבחה בגו"ח 6212/205.
[19] חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר, והתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לפי ס' 23 לתמ"א 38, התואמות לזכויות שנקבעו בתמ"א עצמה, הנה שגוייה, בין היתר, גם בשל העובדה שגם אם הייתה לתמ"א 38 תרומה בעליית שווי המקרקעין, אין היא כשלעצמה מהווה אירוע משביח. השמאי הפנה לפס"ד של בית המשפט העליון בעע"מ 87600/15 הועדה לתו"ב קריית אתא נ' פז גז בע"מ, בה תיאר בית המשפט העליון את ההבדל בין תכנית מתאר ארצית מפורטת שחלה על מקרקעין מסוימים, לבין תמ"א 38 שעל אף היותה מפורטת, היא חלה על כלל המרחב התכנוני במדינה ולכן אישורה אינו משביח.

- לטענת השמאי, אי הוודאות המוטמעת בתמ"א 38 הן בשל היותה מוגבלת בזמן, הן משום שהיא כרוכה בהליך פרסום והן משום שאישור זכויות מכוחה הינו בסמכות הועדה המקומית, מחייבת לכל הפחות קביעת מקדם וודאות לזכויות מכוחה במצב הקודם.

- היתרי בניה – השמאי לא חלק על כך שבמהלך השנים הוצאו היתרי בניה מכח תמ"א 38, אולם הזכויות התגבשו רק בעת הוצאת ההיתר, ולכן אין רלוונטיות למקרה דכאן.

- לטענת השמאי, ככל שהזכויות מכח תמ"א 38 וודאיות כטענת שמאי המבקש, הרי שיש לגבות בגינן היטל השבחה כמדרגה קודמת.

- עמ"נ לויתן – המשיבה אינה מקבלת פסיקה זו והיא הגישה לגביה ערעור מנהלי, בין היתר בשל סתירה פנימית שזיהתה בו, שכן מצד אחד אין לגבות היטל השבחה בגין תמ"א 38 במכר היות ומדובר על זכויות שמתגבשות רק במועד ההיתר, ומהצד השני זכויות אלה מובאות בחשבון בחלקן (פוטנציאל) בעת תביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה ובמצב הקודם . בנוסף, ההחלטה סותרת את עקרון רציפות המס, את הלכת פמיני ואת הקביעה כי זכויות התמ"א מתגבשות בעת מתן היתר, וכן את פס"ד של בית המשפט העליון בעניין לביא, גוזלן וקוזניץ.

- לגופו של עניין טען השמאי כי בהתאם לפסק הדין, "***מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל***" – משמע לשיטתו, כי אין להביא במצב הקודם את מלוא הזכויות מכח התמ"א. לעמדת השמאי, ככל וייושם פסק הדין, יש להביא בחשבון כי תוקפה של התמ"א מוגבל[20]. השמאי הוסיף, כי מיקום הנכס בתחום ההכרזה לא איפשר מלכתחילה קבלת 2.5 קומות גם מכוח התמ"א.

בחינת השפעת התמ"א על השווי היא לעמדת השמאי בבחינת "שומה מבוססת הנחה", שכן יש לנטרל בעת הערכת השווי את ההשפעה של כל תכנית אחרת, כולל של התחדשות עירונית (כדוגמת תכנית הרובע, חלופת שקד וכדומה). קושי זה מביא את השמאים להשתמש במרכיב הדחייה.

לדבריו, המקדמים שהביא בחשבון בתחשיב השומה כדוגמת הדחייה למימוש, מנגנון ההתכלות המובנה, תוקף התמ"א שעומד לפוג, וודאות המימוש (שיפורטו להלן), ואפילו בהנחה שמתעלמים מהטענות המשפטיות, הביאו אותו למסקנה כי השפעת תמ"א 38 על המצב הקודם, זניחה.

- השטח הנוסף מכח תכנית תא/3616/א – את שטחי הבניה קבע השמאי בהתאם למדידה גרפית שערך. לטענתו יש להוסיף לשטחי הבניה שקבע שמאי המבקש, את השטח המשלים לקומת הגג, שטח אותו ניתן לבנות ללא צורך בהריסת הקיים, שכן מרבית שטח הגג אינו מוצמד לדירות הגג ולשטח הפנוי ישנה גישה ישירה מחדר המדרגות. השמאי ציין כי לדוגמאות מהיתרי הבניה שהציג שמאי המבקש שכללו הריסת הקיים, לא צורפו נתונים על המצב הקניני של מרפסות הגג.

[20] השמאי צירף תגזירים מהחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 3.2.2015 ומיום 22.10.2019 לגבי מועד פקיעת תמ"א 38.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מקדמי תועלת לשטח קומת הגג – מקדם התועלת לגג שנקבע בשומת המשיבה מקובל בשומות מכריעות רבות ונובע מגובה הקומה, מהיות יחה"ד דירת פנטהאוס, ממיקומה ביחס לשאר הקומות ובשימושי הגג בקומה וכן בגג העליון עבור מרפסת הכוללת אפשרות לבריכת שחייה.

- עלויות עודפות לבינוי חדש על קיים – כאמור בערר לויתן וכפי שאומץ בעמ"נ לויתן, נדרש לקבוע את העלות העודפת במספרים מוחלטים ולא במקדם, ומומלץ להסתמך על חוו"ד הנדסית. מכאן טען השמאי כי הדוגמאות שהציג שמאי המבקש[21] לעלויות ההתאמה, אשר אינן מבוססות על חוות דעת מהנדס, אינן ראויות. לדעתו מקדם בשיעור של 0.8 כפי שיושם בשומת המבקש, משמעותו עלויות גבוהות ולא סבירות בסך של 5,000 ₪ למ"ר. השמאי צירף לתגובתו את חוות הדעת שנעשתה ע"י דוד מהנדסים (מהנדס ישראל דוד) לגבי 4 בנינים בעיר.

- עלויות חיזוק המבנה ושיפוצו – הפחתה זו שבוצעה בשומת המבקש הינה בבחינת כפל הפחתה, שכן היא מקוזזת כנגד עליית ערך יחה"ד. השמאי הפנה לשומות מכריעות שערכו לבנה אשד בגו"ח 7111/74 ובגו"ח 6769/27; אלדד חיימי בגו"ח 6906/123; דורית פריאל בגו"ח 7435/18; אבישי זיו בגו"ח 6909/62 ודוד דדון בגו"ח 7092/141/6. בנוסף, משום העובדה כי החיזוק נעשה במסגרת פרויקט בניה, עלותו נמוכה. השמאי ציין כי במידה והחיזוק היה נעשה ללא בניה נוספת, הרי שעלות השיפוץ הייתה חלה על דיירי הבניין במקום על חשבון שווין של הזכויות הנוספות.

- מקדם דחייה ומושע – באם יובא בחשבון במצב הקודם כי קיימות זכויות מכח התמ"א, הרי שיש לאמוד את שווין תוך הנחה כי התמ"א הינה תכנית מתכלה, ומימושה בדחייה לתקופה המקובלת, בתאריך הקובע, מאוחר ממועד פקיעתה הצפוי. כדוגמא להשפעת מנגנון ההתכלות, הפנה השמאי לשומה שערכה השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו"ח 6914/84, בה קבעה השמאית מקדם 0.9 בגין תקופת חיים של תכנית נקודתית, העומדת על 8 שנים + אופציה לשנתיים נוספות. לדבריו, יש לבחון את הסיכוי למימוש התמ"א ואת המימוש למיצוי כלל השטחים מכוחה בהתאם למיקום, לאופי הבניין, אופי האזור וכדומה, וכן לקבוע מקדמים ביחס למרכיב אי הוודאות שבקבלת היתר הבניה הכולל התייחסות לפן הקניני ולפן התכנוני.

  במצב החדש (כמו בקודם), הסכמה ושיתוף פעולה בין דיירי הבניין היא הבסיס לכל פרויקט. לטענת השמאי, הזכויות מתכנית הרובע זמינות, ועובדה היא כי קיימים ברובע מימושים רבים. עם זאת קיימים בבניין הנדון 22 בעלי נכסים, המהווה מספר הגבוה משמעותית מממוצע כמות הבעלים בבניינים אחרים ברובע, העומד על כ - 12 עד 16 בעלים. לאור האמור קבע השמאי כי מימוש תכנית הרובע סביר ויבוצע 8 שנים לאחר המועד הקובע. השמאי טען כי בשומות מכרעות רבות לבניינים דומים עם מספר בעלים, בהם צפויה בניה על הגג בלבד, נקבעה דחיה דומה (ללא שפירט).

  אחת ממטרות תכנית הרובע היא פישוט הליכי הרישוי של תמ"א 38, בשל היותם ארוכים לאור הצורך בפרסום ובהתמודדות עם התנגדות. הדחייה במימוש זכויות מכוח התמ"א צריכה להיות ארוכה יותר במספר שנים, מהדחייה למימוש מכוח תכנית הרובע.

- סבירות המימוש – לטענת השמאי, לצפי מימוש התכנית כפי הרשום בתקנון התכנית, אין רלוונטיות בתחשיב ההשבחה וככל ונוצרת השבחה נוצרת כדאיות לממשה. לדבריו, עפ"י עמ"נ לויתן מרכיב הסבירות מגולם במקדם דחייה ומושע. השמאי ציטט מההחלטה: "***אשר לצפי המימוש המוערך בתכנית, הרי שהקריטריונים שבהם***

[21] לא מצאתי בשומת המבקש דוגמאות אלה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הונחה השמאי בהנחיות נספח א' להחלטה הינם למעשה "אותה הגברת בשינוי אדרת" שכן קריטריונים אלה משקפים הלכה למעשה את הסיכוי להוצאת זכויות הבניה מן הכח אל הפועל".

