ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סרוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 11/11/2025
מספר מינוי: 1424-2025
מספרנו: 416-1424-2025 ש

לכבוד

המשיבה,
ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאי יונתן לוי
בדוא"ל office1.levi@gmail.com

המבקשות,
רפאלי ציפורה ואח'[1]
באמצעות השמאי יואל גבריאל
בדוא"ל yoelgavriel.walla.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
מינוי 1424-2025
תת חלקה 4 בגו"ח 6955/102
סוקולוב 4, ת"א

1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכנית תא/3616א'. המינוי התבקש בגין מימוש בדרך של העברת זכויות המהווה מימוש מלא של זכויות הבניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשות: רפאלי ציפורה וחסידוף הרץ אלינור יוספין ע"י שמאי המקרקעין יואל גבריאל.

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי וניל בן אמו.

[1] רפאלי ציפורה וחסידוף הרץ אלינור יוספין.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/3616א'	24/01/2018

ב. ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 07/07/2025 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 16/09/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המבקשות:

- שומה אחרת מיום 11/07/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יואל גבריאל.
- שומת המשיבה מיום 16/04/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי וניל בן אמו.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 10/02/2025.
- מסמכי בית משותף – תשריט, תקנון וצו רישום.

3.2 מטעם המשיבה:

- תגובת המשיבה לשומה האחרת מיום 03/08/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי וניל בן אמו.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6955
חלקה	102
תת חלקה	4
שטח חלקה רשום[2]	394.00 מ״ר
שטח תת חלקה רשום	73.70 מ״ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	74/594
תיאור הבנוי	דירת המגורים הדרומית בקומה השנייה של בניין מגורים ותיק הכולל קומת מרתף, קומת עמודים, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה״כ 8 יח״ד.
הזכויות המוערכות	מלא זכויות הבעלות בנכס
זכויות במקרקעין	בעלות
כתובת	סוקולוב 4, תל אביב

5. תיאור הנכס וסביבתו

הנכס הנדון הינו תת חלקה 4 בגו״ח 6955/102 המהווה את דירת המגורים הדרומית בקומה השנייה בבניין מגורים ותיק הכולל 8 יח״ד ובו מרתף, קומת עמודים, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. הבניין בנוי מעברו המזרחי של רחוב סוקולוב, כ- 30 מ׳ צפונית להצטלבות הרחובות ארלוזורוב וסוקולוב וכתובתו העירונית סוקולוב 4, בשכונת הצפון הישן בתל אביב.

<u>הסביבה</u>

סביבת הנכס ידועה כחלק מרובע 3 בעיר תל אביב, אשר גבולותיו הינם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד׳ בן ציון בדרום וכלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק״ו. הבינוי הרווח בשכונה הינו של בניינים ותיקים בני 3-4 קומות, לצד פרויקטים של התחדשות עירונית. ברחובות אבן גבירול ממזרח ודיזנגוף ובן יהודה במערב קיימים שימושים מעורבים של מגורים ומסחר. הפיתוח הסביבתי מלא.

רחוב סוקולוב הוא רחוב חד סטרי, המחבר בין רחוב ארלוזורוב בדרום להצטלבות הרחובות שמעון התרסי וישעיהו בצפון. הרחוב אינו נכלל בתחום ההכרזה של אונסק״ו. ברחוב קיימת מצוקת חניה.

[2] בהתאם לדף מידע תכנוני, חלקה 102 בגוש 6955, בשטח של 394 מ״ר, וחלקה 670 בגוש 6214, בשטח 16 מ״ר, מהוות תא שטח אחד, עליו בנוי הבניין ברחוב סוקולוב 4. סה״כ שטח לחישוב זכויות הבניה – 410 מ״ר.

<u>המגרש</u>

למגרש עליו בנוי הבניין צורה דמוית מלבן. הוא בעל חזית מערבית ברוחב של כ- 18.5 מ׳ הפונה כלפי רחוב סוקולוב. אורכו של המגרש הוא כ- 21.5 מ׳.

על המגרש בנוי בניין מגורים ותיק, סה״כ 8 יח״ד הכולל מרתף, קומת עמודים המשמשת לחניה, 4 קומות טיפוסיות (2 יח״ד בכל קומה) וקומת גג חלקית הכוללת חדר יציאה לגג המשויך לתת חלקה 7.

הבניין נבנה באמצע שנות השבעים ומצבו הפיזי תואם את גילו. בחלק הצפון מערבי של החלקה וכן בחלק המזרחי של החלקה קיימים 8 מקומות חניה, המוצמדים לכל דירה קיימת – מקום חניה אחד לדירה. הכניסה לחניה נעשית דרך שער חשמלי בחלק הצפוני של החלקה, המשמשת ככניסה משותפת גם לחניה של הבניין הסמוך מצפון, שכתובתו רחוב סוקולוב 6.

<u>הנכס</u>

הנכס הנדון הינו בשטח רשום של 73.70 מ״ר ובעל הצמדה של שטח קרקע של 11 מ״ר המשמש כחניה. בהתאם לתשריט היתר הבניה החלוקה הפנימית בנכס כוללת סלון, מטבח, 2 וחצי חדרי שינה, חדר רחצה, חדר שירותים ומרפסת שירות.

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס שנמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת:

6.1 מצב תכנוני קודם

תכנית תא/58 ("תכנית גדס")

התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 976, בתאריך 04/01/1940.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
מס' קומות:	3 קומות, לא כולל קומת מרתף וביניים.
אחוזי בניה:	35% לקומה.
מבנה עזר בחצר:	15 מ"ר.
צפיפות:	9 יח"ד לכל 500 מ"ר, 3 יח"ד לקומה לכל היותר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ', במגרש שחזיתו קטנה מ- 15 מ' תהיה רשאית הועדה המקומית להקטין את קו הבניין הצדדי עד ל- 2.50 מ'.
תכליות מותרות:	בתי דירה ובתי מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, גרג'ים פרטיים לשתי מכוניות לכל היותר ועוד.

קיימת החלטת ועדה בפרוטוקול מס' 164ב', ממאי 1996, לפיה בבניינים אשר נבנו לפני חודש מרץ 1992 ניתן להוסיף שטחי שירות, כמפורט:

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u> – שטחי שירות לפי תכנית ע'.

<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u> – מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית ג', מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר בקומה ושטחי שירות אחרים לפי תכנית מ'.

תכנית תא/286

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 216, בתאריך 28/02/1952.

התכנית מתקנת את תכנית גדס לעניין שטח מגרש מינימלי, כך ששטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר לא יחול במגרש קיים על פי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני כניסת התכנית לתוקף. הועדה תהיה רשאית לאשר בניה על מגרש ששטחו קטן יותר משטח מגרש מינימלי בתנאי של בניה בקירות משותפים לבניינים על שניים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בהתאם להוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

תכנית תא/637

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 783, בתאריך 11/08/1960.

התכנית מתקנת את תכנית תא/76 ומגבילה את תוספת קומת הגג החלקית לבנייני מגורים בלבד, ללא קומת עמודים וללא קומת ביניים.

תכנית תא/756

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 1189 ביום 03/06/1965.

התכנית מתירה הקמת בניינים בגובה של 3 קומות מעל קומה מפולשת לצרכי חניה, בתנאים.

תכנית תא/1956/3

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 2606, בתאריך 21/08/1980.

התכנית מהווה תכנית נקודתית לבניין בו ממוקם הנכס, התכנית חלה על חלקות 6955/102, 6214/303 ו- 6214/322. התכנית מתירה הוספת אטליה לציור וחדר על הגג, בשטח כולל של 45 מ"ר.

התכנית מתייחסת לדירה הצפונית בקומה הרביעית ואינה מתייחסת לדירה הנדונה.

תכנית תא/1680

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 2770, בתאריך 10/12/1981.

בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדר יציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר, כולל שטח המדרגות הפנימיות, בגובה של עד 2.50 מ'. חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

תכנית תא/מ

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 2829, בתאריך 24/06/1982.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבתי מגורים.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט[4]:

שטח מגרש מינימלי:	500 – 350 מ"ר.
מס' קומות:	4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי בניה:	עד 40% לקומה, כולל מרפסות, סה"כ עד 146% מותרים לכל הבניין. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין. בחישוב השטח המותר לא יובאו בחשבון חלקי בניין שאינם נמדדים בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), שטחי שירות בקומת עמודים מפולשת,

[3] התכנית מהווה חלק מן המצב התכנוני הקודם מאחר והופק היתר בניה מכוחה. ראו פרוט בפרק הרישוי בהמשך.
[4] במגרש בשטח שבין 350 - 500 מ"ר, ללא בניה בקיר משותף, אזור דירות 1 לפי תכנית 58, ברחובות ברוחב גדול מ- 10 מ'.

	שטח מגדל המדרגות הבולט מעל שטח הגג וכן שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר, בארבע הקומות התחתונות, ומעבר לקומות אלו כל שטח המדרגות.
מקדם צפיפות:	יח״ד לכל 55 מ״ר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.
מרפסות שירות:	בבניינים חדשים, חלה חובת הקמת מרפסת שירות בכל יח״ד.
סגירת מרפסות:	בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות הבנויות בהיתר, כחלק מאחוזי הבניה הכוללים, בתנאים.
הקלות:	הועדה המקומית לא תאשר הקלות בתחום אזורים שהתכנית חלה עליהם.

תכנית תא/ע

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 3275, בתאריך 28/11/1985.
התכנית, העוסקת בבניית מרתפים והשימושים בו, מתירה הקמת קומת מרתף אחת, בשטח קומה טיפוסית, בגובה 2.20 מ'. שטח המרתף הינו בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין.
השימושים המותרים במרתף הם חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון אולם התעמלות, משחקי ילדים וכו', ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. כמו כן יותרו בניית מחסנים לדיירי הבית בלבד. שטח כל מחסן לא יעלה על 6 מ״ר. לא יותרו מגורים במרתף.
קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בניין.
תותר בניית קומת מרתף נוספת תחתונה בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שקומה זו תשמש לצרכי חניה בלבד.

תכנית תא/מ-1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 3810, בתאריך 01/11/1990.
התכנית מתקנת את הוראות סעיף 32 בתכנית תא/מ' כך שאיסור מתן ההקלות, באזורי תחולתה של התכנית, יוגבל להקלות בדבר אחוזי בניה בלבד.

תכנית תא/ג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 4208, בתאריך 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 ומתירה הקמת חדרי יציאה לגג, אחד מכל דירה הממוקמת בקומה העליונה בבניין, בגובה של עד 2.50 מ', בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין מכח תכניות תקפות.
שטח כל חדר יציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות – 23 מ״ר. לא תתאפשר גישה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות המשותף של הבניין.
בבניינים קיימים ועל פי דרישת הג״א, תותר, במסגרת השטח האמור, בניית ממ״ד.

חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום שכזה, עפ"י הסכמה של כל בעלי המקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לנסיגות של 2 מ' לפחות מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, ושל 1.2 מ' משאר המעקות החיצוניים של הגג.
תותר הקמת פרגולה פתוחה מקונסטרוקציה קלה בלבד, בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג / מגדל המדרגות. לא תותר בניית קירות לפרגולה והמרחק בינה לבין מעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ'.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה קטן מ- 90% משטח הקומה שמתחת.
סך כל השטח הבנוי בגג, לרבות חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים, לא יעלה על 50% משטחו.

6.2 מצב תכנוני חדש

תכנית תא/2710
התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 4540, בתאריך 03/07/1997.
התכנית מאפשרת הקמת מעלית בבניינים קיימים, עם וללא תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.
הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מגדל מבנה מעלית, בתנאים.

תכנית ע'1
התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167, בתאריך 18/03/2003.
התכנית מחליפה את תכנית תא/ע' ועוסקת בהוראות בניה למרתפים והשימוש בהם.
תותר הקמת 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים ובתכסית של עד 80% (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% יינתן בכפוף לאישור מהנדס העיר). גובה קומות המרתף הללו לא יעלה על 4 מ'.
בנוסף על 2 קומות מרתף אלו ניתן להקים עוד עד 4 קומות מרתף תחתונות, עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין. גובה כל קומת מרתף נוספת לא יעלה על 3.50 מ'.
השימושים המותרים הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
תותר בנייתם של מחסנים דירתיים, אחד לכל יח"ד, אשר יוצמד לה ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12 מ"ר נטו.
בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע רשאית הועדה המקומית לאשר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי

מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעליו. הכניסה למרתף תהיה דרך גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הקרקע.

תמ"א 38 על תיקוניה

תמ"א 38 פורסמה לראשונה מתן תוקף בי"פ 5397, בתאריך 18/05/2005. במהלך השנים חלו בה תיקונים, כמפורט:

תיקון	י.פ.	תאריך
1א	5704	16/08/2007
2	6069	10/03/2010
3	6430	11/06/2012
3א	7400	13/12/2016

בין מטרות התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין את סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכח תכנית זו וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תמ"א 38 חלה, בין היתר, על מבנים קיימים, בכל הארץ, אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל-01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו, ושנקבע בכתב ע"י מהנדס כי נדרש חיזוקם.

קיימות 2 חלופות לחיזוק הבניין – תוספת בניה על הקיים והריסה ובניה מחדש.

<u>תוספת בניה על הקיים</u>

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית:

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור המיועדת להרחבה.
- הרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף). השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף ויכלול מרחב מוגן דירתי עבור כל יח"ד חדשה. שטח האגף יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.

- סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת. שטח הקומה יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה וגובהה יותאם לגובה קומת מגורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו ומצויות בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית, כתנאי להיתר.
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה. שטח הקומה או הקומות הנוספות לא יחרוג מקו היקף הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, ויחושב על בסיס הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על הגג הבניין הקיים, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, אשר יחושב על בסיס הקומה המורחבת. תוספת בניה זו תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים קיים שיקול דעת לוועדה המקומית לקבוע האם תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או לפי הוראות התמ"א לקומת גג חלקית. ככל שניתן היתר לתוספת בניה בהתאם לתכנית הגגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מהוראות התמ"א.

קווי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על המבנה. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. 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 אישור קו בניין 0 לצד, ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין. הקמת המעלית בתנאים אלו תותר גם אם לא חלה חובת התקנת מעלית על פי החוק.

חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>הריסה ובניה מחדש</u>

בחלופה זו סל הזכויות המירבי במסלול זה נגזר ממספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק והינו בנוסף לזכויות הבניה מכח תכניות תקפות, כמפורט:

תוספת שטח עיקרי:	מותרת תוספת שטח עיקרי של 13 מ״ר עבור כל יח״ד קיימת. בנוסף, זכויות בניה של 12 מ״ר לממ״ד עבור כל יח״ד שתיבנה.
תוספת שטח עיקרי נוסף:	תותר תוספת שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות[5] לבניין בנוי בן קומה אחת, שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 2 קומות, שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 3 קומות ושטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין קיים בן 4 קומות ומעלה.
מניין קומות בנויות:	קומות בתת הקרקע לא יבואו במניין הקומות, קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלושה קירות לפחות. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת הקיימת.
שטחי שירות בתת הקרקע:	תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד - חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

הוראות התמ״א לעניין קווי בניין ומעלית בחלופת תוספת על הקיים תקפות גם בחלופת הריסה ובניה מחדש.

[5] שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו שטח הקומה הטיפוסית בבניין בנוי בפועל, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ״ר בגין כל יח״ד קיימת בקומה.

שיקול דעת הועדה המקומית

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה כי אי מתן ההיתר מוצדק ונובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות. יחד עם זאת, בדברי ההסבר לתיקון 3א' מובהר כי אין במסמכי מדיניות או בהוראות של תכניות שאינן לפי סעיף 23 לתמ"א, כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של בקשה להיתר מכוח התמ"א, ובכלל זה האפשרות לסטות, במקרים מתאימים, ממסמכי המדיניות או מהוראות שנקבעו בתכניות כאמור, או לנמק בכתב סירוב לבקשה להיתר.

בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות התמ"א. בתכנית מפורטת זו ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ"א, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א בכל הנוגע לשטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנתה של תכנית כאמור בסעיף 23 לתמ"א וזאת משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, בתנאים.

שיתוף ציבור

קבלת אישור לתוספות בניה מכח התמ"א מותנית בפרסום הודעה על הגשת בקשה לקבלתן, ותינתן לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב.

מסמך מדיניות (החלטת ועדה מס 0028-12ב-1 מיום 07/11/2012)[6]

מסמך המדיניות הינו מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38, שעודכן נוכח אישור תיקון 3 לתמ"א 38, באותה שנה.

להלן עיקרי סעיפי מסמך המדיניות **לחלופת תוספת בניה על בניין קיים**, לנכסים הממוקמים ברובע 3, מחוץ לאזור ההכרזה:

- תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ'.
- תותר הרחבת דירות בשטח של עד 25 מ"ר, כולל ממ"ד, בתחום קווי בניין המותרים בתכנית ועד 10% חריגה למרווח הצידי והאחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי למעט רכיבי חיזוק הבניין.
- תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3 מ' מגבול מגרש אחורי לטובת בניית חדרי ממ"ד לדירות הקיימות.
- תותר, בכל בניין, הקמת קומה נוספת וקומת גג חלקית, המהווה 65% משטח הגג, עם נסיגה מהחזית בלבד. ככל שבנויה קומת גג חלקית, ניתן להשלים את בינוי הקומה, בנוסף לתוספת המצוינת לעיל. שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.

בחלופת בניה והריסה מחדש, גובה המבנים הכולל 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 בתוכנית רובע 3.[7]

תכנית תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 7407, בתאריך 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 301.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני, החלקה מצויה בתחום בינוי עד 8 קומות, כמרקם בנוי לשימור.

[6] במהלך השנים פורסמו מסמכי מדיניות נוספים, בשומה צוין מסמך המדיניות הנ"ל מאחר ופורסם עוד טרם הפקדת תכנית תא/3616' מחד ולאחר פרסום לתוקף של תיקון 3 לתמ"א 38 מאידך. מסמכי מדיניות מאוחרים יותר כבר כללו בתוכם הפניות לתכניות הרובעים שהיו כבר בעלות מעמד סטטוטורי ואינם רלוונטיים לענייננו.
[7] יודגש כי במועד פרסום מסמך המדיניות הנ"ל טרם היה ידוע סופית מה ייקבע בתכנית רובע 3, שכן זו טרם פורסמה להפקדה.

בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5. כמו כן, נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א' לתכנית תא/5000:

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א, החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א.
- תכנית תא/3616/א' גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
- עד כניסתה לתוקף של תכנית תא/3616/א', לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

תכנית תא/3616/א' – תכנית רובע 3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 7668, בתאריך 09/01/2018.

התכנית הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, והיא חלה על רובע 3, שגבולותיו הם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד' בן ציון בדרום והוא כלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק"ו, אשר גבולה הצפוני הינו רחוב ארלוזורוב. הנכס ממוקם צפונית לרחוב ארלוזורוב ועל כן אינו כלול בתחום הכרזת אונסק"ו.

בין מטרות התכנית:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3.
- הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול בתחום ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים של מתחם זה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 ,תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב-יפו.
- פישוט הליכי הרישוי ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל המחליף תכניות נושאיות קודמות.

התכנית קובעת הוראות בניה נפרדות לחלופות של תוספת בניה על הקיים ושל הריסה ובנייה מחדש, קיימות הוראות לבניינים הזכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38, לבניינים שאינם זכאים לתמריצי תמ"א 38 ולמגרשים ריקים. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות ואינה משנה ייעודי מקרקעין.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סרוקה | שמאי מקרקעין

חלופת הריסה ובנייה מחדש

שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. שטחים אלו כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת, פירים, מסתורים וכדומה אך אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים. זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – בטלות.

להלן עיקרי הוראות הבניה:

- מספר הקומות המקסימאלי, מחוץ לאזור ההכרזה, הינו 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע/ קומת קרקע חלקית, ובנוסף קומת גג חלקית, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמי ו- 2 מ' מקו החזית האחורי.
- קומת קרקע - יותר בינוי מלא או חלקי בקומת הקרקע, ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין. שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין, כגון חדר אשפה, מבואת כניסה, חדר מדרגות וכדומה ימוקמו אך ורק בתוך שטח הבניין. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי.
- גובה כל קומה, כולל קומת קרקע וקומת גג, לא יעלה על 3.30 מ', מדוד משטח הרצפה של הקומה עד שטח הרצפה בקומה שמעליה. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הבלטת מבנה מעלית עד 5 מ'. גובה המעקה של הגג התחתון יהיה הגובה המינימאלי הנדרש עפ"י התקנות.
- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר/יח"ד. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תתאפשר סגירתן, ולהבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").
- תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון והתחתון, בנסיגה שלא תפחת ממטר אחד ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ', כולל הקורות העליונות. הרווח בין המצללה למעקה הבניין לא יפחת מ- 1.20 מ'. לא תותר בניית קירות למצללה ולא יותרו מצללות משופעות.
- שיעור שטחי השירות מסך שטחי השטחי הבניה המותרים מעל מפלס פני הקרקע לא יפחת מ- 20%.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

- מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל מפלס פני הקרקע, חלקי מקדם הצפיפות 80. כל שארית השווה או גבוהה מ- 0.50 תעוגל כלפי מעלה, שארית קטנה מ- 0.50 תעוגל כלפי מטה. למרות זאת, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לקומה הקיימת, וביתרת הבניה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו, בהתאם למקדם הצפיפות הקבוע בתכנית. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים, על פי התכנית.
- קווי בניין: קדמי – בהתאם לתכנית תקפה, צדדי – 2.50 מ', אחורי – 4.50 מ'. תתאפשר חריגה מקו בניין קדמי של עד 0.50 מ' ועד 50% מרחוב החזית לכל גובהה, בתנאים.
- מרתפים: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.
- החניה בבניין חדש תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט במקרים חריגים המצדיקים זאת. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. הגישה לחניה תהיה אחת למגרש, לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. תותר כניסה משותפת לחניה למגרשים גובלים והקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים.

<u>חלופת חיזוק ותוספת בניה בבניינים קיימים</u>

תוספת זכויות הבניה בבניינים קיימים אפשרית ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים או קומה חלקית וכן שטח למרפסות. כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה, בהתאם לת.י. 413, והיא כוללת שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים, אך שטח המרפסות הינו בנוסף. להלן עיקרי הוראות הבנייה:

- ברחובות שמחוץ לאזור ההכרזה, בבניינים קיימים בני 2 עד 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע חלקית/ קומת קרקע/ קומת ביניים, תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמי. ככל שקיימת בניה בגג למגורים – דירת גג או חדרי יציאה לגג, שנבנתה בהיתר מכוח התכניות התקפות, למעט מכח תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני תאריך 27/06/2011, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומת גג נוספת ובנוסף קומת גג חלקית כאמור.
- שטח קומות התוספת יהיה בהתאם לקונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד קיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

- הרחבת דירות קיימות תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ״ר ליח״ד. שטחי מרחבים מוגנים, יכללו במסגרת ההרחבה כאמור.
- בניית אגף הכולל תוספת יח״ד : הבניה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר הקומות במבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכח תכנית זו. יחידות הדיור החדשות יכללו מרחב מוגן בהתאם לחוק.
- בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת הקרקע, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ׳ מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. שטח יח״ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/חלקית לא יפחת מ- 35 מ״ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע, בהתאם להוראות תכנית ע׳1 ,במידה ויצורפו לדירה. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע, במרווחים צידיים ובמרווח אחורי בלבד, ובתנאי שתישמר הגישה לשטחים המשותפים.
- מרחבים מוגנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ולא ניתן למקם מרחב מוגן בגבולות קווי הבניין תותר חריגה של עד 2 מ׳ מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ׳ מגבול המגרש האחורי, בתנאים.
- בקומות הקיימות תותר בנייתן של מרפסות פתוחות בלבד, אשר הבלטתן מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי לא תעלה על 1.60 מ׳, בתנאי ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ״ר/יח״ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר/יח״ד. במניין שטחים אלה ייכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות והן יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.
- בקומות התוספת תותר הקמת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. לא תותר סגירתן ולא יותר ניצול שטחן למטרה אחרת. ככל שמרפסות הקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים, בתנאים.
- הוראות הבנייה למרתפים זהות להוראות המפורטות בחלופת הריסה ובניה מחדש.
- גובה קומת/קומות התוספת יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ׳ מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- מספר יח״ד המרבי בקומה או הקומות החדשות יהיה עד מספר יח״ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ״י היתר בנייה. הצפיפות בקומת הגג תיקבע ע״י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, כך שמספר יח״ד לא יעלה על מספרם בקומה הטיפוסית, כאמור לעיל.

- תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון והתחתון, בכפוף לנסיגה ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה ללא קירות במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ', כולל הקורות העליונות.
- תותר חריגה מקווי בניין, בתנאים, לצורך הבלטת רכיבי חיזוק והבלטת חדרי מדרגות ומעלית.
- במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. בבניין קיים תותר חניה באחד המרווחים הצידיים של המגרש, כאשר המרווח הצידי השני יפותח כשטח מגונן. תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם כן קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.

6.3 רישוי

- להלן טבלה מסכמת של היתרי הבניה בנכס, כפי שאותרו בעיון בתיק הבניין של הנכס באתר הוועדה המקומית:

מספר היתר	תאריך	מהות
823	25/02/1974	בניית בניין בן 4 קומות ומקלט בקומה התחתונה, המכיל: בקומה א- הול כניסה לבית, חדר מדרגות ותא מעלית, חדר הסקה, חדר אשפה, מקום למיכלי גז, 8 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות ב, ג ו- ד – חדר מדרגות, תא מעלית, 2 דירות בנות 3.5 חדרים וח"ש בכל קומה.
208	15/07/1974	תוספת קומה ה' למגורים, המכילה חדר מדרגות, תא מעלית, דירה בת 3.5 חדרים וח"ש ודירה בת 2.5 חדרים וח"ש.
78	09/05/1975	סגירת מרפסות בחלק האחורי של הבניין בן 4 קומות בכל קומה. סה"כ, בהתאם לתכנית ההיתר, 12.04 מ"ר בקומה.
10	07/04/1976	תוספת חדר מדרגות עם מכונות על גג הבניין בן 4 קומות על עמודים.
2-4	10/04/1981	תוספת אטליה (סטודיו) על גג הבניין.

- להלן טבלת שטחים מסכמת של הבניין, בהתאם להיתרים המפורטים לעיל (מ״ר):

שטח	שטח עיקרי ברוטו	מרפסות	סה״כ
מרתף	20.20		20.20
קרקע	53.50		53.50
א	155.19	24.17	179.36
ב	155.19	24.17	179.36
ג	155.19	24.17	179.36
ד	155.19	24.17	179.36
גג	66.00		66.00
סה״כ	760.46	96.68	857.14

7. <u>מצב משפטי</u>

7.1 פרטי הרישום והבעלות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 10/02/2025 קיימים לגבי תת חלקה 4 בגו״ח 6955/102 הפרטים הבאים:

ערך	פרט	
גוש	6955	
חלקה	102	
תת חלקה	4	
מספר חלקה ישן	גוש שומה 6955 חלקה 96	
שטח חלקה רשום, מ״ר	394	
שטח תת חלקה רשום, מ״ר	73.70	
הצמדה	קרקע בשטח 11 מ״ר, סימון בתשריט - ב׳.	
קומה	שניה	
חלק יחסי ברכוש המשותף	74/594	
בעלות	**רפאלי ציפורה**	**½ חלקים**
	חסידוף הרץ אלינור יוספין	**½ חלקים**

7.2 הסכם מכר

בהתאם לשומות הצדדים, ביום 17/02/2025 נחתם חוזה מכר לפיו נמכרו מלוא זכויות המבקשות בנכס תמורת 4,700,000 ₪.

8. פסקי דין והחלטות וועדות ערר

להלן סקירת פסקי דין והחלטות וועדות ערר רלוונטיות העוסקות במעמדן של תכניות שהוכנו מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ובסוגיה האם יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38.

8.1 החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח'[8]

ביום 18/08/2022 התקבלה, בדעת רוב, החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בראשות עו"ד סילביה רביד ביחס לתכנית תא/3616א', היא תכנית רובע 3 בתל אביב. להלן עיקרי החלטת ועדת הערר:

א. הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר. המחוקק ייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מכוחה, לאירוע מימוש שעניינו בקבלת היתר בניה, בתנאים הקבועים בהוראת הפטור.

