תאריך : 10.09.2026
מספר מינוי : 779-2026
מספרנו : 706

לכבוד,

עזי שלוס

באמצעות השמאי ארז כהן

בדוא"ל : erez@erezcohen.co.il

(להלן : "המבקש")

ועדה מקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאית רחל פרנקו

בדוא"ל : rafranco@walla.com

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 365 בגוש 6215
שדרות בן גוריון 60, תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר תא/3616 א'.

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 03.11.2025.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה : 24.01.2018.
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 21.08.2026.
- מועד הדיון : ביום 13.07.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאים ארז כהן ואודליה ולנסי גולדפרב	30.04.2026
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים	12.04.2026
3	הסכם מכר	03.11.2025
4	מסמכי תיק בית משותף	14.01.1958
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו	27.01.2026
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו	02.06.2026
3	חו"ד עלויות עודפות שנערכו ע"י המהנדס ישראל דוד	26.04.2023 02.06.2023
4	החלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה בעניין הארכת תמ"א 38	03.02.2015

4. **<u>פרטי המקרקעין 6215 365</u>**

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים בקומה הראשונה
גוש	:	6215
חלקה	:	365
תת חלקה	:	4
שטח חלקה רשום	:	473 מ"ר
שטח תת חלקה	:	88.57 מ"ר
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב שדרות בן גוריון 60 פינת רחוב גוטליב 24, תל אביב-יפו

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה דירה בקומה הראשונה הממוקם בבניין משותף בפינת רחובות שדרות בן גוריון 60 ורחוב גוטליב 24 בשכונת הצפון הישן – החלק הדרומי" בעיר תל אביב-יפו, בתחום חלקה 365 בגוש 6215, תת חלקה 4.

שדרות בן גוריון מהווה ציר תנועה ראשי, דו סטרי, המסתעף מרחוב הירקון במערב ומתחבר לרחוב מלכי ישראל במזרח.

רחוב גוטליב הינו רחוב פנימי וחד סטרי בצורת האות "ר" הפוכה, תחילתו ברחוב הירשנברג במערב ומתחבר לשדרות בן גוריון בצפון.

הנכס שבנדון ממוקם בצידו הדרומי של דרות בן גוריון ובצידו המזרחי של רחוב גוטליב.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים, מרביתה בניה ותיקה לצד בניה חדשה / מבנים משופצים, בני 7-4 קומות מעל קומות עמודים. הסביבה מבוקשת מאוד למגורים והפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

גבולות הנכס:

מצפון – שדרות בן גוריון ומעברו בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

מדרום – בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

ממזרח –בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

ממערב –רחוב גוטליב ומעברו בניין מגורים בן 4 קומות.

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הינו 473 מ״ר. לחלקה חזית צפונית בת כ-17 מ׳ לכיוון שדרות בן גוריון וחזית מערבית בת כ-27.5 מ׳ לכיוון רחוב גוטליב. הטופוגרפיה בתחום החלקה מישורית.

בתחום החלקה בנוי בניין מגורים משותף ותיק, שנבנה בשנות ה- 50׳ בבינוי של 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. הבניין ללא מעלית נוסעים וללא חניה, הבנוי בניה קונבנציונאלית קירות בלוקים ובטון, גג שטוח מבטון וכולל 8 יח״ד.

היחידה הנדונה בשטח של כ-88 מ״ר ממוקמת בקומה הראשונה של הבניין.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1. **<u>תכנית 58 ("גדס")</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 976 ביום 04.01.1940.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "**אזור דירות 1**" וזכויות הבניה הן כדלהלן:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

אחוזי בניה: 35% לקומה

מספר קומות: 3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

צפיפות: 3 יח"ד לקומה, 9 יח"ד לחצי דונם.

קווי בניין: קדמי – 4 מ'. אחורי – 5 מ' (תותר חריגה של 1 מ' לגזוזטראות). צדדי – 3 מ'.

6.2. **<u>תכנית 76</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 ביום 08.02.1951

התכנית הינה תיקון לתכנית 58 ומהווה חלק ממנה.

התכנית מאפשרת תוספת דירת גג בשטח של 54 מ"ר במבנה בן 3 קומות, כאשר המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 16 מ'.

במבנה בו המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 24 מ', התוספת לא תעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגבוה. חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה.

לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת.

תוספת דירת הגג תורשה רק על בניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

6.3. **<u>תכנית 286</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 ביום 28.02.1952.

בהתאם להוראות התכנית שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה טרם התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

6.4. **<u>תכנית 637</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 ביום 11.08.1960.

התכנית קובעת כי תוספת בניה על הגג כאמור בתכנית 76 לעיל תהיה לצרכי מגורים בלבד. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.

6.5. **<u>תכנית 756</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1189 ביום 03.06.1965

התכנית מתירה בתנאים הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה. בין יתר התנאים, התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה תהיה חובה.

<u>מצב חדש</u>

6.6. **<u>תכנית 1680</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 ביום 10.12.1981.

התכנית קובעת תנאים בכל הנוגע לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה עליונה, בגובה פנים של עד 2.5 מ׳. לא תתאפשר בניה על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג׳).

6.7. **<u>תכנית מ׳</u>**[1]

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 ביום 24.06.1982.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות, ומוסיפה 7% בנייה במגרשים בהם מותרת בנייה של עד 38% לקומה[2]. התכנית קובעת הוראות לבניה חדשה.

6.8. **<u>תכנית ע׳</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 ביום 28.11.1985.

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בבתי דירות, בין היתר, בתנאים המפורטים להלן:

שטח המרתף ייקבע לפי תכסית קומה טיפוסית בגובה 2.20 מ׳.

השימושים המותרים במרתף יכללו חניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות וחדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט ומשחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. ביתרת השטח תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

6.9. **<u>תכנית ג׳</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 ביום 21.04.1994.

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות שטוחים, כמפורט להלן:

[1] מדיניות הוועדה לא לחייב בהיטל השבחה עבור תכנית זו.
[2] התכנית לא תחול על אזור בו הבנייה מוגבלת ל-2 קומות או אזור מגורים מיוחד.

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

בניה בגגות שטוחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת. התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

6.10. **<u>תכנית 2710</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 ביום 03.07.1997.

התכנית מאפשרת לוועדה המקומית להתיר בתנאים הקמת מבנה מעלית בכל בנין קיים וכן להתיר חריגה מקווי הבניין לצורך כך.

6.11. **<u>תכנית ע'1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18.03.2003.

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים בהם בניינים לשימור, כמפורט להלן:

<u>בניינים עם דירות צמודות קרקע:</u>

קומות: שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית: 80% תכסית משטח המגרש ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף: בשתי הקומות העליונות (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ' ובקומות תחתונות על 3.5 מ'.

תכליות: בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ״ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים. בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כלליים למחסנים בשטח של עד 12 מ״ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד **ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה**, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

<u>בנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע:</u>

קומות: שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית: 80% תכסית משטח המגרש ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף:	בשתי הקומות העליונות (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ' ובקומות תחתונות על 3.5 מ'.
תכליות:	לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים ירשמו כרכוש משותף. מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

<u>סעיף 12- (היטל השבחה לתכנית)</u>

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע: לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.
ביתר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח של 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.12. **<u>תמ"א 38</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 ביום 14.04.2005 ובילקוט הפרסומים מס' 5397 ביום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 01.01.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד במסגרת קווי הבניין ותוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף ששטחו לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

תחולה - התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית / צו סופי של בית משפט.

תכניות מאושרות - במקום שחלה תכנית הרחבות או תוספת קומות ליח"ד חדשות, לא תותר הרחבת דיור/תוספת קומות מעבר מה שנקבע בתכנית המפורטת.

סעיף 27- ידוע הציבור- זכויות הבניה מכח התמ"א כפופות לנקיטת הליך כשל הקלה לפי סעיף 149 לחוק הכולל פרסום ויידוע הציבור.

6.13. **<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 ביום 12.07.2007 ובילקוט הפרסומים מס' 5704 ביום 16.08.2007.

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ"א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה. כמו כן התכנית מאפשרת בקומת עמודים מפולשת- סגירת הקומה

יכולה לשמש לשימושים האחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת יח״ד של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

6.14. **<u>תמ״א 38 תיקון 2</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 4914 ביום 04.02.2010 ובילקוט הפרסומים מס׳ 6069 ביום 10.03.2010.

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

בין היתר התכנית מאפשרת:

הריסת מבנה והקמתו מחדש- יעוד המבנה ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו. קווי בנין- לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות. חריגה מקווי הבניין לא תותר בבניית מבנה חדש. תותר חניה תת קרקעית עד גבול המגרש. הוועדה המקומית רשאית לאשר בבניין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בניה בקומה מפולשת ביחד עם תוספות על הגג או כאגף ניפרד.

6.15. **<u>תמ״א 38 תיקון 3</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 4737 ביום 07.06.2012 ובילקוט פרסומים מס׳ 6430 ביום 11.06.2012.

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

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

1. תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ״י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח״ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
2. תוספת אגף- תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ״ד, בתנאים.
3. הרחבת יח״ד קיימות - תותר תוספת של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ״ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
4. קומה חלקית בגג- תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח״ד שבקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח״ד חדשות בשטח זה. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם

להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בהתאם להוראות תכנית זו בפסקה 11.1.3 (א), בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

5. מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
6. קומה מפולשת- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
7. קווי בנין- באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת נמוך מסך תוספת זכויות הבניה הקבוע בתכנית זו בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.

נותרו זכיות בניה כאמור מכח תכניות מפורטות, לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות א'-ג' בסעיף 13.

סעיף 14א- הריסת מבנה והקמתו מחדש:

1. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים.
2. על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחול זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11, 12, 14 לתמ"א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.

כמו כן נקבע בסעיף 15: "על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים".

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.16. <u>תמ"א 38 תיקון 3/א'</u>

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 2138 ביום 08.12.2016 ובילקוט הפרסומים מס' 7400, ביום 13.12.2016.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל. השטח הכולל המותר לבניה יחושב כך:

תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יח״ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק, תוספת שטח בניה עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין כדלקמן:

מס׳ קומות לתוספת	מס׳ קומות קיימות (עילי)
1.5	1
2.5	2
3	3
3.5	4 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ״ר.

בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ״י הוראות החוק או התקנות.

בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

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

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

<u>סעיף 23 א׳</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיף 14-11 עפ״י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ״א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ״א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיף 11,12,14 בתמ״א, עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

6.17. **<u>מסמך מדיניות מנחה לבחינת בקשות להיתר בניה המוגשות מכוח תמ"א 38</u>**

- ביום 01.06.2011 ולאחר מכן ביום 02.11.2011[3] אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בעיר תל אביב. מעיון במסמך המדיניות עולה כי במקרה של **תוספת בניה** ברובע 3, בבניינים עד 4 קומות תותר **תוספת קומה ומעליה תותר קומה חלקית** בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרובעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) ובנוסף תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית 50% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.
בהריסה ובניה מחדש הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות (בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב כמפורט בתכנית רובע 3). **תותר תוספת קומה חלקית** בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית רובע 3.
- בתאריך 22.11.2017 אושרה החלטה מס' 17-0024 ב-10 תא/מק/9086 "מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות", לפיה עודכנה המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 בעקבות תיקון 3 א לתמ"א שאר נכנס לתוקף בדצמבר 2016. בהתאם למדיניות הועדה אפשרויות הבניה הם בהתאם לתכניות רובע 3 ו-4 במסלול חיזוק ובמסלול הריסה ובניה.

6.18. **<u>תכנית מתאר תא/5000</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016 (תכנית מתאר כוללנית)[4].

התכנית קובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב. התכנית מחלקת את העיר למחוזות, אזורי ייעוד וכן מגדירה השימושים ונפחי הבנייה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן: אזור תכנון 301, אזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות. מרקם בנוי לשימור.

6.19. **<u>תכנית תא/3616א</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7668 ביום 9.1.2018.

מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ע"י:

1. קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בת"א.
2. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3.
3. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למקדם האורבני של רובע 3 על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
4. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

[3] המסמך אושר ע"י הוועדה המקומית ביום 22.03.2006 ולאחר מכן מס' פעמים לאור שינויים שהוטמעו בו. מסמך מתוקן אושר בפעם האחרונה ביום 07.11.2012.
[4] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, הוועדה אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

החלקה הנדונה ממוקמת בתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

<u>הוראות הבניה בבניינים חדשים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו</u>

1. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר בניה בגובה שלא יעלה **על 5 קומות וקומת גג חלקית** (כולל קומת קרקע או קומת עמודים). גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ' (יימדד מרצפה עד רצפה).
2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחים. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים.
3. יותר שטח עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה הטיפוסית ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
4. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
5. שטחי הבנייה על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחורית. במגרשים פינתיים בחזית הקדמית הנותרת, הבנייה תהיה בנסיגה של 2 מ'. בנוסף, בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות). גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
6. בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע'1.
7. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת.
8. החנייה תהיה עפ"י התקן. החנייה תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת"ק בשל צורתו וגודלו של המגרש.
9. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
10. בהתאם לסעיף 5 בהוראות התכנית מותרת בניה בקוי בנין- חזית עפ"י תכנית תקפה (4 מ'), צידי -2.5 מ' אחורי-4.5 מ', 5 קומות +קומת גג, מקדם צפיפות 80 ו- 20% שטחי שרות משטחי הבניה הכוללים.

