תאריך : 10.09.2026
מספר מינוי : 721-2026
מספרנו : 704

**לכבוד,**

**טל עובדיה**

**באמצעות השמאי דן טרשנסקי**

בדוא"ל : dani@ktap.co.il

(להלן : "המבקשת")

**ועדה מקומית תל אביב-יפו**

**באמצעות השמאית רחל פרנקו**

בדוא"ל : rafranco@walla.com

(להלן : "המשיבה")

# שומה מכרעת היטל השבחה
# חלקה 52 בגוש 6961
# רחוב ירמיהו 24, 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/3616א.

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 21.08.2025.

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 20.07.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

## 3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

| **מטעם המבקשת** | | |
|---|---|---|
| # | **מהות** | **מועד המסמך** |
| 1 | שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים דן טרשנסקי וגיא אימבר | 30.04.2026 |
| 2 | העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים | 27.04.2026 |
| 3 | הסכם מכר | 21.08.2025 |
| 4 | מסמכי תיק בית משותף | 10.01.1974 |
| 5 | מאמר "כל יום – היומון לענייני תכנון ובניה" בעניין זכויות התמ"א | 10.08.2025 |
| 6 | סקר רן וירניק לבחינת קיומה של תוספת שווי לתכנית רובע 3 | 12.09.2022 |
| **מטעם המשיבה** | | |
| # | **מהות** | **מועד המסמך** |
| 1 | שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו | 21.01.2026 |
| 2 | תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו | 27.05.2026 |
| 3 | חו"ד עלויות עודפות שנערכו ע"י המהנדס ישראל דוד | 26.04.2023<br>02.06.2023 |

## 4. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס הנדון | : | דירת מגורים בקומה שניה |
| גוש | : | 6961 |
| חלקה | : | 52 |
| תת חלקה | : | 10 |
| שטח חלקה רשום | : | 452 מ"ר |
| שטח תת חלקה | : | 60.6 מ"ר |
| זכויות משפטיות | : | בעלות |
| כתובת | : | רחוב ירמיהו 24, תל אביב-יפו. |

## 5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה דירה בקומה שניה בבניין משותף ברחוב ירמיהו 24 בשכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני" בעיר תל אביב-יפו, בתחום חלקה 52 בגוש 6961, תת חלקה 10.

רח' ירמיהו הינו רחוב חד סטרי, מוצאו ברחוב אוסישקין בצפון ומתחבר לרחוב הירקון במערב.

החלקה שבנדון ממוקמת מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בגובה של 3-5 קומות, חלקם משופים או מחודשים. בסביבה קיימת מצוקת חניה.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

<u>גבולות הנכס כדלקמן:</u>

מצפון - רחוב ירמיהו ומעברו בנייני מגורים ותיקים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

ממזרח - בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

ממערב - בנין מגורים מחוזק בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

מדרום - בנין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז ושטחה הרשום הינו 452 מ״ר. לחלקה חזית צפונית באורך של כ- 19 מ׳ הפונה לכיוון רחוב ירמיהו, חזית מזרחית באורך של כ-26 מ׳ וחזית מערבית באורך של כ-20 מ׳. הטופוגרפיה בתחום הקרקע מישורית.

על החלקה ממוקם בניין מגורים ותיק שנבנה בשנות ה- 70׳ המונה 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף. הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון.

בבניין 9 דירות ו-2 חנויות כאשר הדירה הנדונה ממוקמת בקומה השנייה.

הבניין כולל מעלית נוסעים וללא מקומות חניה.

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



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

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

6.1 **<u>תכנית 58</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 976 ביום 04.01.1940.

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

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

אחוזי בניה: 40% לקומה

מספר קומות: 3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

צפיפות: 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 191</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 21 מיום 22.06.1949[1].

התכנית משנה את אזור מגורים 1 בתכנית הראשית לאזור מסחרי 1 לגבי כל המגרשים ברחוב ירמיהו.

6.3 **<u>תכנית1680</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. לא תתאפשר בניה על גג של קומה חלקית.

6.4 **<u>תכנית מ'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 ביום 24.06.1982

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות, ומוסיפה 5% בנייה במגרשים בהם מותרת בנייה של עד 40% לקומה[2]. התכנית קובעת הוראות לבניה חדשה.

6.5 **<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:

[1] בהתאם לדף מידע מאתר הועדה.
[2] התכנית לא תחול על אזור בו הבנייה מוגבלת ל-2 קומות או אזור מגורים מיוחד .

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.

6.6. **<u>תכנית ג</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 ביום 21.4.1994.

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

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 מהדירה העליונה.

היקף 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.

6.7. **<u>תכנית 2710</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 ביום 3.7.1997.

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

6.8. **<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.

6.9. **<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.

6.10. **<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.

6.11. **<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.

6.12. **<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 21-22.

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.

6.13. **<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.

### 6.14. <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.

### 6.15. <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, רובע 3, אזור מגורים בבניה עירונית, מגורים עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור.

### 6.16. <u>תכנית תא/3616 א'</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.

[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.

4. פישוט הליכי רישוי ומידע ע״י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

**החלקה הנדונה ממוקמת מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק״ו.**

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים מחוץ לאזור הכרזת אונסקו</u>

- תותר בניה בגובה שלא יעלה על **6 קומות וקומת גג חלקית** (כולל קומת קרקע או קומת עמודים). גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ׳ (מרצפה עד רצפה).
- 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.
- במגרשים המסחריים ובמגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. שטחי היציעים יכללו במניין השטחים המותרים לבניה, היציע לא יחשב כקומה במניין הקומות המותר.
- יותרו מרפסות בולטות בשטח של עד 14 מ״ר ליח״ד ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר.
- בקומת הקרקע יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו הבניין.
- לאורך הרחובות המסחריים השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בניה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע.
- 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. גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג.
- בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע׳1.
- בחישוב מספר יח״ד המותר, כל שארית שווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה.
- 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.
- זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
- בטבלת זכויות והוראות בניה לבניה חדשה, נקבע כדלקמן:
- קווי בנין: לחזית - עפ״י תכנית תקפה, צדדי – 2.5 מ׳ ואחורי – 4.5 מ׳.

- קומות: 6 קומות + קומת גג (כולל קומת קרקע).
- שטחי שרות: 20% משטחי הבניה הכוללים.
- מקדם צפיפות: 65[5]

<u>הוראות לתוספות לבניינים קיימים שהוקמו לפי היתר עד ליום 01.01.1980 מחוץ לאזור ההכרזה:</u>

כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

- בבניינים שגובהם 2-6 קומות תותר **תוספת עד קומה וקומת גג חלקית**.
- 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 וממ"ד. שטחי מרפסות יהיו בנוסף. במקרה של בניה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר מכח תכניות מפורטות לבניה על הגג (כגון ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג) למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת הפקדתה של תכנית זו תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
- הוועדה רשאית לאשר, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבנין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה. הרחבת הדירות תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים.
- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
- גובה הבנייה המירבי כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה בקומת הגג התחתון והעליון.
- מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבנין הקיימת תהיה לפי תכנית תא/2710, למעט קו בנין מינימאלי צידי של 2 מ'.

[5] חישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.

- הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבנין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו. הרחבות הדירות הקיימות תבוצע ברצף אנכי במסגרת קווי בנין המותרים ובהיקף של עד 25 מ״ר ליח״ד הכולל ממ״ד.
- 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.
- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ׳ מקו חזית הבניין ובהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבה יח״ד קיימות או ליצירת יח״ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי בניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. מקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס׳ מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר.
- 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 – ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי: מספר יח״ד המרבי בקומה / בקומות החדשות יחושב מסה״כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב-65 מ״ר. בבקשה לחלוקה מחדש של יח״ד בחלק מהבניין הקיים או בכולו, יחושב מספר יח״ד מסה״כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי ושירות) מחולק ב-65. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ״ר כולל ממ״ד. שטח חדרי יציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מספר יח״ד.

## 7. <u>רישוי</u>

### 7.1 <u>היתר בניה מספר 289 מיום 23.07.1972</u>

בנין בית מגורים בן 3 קומות, קומה א׳ מסחרית ומקלט בקומה התחתונה, המכיל: בקומה א׳ – הול כניסה, תא מעלית, 4 חנויות ומחסן. בקומות ב׳ ג׳ ד׳ – תא מעלית, חדר מדרגות, 2 דירות בנות 3 חדרים וח״ש, דירה בת חדר וח״ש בכל קומה.

להלן שטחי הבניה:

| קומה | מוצע | מרפסות | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מרתף | 122.48 | | 122.48 |
| קרקע | 169.52 | 42.76 | 212.28 |
| א | 169.40 | 44.54 | 213.94 |
| ב | 169.40 | 44.54 | 213.94 |
| ג | 169.40 | 44.54 | 213.94 |
| גג | 16.00 | | 16.00 |
| **סה"כ** | **816.20** | **176.37** | **992.57** |

7.2. **<u>היתר בניה מספר 865 מיום 14.03.1974</u>**

שינויים בזמן הבניה בכל הקומות בבניין בן 3 קומות מגורים מעל קומה מסחרית והפיכת שטח המחסנים בקומה א' לדירת מגורים.

להלן שטחי הבניה:

| קומה | קיים | מרפסות | מוצע | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| מרתף | 122.48 | | | 122.48 |
| קרקע | 169.52 | 39.66 | -0.24 | 208.94 |
| יציע | | | 15.24 | 15.24 |
| א | 169.40 | 44.54 | | 213.94 |
| ב | 169.40 | 44.54 | | 213.94 |
| ג | 169.40 | 44.54 | | 213.94 |
| גג | 16.00 | | 9.80 | 25.80 |
| **סה"כ** | **816.20** | **173.27** | **24.80** | **1014.27** |

7.3. **<u>היתר בניה מספר 1114 מיום 15.03.1978</u>**

סגירת מרפסות בתריסים וגג מפירברגלס במרחק הצדדי בקומה א' בבניין קיים בן 4 קומות.

7.4. **<u>היתר בניה מספר 188 מיום 02.07.1978</u>**

שינויים פנימיים בקומה א' וסגירת מרפסות בכל הקומות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת חנויות.

7.5. **<u>היתר בניה מספר 3-950867 מיום 05.10.1995</u>**

הגדלת שטח חדר יציאה לגג הקיים מעל אחת הדירות הנמצאות בקומה העליונה. החדר קשור לדירה שמתחתיו עם מדרגות פנימיות. לחדר צמודה מרפסת גג מרוצפת. על הגג העליון סידור מערכת סולרית. גישה לגג העליון דרך פתח בתקרת חדר המדרגות הכללי.

להלן שטחי הבניה:

| קומה | קיים | מוצע | סה"כ |
|---|---|---|---|
| ג | 99.88 | | 99.88 |
| גג | 9.8 | 13.05 | 22.85 |
| **סה"כ** | | | **122.73** |

## 8. מצב משפטי

### 8.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 27.04.2026, עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6961 |
| חלקה | : | 52 |
| תת חלקה | : | 10 |
| שטח חלקה | : | 452 מ"ר |
| שטח תת חלקה | : | 60.6 מ"ר |
| קומה | : | שניה |
| החלק ברכוש המשותף | : | 60/742 |
| בעלויות | : | משען אודליה (1/7), טפירו אורית (1/7), ישראלי רונית (1/7), עובדיה הדי (1/7), עובדיה גילי (1/7), עובדיה אורי (1/7), עובדיה טל (1/7). |
| הערות | : | הערת אזהרה לטובת דרורי אלפסי שגית מס' 47073/2025/1.<br>הערת אזהרה לרישום משכנתא על הלווה דרור אלפסי שגית לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ. |

### 8.2 מסמכי הבית המשותף

בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 10.01.1974, עולה כי הבית הוא בן 5 קומות ובו 12 דירות כדלקמן:

דירה במרתף, דירה ו-2 חנויות בקומת קרקע, 3 דירות בקומות א' ו- ב' בכל קומה, ו-2 דירות בקומה ג'.

תת חלקה 10 הנדונה בקומה שניה בשטח 60.6 מ"ר, לה 60/742 חלקים ברכוש המשותף.

חצר בשטח 43 מ"ר מוצמדת לתת"ח 1, גג בשטח 81.4 מ"ר מוצמד לתת"ח 11 וגג בשטח 91.4 מ"ר מוצמד לתת"ח 12.

### 8.3 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 21.08.2025 עולה כי נמכרה דירה בבניין ברחוב ירמיהו 24, תל אביב, קומה שניה, הידועה כחלקה 52/10 בגוש 6961 בשטח רשום של 60.6 מ"ר לרבות 60/742 חלקים ברכוש המשותף תמורת 3,400,000 ₪. 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". בעניינו, 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 המבקשת | ההשבחה לפי שומת המשיבה |
|---|---|---|
| **תא/3616 א'** | לא חלה השבחה | 314,134 ₪ |

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/3616א' במסלול של תוספת בניה על המבנה הקיים.
- החלק היחסי בזכויות הבניה - בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, חלקה של המבקשת ברכוש המשותף הנו 60/742 המהווה 8.09%.

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

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

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

| נושא | עמדת שמאי המבקשת | עמדת שמאי 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.<br>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 לסקר שערך רן וירניק, קיימת תרומה תיאורטית תכנונית זניחה כך שהשוק החופשי אינו מייחס לה ערך מהותי. משכך, ובהתאם להלכת לויתן ולפס"ד נועה לב, לא הוכחה התעשרות הנובעת מתכנית הרובע עצמה. | בהתאם לעסקאות, קיימת עליית שווי מאישורה של התכנית. |
| **זכויות תמ"א 38 במצב קודם** | תוספת 2 קומות – 222.73 מ"ר<br>קומת גג חלקית – 98.465 מ"ר<br>מרפסת גג – 98.465 מ"ר | קומת גג חלקית – 82 מ"ר<br>מרפסת גג – 102 מ"ר |
| **תוספת הזכויות במצב חדש** | תוספת קומה – 179.4 מ"ר<br>קומת גג חלקית – 138.6 מ"ר<br>מרפסת גג – 58.33 מ"ר | תוספת קומה – 184 מ"ר<br>קומת גג חלקית – 144 מ"ר<br>מרפסת גג – 40 מ"ר |
| **מקדמי שווי** | קומת גג חלקית – 1.05<br>מרפסת גג – 0.3 | קומת גג חלקית:<br>מצב קודם – 1.05<br>מצב חדש – 1.1<br>מרפסת גג – 0.3 |
| **דחיה ומושע** | דחיה – 0.31 (20 שנים, 6%) | מצב קודם – 0.497 (12 שנים, 6%)<br>מצב חדש - 0.56 (10 שנים, 6%) |
| **בינוי חדש על ישן** | 0.8 | 370 ₪/מ"ר |
| **קרן חניה** | 48,316 ₪/מקום חניה עבור 5 מקומות חניה | 48,316 ₪/מקום חניה עבור:<br>מצב קודם - 5 מקומות חניה<br>מצב חדש – 1 מקום חניה |
| **שווי מ"ר מבונה** | 22,000 ₪ | 24,000 ₪ |

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

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1. **<u>התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם ועליית ערך המקרקעין</u>**

לטענת שמאי המבקשת, בבחינת מצבי התכנון השונים, פסיקות, הכרעות שמאים מכריעים ושווי אובייקטיבי של המקרקעין בעיני הקונה הסביר בין שני מצבי התכנון, תכנית תא/3616 א' אינה משביחה ו/או משפיעה על שווי המקרקעין, זאת בעיקר לאור הימצאותה, היתכנותה והשפעתה של תמ"א 38 על שווי הנכס המצב הקודם.