ב. בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק בעת מתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל ההשבחה, הרי שתכנית תא/3616א' הינה קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישור התכנית.

ג. אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב קודם. קביעה זו עולה בקנה אחד עם פסיקה ענפה, אשר קובעת כי כאשר לשם מימוש זכות הנתונה למקרקעין, נדרש הליך של הקלה, והיא אינה בבחינת זכות מוקנית, הרי שאירוע המס הוא בעת אישור ההקלה ויש לשום את ההשבחה אך ורק במצב החדש ולא לייחס שווי למצב הקודם.

ד. אין להביא בחשבון את מדיניות הוועדה המקומית בהקשר לתמ"א 38 במצב הקודם. קביעת המדיניות מקורה בתמ"א, אך היא שלב בדרך הכנתה של התכנית, שכן משזו אושרה היא הטמיעה את המדיניות המעודכנת שקדמה לה.

ה. כאשר הנישום לא חויב בהיטל השבחה בשל התכנית המקנה זכות תכנונית הנתונה לדירה העליונה, אין להביא את הזכות התכנונית לדירה העליונה כזכות מזכה בעת חישוב ההשבחה. עם זאת, העובדה כי במצב הקודם בעלי הדירות העליונות אוחזים בזכות, אשר בעלי הדירות התחתונות אינם חולקים בה, יוצרת ללא ספק, קושי במימוש התכנית, וקושי זה יש לו משמעות כספית שיש להביאה בחשבון ההשבחה.

ו. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ ומנחה אותו לערוך את שומותיו בעניין הערריים דלעיל על יסוד החלטת וועדת הערר ובהתאם לנספח עקרונות להכנת השומות המייעצות. להלן עיקרי עקרונות הנספח:

[8] ערר תא/8290+8291/1118 ו- 8 נוספים, לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

- בהתאם להלכה הפסוקה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאישור התכנית, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. יש לנטרל עליית שווי מגורמים אשר אינם קשורים קשר סיבתי לאישור התכנית.

- קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות, ובשים לב לכך כי מטרת התחשיבים והנוסחאות הינה לבטא תגובת השוק והתנהגותו. אל לה להפוך לגורם מרתיע בשוק המקרקעין המצנן סחירותן של דירות בתחום הרובע.

- כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות על פיה במצב הקודם. מאידך, אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי.

- בחינת הוראות סעיף 2.3 בתכנית תא/3616א' מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 51% מפוטנציאל יחה"ד המתוכננות. צפי זה משקף את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.

- יש לפרט ולהסביר את השפעתם של <u>מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי</u>, לרבות שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ, מתי ובאיזה היקף, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב. בהתאם למאפיינים אלו יקבע השמאי את אורך החיים הכלכלי של המבנה, ובהשוואה לאורך חיים כלכלי מקובל של מבנה בבניה רוויה.

- יש לפרט ולהסביר את השפעתם של <u>גורמים ומאפיינים תכנוניים</u>, לרבות היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן, מגבלות קווי בניין, קיומה או אי קיומה של בניה בלתי חוקית, כופר חניה ככל שנדרש וכדומה. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך. ככל שקיימת שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

- <u>גורם השיתוף</u>: גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם. אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס. יש להביא בחשבון את המצב הקנייני (רישום הבניין כבית משותף בו היחידות רשומות, בית שאינו רשום כבית משותף, רישום כחברת גוש חלקה וכיו"ב) וכן את הרכב הבעלות (פרטיים, עיזבונות, תאגידים וכדומה).

- יש לפרוש ולפרט את מכלול הגורמים והשיקולים לפיהם נקבע שיעור ההיוון.
- <u>הוצאות התאמה</u>: עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.
- ועדת הערר מנחה את השמאי המייעץ להציע אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע, תוך התייחסות לשונות בין הנכסים (לרבות בעניין קביעת מדרג של מקדמים), באופן שיקבעו אמות מידה לקביעת מקדמים על פי שיטה אחידה, מבוארת וברורה, על מנת שאלו יסייעו להכנת שומות בעתיד, אחידות ופתרון רוחבי לכלל שומות המכר בתחום הרובע. ככל שיידרש ולאחר שיוכנו אמות מידה אלו, יבחנו השומות המייעצות ואמות המידה המוצעות במסגרתן על ידי ועדה זו.

ז. בהחלטת ועדת הערר צוינה דעת מיעוט של שמאי המקרקעין זהר עירון, היושב בוועדת הערר, במספר נושאים. להלן עיקרי טיעוני דעת מיעוט זו:

- תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית המרחפת מעל לכל שטח המדינה והתגבשות ההשבחה מכוחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה. קודם לקבלת ההיתר לא מתגבשת השבחה ובאין השבחה אין היטל השבחה.
מאחר ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 במועד העברת הזכויות, הדגיש המחוקק את כוונתו לפטור מוחלט מהיטל השבחה, וקבע פטור מפורש מתשלום היטל השבחה בעת מתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, כל זאת לצורך קידום מהות התכנית ועידוד חיזוק המבנים. באותו סעיף חוק, כלל המחוקק גם תכניות מפורטות אשר נערכו מכוחה של תמ"א 38, מאחר ואלו נועדו לתכליתה של התכנית עבור עידוד חיזוק מבנים.
לעמדת דעת המיעוט, אין ללמוד מקיומו של הפטור על חיוב בהיטל השבחה בעת קבלת היתר בניה (כנדרש בהלכת מועש) על הוראה לחייב בהיטל השבחה בעת מכר. דרישת היטל השבחה שכזאת לא נדונה ולא נתבקשה וכך גם הודגש בהחלטת וועדת הערר בעניין צור-מעוף. בהתאמה, מאחר ותכנית תא/3616א' הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, הרי שאין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל אישורה בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.
- בבואנו לאמוד השבחה במידה וקיימת, עומד בפנינו כאבן יסוד, הכלל לפיו יש לבחון תחילה באם עלה שוויים של המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, כי באין עלייה בשווים של מקרקעין לא יקום ולא יהיה היטל השבחה.
לעמדת דעת המיעוט, לא הוכחה עליית ערך המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616א'. חוות דעת שמאית ראויה, אמורה בשומת היטל השבחה לדירת מגורים אשר במרכזה של עיר, בה אין מחסור בעסקאות להשוואה, להסתמך על תחשיב השוואתי (בעל ביסוס כמותי) ולא ניתן לקבוע שרירותית כי נוצרה השבחה בנכס מקרקעין רק על סמך מומחיותו של שמאי מכריע.

2 מהשמאים המכריעים, מר משה נדם ומר תמיר שדה, ערכו הבחנה ובדיקה שמאית כנדרש, על פי סקרי מחירים אשר ערכו בסביבה הקרובה, אולם מסקנותיהם שונות (הפוכות ומנוגדות). בתנאים אלו, יש להחזיר את המחלוקת לבחינת שמאי מייעץ לצורך קבלת מסקנה אחת, ברורה ומנומקת - האם חלה השבחה במקרקעין, האם חלה ההשבחה בשל הפעילות התכנונית של הוועדה המקומית ומהו ערך ההשבחה, ככל שחלה.

- תכנית תא/3616א' אושרה למתן תוקף לאחר מתן היתרי בניה רבים, ובאופן גורף, על פי מסמכי המדיניות ליישום תמ"א 38 כפי שפרסמה הוועדה המקומית. מסמכי המדיניות הפנו לתקנון התכנית המופקדת וגילו את דעתה של הוועדה המקומית באשר להיקף הזכויות אשר יוענקו למבקשי החיזוק לפי תמ"א 38 וללא תשלום של היטל השבחה. לא נמצא ולא הוצג כל סירוב למתן היתר בניה התואם את מסמכי המדיניות, וקבלת הזכויות, לפי מספרם הגדול של היתרי הבניה אשר אושרו וניתנו בהתאמה למסמכי המדיניות, היתה בוודאות מוחלטת. יתכן, כי וודאות זו עשויה היתה להוביל לעליית הערך (במידה וחלה) לפני וללא כל קשר לתוכנית תא/3616א', ולא ניתן לייחסה לתוכנית.
בעת רכישת זכויות, בוחן הרוכש הסביר את המגרשים שבסביבת הנכס הנרכש ואת היתרי הבניה שניתנו, ומשלם גם בעבור זכויות בניה שאינן מוגדרות בתכניות מפורטות, אשר אושרו במגרשים דומים בסביבה הקרובה. איון השפעת המדיניות התכנונית מהשווי הנקוב בשומת היטל השבחה במצב הקודם, יוצר שווי תיאורטי אשר באופן מובהק חסר ביסוס שמאי.

- יש להביא בחשבון וודאות נמוכה ודחייה ארוכה למימוש הזכויות, שכן מאז אישורה של תכנית תא/3616א', ולמרות התמריצים הגדולים למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה על פיה, שיעור המבנים בהם נוצלו הזכויות מתוך כלל המבנים הזכאים לחיזוק הינו נמוך. שיעור זה נובע, ככל הנראה, מהקושי האובייקטיבי שבתוספת בנייה על בניין בו מספר בעלי זכויות, הדורשת את הסכמת בעלי הזכויות האחרים, מהקושי של שיתוף הפעולה ביניהם ומהדרישות המחמירות של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בבואה לאשר בקשה להיתר בנייה.
לעמדת דעת המיעוט, אף ניתן ללמוד על הקושי הכרוך במימוש הזכויות מהוראות סעיף 2.3 בתכנית תא/3616א', לפיה צפי המימוש האופטימלי למימוש הזכויות (על פי עורך התכנית) הינו 50% בלבד, וכן מהעובדה כי בתכניות "לב העיר" מומשו זכויות בניה בהיקף של 10% בלבד.

- בנכסים אשר יוחלט לגביהם כי השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו, בדחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס, יש לחשב את יתרת החיים הכלכליים בנכס החל ממועד השיפוץ האחרון אשר נערך (בהוצאה כספית ניכרת) בחלקים המשותפים של המבנה, לרבות ציפוי או חיפוי הקירות, התקנת

מעלית נוסעים לקומות המגורים, שיפוץ המבואה וחדר המדרגות, החלפת מערכות תשתית וכדומה.

- לעמדת דעת המיעוט, אין לגבות היטל השבחה בגין האפשרות לבניית בריכת שחיה במרפסת הגג או על גג הקומה העליונה, בין היתר נוכח אינטנסיביות השימוש הנמוכה בבריכה לתקופת הקיץ בלבד (לעומת מרפסת גג שהשימוש בה נפרס על פני כל השנה), הפסד מרפסת גג, עלויות הקמת הבריכה והעובדה כי ניתן היה, במצב הקודם, להקים בריכה יבילה פריקה אשר השימוש בה אינו שונה מהשימוש בבריכה בנויה והיא מאפשרת ניצול של גג המבנה ושל מרפסת הגג בעונת החורף.

8.2 פס"ד לויתן אדיב שמואל בבית המשפט המחוזי (להלן: **"פס"ד לויתן במחוזי"**).

על החלטת ועדת הערר הנ"ל הוגש לבית המשפט ערעור מנהלי (עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב). ביום 08/01/2024, לאחר מועד הגשת ושמיעת טיעוני הצדדים בדיון במינוי זה, התקבל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בערעור זה. להלן עיקרי פסק הדין:

א. סעיף 19(ב) לחוק התכנון והבניה איננו מעניק פטור מהיטל השבחה בעת מימוש בדרך של מכר אלא בדרך של הפקת היתר בניה בלבד.

ב. תכנית תא/3616א' הינה תכנית קונקרטית ומסוימת היוצרת ודאות עקרונית וממילא מקנה זכויות בניה. על כן, ההשבחה מתגבשת בעת אישורה וההיטל משולם בעת מכר. לעומת זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א', זכויות בניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה בעת מכר.

ג. לאחר סקירה וניתוח של הפסיקה העדכנית, מגיע בית המשפט למסקנה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38 בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק, בין היתר על ידי בדיקה כיצד נהגה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות. השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה.

ד. עליית ערך, ככל שאירעה ברובע 3 כתוצאה ממסמך המדיניות, "נבלעת" בעליית ערך, ככל שאירעה, כתוצאה מתחולתה של תמ"א 38 על אותו רובע 3. על כן, קובע בית המשפט, אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות.

ה. <u>צפי המימוש המוערך בתכנית</u> - השמאי המייעץ יכול וצריך להתייחס להיתכנות המימוש בפועל בעת עריכת שומתו, על סמך ניסיונו וידיעותיו המקצועיות, כפי שאף הונחה לעשות כן בהנחיות שניתנו על ידי ועדת הערר בנספח א'. הוא גם הונחה לעניין משך הדחיה

הצפוי לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. אין צורך לקבוע מראש כיצד תיקבע הדחייה מאחר ומדובר בעניין שמאי מובהק.

8.3 החלטת וועדת הערר בעניין אהרון ברק ואח'[9]

ביום 05/09/2022 התקבלה פה אחד החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, ברשות עו"ד בנימין זלמנוביץ', לעניין אופן בחינת ההשבחה במימוש במכר לתכנית 9988 (תכנית רחביה), שהינה תכנית שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38. להלן עיקרי החלטת ועדת הערר:

א. עקרון היסוד העומד בבסיס החיוב בהיטל הוא עקרון הצדק החלוקתי. על מנת לגבות היטל השבחה יש להוכיח הן את עליית ערך המקרקעין והן את קיומו של קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית היוצרת השבחה במקרקעין (אישור תכנית , מתן הקלה או התרת שימוש חורג) לבין עליית השווי של המקרקעין. יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ולאחריה (מצב קודם אל מול מצב חדש) כאשר הוא משקף את התמורה אשר קונה סביר מוכן לשלם עבור הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה.

ב. לצורך קביעת ההשבחה, על השמאי לבחון את שיעור עליית ערכם של המקרקעין שתיקח בחשבון את סיכויי התממשות פוטנציאל הזכויות שבתכנית. בהקשר זה ברי כי אם בעקבות תכנית הכוללת תוספת זכויות עלה ערך הקרקע רק באופן חלקי משום שהשוק לא נותן ערך מלא לזכויות מסיבות שונות, אזי על פי הדין אין לחייב מעבר לעליית ערך זו.