<u>הוראות הבנייה לתוספות לבניינים קיימים שהוצא בהם היתר עד ליום 01.01.1980 בתחום אזור ההכרזה:</u>

- לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר **תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית**. בבניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.
- מס' קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
- שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן. במידה שתבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
- שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף.
- שטח בניה קיימת בהיתר על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון : ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.
- נסיגות- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במגרש פינתי תידרש נסיגה של 3 מ' מחזית אחת ו-1.2 מ' מחזית שניה. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
- בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות כאמור לעיל. גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- גובה קומת התוספת- (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות הטכניות ובתנאים נוספים.
- הועדה המקומי רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו. הרחבות הדירות הקיימות תבוצע ברצף אנכי במסגרת קווי בנין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד הכולל את המרחב המוגן. בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

- מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית הראשית. ככל שלא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול המגרש הצדדי ועד 3 מ׳ מגבול המגרש האחורי בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.
- בנוסף לאמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה מיקומם וקווי הבניין של המרחבים המוגנים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הועדה המקומית, לאחר קבלת חו״ד מחלקת שימור.
- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.
- מרפסות- בקומות הקיימות בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית.
- לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן. עם זאת, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה של תכנית מ׳, בין היתר, בתנאי שהסגירה תתבצע בזכוכית בלבד ותחויב סגירת כל המרפסות בחזית הבניין.
- בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע׳1.
- החניה תהיה עפ״י התקן. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש, אלא אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי.
- צפיפות- במגרשים ביעוד מגורים: מספר יח״ד המרבי בקומה/ קומות החדשות יהיה עד מס׳ יח״ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ״י היתר בניה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את הצפיפות לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות עפ״י חלוקת סה״כ יח״ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. בקומת הגג יקבע מס׳ יח״ד ע״י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, ולא יעלה על מס׳ יח״ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

7. <u>רישוי</u>

7.1 <u>רשיון בניה מספר 639 מיום 23.01.1947</u>

בנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר, המכיל בקומת עמודים – 2 חדרים עם ח״ש, מחסן ושטח פתוח בין העמודים, ובקומות א׳, ב׳, ג׳ – 7 חדרים עם ח״ש בכל קומה, ובקומה ד׳ – 2 חדרים עם ח״ש וחדר כביסה.

7.2 <u>רשיון בניה מספר 328 מיום 28.08.1957</u>

לשינויים בבניין בן 3 קומות וקומת עמודים.

להלן שטחי הבניה:

קומה	שטח (מ"ר)[5]
קרקע	122.28
א	187.84
ב	187.84
ג	187.84
גג	24.66

7.3. **<u>בקשה מספר 23-1860 מיום 25.12.2023</u>**

בתאריך 25.12.2023 הוגשה בקשה לתוספת בניה לפי תמ"א 38 החתומה על ידי 7 תתי חלקות מתוך 8, המהווים 87.5% (תת חלקה 4 אינה חתומה על הבקשה).

במסגרת רשות רישוי מספר 1-25-0042 מתאריך 06.04.2025 הוחלט כי לא ניתן לאשר את הבקשה בין היתר כי הבקשה אינה תואמת להוראות התכנית.

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 12.04.2026, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6215
חלקה	:	365
תת חלקה	:	4
שטח חלקה	:	473 מ"ר
שטח תת חלקה	:	88.57 מ"ר
קומה	:	ראשונה
החלק ברכוש המשותף	:	88/652
בעלויות	:	שלוס עזריאל (1/2), שלוס שפרה (1/2).
הערות	:	הערת אזהרה לטובת דריפוס מיכאל פרדריק וייל מיום 04.11.2025, מס' שטר 59320/2025/1.

8.2. **<u>מסמכי הבית המשותף</u>**

בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 14.01.1958 עולה כי הבית מורכב מקומת קרקע וקומות א', ב', ג'. כל קומה מכילה 2 דירות ובסה"כ 8 דירות.

תת חלקה 4 הנדונה בקומה א' בשטח 88.57 מ"ר, לה 88/652 חלקים ברכוש המשותף.

[5] ללא מרפסות.

8.3. **<u>הסכם מכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 03.11.2025 למכירת דירת מגורים המצויה בקומה ראשונה בשטח של 88.57 מ״ר הנמצאת בבניין המצוי ברח׳ בן גוריון 60 תל אביב, דירה מס׳ 3 בכיוונים מערב דרום מזרח, והידועה כגוש 6215 חלקה 365 תת חלקה 4.

מהסכם המכר עולה כי כל דיירי הבניין חתמו על הסכם לפי תמ״א 38/1 [6]והוגשה ע״י היזם בקשה למתן היתר בניה לוועדה המקומית לתו״ב ת״א יפו והבקשה נדחתה ע״י הוועדה.

התמורה בסך 5,150,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר תא/3616/א ומימוש במכר.

10. **<u>השבחה עפ״י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקש	ההשבחה לפי שומת המשיבה
תכנית תא/3616/א׳	לא חלה השבחה. לחילופין, 43,112 ₪	474,153 ₪

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- המצב התכנוני - עפ״י חוות דעת הצדדים, הוסכם כי אין תכניות משביחות במצב הקודם.
- גורם ההשבחה (תכנית תא/3616/א) והמועד הקובע.
- לגישת שמאי הצדדים, החלופה המיטבית למימוש הזכויות בנכס מכוח תכנית תא/3616/א במסלול של תוספת בניה על המבנה הקיים.
- החלק היחסי בזכויות הבניה - בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, חלקו של המבקש ברכוש המשותף הנו 88/652 המהווה 13.5%.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

[6] העתק עמוד ראשון של ההסכם משנת 2022

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאית המשיבה
התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב הקודם	בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין לויתן יש להביא בחשבון את תרומת תמ"א במצב קודם.	חושבו זכויות תמ"א 38 במצב קודם, בהתאם להחלטת ביהמ"ש בעניין לויתן. בהתחשב כי טרם ניתנה החלטה בעתירה ביחס לפס"ד בעניין לויתן, ערך תחשיב השבחה חלופי שאינו כולל את פוטנציאל זכויות התמ"א.
מקדם וודאות לתוספת זכויות תמ"א 38 במצב קודם	100%	50%
עליית ערך המקרקעין	בהתאם לסקירת עסקאות השוואה לפני ואחרי המועד הקובע, לא ניכרת עליית מחירים כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3616/א.	בהתאם לעסקאות, קיימת עליית שווי מאישורה של התכנית.
תוספת הזכויות במצב חדש	אין מחלוקת	תוספת קומה – 207 מ"ר קומת גג חלקית – 127 מ"ר מרפסת גג – 80 מ"ר
מקדמי שווי	קומת גג חלקית – 1.1 מרפסת גג – 0.3	קומת גג חלקית: מצב קודם – 1.1 מצב חדש – 1.2 מרפסת גג – 0.3
דחיה ומושע	דחיה – 0.56 (10 שנים, 6%)	מצב קודם – 0.56 (10 שנים, 6%) מצב חדש - 0.63 (8 שנים, 6%)
בינוי חדש על ישן	2,400 ₪/מ"ר	370 ₪/מ"ר
קרן חניה	לא חושב	48,316 ₪/מקום חניה עבור 3 מקומות חניה
שווי מ"ר מבונה	24,000 ₪	25,000 ₪

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והדיון וההכרעה בהן:</u>

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1. **<u>התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם</u>**

לטענת שמאי המבקש, ביום 08/01/2024 נפסק בעמ"נ 18618-12-22 **לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב** כי לא ניתן לשלול התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת השווי במצב הקודם. הוועדה המקומית ערערה על פסק הדין וביום 16/10/2025 ניתן פסק דין בבית המשפט העליון בר"מ 1975/24 **הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'**. בפסק הדין נקבע כי באומדן השווי במצב קודם אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי. מדובר בהלכה שנקבעה בבית המשפט העליון ולכן מחייבת.

הוועדה המקומית עתרה לבית המשפט העליון בבקשה לקיום דיון נוסף. כל עוד לא התקבלה הכרעה אחרת יש לפעול בהתאם להלכה התקפה ויש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי בשומת הוועדה המקומית הוצג תחשיב חליפי למקרה שבית המשפט העליון יקבל את עתירת הוועדה המקומית ויקבע כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם., טען כי לדעתו, אין להציג חלופה כאמור. שומת הוועדה המקומית במקרה זה, נערכה לאחר קביעת ההלכה בבית המשפט העליון והוועדה הנפיקה שובר בהתאם לחלופה התואמת (לגישת הוועדה) את ההלכה. הבעלים שילמו את השובר. גם אם תהיה פסיקה לטובת הוועדה בעליון, לא ניתן לערוך שומה חדשה. לו רצתה הוועדה "לשמור על זכויותיה", היה עליה להוציא שומה ושובר בניגוד לפסיקת העליון. בצדק הוועדה לא נהגה כך. בכל הכבוד, הוועדה המקומית לא יכולה "לשמור על זכותה" לפעול לפי פס"ד שטרם ניתן. הפסיקה, אם תשתנה תוכל לשרת את הוועדה בשומותיה הבאות אך לא בשומה בה כבר הופק שובר (ושולם) לפי הפסיקה הקיימת.

ביחס למקדם וודאות בשיעור 0.5 בשומת המשיבה לזכויות התמ"א במצב קודם, טען שמאי המבקש כי הוא סבור שמקדם הוודאות למימושה של תמ"א 38 הוא 100%.

לעמדתו, תכלית תמ"א 38 היא חיזוק בפני רעידות אדמה ובהתאם לסעיף 22, בכדי לסרב להיתר לפי תמ"א 38 על הועדה המקומית לפרט בכתב את הטעמים לסירובה הנובעים רק משיקולים תכנוניים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות. אנו סבורים כי עצם אישורה של תא/3616א' המקנה זכויות באופן כמעט גורף, מצביע על הסבירות לאשר היתרים לפי תמ"א 38. כלומר, מבחינה תכנונית וכושר נשיאה של תשתיות, הסביבה הנדונה יכולה להכיל את אותה תוספת בניה שאושרה בתחום תכנית תא/3616א'. לפיכך, נראה שלו הייתה הועדה המקומית מפעילה שיקול דעת, בטרם אישור תכנית תא/3616א', הייתה מאשרת את אותן זכויות. בנוסף, קיימים היתרים רבים לפרויקטים לפי תמ"א 38 ברחבי רובע 3 שאושרו בטרם אושרה תכנית הרובע והועדה המקומית לא הציגה כלל החלטות ועדה בהן סורבה בקשה להיתר לפי תמ"א 38 מנימוקים שפורטו בתכנית. גם בנכס הנדון קודם מימוש לפי תמ"א 38 אשר הופסק רק בשל חוסר כדאיות בשל מי תהום. לפיכך, מקדם הוודאות שיש להביא לזכויות תמ"א 38 הוא 100%.

במועד הקובע, השוק כבר הפנים את אפשרות המימוש של תמ"א 38 (בשונה מהשנים הראשונות לאחר אישורה ב-2005), ומחירי הדירות במרכז הארץ ובפרט בתל אביב גילמו בתוכם פוטנציאל זה. השוק מצפה כי הרשויות יאשרו את הפרויקטים, שכן זוהי מטרת המחוקק בקידום התוכנית ובמתן הפטורים הנלווים לה, הנובעים מהצורך הלאומי לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ומיגונם בממ"דים.

נוכח האינטרס הלאומי למימוש התוכנית, סירוב לבקשה מחייב נימוקים מיוחדים, ומי שיסרב יישא באחריות לאסון אפשרי. בהתאם לכך, מרבית ההתנגדויות שהוגשו נגד מיזמי תמ"א 38 נדחו בשל הצורך החיוני בחיזוק המבנים. השוק לא צפה את ביטול התכנית, ובכל מקרה היה ברור כי גם אם תבוטל במתכונתה הנוכחית, תוצע חלופה דומה שתאפשר את החיזוק שהרי לא ניתן להותיר מבנים ישנים ללא עמידות וללא מיגון. לפיכך, מחירי הדירות שיקפו באופן מלא את האפשרות למימוש התמ"א או חלופה אחרת שתקנה זכויות דומות (כפי שקרה בפועל בתוכנית הרובע, בתוכניות מקבילות או במימושים לפי חלופת שקד).

בתגובה לטענת שמאית המשיבה כי תוקף תמ"א 38 מוגבל ולכן הוודאות למימושה נמוך טען שמאי המבקש כי בסעיף 29 לתמ"א 38 נקבע כי תוקפה של התמ"א ל- 5 שנים והארכתה כפופה להחלטת המועצה הארצית. במועד הקובע לאישורה של תכנית תא/3616' לא הייתה כל ציפייה לאי הארכתה של התמ"א. ביום 05/11/2019, כשנתיים לאחר המועד הקובע, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה לא לחדש את תוקפה של תמ"א 38 מעבר ליום 01/10/2022 ולאחר מכן ניתנה אורכה נוספת עד ליום 01/10/2023. גם לאחר מכן, לא הייתה ציפייה כי עם תום תוקפה של תמ"א 38 יוותר חלל ריק. מטרת התמ"א הינה חיזוק בפני רעידות אדמה ואין לצפות כי לא תאושר כל חלופה לתמ"א לשם הגשמת מטרת החיזוק. הצפי הוא כי תיקבע מדיניות חלופית אשר תיתן פתרון דומה, גם אם כזה החייב בהיטל השבחה.

בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי יש להביא בחשבון שכיום תמ"א 38 כבר בוטלה הרי שמדובר במידע שאינו קיים ואינו רלוונטי במועד הקובע ובהקבלה ניתן לטעון כי בבניין הנדון כשל ניסיון המימוש וניכר כי לא יהיה מימוש בטווח הנראה לעין ולכן ראוי להביא בחשבון דחיה של 20 שנה.

בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי לא כל בניין שנבנה לפני 1980 טעון חיזוק, הדגיש שמאי המבקש כי כל בניין שנבנה לפני 1980 אינו עומד בתקן 413. חובת הוועדה המקומית להוכיח טענתה זו בחוות דעת ביחס לבניין הנדון. בכל מקרה, שוק המקרקעין מביא בחשבון שכל בניין ישן יכול להיות מחוזק וליהנות מתוספת זכויות בהתאם לתמ"א 38. יתירה מכך, בנכס הנדון קודם פרויקט לפי תמ"א 38 כך שהצורך בחיזוק נבדק ואומת.

לפיכך, במועד הקובע קיימת ודאות גבוהה מאוד לאפשרות לקבל היתר לפי תמ"א 38 ולכן יש להביא בחשבון את זכויות התמ"א במקדם 100%.

13.2. **<u>עליית ערך המקרקעין</u>**

שמאי המבקש טוען כי אין מחלוקת כי גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה לאומדן שווי ולקביעת ההשבחה. כך נקבע בתקינה השמאית ובפסיקות רבות.

<u>מצב חדש</u>

אין ספק כי עסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע משקפות במדויק את השווי במצב החדש. בעת"מ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נועה לב ואח'** נקבע שבמימוש מכר דירה, ככלל, יש להעריך את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה למחירי דירות בסביבה. נקבע כי עסקאות השוואה הן הכלי הראוי והטוב ביותר להעריך את שווי הדירה וכי שיטה זו מגשימה נכון יותר את העקרונות העומדים ברעיון החיוב בהיטל השבחה. בהחלטת ועדת הערר 81104-11-20 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' יפעת טל** (יחד עם ערר 81105-11-24) מיום 14/04/2026 נקבע כי כאשר יש די עסקאות להערכת השווי במצב חדש הרי שיש לקבוע את השווי בשיטת ההשוואה כגישה בלעדית, מבלי לשקלל או להביא בחשבון את השווי המתקבל בגישה הכלכלית.