להלן המרכיבים העיקריים לבחינת ההשבחה ככל וחלה:

א. שווי המקרקעין עפ"י שוויו האובייקטיבי במצבי התכנון.

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

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

א. <u>אומדן עפ"י שווי אובייקטיבי</u>

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

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

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

על עיקרון זה חזר גם בית המשפט המחוזי בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' **נועה לב** (26.6.25), שם נקבע כי בעת מכר דירת מגורים בפרויקט התחדשות עירונית,

דרך המלך לחישוב ההשבחה היא שיטת ההשוואה הישירה, על בסיס עסקאות אמת בשוק החופשי. בית המשפט הדגיש כי מחיר עסקה משקף כבר את כלל מרכיבי אי-הוודאות, הסיכונים, הדחיות והפוטנציאל התכנוני, ולכן אין הצדקה להישען על חישובים תיאורטיים של חלק יחסי מפרויקט עתידי.

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

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

ביחס לטענת המשיבה כי בהכרעת הח״מ ברחוב אשתורי הפרחי נדחה הסקר שנערך ע״י רן וירניק, טען שמאי המבקשת כי על הכרעת הח״מ הוגש ערר שטרם נדון. המחקר של רן וירניק ביקש לצמצם עיוותים באמצעות השוואת עסקאות של בניינים ודירות בעלי מאפיינים דומים. לרבות קומה מעלית חניה ומצב הבנין.

ב. <u>אי תרומה לסל הזכויות</u>

השמאי בוחן את המצב התכנוני הקיים בחלופה של תוספת בניה מכוח תמ״א 38 ערב המועד הקובע, אל מול הוראות הבניה בתכנית תא/3616 א׳ ומסיק כי התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ״א 38 (כגון: קומת קרקע בנסיגה, חישוב שטח התוספת ללא מרפסות ובליטות ועוד)[6].

ג. <u>אי תרומה לוודאות</u>

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

מסמכי המדיניות של הוועדה המקומית תל אביב-יפו, שאינם מסמכים סטטוטוריים, מלמדים כי מדובר בכלים מנחים לבחינת בקשות להיתר ולא בקביעת זכויות מוקנות. אף בפסיקות שמאים מכריעים (בועז קוט, עומר סרחאן, נורית ג׳רבי ודוד טיגרמן) נקבע כי אין להתעלם מקיומה של תמ״א 38 במצב הקודם, וכי קיים דמיון מהותי בין סל הזכויות והמגבלות בשתי המסגרות, לצד אי-ודאות מובנית במימוש התכנית הנובעת מהתניות, שיקול דעת רחב של הוועדה, דרישת הסכמות דיירים והיתכנות כלכלית.

[6] מסקנת שמאי המבקשת לא מגובה בתחשיב.

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

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

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

שמאית המשיבה מונה שלושה גורמים שבגינם לשיטתה מקדם תמ"א הוא אפס/שואף לאפס: פקיעה קרובה, ייתכן שהבניין אינו טעון חיזוק ושינוי מדיניות/התנגדויות. לטענתו, אלו אפשרויות תיאורטיות שאינן מתורגמות לראיות שוק, אינן מוצמדות לנתוני היתרים בפועל, ואינן מלמדות כיצד השוק תמחר את האפשרות במועד הקובע. לויתן אינו קובע שמספיק להצביע על "סיכונים" כדי לאפס פוטנציאל; נדרש לברר מה השוק עשה בפועל.

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

שמאית המשיבה מסתמכת על פסיקה בעניין בולקינד בטענה כי אם לא הוכח שהבניין טעון חיזוק - פוטנציאל תמ"א אפס. בולקינד עוסק בשאלות מסלול/זכאות לפטור במימוש בדרך היתר בניה כאשר לאור בחירת מבקש ההיתר, ההיתר לא נתבקש לפי מסלול תמ"א 38 אלא ע"פ תכניות לב העיר, ולא בשאלה השמאית של תמחור שווי שוק במועד הקובע. לעומת זאת כאן לא נבחן פטור ולא הוכחת תקן בדיעבד; נבחן שווי שוק, כשהשוק עצמו פועל תחת אי-ודאות ומגלם אותה במחיר. ויודגש כי עניינו של פס"ד לויתן עצמו במקרה הדומה לענייננו, בו עסקינן במימוש בדרך של מכר, ובית המשפט קבע כי יש לקחת בחשבון המצב הקודם את שווי המקרקעין שנובע מהשפעת תמ"א 38, מבלי שנדרש לבחון בכל מקרה פרטי כי יש להוכיח כי הבניין טעון חיזוק לאור המצב העובדתי הברור.

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

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

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

שמאי המבקשת מבהיר כי לא מתקיימת כל אחידות במקדמי השווי שנקבעו לזכויות במצב הקודם. בפועל, ניכרת שונות מהותית בין המקרים, כאשר המקדמים נקבעו על פני טווח רחב ומשתנה, בהתאם לניתוח שמאי פרטני של כל נכס ונכס, ובשים לב למאפייניו הקונקרטיים, לרמת הוודאות התכנונית ולסבירות המימוש בפועל. בנסיבות אלה, הצגת ממוצע של 78% אינה משקפת כלל ומנסה לייצר בדיעבד עוגן נורמטיבי שאינו קיים במציאות השמאית. לפיכך, יש לדחות את הטענה להפחתה גורפת של מקדמי השווי, ולהעדיף בחינה שמאית פרטנית ואמפירית, המבוססת על נתוני שוק בפועל.

יתרה מכך, הטענה האמורה אינה מתיישבת אף עם נתוני שוק אמפיריים. בהקשר זה יש מפנה לסקר שנערך על ידי משרד רן וירניק, אשר בחן עסקאות ברובע 3 תוך השוואה בין בניינים בעלי מאפיינים דומים, כאשר ההבחנה המרכזית היא עצם תחולת הזכויות מכוח תכנית רובע 3. ממצאי הסקר מצביעים על כך כי הפער הממוצע בין דירות בבניינים הכוללים זכויות כאמור לבין דירות שאינן כוללות זכויות עומד על סדר גודל של כ-500 ₪ למ"ר בלבד, פער שולי ביחס לרמות המחירים בשוק. נתון זה מלמד כי השוק בפועל לא ייחס לזכויות האמורות תרומה מהותית לשווי.

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

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

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

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

ביחס לטענת המשיבה לפיה קיים פער מהותי במשך הדחייה בין מימוש זכויות מכוח תמ״א 38 לבין מימוש זכויות מכוח תכנית הרובע, באופן המצדיק הפחתה שמאית במצב הקודם, טען שמאי המבקשת כי טענה זו אינה מתיישבת עם מבחן השוק.