ג. הענקת זכויות תיאורטיות בתכנית איננה עילה, כשלעצמה, לגביית היטל השבחה, כל עוד השוק לא נותן להן ערך כלכלי. במילים אחרות גם כאשר השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הינו יישום התכנית, לצורך חישוב היטל השבחה צריך להביא בחשבון את הסיכוי למימושה בפועל של התכנית בשל מורכבותה וריבוי הבעלים בה. כלומר, יש לבחון לא רק מהי התועלת של בעלם של המקרקעין היום מהתכנית שתמומש בעתיד, אלא גם לבחון את ההסתברות שהתכנית בכלל תמומש בעתיד.

ד. בהתאם לפסקי הדין דלי דליה[10] ולוסטרניק[11], יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, ציפייה כללית לפיתוח המקרקעין כחלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלו. לעומת זאת, יש לנטרל את ההשפעה של הליכי התכנית של תכנית ספציפית. השפעתה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין הינה כללית ולא ספציפית. היא אינה קשורה להליכי התכנון של תכנית ספציפית ועל כן, וכפי שנקבע במספר החלטות ועדת ערר כגון רון צין[12], דן הוד[13]

[9] ערר 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'.
[10] בר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועד ה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה.
[11] ע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
[12] ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
[13] ערר (ת"א) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ואביבה אליסיאן[14], אין לנטרל את השפעתה על שווי המקרקעין במצב הקודם. נטרול תמ"א 38 במצב קודם יביא לסיכול כוונת המחוקק שביקש להעניק לתמ"א 38 פטור מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר, ופסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון, שקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן צפות ולא מתגבשות במימוש בדרך של מכר.

8.4 פס"ד אהרון ברק במחוזי[15]

א. על החלטת וועדת הערר הנ"ל הוגש לבית המשפט ערעור מנהלי (עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' אהרון ברק ואח', ביום 11.03.2025 ניתן בבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים פסק דינו של כבוד השופט דוד זילר.

ב. בפסק דין זה נקבע כי זכויות התמ"א (או תכנית מכוחה) יהיו חלק מהמצב הקודם בעת חישוב היטל השבחה.

ג. פסה"ד מפנה להלכת לוסטרניק וקובע כי יש להביא בחשבון את עליית הערך שאין חולק כי ארעה כתוצאה מתמ"א 38/תכנית 10038..

ד. בפסה"ד מנותח בהרחבה מדוע אין לנטרל את השפעת תמ"א 38/ תכנית 10038 משווי המצב הקודם.

ה. לבסוף נקבע כי "....דין הערעור להידחות, בהינתן כי מקבל אני את קביעת וועדת הערר לפיה אין מקום לנטרל בעת חישוב שווי המצב הקודם, את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38/ תכנית 10038..."

[14] ערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.
[15] עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אהרון ברק ואח'.

8.5 פס"ד לויתן בבית המשפט העליון (להלן: "**פס"ד לויתן בעליון**")

על פס"ד לויתן במחוזי הנ"ל ועל פס"ד אהרון ברק במחוזי הוגשה רשות ערעור לבית המשפט העליון (בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל והיועצת המשפטית לממשלה ובר"מ 25-04 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ' ואח').
בתאריך 16/10/2025, לאחר מועד הגשת ושמיעת טיעוני הצדדים בדיון במינוי זה, התקבל פסק דינו של בית המשפט המשפט העליון בערעורים אלו. להלן עיקרי פסק הדין:

א. *"התעשרותו של אזרח בעקבות שינוי בערכו של נכס מקרקעין המצוי בבעלותו יכולה לנבוע משני מקורות עיקריים: (1) תנודות המחירים בשוק הנדל"ן החופשי, אשר משקפות את שיוויי המשקל בין הביקוש להיצע; וכן (2) התעשרות שמקורה במעשה שלטוני יזום אשר מעלה את ערך המקרקעין על ידי שינוי ייעוד או הגדלת היקף הבניה המותר... התעשרות שמקורה במתת רגולטורי עשויה להצמיח חיוב בהיטל השבחה, בעוד שהתעשרות שמקורה בשוק החופשי אינה מקימה חובת תשלום מסוג זה. כאשר פעולות תכנוניות של הרשות מגדילות את ערך הקניין הפרטי, ככלל, מובן כי יש לחייב את הנישום לחלוק את התעשרותו עם הציבור באמצעות מנגנון המס... לא כך הוא כאשר שיווי המשקל בין הביקושים להיצעים בשוק החופשי הוא זה שמעלה את ערך המקרקעין ואין הציבור רשאי לבוא אל בעל המקרקעין ולדרוש ממנו כי יחלוק עמו את התעשרותו".*

ב. *"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".*

ג. *"כפי שכבר נפסק בעבר, וכפי שהוסבר על ידי לעיל, עצם אישורה של תמ"א 38 אינו מכונן שום אירוע מס. אירוע המס הרלבנטי – והיחיד – בעניינו הוא אירוע המס אשר מתגבש עם אישורה של התכנית האחרת. אירוע המס של "השבחה" מוגבל בהוראות סעיף 1(א) לתוספת אך ורק לעליית שווי המקרקעין אשר בינה לבין התכנית המשביחה יש קשר סיבתי שיר או בלתי אמצעי... הסיבה שבגינה טיפס שווי המקרקעין והגיע ל"מצב קודם" אינה רלבנטית ועליית ערך זו אינה מחויבת בהיטל השבחה, כל אימת שבמעלה הדרך לא התקיים אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. באין אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, אין לנטרל דבר או חצי-דבר משווי "המצב הקודם". זאת, כאמור, מפני שהמצב הקודם הוא תולדה של כוחות השוק)אשר מייחסים, במקרים מסוימים, שווי לפוטנציאל התכנוני הגלום בעצם אישורה של תמ"א 38 (ואינו תולדה ישירה של פעולה תכנונית-שלטונית אשר מוגדרת בחוק ככזאת אשר מקימה חבות בהיטל השבחה".*

ד. *"בנקודה זו, מקום יש עמנו לשאול: האם עליית השווי שמקורה בתמ"א 38 (ללא הוצאת היתר בניה) טומנת בחובה אירוע מס של השבחה אשר מצדיק לנטרל רכיב זה בשומת*

"המצב הקודם" באופן שיאפשר גביית היטל בגינה? כמו כן, האם עליית השווי שצמחה בעקבות אישור תמ"א 38 מקיימת את התנאי ההכרחי של קשר סיבתי ישיר לפעולה התכנונית שבגינה נגבה ההיטל – היא אישור התכנית האחרת? דומני כי לא יכולה להיות מחלוקת כי התשובה לשתי השאלות הללו היא לאו מוחלט". העובדה כי אישור תמ"א 38 יוצר מעין "השבחה תכנונית" אינה מעלה ואינה מורידה לענייננו. לא כל פעולה תכנונית של רשות ציבורית, גם אם יש בה כדי להעשיר את האזרח, מכוננת אירוע מס וגוררת אחריה חיוב במס כדוגמת היטל השבחה".

ה. *"גישת ההכללה דוגלת בהערכת שווי המקרקעין "במצב הקודם" על-פי ערכי שוק חופשי כמות-שהם, מבלי לייחס חשיבות מיוחדת לעובדה ששווי המקרקעין עלה בשל אישור תמ"א 38 ומבלי לדרוש את גביית ההיטל על עליית ערך זו. גישת ההכללה הולמת אפוא את עקרונות דיני המס והיא שצריכה להדריכנו. זאת ועוד: סעיף 4 (7) לתוספת מורנו כי עליית ערך המקרקעין תחושב "כאילו נמכרו בשוק חפשי". בכך גילה המחוקק את דעתו כי מבין הגישות המוצעות, שומה עלינו לנקוט בגישת ההכללה. אם השוק מייחס ערך כלכלי לעצם תחולתה של תמ"א 38 על המקרקעין, יש לכלול השפעה זו בשומת ערך המקרקעין... כאמור, חיוב הנישום בהיטל השבחה תלוי בקיומו של קשר סיבתי בין התעשרותו לתכנית המשביחה. באין קשר סיבתי כאמור, חיוב בהיטל השבחה לא יכול לקום".*

ו. *" השאלה אם עצם אישורה של תמ"א 38 אכן תרם בפועל לערך המקרקעין היא שאלה שמאית מובהקת, שדינה להיקבע על ידי השמאים המוסמכים".*

ז. סוף דבר, שופטי בית המשפט העליון[16] קובעים כי *"בעת הערכת שווי מקרקעין "במצב הקודם" לצורך שומת היטל השבחה, אין להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 (מעצם אישורה) לשוויים, ככל שישנה".*

[16] כבוד השופט אלכס שטיין, כבוד השופט נועם סולברג וכבוד השופט יוסף אלרון.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור תכנית תא/3616א', בדרך של מימוש זכויות במכר, המהווה מימוש מלא של זכויות הבעלות בנכס.

ב. המועד הקובע להערכת ההשבחה – 24/01/2018, 15 יום לאחר פרסום תכנית תא/3616א' ברשומות למתן תוקף.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס ברחוב סוקולוב 4 בת"א, בתחום רובע 3 ומחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

ו. המצב המשפטי, מידת הזמינות ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. קיומן של 2 הכרעות קודמות שנערכו ע"י הח"מ לנכסים נוספים בחלקה הנדונה – תת חלקה 8 (מינוי 204-2020, מיום 14/09/2020) ותת חלקה 2 (מינוי 2593-2023 מיום 10/09/2024).

ח. החלטות וועדות ערר ופסיקה רלוונטית של בתי המשפט ובפרט פסק דין לויתן בעליון (בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נ' לויתן אדיב שמואל והיועצת המשפטית לממשלה) כמפורט לעיל.

ט. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

10. <u>הכרעתי הקודמת בחלקה מיום 10/09/2024</u>

כאמור, בתאריכים 14/09/2020 (תת חלקה 8) ו- 10/09/2024 (תת חלקה 2, להלן: "הכרעתי בתת חלקה 2") ערכתי הכרעות לנכסים נוספים בחלקה, למועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א'.
הכרעתי בתת חלקה 2 פורסמה לאחר החלטת וועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל**שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.**, לאחר פרסום פס"ד לויתן במחוזי[17] וטרם פרסום פס"ד לויתן בעליון. ערכתי אותה בשתי חלופות – **חלופה א'**, שהינה בהתאם לפס"ד לויתן במחוזי, בהתאם להנחה כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם.
חלופה ב' – בהתאם לערר לויתן, בהנחה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם. להלן עיקרי הכרעה זו:

חלופה א' - בהנחה כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם

א. הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים.

ב. הובאו בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה שסביר שהיו מאושרות על ידי הוועדה המקומית בעת הפקת היתר בניה מכח תמ"א 38 – השלמת הבנייה בקומת הגג הקיימת לקומה מלאה[18], תוספת קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית בתכסית של 65% ומרפסת גג. מקדם הוודאות לאישור זכויות הבניה מכח תמ"א 38 – 85%.

ג. בחישוב שווי המצב החדש הובאו בחשבון זכויות הבניה המוקנות מכח תכנית תא/3616א' – השלמת בניה בקומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה[18], תוספת קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית בשטח הקומה שמתחתיה בניכוי הנסיגות הנדרשות בהוראות התכנית (3 מ' לחזית הקדמית) ומרפסת גג. מקדם הוודאות לאישור זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א' – 100%.

ד. הובא בחשבון משך דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 7% במצב הקודם ו- 8 שנים בשיעור היוון 6% במצב החדש.

ה. הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.00 לשטחים בקומות הטיפוסיות, 1.25 לשטח קומת הגג החלקית, 0.30 למרפסת הגג במצב הקודם ו- 0.35 למרפסת גג במצב החדש.

ו. הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪ למ"ר מבונה, המגלם הפחתה בגין בינוי של חדש על ישן.

ז. כופר חניה – מאחר והכרעתי היתה כי יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, זכויות בניה מכוח תמ"א 38, הרי שהתניית מימוש תוספת זכויות הבניה בסידור פתרון חניה, בין אם בגבולות המגרש ובין אם באמצעות תשלום כופר חניה, מתקיימת בשני מצבי התכנון והעלויות מתקזזות.

[17] עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב)
[18] על אף קיומה של הצמדת שטח גג לתתי חלקות 7 ו- 8, זכויות הבניה בגג משותפות לכלל בעלי הזכויות בחלקה ועל כן השלמת הבניה בגג לקומה מלאה הינה בהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף.

חלופה ב' – בהנחה כי אין להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38

א. ההשבחה בחלופה זו נבחנה בכפוף להנחה כי השימוש המיטבי, בשני מצבי התכנון, הינו תוספת בניה על הקיים. הובא בחשבון משך דחייה של 15 שנים בשיעור היוון 6%.

ב. שווי המצב החדש לחלקה בשלמות, כזמין ולפני הפחתות, בחלופה זו זהה לשווי המצב החדש המפורט בחלופה א' – 440.54 מ"ר אקו' מוכפל בשווי של 23,000 ₪ למ"ר מבונה, המגלם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן.

ג. תחת ההנחה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם, בוצעה הפחתה לקרן חניה עבור 5 יח"ד חדשות, סה"כ 241,580 ₪.

ד. תחת ההנחה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם, בוצעה הפחתה בגין עלויות חיזוק הבניין – שטח הבניין הקיים בהיתר ברוטו מוכפל בעלות של 1,000 ₪ למ"ר.

11. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/3616א'	24.01.2018	797,662 ₪	חלופה א' - 28,428 ₪ חלופה ב' – 222,386 ₪ חלופה ג' – 239,000 ₪

11.1 עמדת המשיבה

ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א' נובעת מתוספת זכויות בניה ויח"ד חדשות לבניין, במסגרת חיזוקו כנגד רעידות אדמה.

מבין החלופות שמציעה התכנית, חיזוק ותוספת בניה על הבניין הקיים או הריסה ובניה מחדש, נמצא כי השימוש היעיל והטוב הינו חיזוק ותוספת בניה על הקיים.

מכאן, ובהתחשב בבינוי הקיים בחלקה ומיקום החלקה מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת את השלמת הבניה בקומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה מלאה, קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית, בתכסית הקומה שמתחתיה ובניכוי נסיגה של 3 מ' מחזית הבניין.

נוכח הבינוי הקיים בחלקה, לא ניתן להקים יח"ד חדשות בקומות הקרקע או להרחיב את הבניה הקיימת בנכס ולכן לא חלה השבחה בגין רכיבים אלו.