<u>מצב קודם</u>

בד"כ קיים קושי לאמוד את השווי במצב הקודם על בסיס עסקאות השוואה שכן ברור כי עסקאות אלה מגלמות את פוטנציאל אישורה של התכנית המשביחה. בהתאם להלכת לוסטרניק, יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה עצמה. במצב הקודם ערכי השווי מושפעים מתכנית תא/3616א' המופקדת וכן מתמ"א 38. בהתאם להלכת לוסטרניק יש לנטרל את השפעת תא/3616א' המופקדת על השווי הקודם אך בהתאם להלכת לויתן אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי הקודם. במצב הקודם השווי מושפע מתכנית מופקדת, לא זמינה, הצפויה להתאשר בקרוב ובגין אישורה יחול היטל השבחה. כמו כן, השווי מושפע במצב קודם מתמ"א 38 המאושרת והזמינה (בכפוף לפרסום ולשיקול דעת מוגבל מאוד של הוועדה המקומית). שמאי המבקש סבור כי השווי הנובע מתמ"א 38, על מגבלותיה, אך הזמינה, גבוה מהשווי הנובע מתכנית תא/3616א' שאינה זמינה עדיין. בשנים שלאחר הפקדת תא/3616א' ניתנו היתרים לפי תמ"א 38 בתחום הרובע. תמ"א 38 זמינה ולכן ערכי השווי נבעו ממנה.

אם השווי במצב חדש לפי תא/3616א' כזמין הינו R, אזי השווי במצב קודם תוך ציפייה לאישורה של התכנית ובכפוף להיטל השבחה צפוי בגינה הוא לכל היותר 0.89R[7].

שווי זמין לפי תמ"א 38 על מגבלותיה - T .

מתקבל כי $T > 0.89R$

בהתאם לכך, עסקאות שנערכו לפני המועד הקובע משקפות את T השווי הנובע מתמ"א 38 ולא את 0.89R, השווי הנובע מציפייה לאישורה של תא/3616א'.

בהתאם להלכת לויתן, ניתן להביא בחשבון את השווי הנובע מתמ"א 38 ולכן במקרה זה, ניתן להסתמך על עסקאות השוואה מלפני המועד הקובע. עסקאות אלה משקפות את תמ"א 38 ולא את התכנית המופקדת.

[7] לפי נוסחת הדחיה לשנה אחת, 6% והיטל השבחה.

להלן נתוני עסקאות שנערכו בגוש 6215 בשנה שלפני המועד הקובע ומשקפות את השווי במצב קודם המושפע מתמ"א 38 ולא מתא/3616א' המופקדת:

יום מכירה	כתובת	חלקה	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר	שווי למ"ר
05/07/2017	ש"ץ 13	11	3	57	₪ 2,900,001	₪ 50,877
03/03/2017	ש"ץ 6	13	1	68	₪ 2,800,000	₪ 41,176
30/03/2017	גורדון 53	50	1	100	₪ 4,200,001	₪ 42,000
27/11/2017	הירשנברג 15	125	2	65	₪ 3,899,998	₪ 60,000
18/09/2017	גורדון י ל 75	147	1	75	₪ 3,050,000	₪ 40,667
18/12/2017	ארלוזורוב 74	150	2	71	₪ 2,700,000	₪ 38,028
23/03/2017	אדם הכהן 8	166	1	29	₪ 1,650,000	₪ 56,897
16/08/2017	ויזל 11	171	3	93	₪ 4,150,000	₪ 44,624
08/02/2017	ויזל 17	174	3	50	₪ 1,910,001	₪ 38,200
06/07/2017	ויזל 6	190	2	83	₪ 4,100,000	₪ 49,398
15/10/2017	ויזל 6	190	1	56	₪ 2,650,000	₪ 47,321
10/08/2017	ויזל 4	191	1	29	₪ 1,530,000	₪ 52,759
10/08/2017	ויזל 4	191	1	53	₪ 2,470,000	₪ 46,604
30/03/2017	המלך שלמה 77	194	1	94	₪ 3,749,999	₪ 39,894
07/01/2018	שלמה המלך 85	198	0	53	₪ 2,325,000	₪ 43,868
05/01/2017	ארלוזורוב 72	246	1	69	₪ 3,050,000	₪ 44,203
07/12/2016	ארלוזורוב 86	262	1	80	₪ 3,900,000	₪ 48,750
03/07/2017	אלחריזי 7	276	2	61	₪ 3,000,000	₪ 49,180
23/03/2017	אלחריזי 5	277	3	61	₪ 2,250,000	₪ 36,885
14/12/2017	הקליר 23	282	1	69	₪ 2,825,000	₪ 40,942
04/07/2017	אלחריזי 4	284	0	53	₪ 2,180,001	₪ 41,132
07/03/2017	הפרדס 9	294	3	55	₪ 2,699,999	₪ 49,091
31/12/2017	הפרדס 9	294	5	48	₪ 2,335,000	₪ 48,646
07/03/2017	הפרדס 16	296	3	50	₪ 2,599,999	₪ 52,000
27/07/2017	גוטליב 10	299	2	64	₪ 4,050,000	₪ 63,281
01/06/2017	שפינוזה 33	343	3	80	₪ 3,280,000	₪ 41,000
14/11/2017	גורדון 52	346	3	60	₪ 2,630,000	₪ 43,833
28/05/2017	המלך שלמה 98	377	3	60	₪ 2,650,000	₪ 44,167
19/07/2017	גורדון 59	379	2	78	₪ 4,005,001	₪ 51,346
03/01/2017	גורדון 57	382	3	72	₪ 3,000,000	₪ 41,667
04/04/2017	שד בן גוריון 92	441	2	62	₪ 3,225,000	₪ 52,016
23/08/2017	שד בן גוריון 90	450	3	72	₪ 3,289,999	₪ 45,694
ממוצע						**₪ 46,442**

להלן עסקאות שנערכו בגוש 6215 בשנה שלאחר המועד הקובע ומשקפות את תא/3616א' כזמינה:

יום מכירה	כתובת	חלקה	קומה	שטח	מחיר	שווי למ"ר
28/06/2018	שד בן גוריון 62	39	2	84	₪ 3,750,000	₪ 44,643
26/03/2019	גורדון 61	115	1	86	₪ 3,720,000	₪ 43,256
13/09/2018	ויזל 11	171	2	30	₪ 1,800,002	₪ 60,000
24/01/2019	ויזל 24	181	2	60	₪ 2,700,000	₪ 45,000
31/07/2018	ויזל 6	190	2	59	₪ 2,850,000	₪ 48,305
02/08/2018	שדרות בן גוריון 87	193	2	68	₪ 3,978,000	₪ 58,500
08/04/2019	אד"ם הכהן 26	243	1	55	₪ 2,750,000	₪ 50,000
18/04/2019	ארלוזורוב 82	260	1	64	₪ 2,700,001	₪ 42,188
21/10/2018	ארלוזורוב 88	263	0	71	₪ 2,340,000	₪ 32,958
01/02/2018	ארלוזורוב 88	263	3	70	₪ 2,515,000	₪ 35,929
28/02/2019	ארלוזורוב 94	266	1	64	₪ 2,650,000	₪ 41,406
28/12/2018	אלחריזי 7	276	4	43	₪ 1,650,001	₪ 38,372
26/06/2018	הקליר 25	283	2	72	₪ 3,200,000	₪ 44,444
18/04/2019	אלחריזי 8	290	1	40	₪ 1,890,000	₪ 47,250
03/09/2018	הפרדס 9	294	2	50	₪ 2,425,000	₪ 48,500
16/02/2018	שלמה המלך 92	310	3	100	₪ 3,275,000	₪ 32,750
21/08/2018	שדרות בן גוריון 66	343	3	102	₪ 4,625,000	₪ 45,343
18/03/2018	שלמה המלך 86	358	3	68	₪ 3,380,000	₪ 49,706
22/01/2019	גוטליב 8	388	2	60	₪ 3,170,000	₪ 52,833
05/07/2018	הירשנברג 12	390	4	53	₪ 2,867,401	₪ 54,102
05/07/2018	ארלוזורוב 98	436	3	52	₪ 2,370,000	₪ 45,577
09/06/2018	שדרות בן גוריון 92	441	0	25	₪ 1,300,000	₪ 52,000
24/06/2019	שלמה המלך 77	194	4	62	₪ 3,260,000	₪ 52,581
27/06/2019	אלחריזי 3	276	3	72	₪ 3,700,000	₪ 51,389
31/10/2019	הקליר 11	17	0	66	₪ 2,995,000	₪ 45,379
ממוצע						**₪ 46,496**

מניתוח הנתונים עולה כי לא ניכרת עליית מחירים כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3616א'.

שמאי המבקש מבהיר כי בחלק מהשומות המכריעות שערך כשמאי מכריע, נבחנה ההשבחה בגישת ההשוואה. בחלק מהשומות נמצא כי ערכי השווי לאחר אישור תכנית הרובע עלו על ערכי השווי במצב הקודם. כך לדוגמא בשומה בגו"ח 6212/430 נמצאה השבחה. מדובר בשומה ברובע 4 בו זכויות הבניה עולות על הזכויות מכח תמ"א 38 (במיוחד ברחובות ראשיים).

בגו"ח 6955/101 ברובע 3 (מחוץ להכרזת אונסקו) נמצאה השבחה בגישת ההשוואה, אולם שומה זו לא הביאה בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 ולכן אינה רלוונטית.

בשומה מכרעת בגו"ח 6214/64 ברחוב ארבע ארצות 25 (מחוץ להכרזת אונסקו) נמצא בגישת ההשוואה כי תא/3616א' לא השביחה. כך גם בגו"ח 6215/169.

לפיכך, בהתאם לבחינה בגישת ההשוואה ומבלי לנטרל את השפעת תמ״א 38 (בהתאם להלכת לויתן) נמצא כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

לצורך הזהירות בלבד, ולמקרה שהתיק ידון בוועדת ערר הציג גם תחשיב השבחה בגישת התועלת.

ביחס לעסקאות בתגובת המשיבה המראות עליית ערך, טען שמאי המבקש כי הנתונים במצב חדש לא מאזור ההכרזה המאופיין בתוספת זכויות יותר גדולה ולכן השווי המתקבל יותר גבוה. כמו כן השטח שהובא בחשבון למ״ר בנוי הוא שטח רשום לעומת השטח לרישוי שהובא בשומתו. בנוסף, השווי שהתקבל בשומת המשיבה במצב חדש בסך של 54,500 ₪ גבוה יותר משווי הדירות החדשות בסך 50,000 ₪. אף בהחלטות השמאים המכריעים אליהן היא מפנה השווי נמוך יותר.

בתגובה לטענת המשיבה כי לא ניתן להתייחס לעסקאות בגלל שיש שונות בין דירות, טען כי טענה זו נכונה אולם זה לא נכון כאשר בודקים עשרות עסקאות, שאז ההשפעות של דירה ספציפית מתבטל ומתקזז.

13.3. **<u>תוספת הזכויות</u>**

שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה כי השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הוא חיזוק ותוספת לבניין הקיים.

בהתאם להוראות תכנית תא/3616א׳, בבניינים קיימים, בתחום הכרזת אונסק״ו במגרשים בשטח נמוך מ- 500 מ״ר, מותרת תוספת של קומה טיפוסית וקומת גג חלקית בכפוף לנסיגה בחזיתות ועד 65% משטח הקומה העליונה.

הזכויות המתאפשרות מכח תמ״א 38 הן לכל הפחות, קומה טיפוסית וקומת גג חלקית בשטח מחצית הקומה שמתחתיה. בנוסף, על פי תמ״א 38 אפשרית קומה טיפוסית נוספת. במקום בו חלה הכרזת אונסקו, כמו בנכס הנדון, מוסכם עם שמאית המשיבה כי אין סבירות לאשר קומה נוספת ויש להתעלם ממסמך המדיניות כי הוא מהווה את התכנית המשביחה עצמה.

בהתאם לשתי התכניות, ניתן לסגור את קומת הקרקע (בהתאם לתכנית תא/3616א׳ בכפוף לנסיגות). מרכיב זה לא הובא בחשבון כיוון שיוחס כהרחבה לדירות בקומת הקרקע.

שטח הקומות הנוספות בהתאם להוראות תא/3616א׳ יחושב לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות.

בהתאם לשומת המשיבה, שטח קומה טיפוסית ברוטו הוא כ- 227 מ״ר ושטח נטו הוא 207 מ״ר. שטח קומת הגג בהתחשב בנסיגה הנדרשת לחזית ועד 65% משטח הקומה שמתחת, הוא כ- 127 מ״ר. יתרת השטח, 80 מ״ר, תשמש כמרפסת גג. בהתאם לתמ״א 38 שטח קומת הגג הוא 93.5 מ״ר ושטח מרפסת הגג הוא 113.5 מ״ר.

ביחס למקדם קומת הגג בשומת המשיבה של 1.1 במצב קודם ו-1.2 במצב חדש, טען כי המקדם האקוויוולנטי לשטח בנוי בדירת גג גבוה מהמקדם בקומה טיפוסית בשל היוקרתיות המאפיינת דירות גג לרבות האפשרות להקמת בריכת שחיה וגובה הקומה. מקדם זה רלוונטי לשני מצבי התכנון באופן זהה. אין מקום לקביעת מקדם שונה לדירת גג שהוקמה לפי תמ״א 38 לעומת דירת גג שהוקמה לפי תא/3616א׳.

לטענתו, בשומות מכריעות שערך, נהג לייחס לדירות גג מקדם 1.2, אולם בהכרעות הח"מ נקבע מקדם 1.1 ולכן במקרה זה הובא בחשבון מקדם 1.1.

עוד הוא מוסיף כי תכנית הרובע מתירה הקמת בריכת שחיה על הגג. זכות זו רלוונטית בעיקר למימוש בהריסה ובניה חדשה ופחות במימוש במסגרת חיזוק ותוספת בניה. החיזוק הנדרש בתוספת בניה לצורך התאמה לבריכת שחיה הוא מהותי ונדרשות התאמות נוספות עד כדי שאין כדאיות לכך, ודאי במועד הקובע. קיימים מקרים בודדים ביותר בהם ניתן היתר לבריכת שחיה (להבדיל מג'קוזי) במסגרת חיזוק ותוספת בניה ברובע 3. היתרים אלה חריגים ואינם משקפים את המציאות הנוהגת. לפיכך, אין מקום לתת מקדם גבוה יותר לדירות גג בהתאם לתכנית תא/3616א' מאשר לדירות גג לפי תמ"א 38 ואם ניתן מקדם כזה הרי שהוא צריך להיות מינורי עד כדי סימלי בלבד.