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

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

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

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

לשם שלמות התמונה, שמאי המבקשת מפנה להיתרי בניה ובקשות מכוח תמ״א 38 בשנים שקדמו לאישור תכניות תא/3616א׳ המלמדים כי מסלול תמ״א יושם בפועל בעיר ובתקופה הרלוונטית. משכך, ככל שהוועדה טוענת לשינוי מדיניות/סירובים/עיכובים חריגים – נדרש לבסס זאת בנתונים נגדיים ולא באמירות כלליות.

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

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

13.2. **<u>תוספת הזכויות</u>**

במצב הקודם, שמאי המבקשת מביא בתחשיבו תוספת של 2 קומות, בהפחתת השלמת הקומה הקיימת, בהיקף של 222.73 מ״ר, שטח קומת גג חלקית של 98.5 מ״ר ומרפסת גג 98.5 מ״ר.

שטחי הבניה במצב חדש כוללים 179.4 מ״ר עבור תוספת קומה, 138.6 מ״ר בקומת גג חלקית ו-58.3 מ״ר מרפסת גג.

מקדם השווי לקומת הגג הובא בשיעור 1.05, בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 6968/13, רח׳ הירקון 148.

במענה לשאלתי במהלך הדיון, האם השלמת קומת הגג הקיימת מיוחסת לתתי חלקות 11 ו-12 בשני מצבי התכנון, טען שמאי המבקשת כי בחן את זכויות התמ״א בשיטת הטטריס – תמ״א הפוכה. כלומר חצי הקומה מהווה השלמה של הקומה הקיימת ולכן נותר 2 קומות נוספות מכוח התמ״א.

להשלמת הקומה מיוחס 171.13 מ״ר ולכן כל יתרת 2.5 הקומות מחולקות לעוד 2 וקצת קומות. כתימוכין, הפנה להחלטת ועדת ערר **מיכאל כהן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**.

13.3. **<u>השפעת הדירות בקומה העליונה</u>**

שמאי המבקשת טוען כי במקרה הנדון קיימות 2 דירות בקומה העליונה עם גג עליון צמוד וחדרי יציאה לגג בנויים + מרפסת גג.

לבעלי דירות אלו אין כל תמריץ כלכלי ממשי להסכים למימוש זכויות בנייה נוספות על גג הבניין לצורך הקמת יחידות נוספות, שעה שהתמורה שתיוותר בידם היא חיזוק הבניין בלבד, חיזוק אשר ניתן היה לבצע גם במצב הקודם. מנגד, הם יידרשו לוותר בפועל על הייחודיות שבדירה לרבות זכויות נוספות פרטיות, נוף, גישה לגג וכיו"ב, בנסיבות אלו סביר כי בעלי דירות אלו יתנגדו למהלך.

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

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

לעניין זה מפנה להחלטות השמאים המכריעים חגית רבינסון ברח' הזוהר 31, ערן ירקוני ברח' שלמה המלך 97, משה נדם ברח' דרויאנוב 6, ארז כהן ברח' עובדיה מברטנורה 14 וגד נתן ברח' חיסין 6.

13.4. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאי המבקשת מחשב דחיה למשך 20 שנה בשיעור הוון 6%, המהווה מקדם 0.31. לטענתו, בהתבסס על נתוני עיריית תל אביב, אחוז המימוש בפועל עומד על כ-1% לשנה, נתון המלמד כי קצב המימוש בפועל נמוך ביותר. הגב' צופיה סנטו ציינה בחוות דעתה לעיריית תל אביב כי זכויות רבות אינן ממומשות גם כ-30 שנה לאחר אישורן, ומשכך יש להביא בחשבון דחייה של כ-20 שנה לפחות. כתימוכין הפנה להחלטות שמאים מכריעים[7].

כמו כן, בתכנית הנדונה הוערך כי רק 50% מהזכויות הינן ריאליות למימוש בפועל. שמאי המבקשת מפנה להחלטתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן ברח' הזוהר 20 שהביא בחשבון הפחתה בשיעור 50% כפי שקבעה ועדת הערר[8] וכן להחלטתו של השמאי המכריע יעקב הלוי ברחוב בן סירא 7 שניתח את דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2021 שהופק ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ממנו עולה כי בעיר תל אביב הופקו באותה שנה 35 היתרי חיזוק ועיבוי בלבד – 898 יח"ד מתוך כ-213,356 יח"ד בעיר. בהנחה שכ-40% מהמבנים אינם עומדים בתקן 413 (כ-85,342 יח"ד), מדובר בשיעור מימוש של כ-1% בלבד.

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

[7] השמאי המכריע גד נתן בהכרעתו ברחוב חיסין 6 אימץ דחיה של 20 שנים והשמאי המכריע ערן ירקוני בהכרעתו בגו"ח 6215/204 רחוב שלמה המלך 97 קבע מקדם דחיה של 0.15 בחלופת הריסה ובניה ו-0.35 בחלופת תוספת על הקיים.

[8] ערר תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים.

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

לעניין רכיב המושע, טען כי יש להביא בחשבון כי כל בניין מורכב מבעלי זכויות שונים, עם אינטרסים שונים ורצונות מנוגדים. מניסיונו, קיימים קשיים של העדר שיתוף פעולה ואי הסכמה בין בעלי דירות בבניין משותף העלולים במקרים מסוימים אף לסכל את התממשות הפרויקט. לעניין זה מפנה להחלטת ועדת י-ם 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב י-ם.

בהתייחס למאפיינים הפרטניים של הנכס הנדון, טען כי בבניין קיימת מעלית, דירות בקומה עליונה עם חדרי יציאה לגג בנויים ומרפסות גג ביתרת השטח. בנוסף, ליחידה בקומת המרתף בשטח של 99.80 מ"ר קיימת הצמדת קרקע בשטח של 43 מ"ר. לפיכך הוא סבור כי מימוש פרויקט תוספת וחיזוק אינו פשוט או מובן מאליו. מאפיינים אלו יוצרים פערי אינטרסים בין בעלי הזכויות, מצמצמים את התמריץ האחיד לביצוע הפרויקט ועלולים לחייב פיצוי או איזון פרטני. לפיכך, יש להביאם בחשבון כגורמים המגדילים את אי-הוודאות/היתכנות/דחייה במימוש הזכויות מכוח תכנית זו.

התכנית מושא חוות הדעת לא תוסיף דבר וחצי דבר לבעלי יח"ד והחנויות. לעומת זאת, בהנחה לא סבירה שפרויקט כזה ייצא לפועל, תקופת הבניה הממושכת תגרום לאובדן הכנסות שוכרים, העמסה על התשתיות הקיימות, הרעת תנאי המחייה ושיבוש שגרת חיים לתקופה ממושכת. מניסיונו, כאשר קיימים עסקים בנוסף לדירות בבניין ההיתכנות למימוש פרויקט קטנה בצורה משמעותית.

ייתכן כי אף יידרשו גריעת שטחים עיקריים ע"מ להקים ממ"דים. כלומר לא רק שבעלי המקרקעין לא ייהנו מהגדלת שטח הדירה אף יפגעו מהקטנתו.

ביחס למקדם דחיה שונה בין שני מצבי התכנון בשומת המשיבה, טען שמאי המבקשת כי ההבדל הוא פרסום לפי סע' 149 וזה מקביל להליך ההתארגנות ולכן אין הבדל בדחיה.