בגין הכרעתי הקודמת הוגש ערר על ידי המשיבה. במינוי זה, בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה הובאו בחשבון כל קביעותיי בהכרעתי הקודמת אשר אין בהן מחלוקת ולא הוגש בגינן ערר.

התייחסות לפס"ד לויתן במחוזי

לעמדת שמאי המשיבה אין לפעול לפי האמור בפס"ד לויתן במחוזי אלא בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין לויתן, מהטעמים הבאים:

- פס"ד לויתן במחוזי הסכים עם החלטת וועדת הערר בעניין לויתן בקובעו כי פטור מהיטל השבחה מכח סעיף 19 לתוספת השלישית לא חל במימוש בדרך של מכר וכי זכויות בניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה במימוש בדרך של מכר.
- לעמדת המשיבה, החלטת בית המשפט לפיה יש להביא בחשבון באופן חלקי שווי זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, תוך שימת דגש על חוסר הוודאות

לקבלת זכויות אלו, הינה שגויה ומהווה סתירה לקביעה כי זכויות בניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה במימוש בדרך של מכר.

- פס"ד לויתן במחוזי סותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה), עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. כמו כן, הוא סותר גם מספר פסיקות של בית המשפט העליון ובית המשפט המחוזי, לרבות פס"ד גוזלן[19], פס"ד אליק רון[20], פס"ד אופלן נדל"ן[21], פס"ד סי בי די סטאר[22] ופס"ד קוזניץ[23].
- כמו כן, פס"ד לויתן במחוזי נותן משקל לפסיקה שאינה רלוונטית לסוגיה האמורה והכל תוך ניתוחה באופן שגוי ובפרט מתן משקל לנקודת אגב נקודתית בפס"ד אלינוער רבין[24], בהקשר לתכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38, והתייחסות לפס"ד דלי דליה[25], שעסק בהסדר חוקי אחר – תביעת פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- פס"ד לויתן במחוזי אינו חלוט והמשיבה הגישה ערעור על החלטת בית המשפט בעניינו.

לסיכום, נוכח כל האמור לעיל, לעמדת המשיבה יש לבחון את ההשבחה בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין לויתן, לפיה אין להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38.

עיקרי עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון שטחי הבניה ומקדמי בשווי אשר הבאתי בחשבון בהכרעתי לתת חלקה 2 - השלמת הבינוי בקומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה (100.36 מ"ר לפי מקדם שווי 1.00), תוספת קומה מלאה (166.36 מ"ר, לפי מקדם שווי 1.00), תוספת קומת גג חלקית (128.44 מ"ר, לפי מקדם שווי 1.25) ומרפסת גג בשטח 37.92 מ"ר, לפי מקדם שווי 0.35.
- בוצעה הפחתה בשיעור של כ- 37% (N=8, I=6%) בגין דחייה ומושע, כאמור בהכרעותיי הקודמות.
- הובאה בחשבון הפחתה לכופר חניה בגובה של 241,580 ₪, עבור 5 יח"ד חדשות.
- הופחתו עלויות עודפות בגובה של 339 ₪ למ"ר עבור תוספת שטחי הבניה – בנייה של חדש על ישן, זאת בהתבסס על 4 חוות דעת הנדסיות שנערכו ע"י המהנדס ישראל דוד עבור הוועדה המקומית לבדיקת גובה עלויות התאמה לנכסים בכתובות גוש חלב 10, ארבע ארצות 9, סוקולוב 97 ודיזנגוף 28.

[19] בר"מ 2286/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
[20] רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.
[21] בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון.
[22] עמ"נ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
[23] עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ ואח'.
[24] רע"א 9188-04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים.
[25] בר"מ 10212-16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

- הובא בחשבון חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 74/594 חלקים.
- הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ״ר מבונה, כאמור בהכרעתי הקודמת.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה

תיאור	שטח	מקדם	סה״כ
תוספת בניה בקומת הגג הקיים - תוספת יח״ד	100.36	1.00	100.36
תוספת קומה מלאה על גג הבניין הקיים	166.36	1.00	166.36
תוספת קומת גג חלקית	128.44	1.25	160.55
מרפסת גג	37.92	0.35	13.27
סה״כ תוספת שטח אקו׳			440.54
שווי מ״ר מבונה			25,000 ₪
תוספת שווי כזמין, לפני הפחתות			11,013,550 ₪
עלויות התאמה	435.16	339 ₪	147,519 ₪
הפחתת כופר חניה עבור 5 יח״ד חדשות			241,580 ₪
תוספת שווי כזמין, לאחר הפחתות			10,624,451 ₪
דחייה (N=8, I=6%)			0.6274
חלק יחסי ברכוש המשותף (74/594 חלקים)			12.46%
סה״כ השבחה בנכס			830,433 ₪

11.2 עמדת המבקשות

לעמדת שמאי המבקשות, אישור תכנית תא/3616א׳ לא השביח את הנכס מהטעמים הבאים:

תכליתה של תמ״א 38 והוודאות בדבר המשך קיומה

- שמאי המבקשות מתאר בשומתו את התפתחותה של תמ״א 38 במהלך השנים ומדגיש את תכליתה – עידוד חיזוקם בפועל של מבני מגורים מפני רעידות אדמה למען הצלת חיים. לטענתו, במרוצת השנים נוספו עוד ועוד תמריצים לתמ״א 38, הן בדרך של תוספת זכויות בניה והן פטור מלא מהיטל השבחה מכח תמ״א 38 של עד 2.5 קומות, זאת על מנת ליצור כדאיות כלכלית לחיזוק המבנה, הכרוך בהוצאה כספית ניכרת.
- תוקפה של תמ״א 38 הוארך מפעם לפעם עד למועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א׳ וכאמור, אף הוגדלו תמריצי הבניה והתמריצים הכלכליים (פטור מהיטל השבחה).
- תכנית תא/3616א׳ הוכנה מכח סעיף 23 לתמ״א 38 והיא הופקדה (שנת 2012) ואושרה (שנת 2018) טרם כניסתו לתוקף של תיקון 139 לחוק התכנון והבניה (יולי 2022). לפיכך, בהתאם לתיקון זה, על תכנית תא/3616א׳ ימשיך לחול סעיף 19(ב)(10)(ב), משמע פטור

מהיטל השבחה על החלק שניתן היה לקבל במסגרת תמ"א 38, גם לאחר פקיעת תוקפה של תמ"א 38.

- יש להחיל את הפטור במכר גם על תוכניות שאושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 שכן דין תכניות אלה בחוק, בפסיקה ובמהות, כדין התמ"א.

תרומתה של תמ"א 38 לשווי המקרקעין והוודאות להוצאת היתרי בניה מכוחה

- מסמכי המדיניות השונים שחיברה עיריית תל אביב, החל משנת 2006, ביחס לבחינת בקשות להיתר בניה מכח תמ"א 38 טרם אישור תכנית הרובעים, הם מנחי מדיניות ומשקפים וודאות גמורה ביחס לאישור הזכויות מכח תמ"א 38.
- הוועדה המקומית אישורה היתרי בניה רבים מכח תמ"א 38, בתחום הרובעים 3 ו- 4, טרם אישור תכניות הרובעים (תא/3616א' ותא/3729א') ובאופן כללי, כך טוען שמאי המבקשות, ככל שבקשות להיתר עמדו בקריטריונים שנקבעו במסמכי המדיניות הן אושרו. לחיזוק טיעון זה, מפנה שמאי המבקשות ל- 10 היתרי בניה שניתנו לנכסים בתחום הרובעים 3 ו- 4 שהופקו מכח תמ"א 38 טרם אישור תכנית הרובעים.
- וודאות זו גרמה לכך כי להערכת כלל המומחים, אישור תמ"א 38 על תיקוניה הוא זה שהשפיע על שווי המקרקעין, שכן כל מוכר הדגיש את העובדה שבבניין ניתן לבצע תוספת תמ"א. כל בר דעת מבין שאירעה עליית מחירים בגין פוטנציאל זה וגם אם כעבור 17 שנים (2022 – 2005) נקבע על ידי ועדת הערר בעניין לויתן כי פוטנציאל זה 'אינו ממשי', אי אפשר לתקן התנהלות ותגובת שוק לאחור. לא ניתן לשנות, באמצעות קביעה משפטית, את תנאי השוק בדיעבד.
- לחיזוק עמדתו בנושא זה מפנה שמאי המבקשות לדעת המיעוט של שמאי המקרקעין זוהר עירון, בערר לויתן, אשר סבור, בין היתר, כי:
  - יש לבחון באם כתוצאה מאישור התכנית התרחשה עליית מחירים בפועל. במידה ולא הוכחה עליית מחירים, לא יקום ולא יהיה היטל.
  - במקרה של תכנית תא/3616א' לא הוכחה עליית מחירים כתוצאה מאישור התכנית.
  - תמ"א 38 היא שיצרה השבחה, ואפילו תיאורטית לכל בניין בארץ אשר עומד בקריטריון החיזוק.
  - מסמכי המדיניות נתנו רמת וודאות מוחלטת ואין להתעלם מהם.
  - מבחן השוק של הקונה הסביר היה מביא אותו למסקנה כי כך תנהג הוועדה בכל בקשה ולא תסטה מהם.
  - אין מקום לחייב בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר והחוק קבע לכך פטור מפורש.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סרוקה | שמאי מקרקעין

הכרה בזכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב שווי המצב הקודם

לעמדת שמאי המבקשות, בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון, ברמת וודאות של 100%, זכויות בניה מכח תמ"א 38 שנהוג היה לאשר על פי מסמכי המדיניות, בחישוב שווי המצב הקודם. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשות למקורות הבאים:

- ביום 08/01/2024 פורסמה החלטת כבוד השופט יעקב שקד בפס"ד לויתן במחוזי, בו נקבע כי יש להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה שמאית ביחס להשפעת תמ"א 38 על המצב הקודם. זוהי הפסיקה העדכנית ביותר ביחס לתכנית תא/3616א' ועל כן יש לפעול בהתאם לפסק דין זה.
- שמאי המבקשות מפנה להחלטות וועדות הערר בעניין אביבה אליסיאן, דן הוד, רון צין ודייניש בע"מ, בהן נקבע כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם.
- <u>החלטת ועדת הערר בעניין לויתן משנת 2022</u> – להלן התייחסות שמאי המבקשות להחלטת ועדת הערר בעניין לויתן, לפיה פועלים שמאי המשיבה:

  - החלטת ועדת הערר לא התקבלה פה אחד אלא עם דעת מיעוט של שמאי המקרקעין זוהר עירון, כאשר בהחלטה עצמה נכתב כי הוועדה התלבטה בעניין לא מעט, מה שמלמד כי הנושא לא היה חד ערכי, ברור ומוחלט. בסעיף 303 קבעה ועדת הערר כי אין הבדל מעשי בין שני מצבי התכנון אך קיים הבדל משפטי. לעמדת שמאי המבקשות, הדיון בפני שמאי מכריע הוא שמאי ולא משפטי.
  - וועדת הערר קבעה במפורש שראוי שקביעת היטל ההשבחה בעת מכר בתכנית הרובע תיערך באופן זהיר, ואל לו לתשלום ההיטל להפוך לגורם מרתיע שיצנן סחירותן של דירות בתחום הרובע.
  - ועדת הערר מציינת במפורש (סעיף 10 להחלטה) כי הדרישות שהוצאו ע"י הוועדה המקומית הינן גבוהות.
  - הוועדה קבעה כי הוודאות לאחר אישור התכניות הינה וודאות תכנונית בלבד תוך הדגשה כי זוהי אינה וודאות של מימוש. לעמדת ועדת הערר, שאלת וודאות המימוש הינו נושא שמאי אשר צריך להיבחן באמצעות קביעת מקדמים, בין היתר ביחס לדחייה ומקדם הבעלות המשותפת.
- שמאי המבקשות מפנה לפרוטוקול דיון מיום 07/04/2014 - מענה של השמאית החוקרת על התנגדויות ביחס לתכנית תא/3616א', לפיו ענתה השמאית החוקרת כי לעמדתה אין לגבות היטל השבחה אלא אך ורק על זכויות בניה שלא ניתן היה לקבל מכח תמ"א 38.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

וודאות למימוש זכויות בניה מכח תכנית תא/3616א'

- בסעיף 305 להחלטת ועדת הערר בעניין לויתן מצוין כי גם לאחר אישור התכנית עדיין קיים לוועדה המקומית מרחב שיקול דעת וכי כל עוד לא ניתן היתר בניה עדיין לא התגבשה הזכות, משמע אין וודאות מלאה לקבלת הזכויות.
- בתכנית תא/3616א' מצוין כי צפי המימוש של התכנית הוא 50%. זוהי עמדת המתכננים עצמם כך שמקדם ההפחתה שניתן בגין דחייה ושיתוף, 0.63, הוא גבוה מדי.
- בתכנית לב העיר תל אביב, מומשו בפועל רק 10%.
- בערר אהרון ברק ואח'[9] נקבע, בין היתר, שלו יוחלט שיש להשית היטל, ייתכן מצב, בו ישולם היטל על תכנית שלא תתממש לעולם.
- שמאי המבקשות מפנה למאמר של שמאי המקרקעין יוסי רייטן, אשר עוסק בסוגיית הדחייה שיש להביא בחשבון במקרה של בית משותף. במאמר נטען כי לא מדובר רק בפקטור של שנים אלא גם יש להביא בחשבון כי את האפשרות כי זכויות הבניה בבניין לא ימומשו לעולם, ומציע מודל הסתברותי. לדוגמא: בבניין שבו 10 דיריים ונדרשת הסכמה של 8 מהם, וההסתברות לתשובה חיובית מכל דייר היא 50%, אזי הסיכוי למימוש הפרויקט הוא 5.45%. כמו כן, השמאי יוסי רייטן מתייחס ספציפית לתכנית תא/3616א' –

"באשר לתכנית 3616 א', הדעת נותנת כי מקדם ההסתברותי שראוי לעשות בו שימוש לא אמור לעלות על 50%. אם שמאי הוועדה עושה שימוש במקדם העולה על 50%, לכל הפחות ראוי שהנטל להסביר מדוע במקרה הספציפי בו עוסקת השומה המקדם עולה על 50%, שהרי עורכי התכנית עצמם סברו ששיעור המימוש הממוצע יגיע ל – 50%".