- חניה – לעמדת השמאי קיימת אפשרות תכנונית וכלכלית להקצות חניה ליחה"ד החדשות בתחום המגרש במתקנים מכניים/רובוטיים, שעלותם נמוכה מתרומתם לשווי, המוערכת על ידו בסך בגבולות של 350,000 ₪ ועד 600,000 ₪ למקום חניה.

- ערכי השווי – ערכי השווי במרבית השומות המכרעות, מגלמים מגבלות בפתרון חניה, שכן מרבית המגרשים קטנים משמעותית ומאופיינים במגבלת נגישות.

12.4. <u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- בחינה כלכלית של ההשבחה – לעמדת השמאי, על הועדה להוכיח קיומה של השבחה על מנת לגבות היטל השבחה.

הדוגמא שהציג שמאי המשיבה להוכחת השבחה במקרה של היעדר תוספת שטח דירתי בפרויקט חיזוק ותוספות, הינה חישוב מתמטי. שמאי המשיבה לא הוכיח את המקדמים שקבע, וכן לא הביא בחשבון הוצאות כמו דיור חליפי, יזמות וכדומה. לטענת השמאי, מעטים הבניינים שיוזמים בעצמם מהלך שכזה, מה שמעיד על היעדר כדאיות.

השמאי התייחס לשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ לנכס ברובע 3, ברח' הירשנברג (להלן - "**שומת הירשנברג**")[22], שכן לעמדתו המדובר במקרה דומה, כאשר ההחלטה בשומת הירשנברג עשויה להשפיע גם על ההחלטה במקרה הנדון. השמאי טען כי הפחתת הקומה כפי שבוצעה בשומת הירשנברג (התחשבות הח"מ בתוספת של קומה וחצי ע"פ תמ"א 38 ולא 2.5 קומות), אינה נועדה לתת פתרון לקושי בהוכחת ההשבחה. לדבריו ככל וקיים קושי להוכיח השבחה ייתכן ואולי היא לא קיימת.

- הכללת תמ"א 38 במצב הקודם בעת מכר – לעמדת השמאי, יש להביא בחשבון במצב הקודם 2.5 קומות. בשומת הירשנברג נקבעו הזכויות לדבריו בהתאם לציפיות סבירות, ובפועל נקבעו לדעתו בהתאם למסמכי המדיניות, אשר עפ"י עמ"נ לויתן נדרש להתעלם מהם. בקומת הגג ובהתעלם ממסמך המדיניות, הובאו בחשבון בשומת הירשנברג 1.5 קומות, ונדרש היה לדעתו להביא בחשבון 2.5 קומות או לכל הפחות 1.65 קומות.

השמאי ציין את החלטת ועדת הערר ת"א/82093-0320 מיכאל כהן נ' הועדה לתו"ב תל אביב שנתקבלה ביום 4.8.2025 (לאחר מועד עריכת שומת המבקש) (להלן – "**ערר מיכאל כהן**"), לפיה יש להביא בחשבון כי שטח של 2.5 קומות התמ"א מצטרף לבינוי הקיים בגג. לבקשת הח"מ שלח השמאי את ההחלטה לאחר הדיון.

- השטח הנוסף מתכנית תא/3616/א – לשאלת הח"מ טען שמאי המבקש, כי אין מחלוקת על כך ששטח הגג משותף לכלל הדיירים, וכן אין מחלוקת ביחס לשטחי הבניה. המחלוקת מתמצית באופן ניצול שטח הגג. לטענת השמאי נדרשת הריסה של הבנוי הקיים בכדי לבנות את כלל שטח הקומה בגובה אחיד. בסיום הדיון טען שמאי המבקש כי חלק מהגג אכן צמוד ליחה"ד בקומת הגג.

[22] החלטה במינוי 2025-728– פורסמה במרשתת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מקדמי תועלת לשטח קומת הגג – השמאי סבר כי בעת שמובא בחשבון מקדם למרפסת גג בנפרד, הרי שמקדם לדירת הגג ראוי שיהיה 1.0, כפי שנקבע ע"י הח"מ בשומת הירשנברג.

- עלויות עודפות לבינוי חדש על קיים – בהתייחס לעלויות שנקבעו ע"י הח"מ בשומת הירשנברג, בשיעור של 20% מעלות בניה ישירה עפ"י מחירון דקל, טען השמאי כי מחירון דקל מבטא עלות ממוצעת ארצית, בעוד העלות בתל אביב גבוהה יותר שכן כוללת שינוע, צורך בסגירת רחובות, קושי בפריקת חומרים וכיו"ב.

  לדבריו, ניתן לראות במחירון שהוציאה לשכת השמאים, כי עלות הבניה בעיר תל אביב גבוהה כמעט פי 2 מעלות הבניה בשאר אזורי הארץ. עוד טען השמאי כי יש להפריד בין עלויות החיזוק של המבנה לבין עלויות ההתאמה, כשעלויות החיזוק הן על השטח הקיים.

- סבירות המימוש – בהתייחסותו לשומת הירשנברג הסכים השמאי, כי סבירות המימוש זהה בשני מצבי התכנון אך אינה דומה לסבירות המימוש של תכנית הגגות שתלויה בהחלטת בעל הדירה העליונה בלבד. בענייננו מדובר בהחלטה של מספר דיירים, ולכן סבירות מימוש ראוי שתהיה נמוכה מ- 50%[23].

- חניה – בהתייחס לטענת המשיבה כי קיים פתרון חניה בחלקה עצמה, טען השמאי כי יש לבחון האם הפתרון מגולם בשווי הקרקע. לטענתו, שווי הקרקע שנקבע בסך של 25,000 ₪ למ"ר, מגלם פתרון חניה קונבנציונאלי. עלות בניית חניה במתקן יקרה יותר.

- ערכי השווי – לטענת השמאי, ברוב הנכסים במרכז ת"א נקבע שווי בסך של 25,000 ₪/מ"ר מבונה. בפרויקט חיזוק השווי נמוך יותר מאשר בבניה חדשה. לטענתו, מקדם ההפחתה שהביא בחשבון בתחשיבו של 0.8[24], מגלם בנוסף לעלויות התאמה, גם את הפער בשווי הבנוי של יח"ד בפרויקט חיזוק, גם את מגבלות התכנון של חדש על ישן וגם את היעדר פתרון החניה.

12.5. <u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

- בחינה כלכלית של ההשבחה – השמאי חזר על טענתו כי לא ניתן לבצע תחשיב כלכלי בשיטת ההשוואה, אך אין ספק שיש התעשרות. לטענתו הוכיח כי חלה השבחה מעצם הוספת זכויות בניה, והתחשיב האמפירי שערך מראה כי יש השבחה גבוהה משמעותית מזו שמצא בתחשיב שערך בשומה.

  בהנאות העתידיות מהנכס מגולמים גם אובדן דמי השכירות וגם תשלום היטל ההשבחה ע"י היזם. מחירי דירות ישנות ברובע דומים לחדשות (בנטרול מרפסות וחניה) ולדעתו הפוטנציאל מתבטא בשיעור של כ- 35% משווי דירה חדשה, אף ללא תוספת שטח. השמאי הסכים עם הטענה כי הדיירים יכולים לשפץ בעצמם, אלא שאז יצטרכו לשלם בגין העבודות. עסקאות בהתחדשות עירונית הן מעין עסקאות קומבינציה, בהן תמורת הזכויות בשטח המשותף מקבלים בעלי הנכסים חיזוק ושיפוץ של המבנה ומעלית, וכאשר לא ניתן להוסיף שטח, מועברות תמורות אחרות כגון שיפוץ פנימי של יחה"ד הוותיקות. לדבריו זו מהות ההשבחה ומניסיונו ציין כי התארגנות דיירים עצמאית הינה קשה.

- הכללת תמ"א 38 במצב הקודם בעת מכר – הערעור על עמ"נ לויתן טרם הוכרע בבית המשפט העליון, ובעמ"נ לויתן נקבע כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת התמ"א, ולא את הזכויות לפיה כמוקנות.

---

[23] בתחשיב ההשבחה הביא השמאי בחשבון סבירות מימוש בשיעור 50%.
[24] בתחשיב ההשבחה שערך, השמאי לא הביא בחשבון ההפחתה במקדם 0.8 כפי שטען. ראה פירוט בסעיף עלויות ההתאמה בפרק זה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תמ"א 38 הינה תכנית מתכלה והמשמעות היא שבעוד מספר שנים תישאר תכנית הרובע בלבד. בהתייחס להערת הח"מ שהצביע על העובדה כי בתקנון התמ"א אין מנגנון התכלות, אלא אפשרות להאריך את התמ"א כל 5 שנים, וכי מלכתחילה מיושמות דחיות ארוכות תקופה זו, השיב השמאי כי את השומה מכינים בהתאם לידוע ביום הקובע, ולפי הוראות המועצה הארצית התמ"א אכן לא הוארכה. את ההתכלות יש להביא בחשבון בתחשיב הכלכלי של הזכויות, במידה והן מובאות בחשבון במצב הקודם.

השמאי ציין כי בתחום ההכרזה, לא היה ניתן לבנות יותר מ - 1.5 קומות, שכן התכנון זה מכבר היה כי האזור יישאר נמוך יחסית.