13.4. **<u>מקדם דחיה ומושע</u>**

לצורך מימוש פרויקט בבניין הנדון על בעלי הזכויות להגיע להסכמה. בהתאם להחלטת ועדת הערר בקביעת מקדם הדחייה יש להתחשב במאפייניי הבניין הנדון וכן להביא בחשבון את מקדם פוטנציאל המימוש של תא/3616א'.

תוספת הבניה האפשרית בבניין הנדון מינורית ולכן הסבירות למימוש נמוכה. בבניין הנדון נעשו מספר ניסיונות לקדם פרויקט שכשלו. גם כיום, יותר מ- 8 שנים לאחר אישורה של תא/3616א' לא מקודם פרויקט ולא נראה כי יקודם בטווח הנראה לעין.

לפיכך, יש להביא בחשבון דחיה בת 10 שנים.

ביחס לתקופת דחיה שונה בין שני מצבי התכנון בשומת המשיבה, טען שמאי המבקש כי תכנית תא/3616א' משפרת במעט את התנאים הנדרשים למימוש פרויקט של תוספת בניה לעומת התמ"א. בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38 יש לידע את הציבור ע"י פרסום הודעה בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק כדי לאפשר לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בטרם מתן החלטה. הודעה מסוג זה אינה נדרשת בהתאם לתכנית תא/3616א'. מנגד, מימוש זכויות לפי תכנית תא/3616א' מחייב הסכמות רחבות יותר של 100% מאשר מימוש לפי תמ"א 38 בו ניתן לכפות על דיירים סרבנים את מימוש הפרויקט. לפיכך, יש להביא בחשבון דחיה זהה לשתי התכניות.

13.5. **<u>עלויות חיזוק</u>**

לעמדת שמאי המבקש, עלות החיזוק מהווה עלות עודפת מעבר לתרומתה לשווי. אילו לא הייתה נגרמת עלות עודפת, לא היו נדרשים כלל תמריצים למימוש תמ"א 38. תמריצי תמ"א 38 נועדו לכסות את עלויות החיזוק כדי לעודד ביצועו. תא/3616א' מחייבת את אותו החיזוק אשר נדרש לפי תמ"א 38. כיוון שבמצב הקודם מובאת בחשבון תמ"א 38, עלויות החיזוק קיימות באופן זהה בשני המצבים, אינן משפיעות על ההשבחה ולכן לא הובאו בחשבון.

13.6. **<u>בינוי חדש על ישן</u>**

שמאי המבקש טוען כי עלות התאמה לבינוי קיים, מושפעת מהיקף תוספת הבניה ולכן אינה זהה בשני המצבים.

ביחס לעלות של 370 ₪/מ״ר תוספת בשומת המשיבה בהתאם לחוות דעת של המהנדס ישראל דוד, טען שמאי המבקש כי לא נכון להסתמך על חוות הדעת האמורות כיוון שאינן כוללות את מלוא העלויות ואינן מביאות בחשבון את העובדה שמדובר בבנייה בבניין מאוכלס. כמו כן, חוות הדעת הוצגו ע״י צד להליך וטרם נבחנו ע״י ועדת הערר. בשומות מכריעות רבות, לא הוכרו עלויות ההתאמה המינוריות שנטענו ע״י המשיבה. להלן עלויות התאמה כפי שנקבעו בשומות מכריעות בתחום תכניות הרובעים:

שמאי מכריע	גו״ח	עלות למ״ר
רמה מאור	6961/52	1,800 ₪
רמה מאור	6906/77	2,400 ₪
ערן ירקוני	6106/658	2,000 ₪
אלי כהן	6901/127	2,500 ₪
דוד בריל	6214/375	2,100 ₪
דוד דדון	6111/482	0.8 משקף 5,000 ₪
מרדכי דדון	6214/386	0.8 משקף 4,760 ₪
גיא צדיק	6961/38	0.9 משקף 2,600 ₪

שמאי המבקש מדגיש כי בניסיון לקדם פרויקט בנכס הנדון נמצאו מי תהום גבוהים יחסית ועלות הטיפול בהם גרמה לחוסר כדאיות והפסקת קידום הפרויקט. בהתאם לכך, על הצד הזהיר, עלות ההתאמה הסבירה לבינוי על קיים, כפי שגם הוכרה בשומות מכריעות רבות היא לכל הפחות בסך 2,400 ₪ למ״ר.

עלויות התאמה הן ייקור עלויות בניה וככל שבמצב החדש יש יותר זכויות בניה מאשר במצב הקודם, עלויות ההתאמה במצב חדש גדולות יותר.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלויות התאמה לבינוי על קיים לפי שטח לשיווק בעוד שאת ייקור עלויות הבניה יש לייחס לשטח הבניה כלומר לשטח ברוטו. במצב קודם שטח התוספת הוא 340.5 מ״ר ובמצב חדש 374.55 מ״ר. כלומר עלויות ההתאמה במצב חדש גבוהות מאלה של המצב הקודם ב- 81,720 ₪[8].

13.7. **<u>קרן חניה</u>**

במצב הקודם בהתאם לתמ״א 38 נדרשת הסדרת מקומות חניה באופן דומה לנדרש לפי תא/3616א׳ ולכן התשלום לקרן החניה זהה בשני המצבים ואינו משפיע על ההשבחה, ולכן לא הובא בחשבון.

13.8. **<u>שווי מ״ר מבונה</u>**

לטענת שמאי המבקש, בהתאם לשומות מכריעות בסביבה נקבע שווי של 25,000 ₪ למ״ר מבונה כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. במקרה הנדון יש להביא בחשבון שווי של 24,000 ₪ כיוון שמדובר בפרויקט אשר לא ניתן להסדיר בו חניות.

[8] 2,400 ₪/מ״ר X (340.5 מ״ר – 374.55 מ״ר).

13.9. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב חדש לפי תא/3616א'			
פירוט	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת קומה	207	1	207
קומת גג עד 65%	127.55	1.1	140.305
מרפסת גג	79.45	0.3	23.835
סה"כ שטח אקו'			371.14
מצב קודם לפי תמ"א 38			
פירוט	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת קומה	207	1	207
קומה נוספת במקדם סיכון	207	0	0
תוספת קומת הגג (50%)	93.5	1.1	102.85
מרפסת גג	113.5	0.3	34.05
סה"כ שטח אקו'			343.9
השבחה במ"ר אקו'			27.24
שווי מ"ר מבונה			₪ 24,000
השבחה גולמית			₪ 653,760
עלויות התאמה במצב חדש	₪ 2,400	34.05	₪ 81,720
השבחה בניכוי עלויות התאמה			₪ 572,040
החלק ברכוש המשותף			13.50%
מקדם דחיה	6%	10 שנים	0.558
השבחה			₪ **43,112**
היטל השבחה			₪ **21,556**

14. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

14.1. **<u>התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם</u>**

שמאית המשיבה טוענת כי ביום 16/10/2025 ניתן על ידי בית המשפט העליון פס"ד **בבר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.** בית המשפט דן בשאלה האם במסגרת חישוב השבחה בגין תכנית משביחה שאושרה עת היתה תמ"א 38 בתוקף, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם, בעת בחינת היטל השבחה במימוש של מכר.

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

בהתחשב כי הועדה המקומית הגישה לבית המשפט העליון עתירה לדיון נוסף (דנ"מ 67731-10-25) ביחס לפסק הדין שניתן בברמ 1975/23 **הועדה המקומית ת"א-יפו נ' לויתן ואח'** אך טרם ניתנה החלטה בעתירה האמורה, שמאית המשיבה מציגה תחשיב חלופי בהתאם לעמדת הוועדה המקומית לפיה אין להתחשב בפוטנציאל מכוח תמ"א 38 בתחשיב המצב הקודם לתכנית הרובע.

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

מנגד תוכנית רובע 3 הינה תוכנית שקובעת זכויות מוקנות, אין לה הוראת פקיעה ולפיכך קבלת הזכויות מכוחה אינה מוגבלת בזמן כמו במקרה של תמ"א 38, ובקשות להיתר מכוחה עוברות במסלול מהיר יותר של רשות רישוי, ואינן כפופות להליך של התנגדויות לפי סעיף 149, כמו תמ"א 38. לפיכך היא תוכנית שמקנה ודאות והאצה של הליכי הוצאת ההיתר, ומפחיתה באופן משמעותי מאד אף הוצאות ניהול הליכים ואת הסיכונים לבעלים וליזם.

בהתאם לכך, שמאית המשיבה סקרה מספר מקורות ובחינות לצורך בחינת מקדם ההשפעה של תמ"א 38 במצב הקודם, כדלהלן:

<u>סיכון ואי ודאות</u>: לעניין אי הודאות ביחס לזכויות התמ"א יובהר כי זה מתייחס הן לעובדה כי מתן הזכויות מכח התוכנית מצוי בשיקול דעת רחב של הועדה המקומית וכפוף להליכי התנגדויות והן לעובדה שהתמ"א הינה תוכנית מוגבלת בזמן, בעלת הוראת פקיעה אשר ערב המועד הקובע של תוכנית רובע 3, מועד פקיעתה קרוב באופן שלאור הצפי למשך הזמן שיאפשר מימושה בהיתר, אף מסכל, ככל שלא תוארך, את אפשרות קבלת ההיתר מכוחה. יוטעם כי תמ"א 38 נכון לערב המועד הקובע של תוכנית רובע 3 הייתה אמורה לפקוע, ככל שלא תחודש, ביום 18.5.2020, דהיינו קצת יותר משנתיים לאחר מועד אישור תוכנית רובע 3. במועד הקובע של תוכנית רובע 3 לא הייתה כל ערובה שהמועצה הארצית לתכנון ובניה תחדש את התמ"א. להיפך, באותה תקופה נשמעו טענות

כבדות משקל כנגד המשך הארכתה של התמ"א, לאור בעיות משמעותיות שהיא יצרה. בדיון במועצה הארצית בעניין זה, אשר נערך ביום 05.11.2019 נקבע כי המועצה השתכנעה כי התמ"א במתכונתה הנוכחית לא משיגה באופן מספק את מטרתה - חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה, למרות המחיר התכנוני הכבד הכרוך בכך. כלומר, במצב בו לא מוארכת תמ"א 38 - פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.

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

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

<u>מסקנה</u>:

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

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>: שמאית המשיבה מציגה החלטות שמאים מכריעים בתחום רובע 3 בהן ניתן מקדם אי וודאות לשווי זכויות התמ"א במצב קודם בטווח שבין 0.1-0.9 ומהן מסיקה כי מקדם לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם אינו אחיד בין השמאים המכריעים וכי קיימות מחלוקות בנושא. בחלק מהחלטותיהם של השמאים המכריעים הוטמעה דיפרנציאציה בין זכויות שניתן לממש מכוח תמ"א 38 בתוספת של 1.5 קומות, ומקדם נמוך משמעותית בשל שילובה של קומת תמ"א נוספת אף על פי שזו מעולם לא אושרה בתחום רובע 3 ובבניה נמוכה ברובע 4. אין סבירות לעמדה שקיימת תוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור לחלוטין שלא ניתן לקבל באזור זה מכח תמ"א 38. יובהר כי באזור הכרזת אונסקו לא היתה סבירות כלל לקבל זכויות אלה לאור הוראות ההכרזה, כשקבלתן היתה כרוכה בסיכון לביטול ההכרזה, אשר חשובה ברמה העירונית וברמה הלאומית. כמו כן, החלטות השמאים המכריעים אינן מבוססות על נתוני שוק, אלא שיקול דעתם המקצועי בלבד.

ממוצע החלטות השמאים המכריעים, ערב יישומה של החלטת ביהמ"ש העליון מציבים את מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם בגבולות של 78% משווין כמוקנות. אין חולק כי הטמעת הוראות פסה"ד מחייב שילוב של מקדם נמוך יותר. בחלק ניכר מן השומות

המכריעות חושבו זכויות המצב הקודם באמצעות שילובן של זכויות תמ"א 38 כזכויות מוקנות ו/או בהפחתה מינימלית, אלמנט שאינו יכול עוד לבוא בחשבון.

בשקלול כל האמור לעיל, שמאית המשיבה סבורה כי מקדם תמ"א 38 שיש להביא במצב הקודם צריך להיאמד בגבולות של עד 50% לקומה וחצי בלבד כאשר מקדם אי ודאות זה יחול על המצב הקודם בלבד לרבות עלויות ההתאמה, קרן חניה, זכויות בניה וכיוצ"ב.

בנוסף, טוענת ביחס להליך הוצאת היתר בניה לפי תמ"א 38 לעומת לפי תב"ע, כי מימוש זכויות בניה הן במצב הקודם מכח תמ"א 38 והן במצב החדש מותנה בתקופת דחיה של מס' שנים, המשתנה בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה. יחד עם זאת, יש הבדל מהותי בזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תמ"א 38 לבין הזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תוכנית הרובע.

הליך קידום בקשה מכח תמ"א 38 הינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תוכנית תכנית רובע 3. הסיבה שתהליך קבלת החלטת ועדה המתירה בניה מכח תמ"א 38 הינו תהליך ארוך משמעותית מקבלת החלטה המתירה בניה מכח תוכנית רובע 3 טמונה בהוראות השונות הקיימות בדין ובתוכניות ביחס לשני המסלולים[9].

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

במהלך הדיון הבהירה כי לאור החלטת המועצה הארצית ביום 03.02.2015 להארכת התמ"א ל- 5 שנים נוספות עולה כי, במועד הקובע בשנת 2018 נותרו שנתיים בלבד לפקיעת התמ"א. כמו כן, גם אם ניקח בחשבון שהתמ"א הוארכה בעוד 3 שנים ופקעה בשנת 2023, כאשר מחשבים את השווי לתקופה מוגבלת בהשוואה לשווי זכויות לצמיתות בהיוון הכנסות מתקבל 25%. נוסיף את העובדה שהוצאת ההיתר לפי התמ"א היתה מורכבת, פרסום וכו', לכן לא יכול להיות שבתקופת דחיה של 8 שנים ניתן להוציא היתר בניה. וגם אם כן, הזכויות שוות הרבה פחות בגבולות של 25% בהשוואה לזכויות לצמיתות.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

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

בנוסף, לאור העובדה כי תכנית תא/3616א מקודמת עוד מלפני שנת 2012 הרי שהבאה בחשבון של עסקאות מהשנים אלו מגלמות את הפוטנציאל וציפייה לאישורה של תכנית זו, דבר שעל פי הדין

[9] לעניין זה הפנה להוראות התוכנית עצמה וכן בערר רישוי תא/1015/0120 איילה ברייר סער נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו (1.6.20, פורסם בנבו) ובעת"מ 34536-07-20 ברייר סער נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח' (23.8.21).

(הלכת לוסטרניק), נדרש לנטרל. יצוין כי, במהלך השנים הוצגו ונערכו מספר סקרים בתחום רובע 3 ע"י שמאים מכריעים, אשר הגיעו למסקנות שונות ולא חד משמעיות שיוצרות מובהקות כלשהיא והאמור לעיל הוא כפי הנראה הסיבה לכך.

14.2. **<u>עליית ערך המקרקעין</u>**

שמאית המשיבה מפנה לעסקאות מכר של דירות מגורים בבניה ותיקה בסביבה כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים למועד 2018/2019:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר נטו
08.03.2018	6214/54	סוקולוב 24	51	3	2.5	1950	₪ 2,550,000	₪ 50,000
08.03.2018	6214/36	יהושע בן נון 54	50	4	2	1950	₪ 2,806,000	₪ 56,120
10.05.2018	6214/455	עין גדי 6	50	2	2	1960	₪ 2,900,000	₪ 58,000
29.05.2018	6214/256	יהושע בן נון 10	78	3	3.5	1970	₪ 4,200,000	₪ 53,846
15.07.2018	6214/339	ארבע ארצות 10	45	2	2	1940	₪ 2,465,000	₪ 54,778
21.06.2018	6962/36	ירמיהו 13	48	2	2.5	1950	₪ 2,925,000	₪ 60,938
09.08.2018	6955/85	דיזינגוף 210	55	2	2.5	1960	₪ 3,100,000	₪ 56,364
28.02.2019	7113/56	דיזינגוף 125	56	2	3	1960	₪ 2,730,000	₪ 48,750
06.03.2019	6959/4	ירמיהו 38	48	4	2	1960	₪ 2,900,000	₪ 60,417
29.04.2019	6214/314	ארבע ארצות 9	52	3	2	1940	₪ 2,400,000	₪ 46,154
15.04.2019	7113/56	דיזינגוף 125	56	2	3	1960	₪ 2,700,000	₪ 48,214
02.05.2019	6901/127	דיזינגוף 209	68	1	4	1950	₪ 4,350,000	₪ 63,971
19.06.2019	6214/526	מנואל הרומי 28	44	2	2	1950	₪ 2,315,000	₪ 52,614
24.07.2019	6214/377	העבודה 13	70	3	4	1960	₪ 3,880,000	₪ 55,429
15.08.2019	6214/522	עמנואל הרומי 19	49	2	2	1960	₪ 2,780,000	₪ 56,735
17.02.2019	6214/415	בזל 24	55	3	2	1950	₪ 2,800,000	₪ 50,909
ממוצע למ"ר בנוי נטו								**₪ 54,577**

עסקאות מכר של דירות מגורים בבניה ותיקה בסביבה כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים למועד 2016/2017:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר נטו
20.03.2016	6214/210	עמנואל הרומי 18	66	2	2.5	1946	₪ 2,750,000	₪ 41,667
17.05.2016	6214/548	יהושע בן נון 38	70	1	2.5	1950	₪ 2,890,000	₪ 41,286
12.04.2016	6962/28	דיזינגוף 273	42	ק"ק	2	1950	₪ 1,800,000	₪ 42,857
16.06.2016	6960/134	דיזינגוף 237	62	1	2.5	1950	₪ 2,535,002	₪ 40,887
28.09.2016	6955/5	דיזינגוף 222	75	4	3	1970	₪ 2,360,000	₪ 31,467
27.04.2017	6214/509	יהושע בן נון 19	70	ק"ק	3	1949	₪ 3,000,000	₪ 42,857
23.05.2017	6214/338	ארבע ארצות 8	56	3	3	1945	₪ 2,150,000	₪ 38,393
28.06.2017	6959/97	דיזינגוף 282	45	3	2	1969	₪ 2,100,000	₪ 46,667

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח רשום (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בניה	תמורה	מחיר למ״ר נטו
03.05.2017	6214/335	סוקולוב 8	56	1	2	1947	₪ 2,600,000	₪ 46,429
30.06.2016	6214/188	יהושע בן נון 11	75	4	4	1970	₪ 3,501,000	₪ 46,680
03.07.2016	6215/274	אלחריזי 11	64	2	2	1950	₪ 2,700,000	₪ 42,188
27.11.2016	6961/8	ירמיהו 16	51	2	2.5	1960	₪ 2,360,000	₪ 46,275
23.04.2017	6215/185	ויזל 16	58	1	2	1970	₪ 2,750,000	₪ 47,414
28.05.2017	6215/377	שלמה המלך 98	60	3	3	1950	₪ 2,650,000	₪ 44,167
15.10.2017	6215/190	ויזל 6	56	1	2	1970	₪ 2,650,000	₪ 47,321
13.03.2017	6961/7	ירמיהו 14	56	3	3	1952	₪ 2,360,000	₪ 42,143
ממוצע למ״ר בנוי נטו								**₪ 43,043**

שמאית המשיבה טוענת כי שמאי המבקש עורך במסגרת חוות דעתו סקר נתוני השוואה של עסקאות מכר בין השנים 2017-2019 בתחום תכנית תא/3616 א׳ וטוען כי לא נוצרה עליית ערך עקב אישור תכנית 3616א׳. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל.

ראשית, יובהר כי תכנית 3616א׳ הופקדה בנובמבר 2012 וכי כבר במועד זה התכנית תרמה לעליית המחירים בנכסים הכלולים בה. בעניין זה יצוין כי יש לנטרל את הפוטנציאל התכנוני הנובע מהליכי קידומה של התכנית בעת קביעת שווי המצב הקודם, וזאת בהתאם להלכת לוסטרניק. משכך, יש לדחות את טענתו של שמאי המבקש לפיה לכאורה עסקאות השוואה משנת2017 (לאחר הפקדת תכנית 3616 א׳ ובסמוך למועד אישורה) אינן משקפות את הפוטנציאל התכנוני מכח תכנית 3616א׳.

יתרה מכך, בהתאם לסקר נתוני השוואה כפי שנערך על ידי השמאי המכריע דוד בריל בחלקה בגו״ח 6906/96, רח׳ שלום עליכם 43 בת״א, ובהתאם לנתוני ההשוואה כפי שנבחנו על ידי השמאי המכריע תמיר שדה במסגרת הכרעתו בגו״ח 6960/88/4, עולה כי תכנית תא/3616א׳ תרמה באופן מובהק לעליית ערך הנכסים בתחומה.

יצוין כי הפער המתקבל אינו משקף את ההשבחה הראויה אלא את המגמה. לעסקאות ההשוואה משתנים רבים ולכן יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, המשקפת את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616א׳. בענין זה מפנה להכרעת הח״מ בגו״ח 6214/376 ברח׳ אשתורי הפרחי 3 בת״א, להחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו״ח 6214/254 ברח׳ יהושע בן נון 12 ת״א בהתייחס לתכנית תא/3616 א׳ ולדבריו של השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 7078/198 ברחוב אמיל זולא 16 בת״א.

בתגובה לטענת המבקש כי העסקאות שנבחנו על ידה הן מחוץ לתחום ההכרזה, טענה שמאית המשיבה כי הניצול המיטבי הוא חיזוק ותוספת. באזור ההכרזה ומחוצה לו, השוני בין היקף הזכויות הוא שבאזור ההכרזה שטח הקומה החלקית הוא בתכסית של עד 65% בעוד שמחוץ להכרזה הקומה החלקית לפי נסיגות של 3 מ׳ מהחזית הקדמית ואם מדובר במגרש פינתי אז מהחזית הנוספת 1.2 מ׳. זה כל ההבדל ולכן זה זניח.

בשתי הטבלאות נעשתה השתדלות לקחת מאותם הרחובות כך שיש עסקאות מחוץ לאזור ההכרזה לפני ואחרי המועד הקובע. לא מדובר בסקר מגמתי שלוקח עסקאות ספציפיות.

ביחס לטענת המבקש כי יש לערוך את השומה בגישת ההשוואה בהתאם לפס"ד נועה לב, טענה שמאית המשיבה כי גם בפסק הדין השופט גלעד הס קובע הסתייגות במקרים שבהם לא ניתן לערוך את השומה בגישת ההשוואה. חשוב להבהיר שהמתחם בנועה לב ברחוב דפנה מאופיין בבנייני רכבת עם מאפיינים זהים ודירות זהות. במבני שיכון הדירות דומות ללא מעלית וללא חניה שנכנסות למגרש אחד עם זכויות אחידות. ברובעים כל דירה בשטח אחר עם זכויות שונות. ולכן לא ניתן להשוות את זה לפינוי בינוי, שכן לכל אחד יש חלק אחר בזכויות. ולכן הגישה הנכונה היא הגישה הכלכלית בתכנית הרובע.

14.3. **<u>תוספת הזכויות</u>**

בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה. לאור זאת, מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים. כמו כן התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת בשטח של כ- 227 מ"ר ובניכוי שטח ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר מתקבלת בניה בשטח של כ- 207 מ"ר.
- תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה, תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 1.2 מ' מקו החזית הנוספת (במגרשים פינתיים). בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 147 מ"ר ובניכוי 20 מ"ר עבור ח"מ ומעלית מתקבל שטח של כ- 127 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 80 מ"ר.

הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל. גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות, בתנאים המפורטים בתכנית. לאור המאפיינים הנ"ל, ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים אשר נערכו בתחום תכנית 3616א', הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.2 לקומת הגג ו-0.3 למרפסת הגג.

במצב קודם הכולל התחשבות הזכויות תמ"א 38, קומת הגג החלקית הובאה במקדם שווי 1.1.

שמאית המשיבה מציינת כי בשומתה ניתן מקדם שווי 1.2 על הצד הזהיר, וזאת בהתחשב בין היתר בכך שבמסגרת תכנית תא/3616 א' הותרה בניית יח"ד נפרדות בגובה מירבי של 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. לדירות הגג שווי גבוה ואף כפול משווי דירות רגילות שכן הן ממוקמות בקומה העליונה של הבניין עם פרטיות מרבית ונוף נרחב, גובה הקומה גבוה בכ-50% מגובה קומה טיפוסית והקמת בריכת שחיה תורמת באופן מובהק לשווי הנכס היוצרת שטח בילוי בהיקף הבריכה, מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. עלות הבניה דומה כך שמרכיב הקרקע לדירות אלו עולה הרבה מעבר לשיעור זה.

כתימוכין, מפנה להחלטותיה של השמאית המכריעה גבע בלטר בהן ניתן מקדם 1.3 לקומת הגג[10], להחלטתו של השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 6960/88 ובגו"ח 6960/52 אשר נקט במקדם 1.2 ולהחלטתו של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6903/138 שנקט במקדם 1.3.

[10] בגו"ח 7078/7/19, 7091/160/6, 6213/1280/4, 6214/519.

ביחס לשטחי הבניה בשומת המבקש, טענה שמאית המשיבה כי שמאי המבקש מביא בחשבון במצב הקודם זכויות עבור תוספת קומה וקומת גג חלקית בשטח בשיעור של 50% משטח הקומה שמתחתיה. בעניין זה אין מחלוקת.

בשים לב למיקום הנכס שבנדון בתחום אזור ההכרזה, לא ניתן היה לאשר במצב הקודם זכויות מכח תמ"א 38 מעבר לתוספת קומה וקומת גג חלקית בשטח בשיעור של 50% משטח הקומה שמתחתיה.

כתימוכין, מפנה למס' היתרי בניה בסביבה הקרובה במסלול של חיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 במסגרתם אושרה תוספת קומה ומעליה קומת גג חלקית[11].

יובהר כי באזור הכרזת אונסקו לא היתה סבירות כלל לקבל זכויות אלה לאור הוראות ההכרזה, כשקבלתן היתה כרוכה בסיכון לביטול ההכרזה, אשר חשובה ברמה העירונית וברמה הלאומית. משכך, לגישתה, אין סבירות לעמדה שקיימת תוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור לחלוטין שלא ניתן לקבל באזור זה מכח תמ"א 38 ולא ניתנו בפועל.

14.4. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאית המשיבה מביאה בחשבון דחיה ומושע למשך 8 שנים בשיעור הוון של 6%, המהווה מקדם בשיעור 0.627 בהתחשב בגיל המבנה שהוקם בשנות ה-50' וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו, המצב המשפטי והרכב הבעלויות, היקף שטחי הבניה ומספר הדירות, העובדה כי הגג ריק מבניה, לא מותקנת מעלית וכי לא קיימים במבנה מקומות חניה ושטחי הבניה הנוספים, מהם עולה כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט.

לצורך ביסוס עמדתה, שמאית המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים התומכים בעמדתה[12].

שמאית המשיבה מדגישה כי עסקינן במבנה מגורים ותיק מאד ולפיכך חיזוק הבנין הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקיימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנה ימומשו יתרת זכויות הבניה הקיימות מכח תכנית 3616א'.

בהתאם לאמור בסע"ק 14.1, במצב קודם הכולל התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38, חושבה דחיה למשך 10 שנים בשיעור הוון של 7% המהווה מקדם 0.5.

בתגובה לטענת המבקש כי תקופת הדחיה זהה בשני מצבי התכנון, טענה שמאית המשיבה כי, כאמור, הליך קידום בקשה מכח תמ"א 38 הינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תוכנית 3616 א'. הסיבה שתהליך קבלת החלטת ועדה המתירה בניה מכח תמ"א 38 הינו תהליך ארוך משמעותית מקבלת החלטה המתירה בניה מכח תוכנית רובע 3 טמונה בהוראות השונות הקיימות בדין ובתוכניות ביחס לשני המסלולים. בנסיבות אלו, תחשיב ההשבחה בשומת הוועדה המקומית ביחס למצב החדש מביא בחשבון פרק זמן קצר של כשנתיים ביחס לדחייה שהובאה בחשבון במצב

[11] היתר מס' 15-1277 מיום 24.11.2015 (גו"ח 6966/76) ברח' הירקון 180, היתר מס' 15-1313 מיום 23.6.2016 (גו"ח 6217/226) ברח' שטרוק 15, היתר מס' 13-0087 מיום 23.6.2013 (גו"ח 6961/88)ברח' מיכה 10, היתר מס' 12-0381 מיום 14.5.2015 (גו"ח 6905/27) ברח' הירקון 110, היתר מס' 13-0701 מיום 5.8.2013 (גו"ח 6214/336) ברח' סוקולוב 10, היתר מס' 13-1646 מיום 1.4.2014 (גו"ח : 6953/58) ברח' הקליר 2.

[12] ארז כהן בגו"ח 6857/193, בועז קוט בגו"ח 6212/402, עאטף עאלם בגו"ח 6956/86, דוד בריל בגו"ח 6906/96, מוטי דיאמנט בגו"ח 6955/4 ובגו"ח 6962/26, תמיר שדה בגו"ח 6960/88 ואלדד חיימי בגו"ח 7078/149 ובגו"ח 6962/29.

הקודם לזכויות תמ"א 38. כתימוכין מפנה להחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח ברחוב לכיש 10.

ביחס לטענת המבקש כי במצב החדש נדרש אחוז הסכמה גבוה יותר בהשוואה למצב הקודם ולכן לגישתו המורכבות במצב קודם מתקזזת עם הצורך בהסכמה נוספת במצב חדש, טענה שמאית המשיבה כי היא דוחה את הטענה. בעניין זה מפנה לחוק המקרקעין חיזוק בתים משותפים לפיו לא קיימת הבחנה בין הרוב הנדרש מכוח תמ"א 38 לבין תכנית מכוח סע' 23. הגדרת החיזוק רלבנטית לשתי התכניות.

14.5. **<u>בינוי חדש על ישן</u>**

בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר 8001/009 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נקבע כי עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות. לפיכך, ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.

בהתאם לחו"ד מהנדס מומחה שנערכה ע"י המהדס מר ישראל דוד במסגרתן נבחנו העלויות העודפות לצורך הקמת תוספת קומות מעל מבנה קיים ביחס למבנה חדש בארבעה טיפוסי בניינים בתחום תכנית תא/3616 א' במרכז העיר תל אביב עולה כי העלות העודפת נעה בגבולות של 152- 373 ₪ / מ"ר.

בהתחשב במבנה שבנדון, הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך של כ-370 ₪/מ"ר תוספת.

14.6. **<u>עלות חיזוק</u>**

שמאית המשיבה אינה מביאה בתחשיבה עלויות חיזוק המבנה.

לטענתה, עלות שיפוץ וחיזוק, ככל שתידרש, תורמת לשווי המבנה לפחות בגובה העלות.

מדובר במבנה מגורים ותיק לפיכך חיזוק המבנה התחייב כבר במצב הקודם, הינו הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנים ימומשו יתרת הזכויות מכח תכנית תא/3616 א'.

כתימוכין, מפנה להחלטות השמאים המכריעים אלדד חיימי בגו"ח 7078/149/9, עאטף עאלם בגו"ח 6959/41/2, שושי שרביט שפירא בגו"ח 6960/11/14, גבע בלטר בגו"ח 6212/405 ותמיר שדה בגו"ח 6960/88.

14.7. **<u>קרן חניה</u>**

הובא בחשבון כי לא ניתן למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי החלקה ומשכך יידרש תשלום לקרן חניה בגין 3 מקומות חניה.

14.8. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שווי מ"ר מבונה הובא בשומת המשיבה בסך 25,000 ₪ בהתבסס על עסקות השוואה והחלטות שמאים מכריעים ובהתחשב במיקום המקרקעין, כדלקמן:

עסקות השוואה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
30.8.2017	6903	54	הרמן כהן 6	78	3	3	2016	₪ 4,350,000	₪ 55,769
19.6.2017	6904	118	פרץ חיות 36	175	5	6	2016	₪ 11,484,200	₪ 65,624
11.1.2018	6904	111	בורוכוב 9	92	1	3	2018	₪ 4,750,000	₪ 51,630
6.2.2018	6904	111	בורוכוב 9	142	4	4	2018	₪ 9,400,000	₪ 66,197
28.9.2017	6904	111	בורוכוב 9	81	2	3	2017	₪ 5,125,000	₪ 63,272
6.2.2018	6904	111	בורוכוב 9	97	3	3	2018	₪ 5,200,000	₪ 53,608
11.5.2017	6214	520	שדי עמנואל 23	90	1	3	2017	₪ 4,550,000	₪ 50,556
9.8.2017	6214	256	יהושע בן נון 10	110	4	4	2017	₪ 5,170,000	₪ 47,000
27.12.2016	6214	679	יהושע בן נון 49	81	1	3	2017	₪ 4,600,000	₪ 56,790
28.11.2016	6214	679	יהושע בן נון 49	175	2	5	2017	₪ 10,100,000	₪ 57,714
12.12.2017	6214	681	ז'בוטינסקי 67	75	4	3	2017	₪ 4,200,000	₪ 56,000
26.7.2017	6957	97	ישעיהו 60	84	1	3	2017	₪ 3,825,000	₪ 45,536
22.3.2017	6213	297	אפשטיין 9	63	2	3	2017	₪ 3,583,000	₪ 56,873
15.6.2017	6213	72	מוסינזון 3	125	5	5	2017	₪ 7,059,235	₪ 56,474
4.7.2017	6213	391	ילין 20	80	1	3	2017	₪ 4,214,927	₪ 52,687
4.7.2017	6213	391	ילין 20	69	1	3	2017	₪ 3,535,073	₪ 51,233

בחילוץ שווי הקרקע למגורים מתקבל:

שווי מ"ר בנוי	₪ 50,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 42,735
בניכוי רווח יזם 20%	₪ 35,613
בניכוי עלות בנייה כוללת	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה	₪ **26,613**

החלטות שמאים מכריעים:

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
ביאליק 49	7085/44	אייל יצחקי	₪ 25,000
בזל 11	6956/86	עאטף עאלם	₪ 25,000
שדרות בן גוריון 54	6215/6	דוד דדון	₪ 25,000
שדרות בן גוריון 5	6902/85	דוד טיגרמן	₪ 26,000
בר כוכבא 65	7092/8	רינת וייס רביב	₪ 25,000
שלמה המלך 55	6903/47	דוד טיגרמן	₪ 26,000
שדרות בן גוריון 4	6968/37	גיל הרצברג	₪ 26,000

במסגרת תגובתה לשומת המבקש, שמאית המשיבה מפנה לעסקות מכר נוספות המשקפות ממוצע של 50,000 ₪/מ"ר בנוי ולהחלטות נוספות של שמאים מכריעים בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ למועד הקובע.

14.9. **<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>**

<u>חלופה א':</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת קומה	207	1	207
קומת גג	93.5	1.1	102.85
מרפסת גג	113.5	0.3	34.05
סה"כ			343.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			₪ 8,597,500
עלות התאמה לבנייה מעל בניין ותיק	300.5	₪ 370	₪ 111,185
קרן חניה (3 יח"ד)	3	₪ 48,316	₪ 144,948
מקדם אי וודאות			0.5
סה"כ			₪ 4,170,683
בדחיה למימוש ומושע (10 שנים, 6%)			0.558
חלק יחסי		88/652	0.135
שווי מצב קודם			₪ 314,106
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת קומה	207	1	207
קומת גג	127	1.2	152.4
מרפסת גג	80	0.3	24
סה"כ			383.4
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			₪ 9,585,000
עלות התאמה לבנייה מעל בניין ותיק	334	₪ 370	₪ 123,580
קרן חניה (3 יח"ד)	3	₪ 48,316	₪ 144,948
סה"כ			₪ 9,316,472
בדחיה למימוש ומושע (8 שנים, 6%)			0.627
חלק יחסי		88/652	0.135
שווי מצב חדש			₪ 788,413
השבחה			₪ **474,307**
היטל השבחה			₪ **237,153**

חלופה ב׳:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
תוספת קומה	207	1	207
קומת גג	127	1.2	152.4
מרפסת גג	80	0.3	24
סה״כ			383.4
שווי מ״ר מבונה			₪ 25,000
סה״כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			₪ 9,585,000
עלות התאמה לבנייה מעל בניין ותיק	334	₪ 370	₪ 123,580
קרן חניה (3 יח״ד)	3	₪ 48,316	₪ 144,948
סה״כ			₪ 9,316,472
בדחיה למימוש ומושע (8 שנים, 6%)			0.627
חלק יחסי		88/652	0.135
השבחה			₪ **788,413**
היטל השבחה			₪ **394,207**

15. **<u>הכרעה</u>**

15.1. **<u>התחשבות בזכויות מכוח תמ״א 38 במצב הקודם</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים כי בהתאם לפסיקה, אין לנטרל את פוטנציאל תמ״א 38 במצב קודם. יחד עם זאת, שמאית המשיבה עורכת תחשיב השבחה חלופי ללא התחשבות בשווי זכויות התמ״א בטענה כי טרם ניתנה החלטה בעתירה לדיון נוסף.

במסגרת ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר **לויתן** מיום 08.01.2024, נדונה השאלה העקרונית האם יש להביא בחשבון בעת קביעת ״מצב קודם״ של שווי מקרקעין עליית ערך שאירעה בשל תחולת תמ״א 38.

להלן תמצית ההחלטה בסוגיות הרלבנטיות:

- זכויות תמ״א הינן זכויות מותנות ולא ניתן לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מכר.
- בשאלה האם יש להביא בחשבון את תמ״א 38 בעת קביעת שווי ב ״מצב קודם״, היא שאלה ביחס לציפיית השוק- ״קונה מרצון״- לקבלת היתר בניה מכוח תמ״א 38 שעל השמאי לשקלל בעת קביעת ״מצב קודם״ של המקרקעין. בית המשפט סקר את הפסיקה הרלבנטית לשאלה ופסק כי יש להביא בחשבון את תמ״א 38 בבחינת המצב הקודם בכפוף לבחינה שמאית תוך יישום העקרונות שבפסיקה על השאלה, כדלקמן:

1. זכויות תכנית רובע 3 הינן תוספת **<u>קומה טיפוסית מלאה וקומה חלקית</u>** השייכת לכלל בעלי הזכויות בבניין. זכויות אלה **פחותות מאלה הקבועות בתמ״א 38**, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות **<u>2.5 קומות טיפוסיות</u>** מעל הבנוי על המקרקעין.
2. תמ״א 38 איננה חלק מ״הליכי התכנון הכרוכים״ בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת ״מצב קודם״.

3. הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי שעל השמאי לבחון, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה בשני מישורים:

בפן הקנייני- כמפורט בפסק הדין 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. עקב מדיניות מוסדות התכנון לגבי הוצאת היתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38, יש הבדל אינהרנטי בין מימוש בדרך של מכירה לבין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה כאשר במועד המכירה רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים. בעניין זה מציין כבוד השופט יעקב שקד, כי גדר הציפיה הסביר להוצאת היתר בפן התכנוני, הקנייני או שניהם גם יחד יהיה שונה באזור אחד של הארץ ביחס לאזור אחר.

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.

4. ביחס לקביעת בית המשפט המחוזי בעניין לביא, לפיה הכרה בזכויות תמ"א 38 במצב קודם תאיין את ההשבחה, קבע בית המשפט כי השמאי שיעסוק בדבר **יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכוח תמ"א 38**. זאת נוכח חוסר הודאות להוצאת היתר בניה כמפורט לעיל.

5. אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות.

בפס"ד בית משפט עליון **בבר"מ 1975/24** שניתן ביום 16.10.2025 על פסק הדין של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו שניתן בעמ"נ 18618-12-22 מיום 08.01.2024, נקבע כי בעת הערכת שווי המקרקעין "במצב הקודם" לצורך שומת היטל השבחה <u>אין להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 (מעצם אישורה) לשוויים</u>, ככל שישנה. הסיבה היא כי העלייה בערך הנכסים אשר מתרחשת כפועל יוצא מעצם אישורה של תמ"א 38, מבלי שהוצא מכוחה היתר בניה, אינה עולה אפוא כדי מתת רגולטורי. עליית ערך זאת היא תוצאה של כוחות השוק אשר מעלים את הביקוש לנכסים מסוג זה בשל הפוטנציאל התכנוני הגלום בהם; וכאמור, כאשר מדובר בהתעשרות שמקורה בשוק החופשי – אין הכרח לחלוק אותה עם הציבור.

השופט א. שטיין מבהיר כי עליית השווי שצמחה בעקבות אישור תמ"א 38 אינה מקיימת קשר סיבתי ישיר, או קשר כלשהו, לתכנית האחרת אשר באה לעולם אחרי שצמחה ההשבחה מכוח התמ"א. מכאן מסיק כי גישת הנטרול חוטאת לעיקרון היסוד המחייב בגביית היטל השבחה ובגביית מיסים בכללותם.

בקשות לקיום דיון נוסף על פסק הדין נדחו בבית המשפט העליון ביום 5.7.2026 (דנ"מ 67731-10-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' לויתן; דנ"מ 2781-11-25 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קלמנוביץ(5.7.2026)).

לפיכך, ההלכה המחייבת היא כי אין לנטרל משווי המקרקעין במצב הקודם את הפוטנציאל הנובע מתחולתה של תמ"א 38, ויש להביא בחשבון את תרומתו לשווי, ככל שזו קיימת.

כפי שיובהר בהמשך בפרק עליית ערך המקרקעין בסע"ק 15.2, אני מסכימה עם שמאית המשיבה כי, לנוכח קידומן הממושך של תכניות הרובע במקביל לתחולתה המתמשכת של תמ"א 38, קיים קושי ממשי לבודד, באמצעות עסקאות השוואה, את רכיב עליית השווי הנובע מתרומתה של תמ"א 38. לפיכך, יש לאמוד את תרומתה של התמ"א על בסיס ההסתברות לקבלת היתר בנייה מכוחה בנכס מושא השומה, בשים לב למדיניות הוועדה המקומית שחלה באזור במועד הקובע, תוך הבאה בחשבון של רכיב המושע, הסיכון והיקף הזכויות שהוועדה המקומית צפויה לאשר והעלויות העודפות הכרוכות במימושן, והכל תוך התחשבות במקדם הוודאות המתאים.

בחינה זו מלמדת כי תרומתה של התמ"א לשווי המקרקעין מתבטאת בעליית שווי בשיעור של כ-13%, העומדת ביחס סביר לממצאי מחקר שנערך בסוגיה זו[13].