- בבניין הקיים מותקנת מעלית וכן קיימים חדרי יציאה לגג. כמו כן, שטחי הגג צמודים לדירות הגג ועל פי מסמכי הבית המשותף, *"הם רשאים להשתמש בשטח הגג בהתאם לצרכיהם בלבד ויהיו רשאים לבנות ולהרוס ולבצע תיקונים מכל סוג שהוא בשטח הגג ללא קבלת הסכמת יתר בעלי יחידות המשנה"*. נוכח כל אלו, נדרשת דחייה גבוהה מהרגיל.

לסיכום, טוען שמאי המבקשות, תכנית 3616 /א' בחלופת תוספת בניה הנבחנת, אינה תכנית המוסיפה זכויות בניה ואין בה לכשעצמה שום תמריץ כלכלי לבעלי הדירות להגיע להסכמה, מלבד הרשאת בריכת שחיה בגג המבנה. התכנית אינה מוסיפה שטחי בנייה מעבר להוראות התמ"א, אינה משפרת את תנאי התמ"א, יתירה מכך – היא מתנה ומגבילה את הזכויות הנובעות מהתמ"א.
שומת הוועדה מתעלמת מהתמ"א, מהפוטנציאל שבתמ"א ומהשפעת התמ"א על מחירי שוק המקרקעין. נוכח כל האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין אישור תכנית תא/3616א'.

תחשיב השבחה חלופי

ככל שלא יתקבלו טיעוני שמאי המבקשות ביחס להיעדר השבחה בגין אישור תכנית תא/3616א', הוא מציג תחשיב השבחה חלופי, בהנחה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם.

להלן עיקרי תחשיב ההשבחה החלופי:

- שמאי המבקשות מקבל את שטחי תוספת הבניה ומקדמי השווי המופיעים בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, למעט מקדם שווי מרפסת גג – 0.30 בשומת המבקשות לעומת 0.35 בשומת המשיבה.
- הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪ למ"ר מבונה, לפני הפחתה בגין בינוי חדש על ישן, בהתבסס על 24 הכרעות בסביבת הנכס בהם נקבעו ערכי שווי הנעים בין 20,000 ₪ לבין 25,000 ₪ למ"ר מבונה.
- בוצעה הפחתה בסך של 1,000,000 ₪ בגין עלויות החיזוק הנדרשות בבניין.
- בוצעה הפחתה בשיעור של 20% בגין בינוי של חדש על ישן.
- בוצעה הפחתה בסך של 241,580 ₪ עבור כופר חניה ל- 5 מקומות חניה.
- הובאה בחשבון דחייה של 20 שנים בשיעור 6% עד למימוש הזכויות.
- הובא בחשבון החלק היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 74/594 חלקים.

להלן תחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקשות:

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
השלמת הבניה בקומת הגג הקיימת	100.36	1.00	100.4
תוספת קומה	166.36	1.00	166.4
קומת גג בנסיגה	128.44	1.25	160.6
מרפסת גג	37.92	0.30	11.4
סה"כ תוספת שטח אקו'			438.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
מקדם חדש על ישן			0.80
שווי זכויות בניה לפני הפחתות			₪ 8,071,086
עלות חיזוק לבניין הקיים			₪ 1,000,000
כופר חניה	5	₪ 48,316	₪ 241,580
שווי כזמין לאחר הפחתות			6 ₪,829,506
דחייה (20 שנים, 6%)			0.31
חלק יחסי ברכוש המשותף (74/594 חלקים)			12.46%
סה"כ השבחה לנכס הנדון			₪ 265,288
היטל השבחה - 50%		50%	₪ 132,644

11.3 תגובת המשיבה

קיומה, מעמדה והיתכנותה של תמ"א 38 במצב הקודם

- זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא מוקנות, שכן הן כפופות לנקיטת הליך של הקלה לפי סעיף 149 לחוק (סעיף 27 בתמ"א 38) וכן כיוון שהן כפופות בנוסף לכך לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית באם לאשרן אם לאו (סעיף 22 לתמ"א 38). לעומת תמ"א 38, זכויות הבניה בתכנית תא/3616א' הן מוקנות ואינן מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת רחב.
- במועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א' היתה תקופה בה תוקפה של תמ"א 38 עמד לפוג. בשומת המשיבה הובא בחשבון משך דחייה של 8 שנים, מחייבת 3 אורכות של תמ"א 38, אשר במועד הקובע נראות כבלתי סבירות. על כן, ככל ותקופת הדחייה גדולה יותר, כך גם הסבירות להתכלותה של תמ"א 38 של תמ"א 38 מתעצם והסבירות למימושה פוחת משמעותית.
- מקדם הדחייה למימוש הזכויות מכח תמ"א 38 אמור לשקף תקופה ארוכה יותר מזו שיש להביא בחשבון למימוש תכנית תא/3616א'. במצב הקודם, הוראות סעיף 27 לתמ"א 38 מתנות הוצאת היתר בניה בפרסום להתנגדויות לפי סעיף 149. הליך זה עלול

להתקיים שנים ולעכב הוצאת היתר בניה, שכן על פי סעיף 152 לחוק התכנון והבניה (בנוסחו ערב אישור תכנית תא/3616א') לא יינתן היתר בניה עד החלטת ועדת הערר בערר רישוי.
במצב החדש, אישור תכנית תא/3616א' אפשר הפקת היתר בניה ללא אפשרות של הגשת התנגדויות וללא אפשרות של הגשת ערר על ההחלטה בהתנגדויות, כך שהליך הפקת היתר בניה הפך ליעיל ופשוט יותר.
כמו כן, בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 3 או רובע 4 התואמת את התוכנית) ללא הקלות וכד'), יכולה להיות מוגשת לרשות רישוי שם מסלול ההיתר הינו מסלול מהיר יותר לפי החוק, בעוד היתר מתמ"א 38 מוגש במסלול רגיל לוועדת המשנה. מכאן, כי תכנית תא/3616א' אפשרה ייעול משמעותי של הליכי הרישוי, הן בהליך הטכני, הן בחישוב הזכויות והן באפשרויות הציבור להתנגד לבקשות להיתר.

- בתאריך 16/01/2025 ניתנה עמדת היועצת המשפטית לממשלה התומכת בעמדת הועדה המקומית, לפיה אומדן שווי המצב הקודם צריך לנטרל את תרומתה של תמ"א 38.

- כמו כן, שמאי המשיבה מפנים לפס"ד שניתן ביום 06/03/2025 ע"י השופט גלעד הס בעניין בלו מרבל[26], לפיו אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם. בעקבות פס"ד זה, טוענים שמאי המשיבה, השמאי המכריע חיים מסילתי לא הביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם בהכרעתו לנכס ברחוב וורמיזה 10 (גו"ח 6214/552 מיום 11/06/2025).

- אין לקבל את עמדת שמאי המבקשות כי במצב הקודם יש להביא בחשבון ודאות מלאה לבניית 2.5 קומות במצב הקודם, כאילו הן מוקנות.

לטענת שמאי המשיבה, בכל היתרי הבניה מכח תמ"א 38 טרם אישור תכנית תא/3616א', לא אושרו תוספת של 2.5 קומות אלא תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית או חדרי יציאה לגג בלבד. לחיזוק עמדתם, מפנים שמאי המשיבה ל- 13 היתרי בניה שהופקו מכח תמ"א 38 טרם אישור תכנית תא/3616א', בהם אושרה תוספת בניה בהיקף זה.
על כן, ככל שייקבע על ידי השמאי המכריע כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, בניגוד לעמדת המשיבה, אין להביא בחשבון שווי כל שהוא לזכויות בניה מכח תמ"א 38 מעבר לקומה וחצי.

בפס"ד לויתן במחוזי נקבע כי אמנם אין להתעלם מהשפעת תמ"א 38 במצב הקודם, אך לא "ככל משפטה וחוקתה", וכי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, שלא לחשבה במלואה (100% הכרה לתמ"א במצב הקודם), מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה.

- אין לקבל את טיעון שמאי המבקשות כי תכנית תא/3616א' אינה משנה את המצב הקיים ולכן אינה משביחה. טענה זו כבר נדונה בוועדת הערר וטענות המבקשות והתימוכין

[26] עת"מ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בלו מרבל בע"מ ואח'.

מערכאות שונות נשללו כולן אחת אחרי השניה על ידי ועדת הערר. הישענות על דעת המיעוט של שמאי המקרקעין זוהר עירון בערר לויתן אינה רלוונטית.

עלויות התאמה – חדש על ישן

לטענת שמאי המשיבה, שומת המשיבה אימצה את עמדת ועדת הערר אשר קבעה כי קיים קושי לאמוד את עלויות ההתאמה כפונקציה של אחוז מסך עלויות הבניה ויש לקבוע אותן באמצעות מחירונים מקובלים ולבסוף. בהתאם לכך, עיריית ת״א הזמינה חוו״ד מהמהנדס ישראל דוד לעניין עלויות העודפות להקמת תוספת שטחים. חווה״ד סוקרת 4 טיפוסי בניינים בגבולות תכנית תא/3616א׳, בה קבע עלויות עודפות של 152 ₪ ועד 373 ₪. בשומת המשיבה נאמדו עלויות ההתאמה בסך 339 ₪. לעמדת שמאי המשיבה, בהיעדר תימוכין אחרים יש ליישם את המלצותיו וקביעתו של ישראל דוד בדבר העלות העודפת.

ביחס לעלויות חיזוק, שמאי המשיבה סבורים כי חיזוק דירות המגורים הבנויות במקרקעין תורמות לכל הפחות לשווי המקרקעין כגובה עלותו. בנסיבות אלו, הרי שמדובר בעלות ולא בעלות עודפת אותה יש להפחית מההשבחה.

שווי מ״ר מבונה

לעמדת שמאי השיבה, יש לאמץ את השווי של 25,000 ₪ למ״ר מבונה לפני הפחתה של חדש על ישן, כפי שנקבע בהכרעותי הקודמות, ולא את השווי של 23,000 ₪ למ״ר מבונה כאמור בשומת המבקשות, ממנו עוד מופחת 20% נוכח בניה של חדש על ישן.

דחייה ומושע

- לעמדת שמאי המשיבה, הדחייה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, של 8 שנים בשיעור 6%, היא סבירה ואף על הצד הזהיר. לדבריהם, מקדמי הדחייה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה נשענים על החלטות שמאים מכריעים ועל החלטת ועדת הערר המיושמת בשומת המשיבה כדין. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי משך הדחייה של 8 שנים כולל בתוכו גם את מרכיב המושע וריבוי בעלי זכויות בחלקה והסדרת כלל העניינים המשפטיים בחלקה הנדונה ואין לבצע הפחתה נוספת בגין מושע.
- לעמדת שמאי המשיבה, ככל שקיימת כדאיות כלכלית גבוהה יותר, כך משך ההתארגנות יהיה קצר יותר. כאמור לעיל, במינוי זה תכנית תא/3616א׳ מעניקה לבניין הקיים תוספת בניה משמעותית ביחס לבנוי בפועל, סה״כ כ- 440 מ״ר אקו׳, וקיימת היתכנות כלכלית למימוש זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א. לפיכך, משך הדחייה שמובא בחשבון בשומת המבקשות, של 20 שנים, הוא גבוה משמעותית מהנדרש במקרה הנדון.

כפל הפחתות

שמאי המשיבה מציינים כי שמאי המבקשות גם קובע שווי של 23,000 ₪ למ״ר מבונה במקום 25,000 ₪ למ״ר מבונה, גם מפחית עלויות חיזוק לבניין הקיים וגם מביא בחשבון מקדם ישן על חדש של 80%. מדובר בכפל הפחתות שלא בצדק.

11.4 התייחסות הצדדים בדיון

עמדת המבקשות

<u>קיומה של תמ״א 38</u>

- כמפורט בשומת המבקשות לעיל, תכנית תא/3616א׳ הופקדה ואושרה לפני כניסת תוקפו של תיקון 139 לחוק התכנון והבניה, כך שהפטור מהיטל השבחה יחול עליה גם לאחר פקיעת תמ״א 38.
- טרם כניסת תכנית תא/3616א׳ לתוקף, מסמכי המדיניות והיתרי בניה רבים שהופקו בתחום הרובעים 3 ו- 4 יצרו וודאות גמורה, כמו של תכנית, ביחס להיקף זכויות הבניה שניתן לבנות מכח תמ״א 38.
- ניתן להתווכח על מספר הקומות שניתן היה להוסיף במצב הקודם, אך בוודאות ניתן היה לממש את כל זכויות הבניה שהוקנו בתכנית תא/3616א׳ גם במצב הקודם.
- ביחס לטענת שמאי המשיבה כי פס״ד לויתן סותר, בין היתר, את פסיקת בית המשפט העליון בעניין הילדה גוזלן[19], משיב שמאי המבקשות כי פס״ד גוזלן לא עוסק בנושא זה אלא בנושא שונה, ונקבע בו כי לא היתה ודאות מימוש ללא אישור הקלה. במקרה שבנדון, מסמכי המדיניות יצרו ודאות גמורה ביחס למימוש זכויות מכח תמ״א 38 במצב הקודם.

<u>דחייה</u>

- לעמדת שמאי המבקשות, הדחייה של 20 שנים שהובאה בחשבון בשומתו היא ראויה, וזאת נוכח מאפייני החלקה (שטח קטן בן פחות מ- 400 מ״ר) והבניין (קיומה של מעלית, מקומות חניה בקומת העמודים, 4 קומות מגורים, חדרי יציאה לגג, הצמדה של שטח הגג לדירות העליונות בבניין ועוד). בהכרעות בסביבת הנכס הובאה בחשבון דחייה של 8 שנים בשיעור 6% למבנים ללא מעלית, ללא חניה, ללא בניה קיימת בגג וללא הצמדה של הגג לדירות בקומות העליונות, כך שבנכס הנדון יש להביא בחשבון דחייה גבוהה הרבה יותר.
- יש להביא בחשבון שאנחנו בשנת 2025 ורואים בשוק שגם פרויקטים שכבר נחתמו, בגלל תנאי השוק, הרווח מצטמצם ומבינים שלא יקבלו עבור דירות חדשות את מה שציפו לקבל בתחילת התהליך.