- השטח הנוסף מכח תכנית תא/3616/א – השמאי ציין כי הוא מכיר את ערר מיכאל כהן (ערר "המשולש ההפוך") בעניין שטחי הבניה על קומה חלקית. לדבריו המשיבה הגישה ערר לגבי החלטה דומה, וטען כי גישת המשיבה היא שכשקיימת קומת גג הבנויה באופן חלקי, השלמת הקומה נחשבת כקומה ראשונה מכח התמ"א. כך גם נקבע בתכנית הרובע.

  בתשריט קומת הגג נראה כי לאחת או שתיים מהדירות מוצמד גג. לדבריו, שטח מוצמד לא הובא בחשבון בתחשיב הנוכחי שכן הוא ימוסה בנפרד במועד מימושו. עפ"י המדידה שערך, השטח הפנוי לבניה הינו של 225 מ"ר שאינם מוצמדים (חדרי כביסה וכד') וקיימת אליו גישה עצמאית.

- עלויות עודפות לבינוי חדש על קיים – מדובר על עלות בשלב השלד הנדרשת לחיבור החלק החדש לישן, ולכן אין משמעות לעלויות הגמר הגבוהות בת"א. עפ"י עמ"נ לויתן יש לקבוע עלויות בהתאם למחירון או לדו"ח הנדסי. השמאי ציין כי הוא מודע לכך שמרבית השמאים המכריעים לא מקבלים את הדו"ח ההנדסי שמציגה המשיבה (דוד מהנדסים), אך לטענתו מחירון עלות הבניה של לשכת השמאים אינו רלוונטי, שכן הוא עוסק בבניה חדשה כולל גמר ברמה גבוהה הנהוגה בעיר, לא ידוע מי ערך אותו ועל איזה פרויקט בניה התבסס.

- מקדם דחייה ומושע – השמאי טען כי כמות המימושים ברובע תומכת במקדם הדחייה שקבע.

- סבירות המימוש – השמאי חזר על טענתו כי מקדם זה נכלל במקדם הדחיה/מושע. לדבריו כך גם נפסק בעמ"נ לויתן.

- חניה – אופי הבינוי הקיים ומיקומו בחלקה מכתיבים את פתרונות החנייה. לטענתו ניתן במרווח הצידי למקם כניסה לחניה ומספיק לשם כך מרווח ברוחב של 2.8 מ'. מיקום במרווח הקדמי דורש הקלה כך שלא הביאו בחשבון. לטענתו הבינוי הקיים מאפשר חניה סטנדרטית.

  עלות חניה במתקן אינה גבוהה כשמדובר על מספר רב של מקומות, והיא נמוכה מתרומת החניה לשווי יחה"ד החדשה. יש להביא בחשבון כי מדובר באזור בו קיימת מצוקת חניה רבה. לטענת השמאי, תרומת החניה מגולמת בשווי הקרקע ולכן הוא לא הביא בחשבון את התרומה החיובית של החניה במתקן, מעבר לתרומה הגלומה בשווי הקרקע. עוד לדבריו, לא נדרש להפחית כופר חניה.

- ערכי השווי – לטענת שמאי המשיבה, ערכי השווי שקבע הינם כקביעת מרבית השמאים המכריעים ברובע. לדבריו ישנן שומות מכרעות בהן נקבעו ערכי שווי גבוהים יותר[25]. שווי זה מגלם בניה חדשה מעל בניה קיימת, את העובדה שלא תמיד קיים פתרון חניה ואם קיים, אזי הוא לא בהכרח סטנדרטי. השווי לא כולל את עלות הבניה העודפת ועלויות חיזוק, וכן לא את תרומת מתקן החניה לקרקע.

[25] רינת וויס רביב בכיכר אלה 4 קבעה 30,000 ₪ למ"ר מבונה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.6. **<u>הכרעה</u>**

<u>בחינה כלכלית של ההשבחה</u>

הצדדים חלוקים בשאלה האם הוכח כי תכנית תא/3616/א יוצרת השבחה.

שמאי המבקש טען כי המשיבה לא הוכיחה כי שוויו של הנכס עלה עקב אישורה של התכנית. ההוכחה לעמדתו צריך ותהיה עפ"י מבחן השוק בשיטת ההשוואה, כפי המצוין בפסיקה שהציג. השמאי הפנה לסקרי שוק שהוכיחו לדבריו כי אישורה של תכנית תא/3616/א לא גרם לעליית ערך הנכס (סקר משה נדם) או לעליה זניחה (סקר וירניק - טרשנסקי), וטען כי חשיבותה של התכנית הוא בהטמעת זכויות מכח תמ"א 38 ומדיניות העיר ותו לא.

מנגד טען שמאי המשיבה, כי הזכויות שנוספו מכוח תכנית תא/3616/א השביחו את הנכס במלוא ערכן. בתגובתו לשומת המבקש הציג השמאי תחשיבים תיאורטיים המביאים בחשבון הגדלת שווי בשיעור שלא הוסבר, וטען להשבחה. בנוסף טען כי הסקרים שהציג שמאי המבקש אינם עומדים במבחן סטטיסטי, ואינם יכולים להוות הוכחה להיעדר השבחה.

אקדים ואציין כי חיזוק מבנה כנגד רעידות אדמה הינו המטרה העיקרית שעמדה לנגד עיני המחוקק בעת אישורן, הן של תמ"א 38 והן של תכניות לפי סעיף 23 מהתמ"א. אין לדעתי ספק כי במקרה הנדון כמו במקרים דומים בעיר ת"א, חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה, הן במידה ונעשה באופן ישיר ע"י הדיירים (תוך תשלום לקבלן מבצע) והן באם נעשה במסגרת של "מעין קומבינציה" כפי שהגדיר זאת שמאי המשיבה, באמצעות יזם המחזק את הבניין תמורת קבלת זכויות בניה, הינו הליך משביח ע"פ רוב או לכל הפחות אינו כרוך בהפסד לבעלי הזכויות.

אלא שבמקרה דכאן וכמו מקרים רבים בהם דנתי בעבר, הדיון הינו בשאלת ההשבחה עקב אישורה של תכנית תא/3616/א, ולא בשאלת ההשבחה מהליך החיזוק, ולכך אתייחס.

בחנתי את טענות הצדדים ואני סבור כשמאי המבקש, כי מלאכת בחינת ההשבחה שחלה בנכס ראוי ותהיה מבוססת על בחינה אמיתית של השווי לפני ואחרי ההליך התכנוני. אלא שבמצב התכנוני הקיים ברובע 3 במועד הקובע, קיים קושי רב עד כדי בלתי אפשרי, לבודד את השפעתה של תכנית תא/3616/א על השווי. ההליך התכנוני לאישור תכנית תא/3616/א שאישרה זכויות קונקרטיות, ערך למצער 5 שנים[26]. בשנים אלה חלה תמ"א 38 שאינה תכנית קונקרטית כאמור, אך מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, וכן קודמה ואושרה טרם אישור תכנית הרובעים, תכנית כוללנית לעיר תל אביב - תא/5000 - המכתיבה את עקרונות התכנון בעיר לרבות ברובע 3.

אני מקבל מחד את גישת שמאי המשיבה, כי ביצוע סקר מחירים ברובע והסקת מסקנות על פיו הינו בעייתי מבחינה סטטיסטית, וזאת בין היתר נוכח ריבוי המשתנים שיש לנטרל על מנת שניתן יהיה להשוות "תפוחים לתפוחים", ומאידך אני מקבל גם את עמדת שמאי המבקש ביחס לתחשיב שביצע שמאי המשיבה, אשר לא הביא בחשבון הפרדה בין שלל ההליכים התכנוניים וקבע שיעור השבחה אחיד (שלא הוסבר), כדי לכמת את ההשבחה לגביה טען כי נוצרה עקב אישור תכנית תא/3616/א. דעתי היא כי הן סקרי המחירים שהוצגו והן התחשיב התיאורטי שערך שמאי המשיבה, אינם רלוונטיים בענייננו, וזאת גם לאור ההחלטה בעמ"נ לויתן – ר' התייחסותי בהמשך.

מעבר לצורך אוסיף, כי בעמ"נ נועה לב, נקבע כי דרך המלך לקביעת ההשבחה היא שיטת ההשוואה הישירה, אך בית המשפט קבע זאת ביחס למקרה ספציפי בו דובר על מכירת דירה בפרויקט פינוי בינוי, בעוד שנקבע בהחלטה כי השימוש בתחשיב בשיטת התועלת, גם הוא ראוי במקרים מסוימים. וכלשון ההחלטה:

[26] ממועד ההפקדה ועד מועד תחילת התכנית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

"במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה .....במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, ...יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכח התכנית החדשה בהנחה כי זכויות אלה זמינות...בשלב השלישי ייקבע מקדם הדחייה...

בטרם סיום, ראוי לציין כי פסק דין זה מטרתו להתוות את הדרך הכללית והעקרונית לקביעת היטל השבחה במקרה טיפוסי של תכנית פינוי בינוי או תכנית התחדשות עירונית. ברור כי דרך זו אינה ישימה לכלל המקרים. כך לדוגמא, ברור כי דרך זו אינה ישימה במקרה בו התכנית קובעת הריסה מיידית של הקיים, כך שבמקרה מסוים זה לא ניתן להניח כי הזכויות מכח במצב הקודם זמינות לאחר התכנית, ובמקרה שכזה יהיה מקום לקבוע תחשיב אחר. לפיכך, כפי שחזרתי וציינתי לעיל, קביעת היטל השבחה בהתחדשות עירונית הינו נושא מורכב הן משפטית, הן שמאית ולעיתים גם הסכמית, כך שעם כל הרצון למצוא פתרון אחד ויחיד שיקנה וודאות בנושא זה, הרי שלטעמי לא ניתן, בשלב זה, למצוא 'פתרון על' אחד ויחיד שיתאים לכל מקרה ומקרה של פרויקט התחדשות עירונית ומימוש זכויות בגינו...."

לאור האמור לעיל ונוכח המורכבות בניתוח נתוני עסקאות הנובע משונות הנכסים ומההשפעות אותן יש לנטרל מהעסקאות, אני סבור כי במקרה דנן, הדרך להערכת ההשבחה הינה בגישת התועלת, המבטאת את הזכויות בשני מצבי התכנון, בדרך שמביאה בחשבון את הפסיקה בעניין ואת הציפיות של קונה סביר, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

יצוין כי שני הצדדים הציגו במסמכים ובמעמד הדיון את גישתם לכלל מרכיבי השווי. שמאי המשיבה התייחס למרכיב השווי במצב הקודם למרות שזה לא הובא בחשבון בתחשיבו, שכן חישב את ההשבחה רק לגבי תוספת זכויות מתכנית תא/3616/א, בעוד שמאי המבקש התייחס לכלל המרכיבים בתחשיב חלופי שערך, בשני מצבי התכנון. להלן יפורטו המרכיבים השונים שהביאו הצדדים בחשבון בתחשיביהם והכרעתי ביחס לכל מרכיב.

<u>הכללת תמ"א 38 במצב הקודם בעת מכר</u>

בהתאם למדיניות הועדה המקומית, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון במצב הקודם בתחשיב ההשבחה שערך, את השפעתה של תמ"א 38. השמאי הסתמך על ההחלטה בערר לויתן ועל פסקי דין רבים בערכאות השונות (כולל בבית המשפט העליון). בתגובתו לשומת המבקש ובמעמד הדיון, הציג בנוסף לסיבות המשפטיות גם סיבות כלכליות/שמאיות הנובעות ממהותה של תמ"א 38 לפיהן, בהתאם להנחיות בעמ"נ לויתן, יש לאמוד את הזכויות מכח תמ"א 38 כזכויות מתכלות, ולהביא בחשבון אי וודאות לקבלת היתר, אשר לעמדתו הופכים את השפעתה על המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, לזניחה. במעמד הדיון הוסיף השמאי כי בתחום אזור ההכרזה לא ניתן היה לבנות בכל מקרה יותר מקומה וחצי, שכן האזור מיועד לבניה נמוכה יחסית.

מנגד טען שמאי המבקש, כי בהתאם לעמ"נ לויתן יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במלואן לרבות זכויות נוספות עבור 2.5 קומות מורחבות מעל המבנה הקיים. לעמדתו, התחשבות בזכויות המתמצות בקומה וחצי (1.5) בלבד, כפי שהובאו בחשבון בשומת הירשנברג שנערכה ע"י הח"מ, מתבססת על מדיניות המשיבה אשר אין להביאה בחשבון בהתאם לעמ"נ לויתן. השמאי הפנה להחלטה בערר מיכאל כהן, לפיה תוספת השטח מכח תמ"א 38 מתמצית בשטח של 2.5 קומות, אשר יש להוסיפו לבינוי הקיים בפועל בקומת הגג הנוכחית, ולא לקזזו כנגד השטח הבנוי בקומה העליונה, כעמדת המשיבה.

החלטת ועדת הערר בעניין לויתן עסקה במישרין בתוכנית הנדונה - תא/3616/א. העקרונות שקבעה ועדת הערר והטעמים לעקרונות אלו מובאים להלן בתמצית:

- הוראת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מכר. בהתאם להוראות הסעיף ומטרתו, הוראת הפטור הנה תמריץ לשם בנייה וחיזוק ולא לעסקאות מכר דירות.
- תוכנית תא/3616/א קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תוכנית צפה כתמ"א 38.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

למבקש ההיתר במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות, ולוועדות התכנון והבניה מוקנה שיקול דעת רחב בבואן להכריע בבקשות למתן היתרי בנייה מכוח תמ"א 38, וכל עוד הזכויות אינן קונקרטיות וודאיות, אין מקום לחייב בגינן בהיטל השבחה.

תוכנית תא/3616/א אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת מתייחס אך לאופן מימוש הזכויות ולא לעצם הזכויות. ההלכה שנקבע בניין צור מעוף אינה רלוונטית ביחס לתוכנית תא/3616/א, שכן בעוד תמ"א 38 מתגבשת אך ורק בעת מתן ההיתר, תוכנית תא/3616/א קונקרטית והתגבשה כבר בעת אישורה.

- בעת בחינת תוכנית תא/3616/א, אין מקום להביא בחשבון שיקולים חוץ תכנוניים הנוגעים למידת הוודאות שהתוכנית תמומש.

- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב קודם. ועדת הערר התייחסה למסמך המדיניות אשר הוטמע לימים בתוכנית תא/3616/א, וקבעה כי אינו מהווה זכות מוקנית אלא כלי מסייע להפעלת שיקול הדעת. מנגנוני השמיעה ושיקול הדעת לסרב, נותרו בעינם (כל עוד לא אושרה תכנית תא/3616/א). כמו כן קיים הבדל בין ציפייה שהרשות תפעל בהתאם למדיניות, ואין זכות משפטית לכך שמדיניות זו לא תשתנה, לבין זכות לקבלת היתר בהתאם לתוכנית – שהינה בבחינת זכות משפטית.

כאמור לעיל, כנגד החלטת ועדת הערר בעניין לויתן, הוגשה עתירה מנהלית, וביום 8.1.2024 פורסמה ההחלטה בעמ"נ לויתן.

בהחלטה בעמ"נ לויתן נדונו בין היתר הסוגיות בדבר תחולת הוראת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בעת מכר, שאלת היותה של תוכנית תא/3616/א קונקרטית בה הזכויות מוקנות, ולא מותנות כפי שנקבע לגבי תמ"א 38 אשר הוגדרה כתכנית "צפה", ושאלת ההתחשבות בתמ"א 38 ובמדיניות הוועדה המקומית לגבי מימוש הבניה מכוחה, במצב הקודם.

באשר לתחולת הפטור כאמור, קבע בית המשפט כי הפטור לא חל בעת המכר, ובאשר לזכויות מתכנית תא/3616/א קבע בית המשפט כי הן מוקנות ומימושן (במכר או בהיתר) מחייב גביית היטל השבחה. בכך השאיר בית המשפט את החלטות ועדת הערר בעניינים אלה, על כנן.

בשאלה האם יש להביא בחשבון בעת קביעת השווי הקודם את עליית הערך שחלה בשל תחולת תמ"א 38, קבע בית המשפט, בין היתר, את הדברים הבאים הרלוונטיים לענייננו:

"ודוקו: מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה:

בפן הקניני – כמפורט בפסק דין זה ובהנחיות נספח א' להחלטת ועדת הערר.

בפן התכנוני – הערכת הסיכוי לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38, בין היתר בשל כך שמדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות, כמו גם יתר השיקולים הרלבנטיים בהיבט זה.

חוסר הודאות נובע הן מהפן הקנייני והן מהפן התכנוני. בפן הקנייני, נוכח הצורך בהסכמת כל בעלי הדירות בבית הקבועים בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008.

בפן התכנוני, עקב מדיניות מוסדות התכנון לגבי הוצאת היתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38 (והשוו בעניין אליק רון, בסעיף 46: "יש הבדל אינהרנטי בין מימוש בדרך של מכירה לבין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה. באופן טבעי, במועד הוצאת היתר בנייה קיימת יותר וודאות בנוגע למידת הניצול של הנישום את ההשבחה ולכן קל יותר לחשב את ההשבחה "לאחור" במועד זה. במועד המכירה רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים").

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בעניין זה אציין כי לא מן הנמנע ואף סביר להניח, כי גדר הציפיה הסביר להוצאת היתר בפן התכנוני, הקנייני או שניהם גם יחד יהיה שונה באזור אחד של הארץ ביחס לאזור אחר. כידוע, יישומה וכדאיותה של תמ"א 38 שונים בחלקים שונים של הארץ והשמאי המייעץ ייתן דעתו לכך.

לפיכך, על השמאי המייעץ לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו.

(...)

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

כאמור בהחלטה לעיל, הרי שבית המשפט סבר כי אין לשלול התחשבות בפוטנציאל תמ"א 38, וכי הכללתו תלויה בבחינה שמאית שתיערך ביחס לגדר הציפיות הסביר בשוק, וזאת על רקע פעולתה של המשיבה במצב הקודם, והאם נהגה לאשר בקשות למיזמי תמ"א 38.

ביום 16.10.2025, נתקבלה החלטה בבר"מ 25-04-25226 ובבר"מ 1975/24[27] (להלן - "**בר"מ לויתן**") במסגרתו התבקשה, בין היתר, בקשת ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ לויתן. בית המשפט דן בבקשת רשות הערעור כאילו ניתנה רשות, והחליט כדלקמן:

"סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה, אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשווים, אם ישנה כזאת על פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתוכנית המשביחה."