13.5. **<u>בינוי חדש על ישן</u>**

ביחס לעלויות התאמה בסך 370 ₪/מ"ר בשומת המשיבה המתבססת על חו"ד הנדסיות שנערכו על ידי המהנדס ישראל דוד, טען שמאי המבקשת כי משרדו נכח בתיק שהובא לדיון (בשומת השבחה מתוך ערר אדיב לויתן) בפני השמאית המייעצת הגב' נטלי הוכטייל בו נכח גם המהנדס מר ישראל דוד שמשרדו ערך את חו"ד אלו. מהדיון עלה מדבריו של מר דוד כי לא ניתן להקיש מבניין אחד למשנהו לעניין עלויות חיזוק/התאמה וכיו"ב.

לאור האמור, הביא בחשבון עלות התאמה במקדם 0.8 זאת בהתאם לשומות מכריעות.

13.6. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שמאי המבקשת נוקט בתחשיבו בשווי מ"ר מבונה בסך 22,000 ₪ ללא ביסוס.

13.7. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

| **נתונים לתחשיב** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח ברוטו קומה מלאה | | | 213.93 |
| שטח לשיווק קומה מלאה לפי תמ"א 38 | | | 196.93 |
| שטח לשיווק קומה מלאה לפי תא/3616א' | | | 179.4 |
| שטח השלמת קומת הגג | | | 171.13 |
| שטח לשיווק קומת גג חלקית | | | 138.6 |
| **מצב קודם - תמ"א 38** | | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **סה"כ** |
| תוספת 2 קומות (בהפחתת השלמת הקומה הקיימת) | 222.73 | 1 | 222.7 |
| קומת גג חלקית | 98.465 | 1.05 | 103.4 |
| מרפסת גג | 98.465 | 0.3 | 29.54 |
| סה"כ זכויות מצב קודם | | | 355.7 |
| **מצב חדש - תכנית תא/3729א** | | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי תוספת קומה | 179.4 | 1 | 179.4 |
| שטח עיקרי קומת גג חלקית | 138.6 | 1.05 | 145.53 |
| מרפסת גג | 58.33 | 0.3 | 17.499 |
| סה"כ זכויות בנייה במצב החדש | | | 342.429 |
| הפרש זכויות בנייה בין 2 מצבי התכנון | | | -13.22875 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 22,000 |
| כופר חניה | 5 | ₪ 48,316 | ₪ 241,580 |
| מקדם דחיה ומושע (20 שנים, 6%) | | | 0.31 |
| מקדם בניה חדשה על ישן | | | 0.8 |
| חלק יחסי ברכוש המשותף | | | 8.09% |
| **אין השבחה** | | | |

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 5.11.19 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.

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.

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.

<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 (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>

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת להיעדר הוכחת עליית ערך, 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 |

[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).

| תאריך | גו״ח | כתובת | שטח רשום (מ״ר) | קומה | מס׳ חדרים | שנת בניה | תמורה | מחיר למ״ר נטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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** |

ביחס לסקר המחירים שנערך ע״י השמאי רן וירניק ממנו עולה לכאורה כי תכנית 3616א׳ גרמה להשבחה נמוכה מאד, טענה שמאית המשיבה כי טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. בענין זה מפנה להתייחסות החי״מ במסגרת הכרעה בגו״ח 6214/379, רח׳ אשתורי הפרחי 3.

יצוין כי גם השמאי המכריע עומר סרחאן בחן את עסקאות ההשוואה במסגרת הסקר שנערך ע"י השמאי רן וירניק ונקבע במסגרת הכרעתו בגו"ח 6214/254, רח' הושע בן נון 12, כי לא ניתן להתבסס על סקר המחירים שהוצג בפניו וכי יש לבחון את ההשבחה באופן פרטני לכל נכס בגישת התועלת על מנת שיהיה ניתן לבחון את כל המשתנים התכנוניים/קניינים לכל נכס עפ"י מאפייניו השונים.

לטענת המשיבה, יובהר כי תכנית 3616 א' הופקדה בנובמבר 2012 וכי כבר במועד זה התכנית תרמה לעליית המחירים בנכסים הכלולים בה.

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/3616 א' 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.

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:

- השלמת הקומה העליונה לתכסית קומה מלאה: מחוץ לתחום אזור ההכרזה, במקרה של בנייה קיימת למגורים בהיתר על הגג, שנבנתה בהיתר בניה וששההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו, תותר השלמת קומת הגג החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב ובהתחשב בשטח גג המבנה, בשטח חדרי הגג הקיימים ואופן הבינוי הובא בחשבון כי שטח להשלמת הקומה ישויך לחלקות משנה 11 ו- 12 ולפיכך שטח זה אינו הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה לנכס שבנדון – עפ"י החלטת הח"מ בחלקה שבנדון.
- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 204 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 184 מ"ר – עפ"י החלטת הח"מ בחלקה שבנדון.
- תוספת קומת גג: מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 164 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20מ"ר, מתקבל שטח של כ- 144 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 40 מ"ר – עפ"י החלטת הח"מ בחלקה שבנדון.

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 1.1 לקומת הגג ו-0.3 למרפסת הגג – בהתאם להכרעת הח״מ בחלקה שבנדון.

שמאית המשיבה מציינת כי בשומתה ניתן מקדם שווי 1.1 על הצד הזהיר, וזאת בהתחשב בהחלטת הח״מ בחלקה שבנדון ובשים לב לכך 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.

במצב קודם הכולל התחשבות הזכויות תמ״א 38, קומת הגג החלקית הובאה במקדם שווי 1.05, בהתחשב כי במצב הקודם אין כל הוראה המאפשרת הקמת בריכת שחיה בבנייני מגורים.

ביחס לשטחי הבניה בשומת המבקש במצב קודם, טענה שמאית המשיבה כי שמאי המבקש מביא בחשבון במצב הקודם זכויות עבור תוספת 2 קומות (בהפחתת השלמת הקומה הקיימת) בשטח סחיר של 222.7 מ״ר ובנוסף קומת גג חלקית בשטח סחיר של 98.5 מ״ר ומרפסת גג בשטח של 98.5 מ״ר. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. לעמדתה, בשים לב למיקום הנכס שבנדון, לא ניתן היה לאשר במצב הקודם זכויות מכח תמ״א 38 מעבר להשלמת קומה לקומה מלאה 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[10].

יתרה מכך, כמפורט לעיל, 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. לגישתה, אין סבירות לעמדה שקיימת תוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור לחלוטין שלא ניתן לקבל באזור זה מכח תמ״א 38.

בתגובה לטענת המבקשת לתוספת זכויות התמ״א לפי תמ״א הפוכה, השיבה שמאית המשיבה כי היא מתנגדת להרחבת החזית שנטענה. כפי שעולה מתחשיביו, הובא בחשבון השלמת קומה, קומה נוספת וקומת גג חלקית.

לגופם של דברים, קיימת פסיקה שמצדדת בעמדת הועדה שאין להביא את זכויות הבניה מתמ״א 38 בסדר הפוך כסל זכויות בדרך של חיזוק. סוגיה זו רלבנטית בדרך של היתר.

[10] 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.

בעניין זה מפנה **לפסיקת בית המשפט המחוזי 40428/09/14 אדירן פיורה השקעות בעמ נ' ועדת הערר המחוזית מחוז צפון** שקבע שאין לנייד את זכויות הבניה מכוח התמ"א בין הקומות בפרויקט של חיזוק ותוספת. קביעה דומה נקבעה **בהחלטת ועדת ערר 8076/07/20 אלון נתן רכטר נ' הועדה המקומית לתו"ב** ת"א מיולי 2025, שם נקבע כי בפרויקט חיזוק ותוספת לא ניתן לנייד את הזכויות בשיטת הטטריס ובכל מקרה כל ההחלטות שעוסקות בנושא של סדר הפוך מדברות על התמריצים של הפטור שמדובר בשומה במימוש בדרך של היתר בניה, לענין סע' 19 ב 10 לתוספת השלישית לחוק.

בעניינו עסקינן במימוש בדרך של מכר קיימת הלכה מחייבת בענין לויתן ששם נקבע שהבחינה צריכה להיעשות ע"י שמאי בהתאם למצב העובדתי שהיה קיים במועד הקובע. הועדה המקומית מעולם לא אישרה היתר בניה בסדר הפוך. שמאי המבקשת לא הציג אף לא היתר בניה אחד התומך בעמדתו שלכאורה ניתן היה לבנות את זכויות התמ"א בסדר הפוך במסלול חיזוק ותוספת.

ביחס לשטחי הבניה בשומת המבקש במצב חדש, טענה שמאית המשיבה כי שמאי המבקש הביא בחשבון היקף זכויות נמוך מכוחה של תכנית 3616 א' מהיקף הזכויות אשר יש להביא בחשבון - היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית תא/3616 א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש. כמפורט בשומתה, בהתאם להיתר מס' 289 מיום23.7.1972 להקמת המבנה שטח קומה טיפוסית הינו כ - 204 מ"ר ברוטו כולל מרפסות סגורות בניכוי בליטות עפ"י החלטת הח"מ בחלקה שבנדון. כפי שניתן להתרשם במספר רב של היתרי בניה ובקשות להיתר מכח תכניות הרובעים (ראה לדוגמא, דה האז 3, בן יהודה 190 ובקשות להיתר והיתרים המפורטים בהכרעת הח"מ), הוועדה המקומית רואה בשטח המרפסות המקורות כחלק מהקומה הטיפוסית ועל כן אין להפחית משטח הקומה הנוספת את שטחן של המרפסות המקורות.

בעניין זה מפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 6966/13 רח' הירקון 174, והחלטות השמאים המכריעים ארז כהן בגו"ח 6106/45 רח' בבלי 45 ואייל יצחקי בגו"ח 6962/141 רח' דיזינגוף 291.

### 14.4. <u>דחיה ומושע</u>

שמאית המשיבה מביאה בחשבון דחיה ומושע למשך 10 שנים בשיעור הוון של 6%, המהווה מקדם בשיעור 0.56 בהתאם להכרעת הח"מ בחלקה שבנדון ובהתחשב בגיל המבנה שהוקם בשנת 1972 וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו, המצב המשפטי והרכב הבעלויות, היקף שטחי הבניה ומספר הדירות בהתאם להיתרי הבניה, העובדה כי על הגג קיימת בניה, מותקנת מעלית ולא 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[11].

בהתאם לאמור בסע"ק 14.1, במצב קודם הכולל התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38, חושבה דחיה למשך 12 שנים בשיעור הוון של 6% המהווה מקדם 0.497.

[11] 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.

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 הקודם לזכויות תמ"א 38.

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 5 מקומות חניה במצב חדש ומקום חניה אחד במצב קודם.

14.8. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שווי מ"ר מבונה הובא בשומת המשיבה בסך 24,000 ₪ 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | ירקון 20 | 80 | 1 | 3 | 2017 | ₪ 4,214,927 | ₪ 52,687 |
| 4.7.2017 | 6213 | 391 | ירקון 20 | 69 | 1 | 3 | 2017 | ₪ 3,535,073 | ₪ 51,233 |
| **ממוצע למ"ר בנוי** | | | | | | | | | **53,086** ₪ |

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 |
|---|---|---|---|
| ירמיהו 42 | 6959/6 | גיל הרצברג | ₪ 25,000 |
| ירמיהו 45 | 6963/28 | אלי כהן | ₪ 25,000 |
| נחום 27 | 6961/108 | אלי כהן | ₪ 27,000 |
| חגי 4 | 6957/113 | דוד טיגרמן | ₪ 27,000 |
| שדרות בן גוריון 5 | 6902/85 | דוד טיגרמן | ₪ 26,000 |
| בזל 26 | 6214/367 | נורית ג'רבי | ₪ 25,000 |
| **ירמיהו 24** | **6961/52** | **רמה מאור** | **₪ 24,000** |

במסגרת תגובתה לשומת המבקש, שמאית המשיבה מפנה לעסקות מכר נוספות המשקפות ממוצע של 50,000 ₪/מ"ר בנוי.

ביחס לשווי של 22,000 ₪ בשומת המבקשת, טענה שמאית המשיבה כי היא סבורה כי שווי זה הינו נמוך מאד ואינו עולה בקנה אחד עם עסקאות ההשוואה וערכי השווי כפי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, כמפורט לעיל. לגישתה, בהתאם לבסיס נתוני ההשוואה המפורט לעיל לרבות ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות ברובע 3 ובהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע, שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 24,000 ₪ הינו סביר וחושב לצד הזהיר עפ"י החלטת השמאית המכריעה בחלקה שבנדון.

14.9. **<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>**

<u>חלופה א':</u>

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| השלמת קומה | משויך לחלקות שמנה 11 ו-12 | | |
| קומת גג | 82 | 1.05 | 86.1 |
| מרפסת גג | 102 | 0.3 | 30.6 |
| סה"כ | | | 116.7 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 24,000 |
| סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות | | | ₪ 2,800,800 |
| עלות התאמה לבנייה מעל בניין ותיק | 82 | ₪ 370 | ₪ 30,340 |
| קרן חניה | 1 | ₪ 48,316 | ₪ 48,316 |
| מקדם אי וודאות | | | 0.5 |
| סה"כ | | | ₪ 1,361,072 |
| בדחיה למימוש ומושע (12 שנים, 6%) | | | 0.497 |
| חלק יחסי | | 60/742 | 0.081 |
| שווי מצב קודם | | | ₪ 54,590 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| השלמת קומה | משויך לחלקות שמנה 11 ו-12 | | |
| תוספת קומה | 184 | 1 | 184 |
| קומת גג | 144 | 1.1 | 158.4 |
| מרפסת גג | 40 | 0.3 | 12 |
| סה"כ | | | 354.4 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 24,000 |
| סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות | | | ₪ 8,505,600 |
| עלות התאמה לבנייה מעל בניין ותיק | 328 | ₪ 370 | ₪ 121,360 |
| קרן חניה | 5 | ₪ 48,316 | ₪ 241,580 |
| סה"כ | | | ₪ 8,142,660 |
| בדחיה למימוש ומושע (10 שנים, 6%) | | | 0.558 |
| חלק יחסי | | 60/742 | 0.081 |
| שווי מצב חדש | | | ₪ 368,724 |
| **השבחה** | | | ₪ **314,134** |
| **היטל השבחה** | | | ₪ **157,067** |

חלופה ב׳:

| מהות | שטח | מקדם | שטח אקו׳ |
|---|---|---|---|
| תוספת קומה | 184 | 1 | 184 |
| קומת גג | 144 | 1.1 | 158.4 |
| מרפסת גג | 40 | 0.3 | 12 |
| סה״כ | | | 354.4 |
| שווי מ״ר מבונה | | | ₪ 24,000 |
| סה״כ השבחה לחלקה לפני הפחתות | | | ₪ 8,505,600 |
| עלות התאמה לבנייה מעל בניין ותיק | 328 | ₪ 370 | ₪ 121,360 |
| קרן חניה (3 יח״ד) | 5 | ₪ 48,316 | ₪ 241,580 |
| סה״כ | | | ₪ 8,142,660 |
| בדחיה למימוש ומושע (8 שנים, 6%) | | | 0.558 |
| חלק יחסי | | 60/742 | 0.081 |
| **השבחה** | | | **₪ 368,724** |
| **היטל השבחה** | | | **₪ 184,362** |

## 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.

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.