לעניין שיעור ההסתברות לקבלת היתר מכוח תמ"א 38, אציין כי תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית בעלת תכלית ציבורית ראשונה במעלה – חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה והצלת חיי אדם. נוכח חשיבותה ותכליתה זו, הוארך תוקפה של התכנית פעם אחר פעם בהחלטות מוסדות התכנון.

במועד הקובע עמדה התמ"א בתוקפה, לאחר שתוקפה הוארך פעם אחר פעם לאורך השנים שקדמו למועד זה. רצף הארכות זה, בין השנים 2007–2016, שיקף, נכון למועד הקובע, מדיניות עקבית של המשך תחולתה של תמ"א 38, ולא הצביע על כוונה להביא לסיומה. רק בשנת 2019, לאחר המועד הקובע, החליטה המועצה הארצית על סיום תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022; ואף מועד זה נדחה בהמשך, בחודש אפריל 2022, עד ליום 1.10.2023.

החלטת המועצה משנת 2015 להאריך את תוקפה של התמ"א ל-5 שנים נוספות, מחזקת את העובדה כי במועד הקובע, הרוכש הסביר היה מניח בסבירות גבוהה כי תוקפה של תמ"א 38 יוארך שוב, כפי שאכן אירע בפועל. עם זאת, לא ניתן היה להתעלם לחלוטין מסיכון תכנוני ומאפשרות לדחייה מסוימת בקבלת הזכויות.

השתלשלות החלטות המועצה משנת 2019 מעידה על שינוי מגמה והחלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38. אולם החלטות אלה שבאו לאחר המועד הקובע מהוות חוכמה בדיעבד ואינן מהוות חלק ממערך הנתונים והשיקולים שעמדו בפני הקונה הסביר במועד הקובע.

[13] על בסיס מחקר שנערך על ידי מר עופר רז-דרור במסגרת עבודת דוקטורט שכותרתה "השלכות הביורוקרטיה על שוק הדיור בישראל: תמ"א 38 כארביטראז' רגולטורי והשפעתה על מחירי הדיור", שלפיו מחירי הדירות שעליהן חלה התמ"א עלו, בממוצע ארצי, בכ-10% יותר בהשוואה לעליית מחירי הדירות שעליהן לא חלה התמ"א, ובמרכז הארץ נצפתה עלייה תוספתית של כ-17% במחירי הדירות שעליהן חלה התמ"א.

הלכה היא כי בחינת ההשבחה תיעשה בהתאם למועד הקובע, על יסוד הנתונים, הציפיות וההסתברויות שהיו ידועים או צפויים באותו מועד, ולא על יסוד התפתחויות מאוחרות לו.

לפיכך, את ההסתברות למימוש הזכויות מכוח התמ"א יש לבחון על יסוד המידע והמדיניות ששררו במועד הקובע.

על רקע קביעת בית המשפט המחוזי בעניין **לויתן**, שלפיה הערכת הסיכוי לקבלת היתר מכוח תמ"א 38 היא עניין שמאי, המחייב בחינה של מכלול הפרמטרים הרלוונטיים לנכס ולסביבתו – ובהם מאפייני הנכס, הכדאיות הכלכלית, מדיניות הוועדה המקומית ואופן התנהלותה בפועל בבקשות להיתרים מכוח התמ"א – לא מצאתי לקבל את טענת המשיבה שלפיה הצטברותם של מספר גורמי אי ודאות מובילה לכך שהסיכוי למימוש זכויות התמ"א שואף לאפס. אין מדובר בהסתברות סטטיסטית הנבחנת באופן בינארי, בהתאם להתממשותו או אי התממשותו של כל אחד מגורמי הסיכון, אלא בהערכה שמאית של הציפייה הסבירה למימוש הזכויות במועד הקובע, הנלמדת מניסיון העבר, מהמציאות התכנונית, מרמת הביקושים ומערכי השווי הגבוהים המאפיינים את תל אביב בכלל ותחום הרובע הנדון בפרט. לפיכך, את גורמי אי הוודאות יש לשקלל במסגרת הערכת הסיכוי למימוש הזכויות, ולא לראות בכל אחד מהם תרחיש המאפס את הפוטנציאל מכוח תמ"א 38.

לאור האמור ועל רקע מדיניות הוועדה המקומית, תובא בחשבון תוספת קומה וקומה חלקית במקדם וודאות בשיעור של 0.87 המשקף דחיה למשך שנתיים בשיעור סיכון גבוה של 7% **<u>עד לקבלת היתר</u>**, המגלם את הליכי התכנון הנדרשים.

אשר לתוספת קומה נוספת, איני מקבלת את עמדת הצדדים שלפיה מיקומם של המקרקעין בתחום אזור ההכרזה שולל כל אפשרות לאישורה. אמנם, במועד הקובע אפשרות זו לא תאמה את מדיניות הוועדה המקומית, ואולם אין במדיניות שנהגה באותה עת, אשר לא עמדה במבחן לאורך זמן, כדי לשלול לחלוטין אפשרות לתוספת קומה נוספת בעתיד, בשים לב לשינויים אפשריים במדיניות התכנונית ובהיקפי הביקוש.

לפיכך, ובהינתן הסבירות הנמוכה מאוד למימושה, אביא זכויות אלה בחשבון במקדם ודאות בשיעור של 10%.

מאותו טעם, איני מקבלת את עמדת שמאי המבקש שלפיה יש לייחס לזכויות מכוח תמ"א 38 מקדם ודאות של 100%, שכן היקף הזכויות שניתן היה לממש מכוחה היה כפוף למדיניות התכנונית ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

שטח קומה טיפוסית יקבע בהתאם להוראות תמ"א 38 סעיף 11.1.2 (א) לפיו הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן הכולל שטח מרפסות מקורות.

15.2. **<u>עליית ערך המקרקעין</u>**

לטענת שמאי המבקש, אישור התכנית לא הביא לעליית שווי המקרקעין. טענה זו מבוססת על ניתוח עסקאות בנכסים המצויים בתחום תכנית תא/3616 ובתחום הכרזת אונסק"ו, שנערכו לפני אישור התכנית ולאחריו. במסגרת ניתוחו מניח שמאי המבקש כי ערכי השווי במצב הקודם משקפים את תרומתה של תמ"א 38 בלבד, ואילו ערכי השווי במצב החדש משקפים את תרומתה של התכנית המשביחה. מנגד, שמאית המשיבה מפנה לסקר עסקאות לפיו מתקבלת השבחה.

לא מצאתי לקבל את הנחת שמאי המבקש שלפיה שווי המקרקעין במצב הקודם, הכולל ציפייה לאישורה של תכנית תא/3616א', נמוך בהכרח משויים בהתבסס על תמ"א 38, שכן לא הוכח כי ערב המועד הקובע הסיכון הכרוך באישור תכנית הרובע גבוה מהסיכון הכרוך במימוש זכויות מכוח תמ"א 38, הכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

לכך מצטרף הקושי המובנה בבחינת ההשבחה על בסיס עסקאות השוואה. מעבר לעובדה כי קיימות שומות מכריעות שבהן נקבע כי תכנית תא/3616א' תרמה לשווי [14], הרי שהתכנית הופקדה כשש שנים לפני אישורה, כך שנתוני השווי שקדמו לאישורה עשויים לגלם את פוטנציאל תוספת הזכויות מכוחה. זאת, לצד הקושי לנטרל משתנים שונים המשפיעים על השווי ומקשים על עריכת השוואה מהימנה. בנסיבות אלה, קיים קושי לבחון את ההשבחה על בסיס עסקאות השוואה.

יתרה מכך, אף בחינת סקר המחירים שערך שמאי המבקש על בסיס הנתונים שהציג, ובכפוף לתיקונים הנדרשים, מובילה למסקנה שונה מזו שאליה הגיע. במסגרת הסקר נבחנו עסקאות בתחום תכנית הרובע ערב אישור התכנית המשביחה, בשנים 2017–2018, אל מול עסקאות שנערכו לאחר אישורה, בשנים 2018–2019, מבלי שהובא בחשבון מספר הקומות במבנה הקיים, המשפיע על מספר הקומות שניתן להוסיף בהתאם להוראות תכנית תא/3616א'. מעבר לכך, בחינת הנתונים שהציג שמאי המבקש, ללא שינוי בנתונים שעליהם התבסס, ותוך חישוב סטיית התקן ונטרול הערכים הקיצוניים בשתי קבוצות העסקאות, מלמדת באופן מובהק על קיומה של השבחה.

לפיכך, לא מצאתי מקום לשנות מעמדתי שלפיה הגישה הראויה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3616א' היא גישת התועלת, אשר לטעמי משקפת באופן המיטבי את ההשבחה הנובעת מן התכנית.

אדגיש כי מאותו הטעם אבחן את תרומתה של תמ"א 38 בגישת התועלת, הואיל ועליית השווי עובר למועד הקובע, בתחום רובע 3 ורובע 4, כרוכים בתרומתה של תמ"א 38 ותכניות הרובע.

15.3. **<u>בחינת השימוש היעיל והטוב ותוספת הזכויות</u>**

שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הבניין הקיים כאשר תוספת הזכויות כוללת תוספת קומה ותוספת קומת גג חלקית.

<u>תוספת קומה</u>

בהתאם לתשריט קומת הגג ברשיון הבניה מספר 328 עולה כי קונטור הגג הוא בהיקף של כ- 229 מ"ר[15]. בניכוי חדר מדרגות של 20 מ"ר, מתקבל כי שטח קומה לחיוב עומד על כ- 209 מ"ר.

<u>תוספת קומת גג חלקית – מצב קודם תמ"א 38</u>

שטח קומת הגג החלקית (50%) בניכוי חדר מדרגות בהיקף של 20 מ"ר מתקבל שטח לחיוב של 94.54 מ"ר. שטח מרפסת הגג 114.54 מ"ר.

מקדם שווי לקומת הגג יובא בחשבון בשיעור של 1.05 בהיעדר אפשרות הקמת בריכת שחיה בגג הבניין.

[14] תמיר שדה בגו"ח 6214/69, דוד ברל בגו"ח 6968/93, ארז כהן בגו"ח 6212/340, 6955/101.
[15] 2.2 מ'- 11.2 מ' X 20.65 מ'.

<u>תוספת קומת גג חלקית – מצב חדש תכנית תא/3616 א'</u>

בהתאם למגבלת תכסית של 65%, מתקבל כי שטח קומת הגג, בניכוי חדר מדרגות, עומד על 128.9 מ"ר. שטח מרפסת הגג 80.18 מ"ר.

בקביעות קודמות שערכתי ביחס לתכנית זו קבעתי מקדם אקו' של 1.1 לשטח קומת הגג ומקדם אקו' של 0.3 לשטח מרפסת הגג, לרבות האפשרות לתוספת בריכת שחייה בגג ובהתחשב בעלויות הבנייה הנוספות אל מול התמורה. לא מצאתי כי גובה קומת הגג מצדיק מקדם גבוה יותר, שכן בהתאם להוראות התכנית, גובהה ברוטו אינו חורג מגובהה של קומה טיפוסית. לפיכך, סבורני כי מקדמים אלה מתאימים גם במקרה זה.

15.4. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאי המבקש נוקט במקדם 0.56 המשקף דחיה למשך 10 שנים בהתחשב בניסיונות שנעשו לקדם פרויקט שכשלו, בעוד שמאית המשיבה נקטה במקדם דחיה בשיעור 0.63 המשקף דחיה למשך 8 שנים בשיעור הוון 6% לתכנית תא/3616 א' במצב החדש, ומקדם 0.56 המשקף דחיה למשך 10 שנים בשיעור הוון 6% לתמ"א 38 במצב הקודם, בשל הימשכות ההליכים של הוצאת היתר בניה מכוח תמ"א 38 שהינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תב"ע.

במסלולי תמ"א 38 ותכנון מכוח תב"ע, הן בתוספת בנייה והן בהריסה ובנייה מחדש, קיים מאפיין יסודי משותף של תלות בהתארגנות קניינית ובהשגת הסכמות בין בעלי הזכויות. שלב זה כרוך באי-ודאות ובריבוי אינטרסים, ואינו נובע מהמסלול התכנוני כשלעצמו. בנסיבות העניין מצאתי כי הוא מהווה גורם מרכזי במשך הזמן הנדרש לקידום הפרויקט, ומשכך לא מצאתי בסיס לקביעת תקופות דחייה שונות במצב הקודם ובמצב החדש.

אכן, מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 כרוך בהליכים תכנוניים נוספים שאינם מתקיימים בהכרח במימוש זכויות מכוח תכנית קונקרטית, כדוגמת תכנית הרובעים, ובכללם פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אפשרות להגשת התנגדויות ועררים ואי-ודאות ביחס להיקף הזכויות שיאושרו בפועל . ואולם, רכיבים אלה אינם מצדיקים בעניננו הגדלה נוספת של תקופת הדחייה ,שכן הם מקבלים ביטוי נפרד במסגרת מקדמי הוודאות שנקבעו לזכויות מכוח התמ"א.

בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, לתוספת קומה וקומה חלקית נקבע מקדם וודאות של 0.87, המשקף דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 7% עד לקבלת היתר. לתוספת קומה נוספת נקבע מקדם וודאות של 10% בלבד, בשל הסבירות הנמוכה מאוד למימושה .במשוקלל, מתקבלת הפחתה של כ-56% משווי הזכויות מכוח התמ"א, המגלמת את הסיכון, אי-הוודאות והימשכות ההליכים הכרוכים בקבלת היתר מכוחה, מעבר להליך הנדרש למימוש זכויות מכוח תכנית קונקרטית.

לפיכך, קבלת עמדת שמאי המשיבה וקביעת תקופת דחייה ארוכה יותר במצב הקודם בשל אותם הליכים תכנוניים, לצד מקדמי הוודאות שנקבעו, תביא להתחשבות כפולה באותו רכיב סיכון. משכך, לא מצאתי מקום להבחין בין תקופות הדחייה במצב הקודם ובמצב החדש.

לאור האמור במקרה הנדון, בהתחשב כי המבנה הוקם בשנות ה-50' כך שגילו הפיזי של המבנה כ-61 שנים במועד הקובע, הכולל 8 יח"ד, הבניין אינו כולל מעלית נוסעים וללא חניה, אני סבורה כי תקופת הדחיה הנדרשת עד למימוש זכויות הבניה בהתחשב במושע ובמורכבות הפרויקט הינה למשך 8 שנים בשיעור הוון של 6%, המהווה מקדם 0.63, כפי שנקט שמאי המשיבה.

אציין כי בהתאם לפרוטוקול רשות רישוי מספר 1-25-0042 מתאריך 06.04.2025, לא אושרה בקשה להיתר לחיזוק ותוספת מטעמים תכנוניים ורישויים הכוללים, בין היתר, חריגות מהוראות התכנית המהווים סטייה ניכרת.

15.5. **<u>בינוי חדש על ישן, עלויות חיזוק וקרן חניה</u>**

בניגוד להחלטות קודמות שלי בתחום הרובע, ולאחר בחינה נוספת של אופן יישום העלויות בשני מצבי התכנון, מצאתי כי אין מקום לקזז בין המצבים את העלויות בגין בינוי חדש על גבי בנייה קיימת, חיזוק המבנה וקרן חניה. זאת, מאחר שבמצב הקודם, המבוסס על מימוש זכויות מכוח תמ"א 38, עלויות אלה מובאות בחשבון בהתאם למקדם הוודאות שנקבע למימוש הזכויות, בעוד שבמצב החדש הן מיוחסות לזכויות מכוח תכנית תקפה וזמינה. לפיכך, אין מדובר בעלויות זהות המתקזזות במלואן בין שני המצבים, ויש להביאן בחשבון בכל אחד ממצבי התכנון בהתאם להיקף הזכויות ולמקדם הוודאות החל עליו.

<u>בינוי חדש על ישן</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר להפחתה בגין התאמה לבינוי חדש על ישן. שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בגין התאמה לבינוי חדש על ישן בסך 370 ₪ למ"ר על בסיס חו"ד מהנדס מטעם הועדה המקומית לאומדן עלויות התאמה לבניית חדש על ישן המיוחסת לטיפוסי בניינים שונים בתחום רובע 3, בעוד שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה לבינוי חדש על ישן בסך של 2,400 ₪ למ"ר ביחס לתוספת השטחים במצב החדש.

במסגרת הכרעות קודמות שלי לתכנית הרובעים, הועברו חו"ד הנדסיות מיום 26.04.2023 של המהנדס ישראל דוד, הנוגעת לעלויות בניית חדש על ישן ביחס לארבעה טיפוסי בניינים בתחום הרובע מהן עולה כי טווח עלויות ההתאמה (עלויות עודפות) נע בין 152 ₪ - 373 ₪ למ"ר [16]בניה חדשה.

לא מצאתי כי ניתן להסתמך על חוות הדעת האמורות ואסביר.

חוות הדעת נערכו לבניינים ספציפיים בעלי מאפיינים ייחודיים והיקפי בניה שונים ולא מיוחסים לבניין שבנדון. מחוות הדעת ניתן ללמוד, כי בחירת הפתרונות ההנדסיים מיוחסים לכל מבנה באופן ספציפי כאשר הפתרון יכול היה להיות שונה במבנה אחר. כך לדוגמא ברחוב ארבע ארצות 9 קבע מהנדס הבניין, כי לאור ממצאי המעבדה תוכנן שלא לבצע רצפה נוספת על הגג הקיים כפי שמומלץ במקרים כגון אלו ולכן "הוצאה עודפת אופיינית זאת ש"לפעמים קיימת" לא קיימת, ואילו ברחוב גוש חלב 10 קבע כי מפלס תקרת קומה 4 שהוא רצפת קומת הגג נוצק על שטח כל הקומה המוצעת, אולם לא חישב עלות עודפת זו על אף שלטענתו מדובר בעלות עודפת.

בנוסף, בחוות הדעת לא קיימת התייחסות לפרמטר של הזמן בעקבות מורכבות בניה חדשה על מבנה קיים ולעלויות הקיימות בעקבות בינוי חדש על מבנה מאוכלס, המתבטא בהעתקת מערכות, הגבלה בשעות העבודה, עלויות ביטוח, תיקונים ועוד וכפי שמפורט בהכרעתי לעניין זה בהמשך.

[16] ברחוב ארבע ארצות 9 – 339 ₪ / מ"ר. ברחוב דיזינגוף 228 – 152 ₪ / מ"ר. ברחוב גוש חלב 10 – 373 ₪ / מ"ר. ברחוב סוקולוב 97 – 289 ₪ / מ"ר.

כמו כן, חוות הדעת נערכה על בסיס מסמכים במסגרת בקשה להיתר בניה, כגון חישובים סטטיים ודוח קרקע שאינם ידועים במסגרת מימוש במכר. קונה סביר המצטייד בחו"ד הנדסית אינו יכול להגיע למסקנות מדויקות בדבר עלויות הבניה העודפות מלבד היכולת לשער אומדן על בסיס מחירונים ידועים בשוק, וכפי שנקטה המשיבה עד לקבלת חוות דעת אלו.

ביחס לעלויות ההתאמה, נקבע בהחלטת ועדת הערר לויתן, כי עלויות אלו, שחלקן הגדול צפויות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל, ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו. עוד נקבע בנספח א' להחלטה, כדלקמן:

> "קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות, ובשים לב לכך כי מטרת התחשיבים והנוסחאות הינה לבטא תגובת השוק והתנהגותו".

לאור האמור, איני מוצאת מקום לשנות את החלטתי כפי שניתנה בהכרעות קודמות שערכתי לתכנית זו כדלקמן:

בהתאם להכרעות קודמות שערכתי, אני סבורה, כי התייקרות עלויות הבניה בגין בינוי חדש ע"ג הקיים צריכה להיגזר מעלויות הבניה ולא משווי הקרקע המשתנה בין מיקום כזה או אחר ולא משווי אקו' של שטחים שעלות הקמתם דומה. התייקרות הבניה במקרה הנדון מבטאת את הצורך בהתאמות לבינוי הקיים, העתקת מערכות בגג הקיים לגג החדש, מגבלת נגישות, הגבלה בשעות עבודה, דרישות בטיחות וניקיון מיוחדות בשל נוכחות דיירים באתר העבודה, מגבלות לשטחי התארגנות ומיקום אמצעי הרמה, התאמת תכנון חדש באילוץ למיקום תשתיות קיימות ואלמנטים קיימים, תפרים וחיבורים למבנה קיים וסיכון יצירת נזקים בבניין הקיים. התייקרות עלות הבניה מוערכת על-ידי בשיעור של כ- 30% מעלות בניה מלאה בסך של כ- 6,000 ₪[17] ולפיכך מתקבל כי התייקרות עלות הבניה הבסיסית, מתבטאת בהעמסת 1,800 ₪ לכל מ"ר בניה של תוספת זכויות בניה.

ביחס לטענת שמאי המבקש בדבר עלויות הטיפול במי תהום, עלות ההתאמה בגין בינוי חדש על גבי בינוי קיים נועדה לשקף את העלויות העודפות הכרוכות בחיבור ובהתאמת הבנייה החדשה למבנה הקיים, ואינה כוללת עלויות הנובעות מטיפול במי תהום. ממילא, בתרחיש של תוספת בנייה על גבי המבנה הקיים לא הוכחה עלות עודפת בגין מי תהום; וככל שקיימת עלות כאמור, הרי שהיא רלוונטית לשני מצבי התכנון ואינה מצדיקה הגדלת עלות ההתאמה. לפיכך, לא מצאתי לסטות מקביעותיי הקודמות.

<u>עלות חיזוק</u>

לאור העובדה שהבניין נבנה בשנות ה-50', בטרם הפך ת"י 413 (לחיזוק בפני רעידות אדמה) לתקן מחייב לראשונה בשנת 1980, סביר להניח כי תוספת הבניה המסיבית תדרוש חיזוק הבניין והתאמתו לת"י 413 על שינויו, לרבות הקשחת קירות הבטון הקיימים באמצעות קירות גזירה היקפיים מבטון שיעבירו דרכם את עומסי רעידת האדמה מהמבנה הקיים ותוספות הבניה, אל הקרקע, והן את תוספת העומסים האנכית.

[17] בהתאם ל"מחירון דקל" יולי 2018.

בהנחת עבודה כללית, במקרה של מבנה בעל צורה רגולרית וגובה קומה ממוצע של כ- 3 מ', היחס בין שטח המבנה ושטח מעטפת המבנה, הינו כ- 50% בממוצע. עלות ישירה להקמת קירות חיזוק היקפיים מוערכת בסך של כ- 900 ₪ למ"ר[18]. בהעמסת עלויות "עקיפות" בגין תכנון, ניהול, בדיקות, חיבורים למבנה קיים, עמודים, הקשחת חדר מדרגות, העתקת תשתיות והסדרי עבודה, בשיעור של כ- 35%, מתקבלת עלות של כ- 1,200 ₪ למ"ר.

יחס שטח המבנה ושטח מעטפת המבנה המוערך הינו 50% ולפיכך סביר כי יש להביא בחשבון עלות עודפת לחיזוק המבנה הקיים בסך של כ- 600 ₪ לכל מ"ר בנוי קיים.

אציין כי עלות זו משקפת את העלות המינימלית של נשיאת המשקל על המבנה הקיים ולא עלות מלאה של חיזוק המבנה.

<u>קרן חניה</u>

בהתאם לשומת המשיבה, אני סבורה כי לא ניתן יהיה להכשיר חניה בתחום החלקה ויהיה צורך בהפחתת כופר חניה צפוי. השווי שנקבע בנכס משקף שווי קרקע ליח"ד ללא חניה. עם זאת, בעת מימוש זכויות הבניה, קונה סביר היה מביא בחשבון במחיר המוצע על ידו את חיובי כופר החניה הצפויים. בהתאם לפסיקה[19] הבאתי בחשבון הפחתת תשלום קרן חניה, בעבור תוספת מספר מקומות החניה בשקלול מקדם הודאות לכל קומה, ולפי סך של 48,316 ₪ למקום חניה, עפ"י תעריף כופר חניה של עיריית תל אביב למועד הקובע.

[18] מהווה מחיר משוקלל של עלות הקמת קירות גזירה היקפיים בעובי של 20 ס"מ ביציקת בטון בתבנית אחת כנגד קירות המבנה המקורי, כולל זיוון, ביסוס, איטום ובידוד, ומחצית מעלות חיפוי אבן למ"ר.

[19] עמ"נ 2152-06-16 בנק דיסקונט, עמ"נ 5853-05-16 אורלי בורנשטיין, עמ"נ 40035-10-16 הלפרן וחו"ד היועמ"ש שניתנה במסגרת בר"ם 7255/17 מיום 23.8.2020.

15.6. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ בהתבסס על עסקות מכר של דירות חדשות והחלטות שמאים מכריעים, בעוד שלעמדת שמאי המבקש, לאור היעדר פתרון חניה בחלקה, שווי מ"ר מבונה הינו 24,000 ₪.

ככלל אני סבורה, כי לאור מצוקת החניה באזור, השווי הבסיסי מושפע מהתכנות פתרון חניה בחלקה, ליח"ד החדשות שתיווצרנה. במקרה הנדון לא קיימת התכנות לפתרון חניה בחלקה ולכן יש לגזור את השווי מעסקאות השוואה של דירות חדשות בעלות מאפיינים דומים וללא פתרון חניה בחלקה.

לאור האמור, בבחינת עסקות מכר לדירות חדשות ללא חניה צמודה מתקבל שווי בנוי בממוצע בסך של כ- 45,900 ₪, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה	שווי למ"ר (בנוי)
24.01.2018	7092	52	11	עין חרוד 8	85	2018	₪ 3,125,000	₪ 36,765
10.01.2018	7092	52	8	עין חרוד 8	70	2018	₪ 3,600,000	₪ 51,429
19.09.2017	7091	102	9	פינסקר 46	90	2016	₪ 4,265,000	₪ 47,389
24.01.2018	7091	102	8	פינסקר 46	75	2016	₪ 4,000,000	₪ 53,333
16.07.2017	7078	160	12	הירשברג 9א	100	2017	₪ 4,102,564	₪ 41,026
26.07.2017	6957	97	9	ישעיהו 60	84	2017	₪ 3,825,000	₪ 45,536
ממוצע								**₪ 45,913**

בחילוץ[20] שווי הקרקע מתקבל שווי בסך 24,000 ₪ למ"ר מבונה התואם הכרעות קודמות שלי בסביבה.

השווי השכיח שנקבע בשומות מכריעות רבות שברובע 3 הוא 25,000 ₪, אולם לא קיימת התייחסות לפתרונות החניה, לפיכך ולאור האמור לעיל אקבע שווי בסך 24,000 ₪.

[20] 17% מע"מ, 20% יזמות, 8,500 ₪ עלויות בניה (בהתאם למחירון דקל 3/2018 בתוספת עלויות עקיפות שטחי שירות ועלויות נוספות עבור תוספת בניה בת"א).

16. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

שטח קומה טיפוסית תמ"א 38 (לפי סע' 11.1.2 וסע' 14.א.(א))				229.08
שטח חדר מדרגות				20.00
שטח קומה טיפוסית תמ"א 38 לשיווק				209.08
מצב קודם זכויות תמ"א 38				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**מ"ר אקו'**
שטח סחיר קומה ד'	209.08	1	87%	182.619
שטח סחיר קומה ה'	209.08	1	10%	20.908
שטח סחיר קומת גג - 50% (בניכוי ח"מ)	94.54	1.05	87%	86.704
מרפסת גג	114.54	0.3	87%	30.013
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**320.24**
שווי מ"ר מבונה				₪ 24,000
שווי הזכויות ברוטו				₪ 7,685,840
בינוי חדש על ישן		₪ 1,800	323.04 מ"ר	₪ 581,470
חיזוק		₪ 600	758 מ"ר	₪ 454,917
קרן חניה		₪ 48,316	2.82	₪ 136,266
שווי הזכויות בניכוי הפחתות				₪ 6,513,185
מצב חדש זכויות תא/3616/א				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**מ"ר אקו'**
תוספת קומה	209.08	1	100%	209.1
תוספת קומה חלקית	128.90	1.1	100%	141.8
מרפסת גג	80.18	0.3	100%	24.1
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**374.9**
שווי מ"ר מבונה				₪ 24,000
שווי הזכויות ברוטו				₪ 8,998,214
בינוי חדש על ישן		₪ 1,800	377.98 מ"ר	₪ 680,368
חיזוק		₪ 600	868 מ"ר	₪ 520,835
קרן חניה		₪ 48,316	3.00	₪ 144,948
שווי הזכויות בניכוי הפחתות				₪ 7,652,064
השבחה לפני דחיה				₪ 1,138,878
דחיה ומושע		8	6%	0.63
השבחה מלאה				₪ 714,546
חלק יחסי				13.50%
השבחה				₪ **96,442**
היטל השבחה				₪ **48,221**

17. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616 א	24.01.2018	₪ 96,442	₪ 48,221

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841