עמדת המשיבה

<u>קיומה של תמ"א 38</u>

- לעמדת שמאי המשיבה, גם ככל שמביאים בחשבון, בניגוד לעמדת המשיבה, זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, הרי שאין להביאן בוודאות מלאה, כפי שאף נקבע בהכרעותיי הקודמות בחלקה, בהן הובא בחשבון מקדם וודאות של 0.85 לזכויות מכח תמ"א 38.
- היקף זכויות הבניה שאושרו לבניה ברובע 3 בבקשות להיתר בניה מכח תמ"א 38 וטרם אישור תכנית תא/3616א' הסתכמו בקומה וחצי בלבד (קומה מלאה + קומת גג חלקית בהיקף של 50%, ולא 65%, משטח הקומה שמתחתיה) ובטח שלא 2.5 קומות.

<u>דחייה</u>

- בשומת המשיבה הובאה בחשבון הדחייה שנקבעה בחלופה א' בהכרעתי הקודמת מיום 10/09/2024. דחייה של 20 שנים בשיעור 6%, כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקשות, היא גבוהה ואינה תואמת את משך ההתארגנות האמיתי הדרוש למימוש הזכויות.
- בהיטל השבחה יש לבחון מה היה חזוי במועד הקובע ואין להביא בחשבון אירועים שקרו בפועל תוך בחינה בדיעבד.
- לעמדת שמאי המשיבה, יש לקבוע משך דחייה זהה בשתי חלופות ההשבחה – בהתחשב ובהתעלם מתמ"א 38 במצב הקודם.

<u>מקדמי שווי</u>

לעמדת שמאי המשיבה, מקדם שווי קומת הגג החלקית במצב החדש צריך להיות גבוה ממקדם השווי של קומת הגג החלקית במצב הקודם, וזאת נוכח האפשרות לבניית קומת גג בגובה גבוה יותר והאפשרות לבניית בריכת שחייה על הגג.

12. הכרעה

12.1 אופן בחינת ההשבחה

התייחסות לפסיקות בעניין תכנית תא/3616א'

ביום 18/08/2022 התקבלה החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח'שגיאה! **הסימניה אינה מוגדרת.**, בה נקבע, בין היתר, כי אין להביא בחשבון, בעת חישוב השווי הקודם, הן זכויות בניה מכח תמ"א 38 והן את מדיניות הוועדה המקומית לעניין תמ"א 38.

על החלטת ועדת ערר זו הוגש ערעור מנהלי ובתאריך 08/01/2024 התקבל פס"ד לויתן במחוזי הדן בערעור זה. בפסק הדין נקבע, בין היתר, כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת שווי המצב הקודם, זאת בכפוף לבחינה שמאית באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק לקבלת זכויות בניה מכח תמ"א 38 וקביעת מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה.

על פס"ד לויתן במחוזי הוגשה רשות ערעור לבית המשפט העליון ובתאריך 16/10/2025 התקבל פס"ד של בית המשפט העליון (בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל והיועצת המשפטית לממשלה) הדן בערעור זה. בפסק הדין נקבע, בין היתר, כי בעת הערכת שווי מקרקעין במצב הקודם לצורך שומת היטל השבחה, אין להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 לשווי המקרקעין, ככל שישנה כזאת. עוד נקבע כי השאלה אם עצם אישורה של תמ"א 38 אכן תרם בפועל לערך המקרקעין היא שאלה שמאית מובהקת, שדינה להיקבע על ידי השמאים המוסמכים.

מאחר ופס"ד לויתן בעליון ניתן בערכאה המשפטית הגבוהה ביותר הקיימת, הוא גובר על הפסיקות הקודמות בעניין זה, כשמאי מכריע אני כפוף לפסיקה זו.

כפי שפורט על ידי בהכרעות שערכתי במינויים קודמים ברובעים 3 ו- 4, וביתר פירוט במינויים אשר הכרעתי בהם התקבלה טרם פרסום החלטת וועדת הערר, עמדתי המקצועית תואמת את עמדת בית המשפט העליון בפס"ד זה ביחס לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם, משמע כי יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, סל זכויות מכח תמ"א 38 אשר קונה סביר היה רואה לנגד עיניו שיאושר בסבירות גבוהה בעת הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה שתכנית תא/3616א' לא באה לעולם, הכל בכפוף לאי ודאות מסוימת לעניין אישור הזכויות והיקפן ולדחייה הנובעת ממאפייני הנכס, הרכב בעלי הזכויות בו, פרסום לפי ס' 149 וכיו"ב.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סרוקה | שמאי מקרקעין

גישת ההשוואה הישירה לעומת תורת התועלת

בקרב שמאים שונים המייצגים את הצדדים בהליכים המתנהלים בפני שמאים מכריעים העוסקים בתכניות הרובעים, קיימות דעות חלוקות ביחס לגישה הראויה ביותר לבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א'.

לעמדת שמאי המשיבה השונים, יש לבחון את ההשבחה בהתאם לתורת התועלת, זאת נוכח הליכי התכנון והאישור הארוכים של תכנית תא/3616א' אשר גרמו לגילום הציפיות לאישור התכנית במחירי עסקאות המכר וכן נוכח השונות הגדולה בעסקאות המכר (שטחי הדירות, מצב פיזי, שנת בניה וכדומה).

לעמדת שמאי מבקשים שונים, וכן לעמדת וועדת הערר של מחוז ירושלים ודעת המיעוט (שמאי המקרקעין זהר עירון) בהחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב בראשות עו"ד סילביה רביד, יש להוכיח עליית ערך במקרקעין באמצעות נתונים אמפיריים, בגישת ההשוואה הישירה, המגובים בעסקאות השוואה.

בפסיקות השונות שניתנו בעניין תכנית תא/3616א' - וועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל, פס"ד לויתן במחוזי ופס"ד לויתן בעליון לא ניתנה התייחסות חד משמעית לסוגיה זו.

ככלל, העמדה לפיה בהתאם להוראות החוק והפסיקה, בעת בחינת השבחה מכח אישור תכנית, האידיאל שאליו יש לשאוף הוא הוכחת קשר ישיר בין אישור התכנית לבין עליית שווי המקרקעין, באמצעות עסקאות השוואה – הינה נכונה.

עם זאת, על מנת להוכיח קשר ישיר שכזה באמצעות עסקאות השוואה ברמת מהימנות גבוהה, יש לבודד בעסקאות ההשוואה את פרמטר אישור התכנית בלבד, ולדאוג כי כל שאר המשתנים יהיו זהים, ככל שניתן. כך למשל, ניתן לראות עליית שווי של קרקע חקלאית לאחר אישור תכנית ולייחס עליה זאת לעצם אישור התכנית, מאחר וביתר המשתנים, כדוגמת ייעוד הקרקע, היעדר מחוברים הבנויים עליה, מיקומה, שטח הקרקע בעסקה וכיו"ב – אין הבדל ממשי בין הנכסים הנכללים בעסקאות ההשוואה.

לעמדתי, קיים קושי להסיק בדבר קיומה או אי קיומה של השבחה תוך שימוש במתודולוגיית השוואת מחירי נכסים בנויים בלבד, בין אם נבחנות עסקאות מכר בתחום תכנית תא/3616א' בלבד לפני ולאחר אישורה ובין אם נבחנות עסקאות מכר כמו בהכרעות השמאי המכריע משה נדם – לאחר אישור התכנית אך במיקומים שונים, מהטעמים הבאים:

- כפי שנטען על ידי שמאי המשיבה, הליכי תכנון ואישור תכנית תא/3616א' נמשכו מספר שנים, החל משנת 2012, כך שהציפייה לאישור התכנית כבר מגולמת בסקרי המחירים שהציגו הן שמאי המבקשים והן שמאי המשיבה ולא ניתן לנטרל זאת.
- קיימת שונות גדולה בין המשתנים הנוספים – עסקינן בנכסים רבים אשר כל אחד מהם בשטח שונה, שנת בניה שונה, רמת גמר שונה וכיו"ב. אין מספיק נתונים בסקרי המחירים על מנת להבין את מקור השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לרעהו –

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

כאשר הבדל ברמות גמר, הפרשי מחיר בגלל מו"מ, העדפות סובייקטיביות של רוכשי נכס מסוים וגורמים נוספים כגון אלה יכולים (כולם ביחד וכל אחד לחוד) להשפיע על רמת המובהקות של השפעת אישור תכנית תא/3616א' על שווי נכסי ההשוואה.

כך לדוגמה, ככל ותכנית מסוימת העלתה את שווי הנכסים בסביבה בכ- 100 א' ₪ בממוצע אולם לקונה יכולות מו"מ אשר אפשרו לו לשלם מחיר נמוך ב- 100 א' ₪ משווי השוק של הנכס, הרי שלא תוכח עליית ערך עקב אישור התכנית, על אף שאישור התכנית העלה את שווי הנכסים בסביבה.

באופן דומה, ככל ורמת הגמר של נכס מסוים ירודה, הרי שהתמורה שתשולם בגינו תהיה נמוכה ביחס לנכסים אחרים ומבחינת התמורה בלבד, ללא התאמות לרמת הגמר – תתקבל תוצאה לפיה אישור התכנית כלל לא השביח את הנכס הנ"ל.

- לעמדתי, קיימת בעייתיות בהשוואת נכסים בבניה ותיקה בתחום רובע 3 ורובע 4, בבינוי רווח של 3-4 קומות, עם או ללא מעלית או חניה, לבין בניינים בני 8 עד 12 קומות, שנבנו לאחר שנת 1980, עם מעלית וחניה, אשר תמ"א 38 אינה חלה עליהם, שכן עסקינן במוצרים שונים לחלוטין, והשווי של כל אחד מהם מגלם הנאות שונות.
- מאז אישור תכנית תא/3616א' נערכו מספר סקרי שוק בתחום רובע 3, בין היתר על ידי השמאים רן וירניק ודן טרשנסקי, בהכרעות השמאי המכריע משה נדם והכרעות השמאי המכריע תמיר שדה, זאת על מנת לבחון האם חלה עליית שווי במקרקעין נוכח אישור תכנית תא/3616א'. נוכח השונות בדגימת עסקאות ההשוואה, תוצאות כל אחד מהסקרים הגיעו למסקנות שונות בדבר קיומה או גובהה של עליית ערך במקרקעין.

במצב עניינים כזה, בו לא ניתן להוכיח, נוכח מאפייני הנכסים, קשר סיבתי בין אישור תכנית לעליית שווי מקרקעין, מושכלות היסוד הן כי למעט מקרים חריגים בהם לתוספת זכויות בניה אין כדאיות כלכלית, אפשרות מימוש או שעלויות ההתאמה בגינן עולות על התועלת המגולמת בתוספת זכויות בניה אלה – תוספת זכויות בניה מעלה בהכרח את שוויו של הנכס, כאשר יש לבחון את תוספת שווי זו בכלים שמאיים.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

12.2 הכרעה במחלוקות ועקרונות בחינת ההשבחה

היקף זכויות התמ"א בהן יש להכיר בחישוב השווי הקודם

נשאלת השאלה, מה היה צופה אותו רוכש סביר לעניין היקף סל הזכויות שהיה מתאשר על ידי הועדה המקומית במסגרת הפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה תיאורטית כי תכנית תא/3616א' לא היתה באה לעולם.

כפי שפורט בפרק המצב התכנוני לעיל, תמ"א 38 מעניקה לוועדה המקומית שיקול דעת לבחינת היקף זכויות הבניה אותו היא מוכנה לאשר בעת בקשה להפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, בהתחשב במסמכי מדיניות ותכניות כוללניות.

בהתאם לפס"ד לויתן במחוזי, במסגרת בחינת היקף סל הזכויות מכח תמ"א 38 אשר היה רואה לנגד עיניו רוכש סביר שיאושר בסבירות גבוהה בעת הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38, על השמאי לערוך בדיקה כיצד נהגה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה בו מצויות הדירות.

להלן סקירה של תוספות הבניה שהוענקו ל- 4 בניינים, בין השנים 2013 ל- 2017, הממוקמים ברובע 3 מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו:

- בהתאם להיתר בניה שהופק ביום 06/08/2017, לבניין ברחוב יהושע בן נון 10, הותרו מילוי קומת עמודים, הרחבת דירות קיימות ותוספת של קומה נוספת וקומת גג חלקית, בשיעור 65% מהקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה שהופק ביום 21/01/2016, לבניין ברחוב נורדאו 26, הותרה השלמת בניית קומת גג קיימת וכן תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 55% מהקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 15/01/2013 ו- 14/07/2016, בהתאמה, לבניין ברחוב אוסישקין 18, הותרה הקמת ממ"דים בדירות קיימות ותוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 64% משטח הקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 26/06/2013 ו- 15/12/2015, בהתאמה, לבניין ברחוב אייבשיץ 6, הותרה תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 36% מהקומה שמתחתיה, ובריכת שחייה במרפסת הגג.

מהיתרי בניה אלו ניתן ללמוד כי טרם אישור תכנית תא/3616א' לא נהגה הועדה המקומית לאשר תוספת של מלוא 2.5 הקומות המותרות מכח תמ"א 38 אלא השלמת בינוי בקומת גג חלקית קיימת לכדי קומה מלאה (בבניינים בהם קומת גג בנויה חלקית), תוספת קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהיקף של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה.

בממצאים אלו תומך גם מסמך המדיניות של עיריית תל אביב מיום 07/11/2012, טרם הפקדת תכנית תא/3616א' ולאחר אישור תיקון 3 לתמ"א 38. לעמדתי, הפרשנות הנכונה

לקביעת בית המשפט בפס"ד לויתן במחוזי כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות של עיריית תל אביב הינה כי אין להביאו בחשבון כמקנה זכויות בניה וודאיות אך בהחלט ניתן להביא בחשבון מסמך מדיניות שהוכן טרם תחילת הליכי התכנון של תכניות רובע 3 ו-4 כתימוכין לפרשנות הוועדה המקומית ויישומה של תמ"א 38 ברובע 3 בת"א, הכל בכפוף לסיכון ואי וודאות מסוימת נוכח שיקול הדעת אשר ניתן לוועדה המקומית והיותן של זכויות בניה מכח תמ"א 38 מותנות.

וודאות זכויות הבניה בשני מצבי התכנון

שמאי הצדדים חלוקים ביחס למקדם הוודאות שיש להביא בחשבון להמשך קיומה של תמ"א 38 והוודאות להפקת היתרי בניה במצב הקודם.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, במועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א' היתה תקופה בה תוקפה של תמ"א 38 עמד לפוג ולא צפוי היה שתחודש. לפיכך, ככל וניתנת דחייה גבוהה יותר כך גם הסבירות להתכלותה של תמ"א 38 של תמ"א 38 מתעצם והסבירות למימושה פוחת משמעותית.