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.

השלמת הקומה הקיימת מיוחסת לדירות הקומה העליונה, ת"ח 12-11, בדומה למצב החדש.

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.

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.

15.2. **<u>עליית ערך המקרקעין</u>**

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לסקר מחירים שערך השמאי רן וירניק עולה כי קיים פער של כ-500 ₪ בין בבניינים ללא זכויות נוספות לבין בבניינים הכוללים זכויות מכוח תכנית רובע 3. פער זה, לעמדתו, מהווה שיעור זניח ביחס למחירי השוק ברובע ומלמד כי גם אם קיימת תרומה תכנונית תיאורטית - השוק החופשי אינו מייחס לה ערך מהותי. משכך, ובהתאם להלכת לויתן ולפס"ד נועה לב, לא הוכחה התעשרות הנובעת מתכנית הרובע עצמה.

אכן, כפי שהפנתה שמאית המשיבה, במסגרת הכרעתי בגו"ח 6214/376, ברחוב אשתורי הפרחי 3, בחנתי את סקר המחירים שאליו מפנה שמאי המבקשת. כפי שקבעתי שם, מעבר לכך שבסיס הנתונים שעליו נסמך הסקר מצומצם ואינו מאפשר ללמוד על מגמת השוק, קיימים הבדלים מהותיים בין קבוצות ההשוואה. כך, בקבוצת העסקאות בנכסים שעליהם לא חלות תכנית תא/3616א' ותמ"א 38 נכללו שתי עסקאות בנכסים הסמוכים לחוף הים, שיש בהן כדי להטות את ערכי השווי כלפי מעלה.

מנגד, קבוצת העסקאות בנכסים שעליהם חלות תכנית תא/3616א' ותמ"א 38 כוללת מבנים בני חמש קומות בתחום אזור ההכרזה, שבהם התכנית מאפשרת תוספת של קומה חלקית בלבד. מרבית עסקאות ההשוואה בקבוצה זו מגלמות אפוא תוספת זכויות מצומצמת ודחייה ממושכת יותר למימושן, באופן שאינו מאפיין את מרבית הנכסים ברובע 3 ; ובחלקן, לנוכח המצב הקנייני, הזכויות אף אינן משויכות לדירות שנמכרו.

חרף מגבלות אלה, ואף לפי הנתונים שעליהם נסמך שמאי המבקשת, מתקבל פער חיובי בין שתי קבוצות העסקאות. משכך, איני מקבלת את המסקנה שלפיה פער זה מלמד על העדר תרומה לשווי

של תכנית הרובע; נהפוך הוא, גם הסקר שהוצג מטעם המבקשת מצביע על תרומה לשווי, וזאת אף בנסיבות שבהן מאפייני המדגם נוטים לצמצם את הפער בין הקבוצות.

מסקנה זו מצטרפת לממצאים שעלו מסקרים שנבחנו בשומות מכריעות נוספות, שבהן נקבע כי תכנית תא/3616א' תרמה לשווי המקרקעין [12] . עם זאת, בהתחשב בכך שהתכנית הופקדה כשש שנים לפני אישורה, כך שנתוני השווי שקדמו לאישורה עשויים לגלם את פוטנציאל תוספת הזכויות מכוחה, ובשים לב לקושי לנטרל משתנים שונים המשפיעים על השווי ומקשים על עריכת השוואה מהימנה, קיים קושי לבחון את מלוא ההשבחה על בסיס עסקאות השוואה בתחום התכנית. לפיכך, אבחן את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, אשר לטעמי היא הגישה המתאימה ביותר לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3616/א.

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>**

<u>השלמת קומת הגג הקיימת</u>

הצדדים מסכימים כי זכויות הבניה במצב חדש ניתנות למימוש בהשלמת הקומה החלקית, קומה מלאה מעליה וקומה חלקית נוספת. את השלמת הקומה הקיימת מייחסים לדירות בקומה העליונה, תתי חלקות 11 ו-12 להן חדרי יציאה לגג והצמדת הגג, ולכן השטח לחיוב הינו קומה מלאה וקומה חלקית.

יחד עם זאת, במצב קודם, שמאי המבקשת מביא בחשבון תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 עבור 2.5 קומות ובהתעלם משטח הקומה החלקית הבנויה, בעוד שמאית המשיבה מביאה בחשבון תוספת מחצית הקומה.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים שלפיה זכויות הבנייה להשלמת הקומה הקיימת ישויכו לתתי חלקות 11 ו-12, הן במצב הקודם והן במצב החדש. בהתאם לכך, במצב החדש החיוב יתייחס לזכויות לתוספת קומה נוספת וקומה חלקית. במצב הקודם, ובהתחשב במדיניות הוועדה המקומית לאשר השלמת קומה קיימת, תוספת קומה וקומה חלקית בהיקף דומה, אשייך את הזכויות להשלמת הקומה לתתי חלקות 11 ו-12, ואילו את הזכויות לתוספת הקומה והקומה החלקית אשייך לכלל בעלי הזכויות בבניין.

על רקע קביעה זו, לא ברור תחשיבו של שמאי המבקשת, אשר במצב החדש לא הביא בחשבון את זכויות הבנייה להשלמת קומת הגג הקיימת, בעוד שבמצב הקודם הובאו זכויות אלה בחשבון.

ביחס להחלטת ועדת הערר אליה מפנה שמאי המבקש, אציין כי החלטה זו נסובה אודות היקף הפטור מהיטל השבחה עבור זכויות התמ"א וסדר צביעת הזכויות, שאינו מעיינו בשומה זו.

[12] תמיר שדה בגו"ח 6214/69, דוד ברל בגו"ח 6968/93, ארז כהן בגו"ח 6212/340, 6955/101.

<u>מצב חדש – זכויות תא/3616 א׳:</u>

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

בתאריך 15.09.2022 ניתנה הכרעתי בחלקה שבנדון עבור תת חלקה 3, שם קבעתי כי בבחינת היתר הבניה מס׳ 289 עולה כי שטח קונטור הקומה, כולל מרפסות במלוא רוחב החזית ולא כולל מרפסות בולטות ומרפסות בחזית אחורית הינו כ-204 מ״ר, שטח חדר מדרגות ומעלית בקומות החדשות 20 מ״ר. לפיכך, אביא בחשבון שטח קומתי סחיר לחישוב אפשרויות הבניה בהיקף של 184 מ״ר.

בכפוף לנסיגות הקבועות בתכנית, מתקבל שטח קומת גג חלקית של 144[13] מ״ר ומרפסת גג בשטח 40 מ״ר. בקביעות קודמות שערכתי לתכנית זו קבעתי מקדם אקו׳ של 1.1 לשטח קומת הגג ומקדם אקו׳ של 0.3 לשטח מרפסת הגג, לרבות האפשרות לתוספת בריכת גג. הנני סבורה כי מקדמים אלו מתאימים גם במקרה זה.

<u>מצב קודם – זכויות תמ״א 38:</u>

בדומה לחישוב במצב חדש שטח קומה טיפוסית הינו 204 מ״ר. בניכוי חדר מדרגות של 20 מ״ר, מתקבל כי שטח קומה לחיוב עומד על 184 מ״ר.

שטח קומת הגג החלקית (50%) בניכוי חדר מדרגות בהיקף של 20 מ״ר מהווה שטח לחיוב של 82 מ״ר. שטח מרפסת הגג 102 מ״ר.

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

15.4. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאי המבקשת נוקט במקדם 0.31 המשקף דחיה למשך 20 שנים בהתחשב בצפי מימוש הפרויקט ורכיב המושע בעוד שמאית המשיבה נקטה במקדם דחיה בשיעור 0.56 המשקף דחיה למשך 10 שנים בשיעור הוון 6% לתכנית תא/3616 א׳ במצב החדש, ומקדם 0.497 המשקף דחיה למשך 12 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 .

[13] נסיגה בגג: 1.71 מ׳ X 13.6 מ׳ אורך חזית מרפסות + 1.29 מ׳ X 13 מ׳ חזית המבנה = 40.02 מ״ר, 184 מ״ר – 40 מ״ר = 144 מ״ר.

ואולם, רכיבים אלה אינם מצדיקים בעניינו הגדלה נוספת של תקופת הדחייה ,שכן הם מקבלים ביטוי נפרד במסגרת מקדמי הוודאות שנקבעו לזכויות מכוח התמ"א.

לתוספת הקומות מכוח התמ"א נקבע מקדם וודאות של 0.87, המשקף דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 7% עד לקבלת היתר המגלם 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.

ביחס לתקופת הדחיה שנקט שמאי המבקשת המתחשבת בצפי מימוש התכנית, אדגיש כי לאחוז המימוש הצפוי שצוין במסגרת הוראות התכנית הנדונה, אין השפעה על השווי כך שאין מדובר בהוראה מגבילה.

הדבר דומה להוראת התכלות בתכנית לעומת הוראה לזמן ביצוע התכנית. בעוד ההוראה הראשונה יכולה להשפיע על השווי, ההוראה השנייה עניינה זמן ביצוע משוער של התכנית לפי סע' 84 לחוק התכנון והבניה, הוראה מנחה שאינה מחייבת ולכן אינה משפיעה על השווי.

מקדם הדחיה בתחשיב ההשבחה, נקבע באופן פרטני לבניין שבנדון המשקלל את הרכיבים שיפורטו ומשקף את סבירות מימוש הזכויות באופן פרטני לנכס מושא השומה. לכן, לא מצאתי מקום לקבל את עמדת המבקשת ולהתחשב בגורם זה.

לאור האמור במקרה הנדון, בהתחשב כי המבנה הוקם בשנות ה-70' כך שגילו הפיזי של המבנה כ-46 שנים במועד הקובע, הכולל 9 יח"ד ו-2 חנויות כאשר גג המבנה כולל חדרי גג והצמדה לתתי חלקות 11 ו-12 בקומה עליונה לפיכך, לצורך ניצול הזכויות יש לבוא בדין ודברים עם תתי חלקות אלו להשלמת הקומה, ורק לאחר מכן ניתן לממש את תוספת זכויות הבניה, הבניין כולל מעלית נוסעים וללא חניה, אני סבורה כי תקופת הדחיה הנדרשת עד למימוש זכויות הבניה בהתחשב במושע ובמורכבות הפרויקט הינה למשך 10 שנים בשיעור הוון של 6%, המהווה מקדם 0.56, כפי שקבעתי בהכרעתי בחלקה הנדונה.

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 בשיעור של 0.8 ביחס לתוספת השטחים.

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 בניה חדשה.[14]

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.

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

[14] 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.

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 ₪ [15] ולפיכך מתקבל כי התייקרות עלות הבניה הבסיסית, מתבטאת בהעמסת 1,800 ₪ לכל מ״ר בניה של תוספת זכויות בניה.

<u>עלות חיזוק</u>

לאור העובדה שהבניין נבנה בשנות ה-70׳, 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.

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 [16]. 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 ובהתחשב בחלק היחסי של התוספת המשויכת לכלל בעלי החלקה.

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 [17] 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.

[15] בהתאם ל״מחירון דקל״ יולי 2018.
[16] 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.
[17] 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 נקטה בשווי מ"ר מבונה בסך 24,000 ₪ בהתבסס על עסקות מכר של דירות חדשות והחלטות שמאים מכריעים, בעוד שמאי המבקשת נקט בשווי של 22,000 ₪ ללא ביסוס.

בהתאם להכרעתי בחלקה הנדונה, אקבע שווי מ"ר מבונה בסך 24,000 ₪ המבוסס על עסקות מכר של דירות חדשות ללא חניה צמודה וחילוץ שווי הקרקע.

16. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח קומה טיפוסית תמ"א 38 (לפי סע' 11.1.2 וסע' 14.א.(א)) | | | | 204.00 |
| שטח חדר מדרגות | | | | 20.00 |
| שטח קומה טיפוסית תמ"א 38 לשיווק | | | | 184.0 |
| **מצב קודם זכויות תמ"א 38** | | | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם שווי** | **מקדם ודאות** | **מ"ר אקו'** |
| שטח סחיר - השלמת קומה ד' | 184.00 | 1 | 0% | 0.000 |
| שטח סחיר קומה ה' | 184.00 | 1 | 87% | 160.713 |
| שטח סחיר קומת גג - 50% (בניכוי ח"מ) | 82.00 | 1.05 | 87% | 75.203 |
| מרפסת גג | 102.00 | 0.3 | 87% | 26.727 |
| סה"כ שטח אקו' מצב קודם | | | | 262.64 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | 24,000 ₪ |
| שווי הזכויות ברוטו | | | | 6,303,433 ₪ |
| בינוי חדש על ישן | | 1,800 ₪ | 267.27 מ"ר | 481,090 ₪ |
| חיזוק | | 600 ₪ | 467 מ"ר | 280,301 ₪ |
| קרן חניה | | 48,316 ₪ | 3.49 | 168,804 ₪ |
| שווי הזכויות בניכוי הפחתות | | | | 5,373,237 ₪ |
| **מצב חדש זכויות תא/3616/א** | | | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם שווי** | **מקדם ודאות** | **מ"ר אקו'** |
| תוספת קומה | 184.00 | 1 | 100% | 184.0 |
| תוספת קומה חלקית | 144.00 | 1.1 | 100% | 158.4 |
| מרפסת גג | 40.00 | 0.3 | 100% | 12.0 |
| סה"כ שטח אקו' מצב חדש | | | | 354.40 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | 24,000 ₪ |
| שווי הזכויות ברוטו | | | | 8,505,600 ₪ |
| בינוי חדש על ישן | | 1,800 ₪ | 368.00 מ"ר | 662,400 ₪ |
| חיזוק | | 600 ₪ | 580 מ"ר | 347,798 ₪ |
| קרן חניה | | 48,316 ₪ | 5.00 | 241,580 ₪ |
| שווי הזכויות בניכוי הפחתות | | | | 7,253,822 ₪ |
| **השבחה לפני דחיה** | | | | **1,880,585** ₪ |
| דחיה ומושע | | 10 | 6% | 0.56 |
| השבחה מלאה | | | | 1,050,109 ₪ |
| חלק יחסי | | | | 8.09% |
| **השבחה** | | | | **84,914** ₪ |
| **היטל השבחה** | | | | **42,457** ₪ |

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 | ₪ 84,914 | ₪ 42,457 |

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