כפי החלטתי במקרים דומים ברובע 3 ו – 4 בעיר תל אביב, סבורני כי אין חולק על כך שבעיר תל אביב אושרו במהלך השנים לאחר אישורה של תמ"א 38, וטרם אישורה של תכנית תא/3616/א, פרויקטים לחיזוק ו/או הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38, וכי לצורך כך המשיבה אף פרסמה מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38, אשר חל בכל רחבי העיר. בעניינו, ע"פ בדיקתי בסביבתו הקרובה של הנכס, אף אושרו במהלך השנים ועד למועד הקובע, מספר פרוייקטים במסגרת תמ"א 38. להלן מספר דוגמאות:

- ביום 19.3.2018 ניתן היתר בניה מס' 18-0163 לבניין הממוקם בגו"ח 6968/64, רח' רופין 37, למימוש זכויות מכח תמ"א 38. במסגרת היתר זה אושר להשלים את קומת הגג הקיימת ולבנות קומת גג חלקית בשטח של 111 מ"ר, המהווה 65% משטח הגג.
- ביום 26.1.2014 ניתן היתר בניה מס 13-1522 לבעלי בניין בגו"ח 6968/84, רח' רופין 24א'. ההיתר מתקן היתר בניה קודם מס' 10-0885 מיום 2.11.2010. ההיתר ניתן עבור "***שינויים כלפי היתר 10-0885 שניתן להריסת הבניין הקיים במגרש שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף חלקי עם המגרש הצמוד, בן 4 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומת מרתף, עם חדר יציאה לגג, עבור 7 יח"ד הכוללים: חלוקת הדירות מחדש...(סה"כ קיימות 7 יח"ד לפי ההיתר)***

[27] בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל; בר"מ 25-04-25226 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

קומת גג חלקית במקום חדרי יציאה לגג המחוברים לדירות בקומה העליונה...."

בהתאם להיתר, הבניין החדש כולל קומת קרקע, 3 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, וקומת קרקע חלקית. הבניין הוותיק שנהרס כלל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים.

- ביום 6.3.2013 ניתן היתר בניה מס' 13-0324 לבעלי בניין בגו"ח 6968/58, רח' הכרם 5, עבור "***שינויים, שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים ותוספת קומה אחת עבור 2 יח"ד מכח תמ"א 38, תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה ...***".

הבקשה כללה תוספת בניה ושינויים בדירות קומת הקרקע, הוספת קומה חדשה עבור שתי יח"ד ובניית שני חדרי יציאה לגג, מרפסת גג ופרגולה צמודה לכ"א מיחה"ד. הזכויות הינן מכח תמ"א 38. פתרון עבור שני מקומות חניה נדרשים, ניתן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

מבלי לבחון את הוראות מסמך המדיניות ואת השפעתו הקונקרטית על ערכי המקרקעין ערב אישור תכנית תא/3616/א, סבורני כי במצב הקודם, ערב אישור תכנית תא/3616/א, על רקע קידומם של פרויקטים ברחבי העיר ועל רקע מדיניות המשיבה שלא שללה פרויקטים לחיזוק ו/או הריסה ובניה, הרי שלא ניתן אף לשלול קיומן של ציפיות סבירות של השוק הנובעות מפוטנציאל תכנוני זה, הנובע מתחולתה של תמ"א 38.

יוער, כי במצב בו הועדה המקומית הייתה מתנגדת למימוש פרויקטים מכוח תמ"א 38, ולא היו מבוצעים פרויקטים מסוג זה, הרי שבהתאם להחלטה בעמ"נ לויתן, ניתן היה להניח כי השוק לא היה נותן ביטוי ממשי לפוטנציאל הנ"ל.

ביחס לדוגמאות הרבות אותן הציג שמאי המשיבה שהתקבלו בערכאות שונות, לרבות בבית המשפט העליון, בדבר תחולת תמ"א 38 במצב הקודם, סבורני כי לאור זאת שהחלטות בית המשפט בעניין לויתן, עוסקת באופן קונקרטי בתכנית תא/3616/א, יש לראות בהן כעדיפות על ההחלטות שהוצגו (שכן גם בעמ"נ לויתן וגם בבר"מ לויתן, בחר בית המשפט שלא לאמץ החלטות שהוצגו בשומת המשיבה). אוסיף כי אני ער לעובדה שעל החלטת בית המשפט העליון עתרה הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב בבקשה לדיון נוסף. עם זאת, אני סבור כי נכון לכתיבת שורות אלה, זו ההחלטה התקפה.

ביחס להחלטה שהתקבלה לא מכבר בעמ"נ בלו מרבל, אליה הפנה שמאי המשיבה ואשר הובלטה בתגובתו (ואשר סבורני כי הוצגה בתגובה באופן חלקי), בה נדונה תכנית השימור של העיר תל אביב, ובין היתר עלתה סוגיית התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם. בעניין זה קבע בית המשפט המחוזי, כי יש לנטרל במצב הקודם את עליית הערך הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38, כך שאין מקום להוסיף לשווי הנכס במצב הקודם עליית ערך הנובעת מצפייה ספציפית למימוש זכויות מכוח תמ"א 38. יחד עם זאת, עליית שווי הנובעת מצפייה כללית לפיתוח האזור בפרט, והעיר תל אביב בכלל, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, אין לנטרל משווי הנכסים במצב הקודם. יוצא אפוא, כי בהחלטה בעמ"נ בלו מרבל נקבע כי אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות קונקרטיות מתמ"א 38, אם כי ניתן לייחס למצב הקודם עליית שווי הנובעת מצפייה כללית לפיתוח, לרבות מכוח יישום אפשרי של תמ"א 38.

ביחס לטענת שמאי המבקש בדבר מבחן עליית השווי (ובהמשך להתייחסותי לעיל בסעיף הקודם להחלטתי) המתבסס בין היתר, על זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם – נוכח החלטתי כאמור בדבר השפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם, הנסמכת על ההחלטה בעמ"נ לויתן, והגם קיומו של קושי מסוים לייחס זכויות בניה מתמ"א 38 למצב הקודם, בפרט נוכח ההחלטה בעמ"נ בלו מרבל, שכן המדובר בזכויות צפות המתגבשות בעת הוצאת היתר הבניה, הרי שלאור החלטת בית המשפט בעמ"נ לויתן העוסק בתכנית תא/3616/א, לפיה יש לבטא את השפעת התמ"א במקומות בהן הייתה צפייה סבירה בשוק למימושה, כפי שהערכתי הייתה קיימת בסביבת הנכס הנדון, סבורני כדעת שמאי המבקש כי ניתן לחשב במקרה הנדון את ההשבחה על בסיס בחינת הפרש הזכויות בעת מימוש פרויקט לתוספת בניה ע"פ תכנית תא/3616/א, לעומת מימוש פרויקט לתוספת בניה ע"פ תמ"א 38. יובהר, כי בבחינה זו מונח כי תרומת המבנה הקיים הינה זהה בשתי החלופות (ומתקזזת בין שני מצבי התכנון).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אציין, כי גם מדברי בית המשפט בעמ"נ לויתן (המצוטטים לעיל), בדבר כך שעל השמאי העוסק בהערכת ההשבחה לקבוע מקדמים ביחס לעלית הערך, דהיינו לא לחשב את ההשבחה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה, הרי שבית המשפט אינו שולל התייחסות לזכויות הבניה שנקבעו בתמ"א, אם כי לעמדתו, על השמאי לייחס מקדמים מתאימים אשר יבטאו את אי הוודאות. סבורני, כי באנלוגיה להחלטה בעמ"נ בלו מרבל, הרי שהמקדמים שנקבע שעל השמאי ליישם, כדוגמת מקדם דחייה, סיכון/ אי ודאות, הם אלה המבטאים את ההבדל בין צפייה ספציפית למימוש זכויות בניה מתמ"א 38, לבין פוטנציאל כללי אותו יש להביא בחשבון.

יחד עם זאת אציין, כי לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון במצב הקודם, זכויות מתמ"א 38 עבור 2.5 קומות, ואסביר. הגם שאין להביא בחשבון במצב הקודם את מסמכי המדיניות שפרסמה המשיבה ביחס למימוש הזכויות מתמ"א 38, איני סבור כטענת שמאי המבקש, כי המשמעות היא כי ניתן לייחס למצב הקודם תוספת זכויות לפי 2.5 קומות כפי שנקבעה בתמ"א. בעניין זה אני סבור כי בהתאם להחלטה בעמ"נ לויתן, יש להתחקות אחר הציפיות הסבירות שהיו ערב אישור תכנית הרובע, ביחס לזכויות הבניה שניתן היה לאשר בחלקה שבנדון מכוח תמ"א 38, וזאת על רקע עמדת הוועדה המקומית ביחס לסביבת הנכס, ושיקול הדעת הרחב שהיה בידה באותה העת, בהיבט התכנוני, כפי שניתן לה בהוראות תמ"א 38.

דעתי היא, כי ניתן להניח בסבירות גבוהה, שתפיסתה התכנונית של המשיבה ערב המועד הקובע, בשנת 2018, בקשר לסביבת מושא השומה, הייתה דומה בקירוב לזו שהתגבשה וקיבלה ביטוי בסופו של יום בתכנית תא/3616/א, כך שבעניינו, הציפייה הסבירה הייתה בין היתר, לאישור חלק מקומות תמ"א 38, קרי קומה וחצי בלבד, ולא 2.5 קומות.

ביחס להחלטה בערר מיכאל כהן אליה הפנה שמאי המבקש במעמד הדיון. עניינו של הערר הוא במימוש בהיתר של זכויות מכח תכנית תא/3616/א, ובקביעת זכויות פטורות עפ"י היתר רעיוני לפי תמ"א 38 במצב הקודם, בשונה מהערכת הפוטנציאל המתואר לעיל בהתאם להנחיות בית המשפט בעניין לויתן. בהקשר זה אני סבור כי תחשיב המבקש אשר הביא בחשבון במצב הקודם את הריסת הבינוי הקיים על הגג ובנייתו מחדש, יכול ויידרש במקרה קונקרטי של בקשה להיתר. יחד עם זאת, להבנתי אין ליישמו במסגרת הגדרת מצב קודם במקרה של מימוש במכר ובהגדרת פוטנציאל מכוח תמ"א 38, כפי שלהערכתי מכוון אליו המחוקק.

ביחס לטענת שמאי המשיבה בתגובתו, כי במועד הקובע לתכנית תא/3616/א בשנת 2018, דחייה למשך 8 שנים מביאה לכך שתמ"א 38 הייתה פוקעת ולפיכך הופכת לבלתי רלוונטית.

תמ"א 38 אושרה ביום 18.5.2005. בס' 29 להוראות התכנית נקבע כי תוקפה הוא ל – 5 שנים, "***אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם, ובלבד שמשך ההארכה לא יעלה על 5 שנים***"

במועד הקובע בעניינו, נותרו עד לסיום מועד הארכת התכנית כשנתיים ו – 4 חודשים. לפיכך ובהינתן כי נכון למועד הקובע (18.5.2018) התכנית הוארכה לתקופה נוספת בכל עת שנדרשה הארכתה כאמור, הרי שניתן להניח כי במועד זה, המרוחק כשנתיים וחצי ממועד תום תוקפה (והמהווה כמחצית ממשך תקופת הארכה שהינה כאמור 5 שנים), קונה סביר היה מניח שהסיכוי "להיפגש" עם זכויות תמ"א 38 באופן של הוצאת היתר בנייה, היה ממשי.

יתר על כן, דעתי היא כי קונה סביר היה אף מניח, כי נוכח מאפייני התכנית ותחולה על פני כל מדינת ישראל, הרי שככל שהייתה למועצה הארצית לתכנון ובניה כוונה עתידית שלא להאריכה, הדבר היה נעשה בשלבים ועם הוראות מעבר מתאימות. בהערת אגב אוסיף, כי ס' 29 להוראות תמ"א 38 אינו עוסק במועד "פקיעת" התכנית, אלא כולל הוראה הקובעת את משך תוקף התכנית, ואשר במסגרתה משולבת הוראה בדבר האפשרות להארכות תוקף, שאינן מוגבלות בכמותן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

למעלה מכך ובהיבט העקרוני, במצב בו וועדה מקומית מקדמת תכניות ברחבי העיר לפי ס' 23 לתמ"א 38 (כבעניינו), הרי שניתן להסיק כי ראייתה התכנונית מצדדת בחיזוק מבנים, בדומה למטרת התמ"א. לפיכך ניתן להניח שקונה סביר מביא בחשבון כי הזכויות מתמ"א 38 עומדות לרשותו ומשתקפות בשווי השוק, וכי לא ייווצר "ואקום" תכנוני, כך שהסיכוי לממש זכויות מתמ"א 38 במצב הקודם, באופן של הוצאת היתר בנייה, קיים.

<u>השטח הנוסף מכח תכנית תא/3616/א</u>

בין הצדדים לא נתגלעה מחלוקת עקרונית בעניין השטח הנוסף במצב החדש בהתאם לתכנית תא/3616/א, לרבות העובדה כי לא ניתן להוסיף שטח דירתי לנכס מושא השומה המצוי בקומת הקרקע. השטח כפי שנקבע על ידי הצדדים כולל שטח להשלמת קומת הגג הקיימת בשטח של 209.4 מ"ר, ובנית קומה חלקית נוספת בשטח של 248.9 מ"ר, תוך הותרת מרפסת גג בשטח של 144.5 מ"ר.

בתיק הבניין המקוון באתר העירייה, לא אותרו תשריטים ברורים ו/או טבלת שטחים, היכולים לשפוך אור על השטח הבנוי בחלקה. לאור כך התבססתי על תשריט הבית המשותף ועל מדידות גרפיות של שטחים מתוך תצלומי אוויר שבאתר ההנדסי של המשיבה.

להלן התייחסותי לשטחי הבניה שיובאו בחשבון בשומה:

- שטח קומה טיפוסית – עפ"י צו רישום הבית המשותף, השטח העיקרי של יחה"ד המרכיבות את קומה ג' של הבניין הוא 329.77 מ"ר. שטח זה אינו כולל את שטח חדרי המדרגות ואת שטח המרפסות. הפער בין שטח קומה טיפוסית לפי הצדדים לבין התחשיב שערכתי, מסתכם בשטח של 63.66 מ"ר, המהווה ככל הנראה את שטח המרפסות[28]. להלן פירוט (השטח במ"ר):

תת חלקה	קומה ג'
16	80.00
17	82.62
18	73.40
19	54.77
20	38.98
מרפסות מוערך	63.66
שטח קומה טיפוסית	393.43

השטח הבנוי בקומת הגג במצב החדש נקבע ע"י הצדדים בהיקף של 248.9 מ"ר. שטח זה מהווה כ - 63% משטח הגג. בהתחשב בנסיגות הנדרשות מהחזית לרחובות רופין וישורון, קיבלתי את הסכמת הצדדים ביחס לשטח זה.

- השטח להשלמת הקומה העליונה הקיימת, נקבע ע"י שמאי המשיבה על 209.4 מ"ר. מנגד שמאי המבקש אשר טען להריסת הדירות הקיימות על הגג, התייחס לשטח בנוי של 184 מ"ר, אשר מצביע על שטח השלמה של 209.4 מ"ר בקומה העליונה הקיימת. לאחר בדיקה, אני מאמץ את הסכמת הצדדים בדבר השטח להשלמה.

יובהר, כי שטחן של שתי יחה"ד הקיימות בקומת הגג (תת"ח 21-22), בהתאם לצו רישום הבית המשותף, הינו 81.45 מ"ר. בנוסף לכך, בתיק הבניין נמצא היתר לסככה בשטח 50 מ"ר, שאושרה לגבי תת"ח 21 בשנת

[28] ע"פ בדיקתי, דומה כי הצדדים לא הביאו בחשבון בשטח שקבעו, את שטחי חדר המדרגות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

1970. בהנחה שמרנית כי שטח זה הוצמד בפועל ליחידה זו, ושטח דומה הוצמד לתת"ח 22, הרי שמדובר על שטח בנוי של 181.45 מ"ר ושטח גג פנוי של 211.98 מ"ר, הדומה בקירוב לקביעת הצדדים (209.4 מ"ר).

להלן תחשיב השטחים (השטחים במ"ר):

תת חלקה	קומת גג
21	39.20
22	42.25
גגונים מוצמדים ליחה"ד בקומת הגג	100.00
שטח בנוי בקומה העליונה	181.45
שטח קומה טיפוסית	393.43
שטח לניצול	211.98

בהתאם לנ"ל, שטח מחצית קומה במצב הקודם הינו 196.72 מ"ר (393.43/2).

<u>מקדמי תועלת</u>

שמאי המשיבה ייחס לשטח הבנוי בקומת הגג מקדם תועלת 1.2. בתגובתו לשומת המבקש טען כי המקדמים שקבע מביאים בחשבון את גובה הקומה ואת היותה דירת פנטהאוס. למרפסת הגג ייחס מקדם תועלת 0.3 והסביר בתגובתו כי מרפסת הגג העליונה יכולה לשמש לבריכת שחיה. שמאי המבקש ייחס לשטח הבנוי בקומת הגג מקדם תועלת בשיעור 1.1 ולמרפסת הגג מקדם 0.3. במעמד הדיון טען כי מקדם התועלת לשטח המקורה יכול להיות 1.0, מכיוון שהמרפסת מחושבת בנפרד ואף הפנה לשומת הירשנברג של הח"מ בה הובא בחשבון מקדם תועלת 1.0.

אני סבור כשמאי המבקש כי במקרה הנדון, בעת שמובא בחשבון מקדם תועלת 0.3 למרפסת עקב גודלה, מיקומה על גג הבניין והאפשרות לבנות עליה בריכת שחיה, הרי שהובאו בחשבון יתרונות הדירה, כך שאין במקרה הנדון מקום לייחס לשטח הבנוי מקדם העולה על 1.0.

ביחס לגובה הקומה אותו הזכיר בחטף שמאי המשיבה, הרי אין בגובה קומה שאפשרה תכנית תא/3616/א השבחה ביחס לגובה המותר במצב הקודם, שכן תמ"א 38 לא הגבילה את גובה הקומות. כך נקבע בין היתר, בעמ"נ 9811-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' א. לוי השקעות ובנין בע"מ.

<u>סבירות המימוש</u>

שמאי המבקש ייחס מקדם סבירות בשיעור 50% בשני מצבי התכנון, ובנוסף מקדם וודאות 0.87 לזכויות הבניה מתמ"א 38 במצב הקודם. שמאי המשיבה טען כי בעת שנוצרת השבחה מתכנית תא/3616/א, אין משמעות לסבירות והיא מהווה רכיב המגולם במרכיב הדחיה והמושע. השמאי הפנה בעניין זה להחלטה בעמ"נ לויתן, בה נכתב כי "***זו אותה הגברת בשינוי אדרת***".

כפי החלטתי בשומת הירשנברג, אני סבור כי כעולה ממטרות תכנית תא/3616/א, התכנית נועדה לעודד התחדשות עירונית בתחום רובע 3, בין היתר באמצעות קביעת מסגרת זכויות בניה ברורות ומסוימות, מתן אפשרות לחיזוק מבנים בהתאם לעקרונות תמ"א 38 תוך התאמתם למאפייני הרובע, וכן פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות לחלופות המימוש, בין אם הריסה ובניה ובין אם כתוספת לקיים, וזאת תוך החלפת התכניות הנושאיות.

דומה כי התכנית נועדה לפשט את המורכבות שהייתה קיימת ערב אישורה, בין היתר, נוכח שלל התכניות אשר חלו בשטח רובע 3, חלקן תכניות ארכאיות מתקופת המנדט הבריטי, אשר בשילוב עם הוראות תמ"א 38 על שינוייה, יצרו מערך זכויות מורכב.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

למעשה תכנית תא/3616/א לא יצרה מצב תכנוני חדש לחלוטין, מורכב כשלעצמו, אלא דומה כי התכנית לכדה את כלל הזכויות שחלו עד אישורה, והטמיעה אותן בהוראותיה. לפיכך, איני חושב כי רמת סבירות מימוש הזכויות מכוחה נמוכה מרמתה ערב אישור התכנית.

ברי כי בעת מימוש זכויות במכר, כגון דירה בקומה עליונה או מכר של מגרש ריק למגורים, לא עולה השאלה בדבר חיוב בהיטל השבחה עבור אותן זכויות בניה, במלואן, הגם שאלה כאמור אינן מנוצלות בכל המגרשים, שכן הזכויות המעוגנות בתב"ע תקפה, עומדות לרשות בעלי הזכויות בכל עת.

בעניינו, סבורני כי המורכבות ואי וודאות הניצול, מקבלים ביטוי בדחייה למימוש. יחד עם זאת, בעת שמתבקשת בניה התואמת תב"ע, אין לוועדה המקומית שיקול דעת, אלא לאשרה. לפיכך, איני סבור שיש להביא בחשבון הפחתה בשווי הזכויות בשל מרכיב הסבירות למימוש, לא במצב הקודם ולא במצב החדש.

<u>עלויות עודפות לבינוי חדש על ישן</u>

שני הצדדים הפחיתו מההשבחה עבור עלויות התאמה. שמאי המשיבה חישב את העלות בסך של 373 ₪ למ"ר שנקבעה בחוות דעת מהנדס אליה הפנה, ואותה ייחס לכלל השטח שנוסף ס"ה 458.3 מ"ר. ס"ה הפחית השמאי 170,945 ₪.

שמאי המבקש קיזז מההשבחה עלויות התאמת בינוי חדש על ישן אותן העריך בשיעור 20% משווי הנכס, אך בתחשיבו הפחית סך של 1,800 ₪ למ"ר ביחס לשטח של 1,036 מ"ר במצב הקודם (סה"כ הפחתה בסך של 1,864,368 ₪) ועבור 642 מ"ר במצב החדש (ס"ה הפחתה בסך של 1,156,194 ₪). לטענתו העלות כוללת מעבר לעלויות הבניה הנדרשות לחיבור החלק החדש עם הישן, גם עלות פינוי דיירים, פגיעה בדמ"ש והיעדר חניה. בהתייחס לעלויות התאמה שנקבעו בשומת הירשנברג של הח"מ, טען השמאי כי עלות בניה בת"א גבוהה משמעותית מהממוצע הארצי.

המחלוקת ביחס לעלויות ההתאמה מתמקדת בשטח אליו יש ליחס את עלויות ההתאמה ובגובה העלות הבסיסית למ"ר.

עפי החלטותיי בעבר, עלויות ההתאמה מחושבות בהתאם למחירון דקל. בהתאם למחירון זה נכון לחודש 3/2018, עלות בניה ישירה בבניין בן 5-8 קומות הינה בסך של 4,530 ₪. בהתחשב בהתאמה הנדרשת במקרה הנדון, תובא בחשבון עלות התאמה בשיעור של כ – 20% מעלות הבניה הישירה, בסך של 900 ₪/מ"ר, אשר תיוחס לכלל שטחי הבניה הנוספים (לרבות שטח חדרי המדרגות כפי שנמדדו גרפית ע"י הח"מ). כמו כן, איני סבור שעל עלויות ההתאמה לכלול את מגבלת החניה (שבאה לידי ביטוי בשווי הנכס ובתחשיב ההשבחה), או את עלות פינוי הדיירים והפסד דמ"ש, שכן בהתחשב בהיקף הבניה הנוספת במקרה הנדון ומיקומה על הגג, לא ניתן לשלול המשך מגורים בדירות הקיימות במהלך הבניה.

כאמור לעיל, מובא בחשבון במקרה הנדון כי המצב הקודם כולל פוטנציאל מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 (בפטור). לפיכך, כלל עלויות ההתאמה קיימות בשני מצבי התכנון, הן במימוש ע"פ תמ"א 38 והן במימוש ע"פ תכנית תא/3616/א, ולפיכך מתקזזות. יחד עם זאת, לאור כך שמובאת בחשבון דחייה שונה למימוש ביחס לתכנית תא/3616/א לעומת תמ"א 38 (כפי שיוסבר להלן בס' דחייה למימוש), הרי שהגם ומדובר בעלויות הקיימות בשני מצבי התכנון, יש לתת ביטוי לעלויות אלה בעיתוי הצפוי ביחס למימוש הפרויקט, ולפיכך יפורטו בתחשיב ההשבחה.

<u>עלות חיזוק המבנה</u>

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, כי עלויות החיזוק הינן בבחינת עלות בניה המעלה את שווי המקרקעין, לפחות בגובה עלותה, ומשכך אין לקזזה מההשבחה.

קבלת טענה זו עומדת לכאורה בסתירה למהותה של תמ"א 38, אשר נועדה לעודד ביצוע חיזוק מבנים ע"י הקניית תמריצים כלכליים. רוצה לומר, כי קיים היגיון מסוים בעמדת שמאי המבקש, כי ככל שעלות החיזוק הייתה בבחינת

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עלות מכוסה לחלוטין, כלומר הייתה מתקבלת בעדה תמורה מלאה בעת המכר, הרי שמגוון התמריצים אשר מקנה תמ"א 38 כנגד חיזוק המבנה, לרבות תוספת שטחי בניה נרחבים למדי, לצורך עידוד ביצוע חיזוק המבנים, לא היו נדרשים מלכתחילה, שכן ניתן היה לחזק ע"פ התכנון התקף ערב אישור התמ"א.

אני סבור כי גם אם מדובר בעלות מכוסה המייתרת לכאורה את תמריצי התמ"א, הרי שבכדי להניע את תושבי המדינה לחזק את המבנים, לא די בכך שעלות הבניה תשתווה לתרומתה לשווי, שכן המדובר בהליך מורכב למדי האורך שנים רבות, מצריך הסכמות בין בעלי הזכויות שלעיתים מורכבות, וכולל מערך איזונים בין הדיירים המחזיקים בזכויות שונות, שטחים שונים, קומות שונות וכיוצ"ב, אשר כל אלה מחייבים מתן תמריצים ניכרים.

בנוסף, ביצוע חיזוק בלבד כרוך בהוצאות כספיות החלות על הדיירים, שתמורתן עתידית ותתקבל בעת המכר, מה שמהווה חסם בפני בעלי הזכויות במימוש החיזוק בלבד, הגם שהוא תורם לשווי. אחדד, כי הקושי של הדיירים לממן פרויקטים לחיזוק המבנים שבבעלותם, הוא למעשה אחד מהסיבות העיקריות להקניית התמריצים, אשר באמצעותם מתאפשר מנגנון למימוש הזכויות הכולל יזם/גורם מבצע הנהנה מהתמריצים, ובתמורה מבצע את חיזוק המבנה על חשבונו.

לפיכך, איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי ככל שעלות החיזוק אינה בבחינת עלות עודפת, הרי שתמ"א 38 מתייתרת, שכן התמריצים הנרחבים שנקבעו בתמ"א 38, המתווספים לתוספת השווי עקב החיזוק, נועדו לעודד את ביצוע הפרויקטים ולהפכם למעשיים.

אוסיף כי אמנם קיים קושי לבחינה אמפירית בדבר קיומה של עלות עודפת, שכן על מנת להוכיח טענה זו, יש להשוות בין עסקאות בדירות במועד הקובע, בבניינים שעברו חיזוק בלבד, ללא כל שיפור ו/או שדרוג אחר במבנה (אשר עשוי להשפיע על שווין), לבין דירות בבניינים דומים שלא עברו חיזוק. זאת מן הטעם הפשוט שלמיטב ניסיוני, היקף הבניינים שעברו חיזוק בלבד הוא מינורי, אם בכלל. יחד עם זאת, אני סבור כי ככל שהייתה עומדת בפני קונה סביר במועד הקובע אפשרות בחירה בין שתי דירות זהות, האחת בבניין שעבר חיזוק (בלבד) והשנייה בבניין שלא עבר חיזוק, ניתן להניח כי הייתה משולמת פרמיה עבור הדירה בבניין המחוזק. בהתאם לתחשיב שערכתי בשומה מכרעת ברובע 3 בגו"ח 6215/16 (מינוי 2025-728 – מפורסם במרשתת), עלות חיזוק מוערכת בסך בגבולות של כ- 50 א' ₪ ליח"ד, סכום המהווה שיעור מינורי ביחס למחירי הדירות ברובע 3 במועד הקובע, כך שלהערכתי היה מתקבל במכירה. לאור האמור, לא תקוזז עלות חיזוק המבנה בתחשיב ההשבחה.

<u>חניה</u>

שמאי המשיבה טען כי לאור הבינוי הקיים בחלקה קיימת אפשרת תכנונית להקצות שטח חנייה בתחום המגרש, אם כחניה רגילה ואם במתקן חניה, ולכן לא הפחית מההשבחה עבור תשלום כופר חניה. מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון בתחשיבו הפחתת תשלום כופר חניה עבור 22 יח"ד במצב הקודם ועבור 12 יח"ד במצב החדש, ללא שהסביר. כמו כן טען שההפחתה שביצע בגין עלויות התאמה כללה התייחסות להיעדר חניה במגרש, שכן ערכי השווי מגלמים קיומן של חניות רגילות.

בהתחשב בהיקף תוספת זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, ובקרבת הנכס לרח' בן יהודה הכולל נת"צ, יידרשו להערכתי כשני מקומות חניה עבור תוספת הבניה. נוכח מאפייני החלקה שבנדון, ומהתרשמותי מהסיור החיצוני שערכתי בנכס, אני סבור כשמאי המשיבה כי ניתן יהיה להסדיר חניה בחלקה בהתאם לתקן, אם כי יתכן ויתבקש פתרון באמצעות מתקן חניה. יחד עם זאת, אני סבור כי תרומת המתקן לשווי, באם אכן יידרש, תכסה את עלותו ולא תיווצר עלות עודפת. אי לכך לא אביא בחשבון בשני מצבי התכנון עלויות עודפות לחניה.

<u>מקדם דחייה ומושע</u>

הצדדים הביאו בחשבון כי במועד הקובע, הזכויות הנוספות אינן זמינות בשל צורך בהתארגנות ובשל מרכיב המושע. שמאי המשיבה קבע מקדם דחייה של 0.63 המשקף 8 שנים ושיעור ריבית של 6%, ולטענתו עקב העובדה שהזכויות זמינות, הדחיה הינה בגין מרכיב המושע, וקיומם של 22 דיירים, כמות העולה על הממוצע של מספר

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

דיירים בבניינים ברובע 3, גיל הבניין ומצבו הפיזי, שטחי הבניה המוצעים למימוש, והעובדה כי הבניין כבר נמצא בהליך של התארגנות עם יזם.

במצב הקודם, במידה ויובאו בחשבון זכויות מכח התמ"א, יש לעמדת השמאי להביא בחשבון כי התמ"א הנה תכנית מתכלה ולהפחית 10% משווי הזכויות, מעבר לדחייה הארוכה יותר מזו שקבע במצב החדש ולמקדמים לאי וודאות הקשורים במרכיבי הקניין והתכנון.

שמאי המבקש טען לעומתו, כי משך הזמן הסביר למימוש הזכויות הינו 15 שנים, ולכן קבע מקדם דחייה של 0.42 המבטא את מרכיב הזמן בריבית של 6%, בשני מצבי התכנון.

במועד הקובע למורכבות המשפטית הקיימת בבניין הנדון הייתה השפעה על משך הזמן הצפוי לקידום הפרויקט. כעולה מהרישום הקיים, בחלקה שבנדון בית משותף הכולל 22 תתי חלקה, שהסכמת בעליהם נדרשת לצורך מימוש הבניה מתכנית תא/3616/א. כמו כן, נתוני החלקה, מיקומה והבינוי הקיים מכתיבים מצב בו במועד הקובע, ניתן להניח כי בעלי הדירות היו מביאים בחשבון כי התמורות שיקבלו בפרויקט חיזוק ותוספת, כגון שטח עיקרי, שטח מיגון, חניה או אף מרפסת, יהיו מוגבלות, אם בכלל, כך שהתמריצים הריאליים שהיו מונחים על ידם הם בעיקר חיזוק הבניין ושיפוצו, וייתכן אף תמורה כלשהי בשיפוץ פנימי של דירותיהם או במזומן שווה ערך. המורכבות המשפטית כמו גם מאפייני הבינוי כאמור, סביר כי גורמים לדחייה ארוכה של פרויקט מסוג זה, בהשוואה למקרים בהם התמורות כוללות הרחבה של הדירות הקיימות, לרבות תוספת ממ"ד.

יחד עם זאת, אין הדבר מבטל את כדאיות הפרויקט ומימושו, שכן במועד הקובע המדובר במבנה ותיק כבן 68 שנים, ללא מעלית וללא חניה, אשר דומה כי לא עבר שיפוץ.

יוער, כי לא רשומה הצמדה של שטח הגג ליחידה זו או אחרת, וזכויות הבניה שייכות לכלל היחידות בהתאם לחלקן ברכוש המשותף.

לאור כך ובשקלול מכלול הנתונים, אני קובע דחייה של 13 שנים למימוש תכנית תא/3616/א במצב החדש. דחייה זו משקללת את כלל הגורמים המשפיעים על משך ההתארגנות ובכלל זה את הרכב הבעלות (מושע). ביחס למימוש זכויות מתמ"א 38, מובא בחשבון כי המורכבות דומה, אם כי במצב הקודם ע"פ תמ"א 38, הניצול כרוך באי ודאות נוספת מסוימת בהשוואה לתכנית תא/3616/א, בשל החובה לפרסום הבקשה להיתר וחשיפתה להתנגדויות, כך שההליך עשוי להיות ארוך יותר. לאור במצב הקודם תובא בחשבון דחייה של 15 שנים.

<u>ערכי השווי</u>

הצדדים הסכימו כי שווי הקרקע למועד הקובע הינו 25,000 ₪. שמאי המשיבה הציג דוגמאות מ-7 שומות מכרעות ברובע עליהן הסתמך, וטען בתגובתו כי במרבית השומות הללו השווי מגלם מגבלות בפתרון חניה ליחה"ד החדשות, בשל גודל החלקות ומאפייני הבינוי. שמאי המבקש אימץ את השווי שקבע המשיבה אך במעמד הדיון טען כי בפרויקטים של חיזוק ותוספות, השווי נמוך מזה שנקבע ומקדם ההתאמה שקבע מגלם בנוסף לעלויות ההתאמה גם את ההפחתה הנדרשת בשווי עקב סוג הפרויקט ועקב היעדר פתרון לחניה.

במספר שומות שערכתי בשכונת הצפון הישן לגבי תכנית תא/3616/א, לנכסים ברחובות צדדים, קבעתי ערכי שווי למועד הקובע בסך של 25,000 ₪. כך גם קבעו שמאים מכריעים רבים ברובע. חלק מהם הוצגו בשומת המבקש. במרבית השומות המכרעות מדובר על חלקות קטנות בהן קיימת מגבלת חניה בדומה לנכס דכאן. להלן פירוט מדגם של שומות מכרעות שנערכו בסביבת הנכס למועד הקובע לתחילת תכנית תא/3616/א:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
אלי כהן	רופין 41	6968/66	₪25,000
נאוה סירקיס	רופין 49	6968/70	₪25,000
עאטף עאלם	ישורון 3	6968/231	₪25,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אייל יצחקי	רופין 26	6968/83	₪25,000
מוטי דיאמנט	רופין 17	6968/121	₪23,000
דוד דדון	גורדון 11	6965/95	₪25,000
דוד בריל	הכרם 4	6968/93	₪25,000
רינת וויס רביב	ארנון 14	6968/49/9	₪25,000
אלי כהן	של"ג 7	6968/199	₪25,000
דוד טיגרמן	ארנון 18	6968/47/5	₪25,000
אלי כהן	רופין 41	6968/66	₪25,000
אלי כהן	רופין 47	6968/69/3	₪25,000
רינת וויס רביב	ארנון 11	6968/30	₪25,000

יוער כי שמאי המבקש לא הציג נתונים הסותרים את קביעת המשיבה.

לאור האמור יתבסס תחשיב ההשבחה על שווי קרקע של 25,000 ₪/מר"מ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.7. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
זכויות לקומה עליונה	209.40	1	209.40
זכויות לקומת גג	248.90	1	248.90
מרפסת גג	144.53	0.3	43.36
סה"כ שטח אקו'			501.66
שווי מ"ר מבונה			₪25,000
שווי גולמי			₪12,541,475
עלויות התאמה	479.30	₪900	₪431,370
יתרה			₪12,110,105
הנ"ל לאחר דחיה (מושע/מורכבות משפטית)	13	6%	**₪5,677,690**
מצב קודם			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
זכויות לקומה עליונה	209.40	1	209.40
זכויות לקומת גג	196.72	1	196.72
מרפסת גג	196.72	0.3	59.01
סה"כ שטח אקו'			465.13
שווי מ"ר מבונה			₪25,000
שווי גולמי			₪11,628,238
עלויות התאמה	427.1	₪900	₪384,404
יתרה			₪11,243,834
הנ"ל לאחר דחיה (מושע/מורכבות משפטית/פרסום להתנגדויות)	15	6%	**₪4,691,659**
ההשבחה			
ההשבחה המלאה			₪986,031
ההשבחה לחלק הנישום		19/651	**₪28,778**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר, כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616/א'	24/01/2018	₪28,778	₪14,389

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il