<u>לעמדת שמאי המבקשת</u>, היתרי בניה שהופקו מכח תמ"א 38 טרם אישור תכנית תא/3616א' ברחבי רובע 3 יצרו וודאות מלאה לאישור זכויות בניה מכח תמ"א 38. וודאות זו תרמה לעליית שווי המקרקעין טרם אישור תכנית תא/3616א' ואין להתעלם ממנה. כמו כן, טוען שמרי המבקשת, מאחר ותכנית תא/3616א' הופקדה ואושרה טרם חיקוק תיקון 139 לחוק התכנון והבניה בשנת 2022, ימשיך לחול עליה סעיף 19(ב)(10)(ב), משמע פטור מהיטל השבחה על החלק שניתן היה לקבל במסגרת תמ"א 38, גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.

<u>הכרעה</u> -

איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במועד הקובע לתחילת תכנית תא/3616א', נוכח סיום תוקפה הצפוי של תמ"א 38 קונה סביר לא היה רואה לנגד עיניו סיכוי להארכת תוקפה של תמ"א 38 ולסבירות ממשית לאישור תוספת שטחי בניה מכוחה. בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, תוקפה של תמ"א 38 הינו לחמש שנים עם אפשרות להארכת תוקפה לחמש שנים נוספות. במהלך השנים הוארך תוקפה של תמ"א 38 מספר פעמים ובעיר תל אביב הופקו היתרי בניה רבים מכח תמ"א 38 טרם אישור תכנית תא/3616א', אותם ראה לנגד עיניו הרוכש הסביר ועל כן ניתן לומר כי רוכש סביר לא היה מביא בחשבון סבירות נמוכה לאישורה מחדש של תמ"א 38.

עם זאת, איני מקבל גם את עמדת שמאי המבקש כי היתרי הבניה שהופקו מכח תמ"א 38 הביאו לוודאות מלאה לקבלת זכויות מכח תמ"א 38.

אמנם, בחינת היתרי הבניה הנ"ל והיתרים נוספים אשר הוצגו בהכרעות שונות לעניין תכניות הרובעים מציגה, כצפוי, מתאם גבוה בין מסמך המדיניות, שבא לעולם לאחר חשיבה ושיקול דעת הועדה המקומית לגבי היקף זכויות הבניה שניתן לאשר בכל אזור בעיר, לבין היתרי

הבניה ברובע 3, שניתנו בפועל מכח תמ"א 38, נתון המצביע על רמת ודאות גבוהה לקבלת הזכויות בהתבסס על ראיה תכנונית גרידא.

יחד עם זאת, כאמור, זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא מוקנות. לוועדה המקומית עדיין עומדת הסמכות, מכח סעיפים 21 ו- 22 לתמ"א, לשקול את תמהיל הזכויות אותו היא מוכנה לאשר בכל בניין באופן ספציפי וכן לסרב לבקשת היתר בניה מכח תמ"א 38 נוכח שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.
בנוסף, בהתאם לס' 27 לתמ"א, הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 כרוכה בנקיטת הליך של יידוע הציבור, בדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, אשר בו רשאי כל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית וזו חייבת לשקול את טענותיו בלב פתוח ובנפש חפצה, דבר אשר יכול להביא לשינוי בזכויות אשר יאושרו הלכה למעשה וכן להאריך את משך הזמן הנדרש לסיום הליך הפקת ההיתר.

בשקלול כל אלו, אני קובע כי מקדם הוודאות הראוי לקבלת סל הזכויות הסביר, מכח תמ"א 38, הינו 0.85.

במצב החדש, תכנית תא/3616' הינה תכנית מפורטת אשר קובעת זכויות מוקנות וברורות ומאפשרת הפקת היתרי בניה. לפיכך, מקדם הודאות שיש לייחס לקבלת הזכויות מכוחה הינו 1.00.

כופר חניה

נוכח השימוש המיטבי, בשני מצבי התכנון, של חיזוק ותוספת בניה על הקיים, וההנחה בחלופה זו כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, הרי שאין לקזז כופר חניה במצב החדש בלבד, שכן התניית מימוש תוספת זכויות הבניה בסידור פתרון חניה, בין אם בגבולות המגרש ובין אם באמצעות תשלום כופר חניה, מתקיימת בשני מצבי התכנון.

דחייה בשני מצבי התכנון

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס למשך הדחייה הראוי עד למימוש הזכויות בנכס.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u> – שיעור ההפחתה הראוי הינו הוא כ- 37% (N=8, I=6%), כאמור בהכרעתי הקודמת.

<u>לעמדת שמאי המבקשות</u> – שיעור ההפחתה הראוי הינו הוא כ- 69% (N=20, I=6%).

<u>הכרעה</u> –

מרכיבים רבים המשפיעים על הדחייה, כדוגמת החתמת דיירי הבניין על הסכמתם לפרויקט, עמידה בתנאי הועדה המקומית להפקת היתר בניה ועריכת מכרז ומו"מ למציאת יזם - קיימים בשני מצבי התכנון.

עם זאת, לעמדתי, משך הדחייה אינו זהה בשני מצבי התכנון.
במצב הקודם, כאמור לעיל, נדרש הליך של יידוע הציבור, הדומה להליך לפי ס' 149 לחוק

התו"ב, אשר בו רשאי כל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית - דרישה זו אינה קיימת לאחר אישור תכנית תא/3616א'.
בנוסף, עיגון הזכויות והתנאים להפקת היתר במסגרת של תכנית מפורטת מגבירים את רמת הוודאות לעניין הזכויות שיאושרו בנכס, גורמים לקיצור משך הזמן הנדרש להפקת היתר ומגבילים את שיקול דעת הוועדה המקומית ביחס לבקשות להיתר אשר היו מוגשות לפי תמ"א 38 טרם אישורה של תכנית תא/3616א'.

מהמקובץ עולה כי במצב החדש רמת הוודאות לקבלת הזכויות גבוהה יותר ומשך הזמן הצפוי עד להפקת היתר בניה מתקצר. השפעת גורמים אלה הינה כי במצב החדש משך הדחיה יהיה קצר יותר ושיעור ההיוון יהיה נמוך יותר ביחס למצב הקודם.

בהכרעותיי הקודמות בחלקה קבעתי כי בהתחשב במאפייני הבניין לרבות גילו ומצבו במועד הקובע, לרבות קיומן של חדר יציאה לגג והצמדת שטח הגג לתת חלקות 7 ו- 8, המצב המשפטי, הכרעות שמאים מכריעים בסביבה ושקלול יתר הפרטים המצוינים לעיל, בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון מקדם הדחיה של 0.51 במצב הקודם, המשקף דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 7% ומקדם דחיה של 0.56 במצב החדש, המשקף דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%. טענות הצדדים ביחס למשך הדחייה במינוי זה לא גרמו לי לשנות את דעתי בעניין זה ועל כן אני קובע משכי דחייה אלו גם במינוי זה.

שטחי הבניה המותרים בכל אחד ממצבי התכנון

שטחי הבניה ומקדמי השווי בשני מצבי התכנון הינם בהתאם להכרעתי הקודמת בחלקה מיום 10/09/2024, כמפורט –

<u>מצב חדש</u> – השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה (100.36 מ"ר לפי מקדם שווי 1.00), תוספת קומה מלאה (166.36 מ"ר לפי מקדם שווי 1.00), קומת גג חלקית בשטח 128.44 מ"ר (לפי מקדם שווי 1.25) ומרפסת גג בשטח 37.92 מ"ר לפי מקדם שווי 0.35. כל השטחים לפי מקדם וודאות של 100%.

<u>מצב קודם</u> - השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה מלאה (100.36 מ"ר לפי מקדם שווי 1.00), תוספת קומה מלאה (166.36 מ"ר לפי מקדם שווי 1.00), קומת גג חלקית בשטח 103.58 מ"ר[27], (לפי מקדם שווי 1.25) ומרפסת גג בשטח 62.78 מ"ר[28] לפי מקדם שווי 0.30, המגלם את שוליות השטח. כל השטחים לפי מקדם וודאות של 85%.

<u>ביחס למקדם שווי קומת גג חלקית</u> - איני מקבל את טיעון שמאי המשיבה כי מקדם שווי של קומת גג חלקית במצב החדש גבוה ממקדם שווי קומת גג חלקית במצב הקודם נוכח קיומה של האפשרות להגבהת גובה קומת הגג וקיומה של האפשרות לבניית בריכת שחייה על הגג במצב החדש, מה שלא התאפשר במצב הקודם.

[27] 103.58 מ"ר = 13 מ"ר (שטח חדר מדרגות) – 65% X 179.36 מ"ר (שטח קומה טיפוסית ברוטו).
[28] 62.78 מ"ר = (65% - 1) X 179.36 מ"ר.

בפסיקה העדכנית ביחס להגבהת גובה קומת הגג החלקית נקבע כי ככל שמבוקש בינוי הכולל דירות גג ולא חדרי יציאה לגג, מגבלת הגובה של 2.50 מ', הנהוגה בתכנית תא/ג', אינה רלוונטית לדירות הגג מכח תמ"א 38, עליהן לא חלה הגבלת גובה. לעניין האפשרות לבניית בריכת שחייה בגג, אני סבור כי האפשרות לבניית בריכת שחייה בשטח מצומצם, קל וחומר כאשר מדובר במפלס הגג העליון, אינה משפיעה על כל שווי דירת הגג אלא משביחה רק את שטח בריכת השחייה בפועל, ביחס לשווי מרפסת גג.

שווי מ"ר מבונה

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לשווי מ"ר מבונה בנכס, לפני הפחתה בגין בינוי חדש על ישן.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, השווי הראוי בנכס הוא 25,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם להכרעותיי הקודמות בחלקה.

<u>לעמדת שמאי המבקשות</u>, השווי הראוי בנכס הוא 23,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על 24 הכרעות בסביבת הנכס בהם נקבעו ערכי שווי הנעים בין 20,000 ₪ לבין 25,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u> -

כאמור בהכרעתי הקודמת, השווי הראוי בנכס הינו 25,000 ₪, לפני הפחתה לבינוי של חדש על ישן.

עלויות עודפות

לשמאי הצדדים מחלוקת בדבר גובה עלויות ההתאמה שיש להפחית מן ההשבחה.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, יש להפחית עלויות התאמה לפי סך של 339 ₪ למ"ר, זאת בהתבסס על חוות דעת הנדסיות שנערכו ע"י המהנדס ישראל דוד עבור הוועדה המקומית.

<u>לעמדת שמאי המבקשות</u>, יש לבצע הפחתה של 20% משווי מ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u> –

איני מקבל את טיעון שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בגובה של 339 ₪ למ"ר, מהטעמים הבאים:

- כאשר עסקינן בסוגיית תוספת בניה חדשה על בניין קיים יש להביא בחשבון כי מעבר לעלויות ההתאמה גרידא, הפחתים הפיזיים והתכנוניים של הבניין אינם נעלמים ועל כן הדירות החדשות בבניין מהוות מוצר נחות מדירות בבניין חדש ללא פחתים אלו, וזאת ללא קשר לעלויות החיזוק להן נדרש הבניין. לפיכך, אני סבור כי עלויות אלו מסתכמות בכ- 2,000 ₪ למ"ר, כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות בחלקה זו ואין בחוות הדעת ההנדסית, אשר בכל הכבוד הינה חוות דעת מטעם המשיבה, בכדי לשנות את עמדתי.

- מאז המועד הקובע לתחילת תכנית תא/3616א' בחודש ינואר 2018, עברו כמעט 8 שנים ומאות אם לא אלפי תיקים נדונו אצל שמאים מכריעים. שמאי המשיבה השונים, לאורך שנים אלו, סברו כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בשיעור הנע בין 10% ל- 20%, המהווים הפחתה שבין 2,500 ₪ ל- 5,000 ₪ למ"ר וכך אף נקבע על ידי שמאים מכריעים רבים. שינוי כה דרסטי בהפחתת עלויות ההתאמה, משיעור של כ- 10% לשיעור של 1.5% ועל סמך חוות דעת בודדת שהזמינה המשיבה, אינו מקובל עלי.
- ככל שגרסה המשיבה כי יש לבחון את עלויות ההתאמה באופן ספציפי היה עליה לעשות כן קרוב למועד תחילת התכנית ולא 5 שנים לאחר מכן.

12.3 תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א'

נתון	שטח במ"ר	מקדם	מקדם ודאות	סה"כ אקו
מצב חדש (תכנית 3616א')				
השלמת הבניה בקומת הגג החלקית לכדי קומה מלאה	100.36	1.00	100%	100.36
תוספת קומה מלאה	166.36	1.00	100%	166.36
קומת גג חלקית	128.44	1.25	100%	160.55
מרפסת גג	37.92	0.35	100%	13.27
סה"כ תוספת שטח אקו', לכל הבניין, במ"ר				440.54
דחייה (8 שנים, 6%)				0.6274
חלק יחסי ברכוש המשותף (74/594 חלקים)				12.46%
סה"כ תוספת שטח אקו' לנכס, במצב החדש				34.43
מצב קודם (זכויות לפי תמ"א 38)				
השלמת בניה בקומת הגג החלקית לכדי קומה מלאה	100.36	1.00	85%	85.31
תוספת קומה מלאה	166.36	1.00	85%	141.41
קומת גג חלקית – תכסית 65%	103.58	1.25	85%	110.06
מרפסת גג	62.78	0.30	85%	16.01
סה"כ תוספת שטח אקו'				352.78
דחייה (10 שנים, 7%)				0.5083
חלק יחסי ברכוש המשותף (74/594 חלקים)				12.46%
סה"כ תוספת שטח אקו' לנכס, במצב הקודם				22.34
סה"כ השבחה במונחי שטח אקו' לנכס				12.09
שווי מ"ר מבונה, מגלם בינוי חדש על ישן				23,000 ₪
סה"כ השבחה בנכס, במעוגל				**278,100** ₪

13. ההערכה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה, במעוגל, שחלה בנכס הנדון, תת חלקה 4 בגו"ח 6955/102 עקב אישור תכנית תא/3616א' ומימוש בדרך של מכר זכויות הינה כלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 278,100	**139,050** ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה