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

תאריך: 08/09/2026
מספר מינוי: 834-2026
מספרנו: 492-834-2026

לכבוד
המשיבה,
ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאי יונתן לוי
בדוא"ל yonatan.levi30@gmail.com

המבקשת,
נסי נדל"ן בע"מ
באמצעות השמאית אסתי מלאכי
בדוא"ל esty.malachi@gmail.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
מינוי 834-2026
תת חלקה 1 בגו"ח 6906/6
סירקין 36 פינת מאפו 26, 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 מס' תא/3616א'. המינוי התבקש בגין מימוש בדרך של מכר, המהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: נסי נדל"ן בע"מ, ע"י שמאית המקרקעין אסתי מלאכי.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו, ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי וברק יחזקאל.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/3616א'	24/01/2018

ב. ביקור בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 03/06/2026 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 19/07/2026 בהשתתפות שמאי הצדדים.

סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

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

3. <u>מסמכים שהוצגו בפני</u>

3.1 מטעם המבקש:

- שומה אחרת מיום 07/04/2026, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין אסתי מלאכי.
- שומת המשיבה מיום 05/02/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 16/07/2025.
- דרישת תשלום של הוועדה המקומית מיום 11/03/2026.
- הסכם מכר מיום 31/07/2025.
- מסמכי בית משותף - תשריט, צו רישום ותקנון.
- היתרי בניה בחלקה הנדונה.
- הכרעת השמאי המכריע דוד בריל לנכס ברחוב הירקון 183 (גו"ח 6966/23 מיום 07/12/2025).
- הכרעת השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברחוב בוגרשוב 17 (גו"ח 6906/109 מיום 14/11/2025).
- מסמך מדיניות תמ"א 38 - תא/מק/9086.
- ייפוי כח לייצוג המבקשת בהליך בפני שמאי מכריע מיום 15/04/2026.
- מאמר שנכתב ע"י עו"ד בנימין זלמנוביץ' שכותרתו – "טור בין שמאות למשפט – 'לא הצליח בערער. אולי יצליח במקדם'. הויכוח על תמ"א 38 עוד לא הסתיים".

3.2 מטעם המשיבה:

- תגובת המשיבה לשומה האחרת מיום 31/05/2026 שנערכה על ידי שמאי המקרקעין יונתן לוי וברק יחזקאל.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6906
חלקה	6
תת חלקה	1
שטח רשום במ״ר (החלקה בשלמות)	617 מ״ר
שטח רשום במ״ר (תת החלקה)	218.40 מ״ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	73/345 חלקים
תיאור הנכס	אולם הממוקם בקומת המרתף של בניין מגורים ותיק המכיל מרתף, קומת עמודים ו- 3 קומות עיליות למגורים, סה״כ 14 יח״ד.
זכויות במקרקעין	בעלות
זכויות מוערכות	1/4 חלקים מזכויות הבעלות בנכס
כתובת	סירקין 36 / מאפו 26, תל אביב יפו

5. תיאור הנכס וסביבתו

הנכס הנדון הינו תת חלקה 1 בגו״ח 6906/6. אולם הממוקם בקומת המרתף של בניין מגורים ותיק המכיל מרתף, קומת עמודים ו- 3 קומות עיליות למגורים, סה״כ 14 יח״ד. הבניין בנוי בהצטלבות הרחובות סירקין (בעברו המזרחי) ומאפו (בעברו הדרומי) וכתובתו העירונית היא סירקין 36 פינת מאפו 26, תל 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. הנכס, בהיותו ממוקם דרומית לרחוב ארלוזורוב, נכלל בתחום הכרזת אונסק״ו.

רחוב סירקין הינו רחוב חד סטרי, המשתרע בין רחוב מאפו בצפון מזרח לבין רחוב בוגרשוב בדרום מערב. הנכס ממוקם בקצה הצפון מזרחי של הרחוב.

רחוב מאפו הינו רחוב חד סטרי המשתרע בין רחוב הירקון במערב לבין רחוב דב הוז במזרח. הנכס ממוקם בחלקו המזרחי של הרחוב, בסמוך לרחוב דוב הוז.

הבינוי הרווח ברחובות אלו ובסביבה הינו של בנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע חלקית. בסביבת הנכס בקרובה קיימים מספר מבני ציבור לרבות גני ילדים, המרכז הקהילתי ע״ש אריק איינשטיין ובית הכנסת הבינלאומי של תל אביב.

הפיתוח הסביבתי מלא וברחוב קיימת מצוקת חניה.

<u>החלקה</u>

לחלקה, ששטחה הרשום 617 מ״ר, צורה לא רגולרית. היא בעלת חזית מערבית ברוחב של כ- 15 מ׳ הפונה לרחוב סירקין וחזית צפונית ברחוב של כ- 22.5 מ׳ הפונה לרחוב מאפו.

על החלקה בנוי בניין מגורים הבנוי בצורת מחומש שבפינתו הדרום מזרחית ובצלעו הדרום מערבית מגרעות. הבניין כולל 3 אגפים – אגף מערבי (בעל חזית לרחוב סירקין), אגף צפוני (בעל חזית לרחוב מאפו) ואגף דרומי (עורפי). הבניין כולל קומת מרתף המכילה מקלט ואולם גדול (מפוצל בפועל ל- 2 יח״ד וקליניקה), 3 יח״ד בכל אחת מהקומות קרקע, א׳ ו- ב׳, ו- 4 יח״ד בקומה ג׳. הגישה לקומת המרתף נפרדת מהכניסה הראשית לבניין ונעשית באמצעות ירידה במדרגות הממוקמות בצידה הדרומי של החלקה, כאשר הגישה לחלק זה הינה מרחוב סירקין.

הבניין נבנה בשנות החמישים ומצבו הפיסי תואם את גילו. בבניין קיימת מעלית נוסעים ולא קיימים מקומות חניה בתחום החלקה.

<u>הנכס הנדון</u>

כאמור, הנכס הנדון מהווה אולם בקומת המרתף בבניין, בשטח רשום של 218.40 מ״ר. בפועל הוא מחולק ל- 2 יח״ד וקליניקה.

6. <u>המצב התכנוני ורישוי</u>

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות 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, בעורף הבניין, בגובה מירבי של 2.50 מ׳.
צפיפות:	9 יח״ד לכל 500 מ״ר, 3 יח״ד לקומה לכל היותר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ׳, צדדי – 3 מ׳, אחורי – 5 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׳, מחודש מאי 1996, לפיה בבניינים אשר נבנו לאחר 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/76

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 140, בתאריך 08/02/1951.
התכנית מתירה, בבניינים קיימים בני שלוש קומות ללא קומת עמודים אשר קווי הבניין עולים על 16 מ' ואינם קטנים מ- 24 מ', בניית קומת גג חלקית בשטח שלא יעלה על 54 מ"ר.
שטח חדר המדרגות אינו נכלל בשטח התוספת המותרת.
לא תותר כל בניה על גג הקומה החלקית.

תכנית תא/637

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"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/1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 2770, בתאריך 10/12/1981.
בהתאם להוראות התכנית, הוועדה 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.
היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האגודה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

תכנית תא/מ

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"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[1]:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
מס' קומות:	5 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי בניה:	עד 42% לקומה, כולל מרפסות, סה"כ עד 168% מותרים לכל הבניין. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין.

[1] במגרש בשטח 500 מ"ר ומעלה, אזור דירות 1 לפי תכנית 58, ברחובות ברוחב 10 מ' ומעלה.

	בחישוב השטח המותר לא יובאו בחשבון חלקי בניין שאינם נמדדים בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), שטחי שירות בקומת עמודים מפולשת, 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 50 מ״ר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ׳, צדדי – 3.60 מ׳, אחורי – 6.20 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 מרתף 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/ס

התכנית פורסמה למתן תוקף בי״פ 3672, בתאריך 25/06/1989.
התכנית חלה, בין היתר, על בניינים בנויים בני 3 קומות וכולל בנוסף קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, ובתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967.
התכנית מאפשרת הרחבת דירת גג קיימת בבניין לכדי 150 מ״ר, בכפוף לנסיגה של 2.50 מ׳ בחזית הבניין. זכויות בניה אלו הן בנוסף לזכויות הבניה החלות על הנכס מכח תכניות תקפות, לא ניתן לנייד זכויות אלו לקומות אחרות.
תותר חריגה מקווי בניין צדדי ואחורי, עד 1.50 מ׳, לטובת הקמת מעלית, בכפוף לבקשת הקלה.

שום מבנה לא יוקם מעל דירת גג ולא תותר כל יציאה על הגג מתוך דירת הגג הנבנות על פי תכנית זו, אולם יותר פתח ליציאה מתוך חדר המדרגות על מנת לאפשר תיקונים, הצבת מתקנים טכניים כמו אנטנה מרכזית ומתקנים לקליטת אנרגיה סולארית.

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.

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' כל אחת.

בנוסף על 2 קומות מרתף אלו ניתן להקים 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 ושטחים 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 וירשם 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 לבניה 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 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[2] 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.

[2] 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.

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.

<u>שיקול דעת הועדה המקומית</u>

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אילו 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.

<u>שיתוף ציבור</u>

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.

6.2 מצב תכנוני חדש

מסמך מדיניות (החלטת ועדה מס 0028-12ב-1 מיום 07/11/2012)[3]

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, בתחום אזור 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. שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.
בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לכדי קומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מכח תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.

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.[4]

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.

[3] במהלך השנים פורסמו מסמכי מדיניות נוספים, בשומה צוין מסמך המדיניות הנ"ל מאחר ופורסם עוד טרם הפקדת תכנית תא/3616א' 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.
[4] יודגש כי במועד פרסום מסמך המדיניות הנ"ל טרם היה ידוע סופית מה ייקבע בתכנית רובע 3, שכן זו טרם פורסמה להפקדה.

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.

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

תכנית תא/3616א' – 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. מכאן, כי הנכס כלול בתחום הכרזת אונסקו.

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.

<u>חלופת הריסה ובנייה מחדש</u>

שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה 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 לנכסים בתחום אזור ההכרזה, ואינם ממוקמים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה:

- מספר הקומות המקסימאלי במגרש גדול הינו 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע/ קומת קרקע חלקית, ובנוסף קומת גג חלקית, בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה, 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/יח"ד 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, בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ', 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 בשטח 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%.
- 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 הקמת מרתפי חניה או מתקני חניה משותפים למגרשים גובלים.
- חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר הקומות, גובה הקומות וגובה הבניין, מרפסות וקווי בניין מהווה סטייה ניכרת מתכנית.

<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 הבניה:

- ברחובות שבתחום אזור ההכרזה, בבניינים קיימים בני 2 עד 4 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע חלקית/ קומת קרקע/ קומת ביניים, תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית, בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמי.
- שטח בניה קיימת בגג, למגורים, לפי היתר בניה, הן מכוח תכניות תקפות בגג והן בניה מכח תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו או להתאימה להוראות התכנית.

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

- 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 לבניה 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. בתחום אזור ההכרזה, מיקומם וקווי הבניין של הממ״דים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת ממחלקת השימור.
- בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות תותר, בחזית אחורית בלבד, בנייתן של מרפסות פתוחות בלבד, אשר הבלטתן מעבר לקו הבניין האחורי 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. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא על פי שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור. ככל שמרפסות הקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים, בתנאים, בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור.

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

- הוראות הבניה 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 המירבי בקומה או הקומות החדשות יהיה עד מספר יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ"י היתר בניה. 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, הבלטת מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיים, בקו בניין אחורי וצדדי בלבד, תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710.
- 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.
- חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר הקומות, תכסית הבניה הכוללת בגג, גובה הבניה בגג, תוספת קומות, קו בניין קדמי לצורך הרחבות ומרפסות בחזית קדמית בקומות קיימות מהווה סטייה ניכרת מתכנית.

<u>הגבלות ותנאים לקבלת היתר בניה</u>

הוראות התכנית כוללות, נוסף על ההגבלות והתנאים הכלליים, גם הגבלות ותנאים נוספים לקבלת היתר בניה, נוכח מיקומו של הנכס בתחום אזור ההכרזה (ס' 6.3).

6.3 רישוי

- להלן פירוט היתרי הבניה בחלקה הנדונה, כפי שאותרו באתר הוועדה המקומית:

תאריך	מס' היתר	מהות
14/03/1950	654	בניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר המכיל: בקומת עמודים: 4 חדרים עם ח"ש ושטח פתוח. בקומות א' - ג': 9 חדרים עם ח"ש בכל קומה. בקומה ד' - חדר כביסה
29/01/1952	913	שינוי בקומות א' - ג': מ- 9 חדרים עם ח"ש ל- 8 חדרים עם ח"ש בכל קומה
31/01/2000	3-200106	סגירת מרפסת בקומה א' בחלונות זכוכית ובתריס אלומיניום בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף
12/12/2007	07-0963	הקמת פיר למעלית פנימית, בתוך חלל המדרגות הקיים, עם תחנות עצירה בכל הקומות, בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומעל מרתף. הוספת חדר מכונות המעלית בחדר המדרגות על הגג. הריסת חדר כביסה והוספת פתח לשחרור עשן בחדר המדרגות.

- בתיק הבניין ובהיתרי הבניה לא נמצא סיכום של שטחי הבניה שהותרו בבניין.

7. המצב המשפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 16/07/2025, קיימים לגבי הנכס הנדון הרישומים הבאים:

פרט	ערך
גוש	6906
חלקה	6
תת חלקה	1
מספר חלקה ישן	גוש שומה 6906 חלקה 15
שטח חלקה רשום	617 מ"ר
שטח תת חלקה רשום	218.40 מ"ר
קומה	מרתף
חלק יחסי ברכוש המשותף	73/345 חלקים
תיאור דירה	אולם
בעלות	גולדינגר בע"מ - 1/2 חלקים נסי נדל"ן בע"מ - 1/2 חלקים

7.2 הסכם מכר

בתאריך 31/07/2025 נחתם חוזה מכר לפיו נמכרו מחצית מזכויות המבקשת בנכס, המהוות 1/4 חלקים מכלל זכויות הבעלות בנכס, תמורת 950,000 ₪.

8. <u>פסקי דין והחלטות וועדות ערר</u>

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'[5]

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.

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

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:

- 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/3616' 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 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'[6]

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[7] ולוסטרניק[8], 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 ציון[9], דן הוד[10]

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

ואביבה אליסיאן[11], 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[12]

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..."

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, התקבל פסק דינו של בית 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*

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

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".*

סוף דבר, שופטי בית המשפט העליון[13] קובעים כי *"בעת הערכת שווי מקרקעין "במצב הקודם" לצורך שומת היטל השבחה, אין להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 (מעצם אישורה) לשוויים, ככל שישנה".*

ביום 05/07/2026 נדחו בקשות לקיום דיון נוסף ביחס לפס"ד לויתן בעליון (דנ"ם 67731-10-25 ודנ"ם 2781-11-25).

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 חלקי.

ב. חלק הזכויות המוערך במינוי זה – 1/4 חלקים מזכויות הבעלות בנכס.

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

ד. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ה. 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.

ו. מיקום הנכס ברחוב סירקין 36 פינת מאפו 26 בת"א, בתחום רובע 3 ובתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

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

ח. החלטות וועדות ערר ופסיקה רלוונטית של בתי המשפט ובפרט פסק דין לויתן בעליון כמפורט לעיל.

ט. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

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

10. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/3616א'	24.01.2018	241,444 ₪. לחלופין – 401,130 ₪	אין השבחה, לחלופין 163,502 ₪

10.1 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.

בהתחשב במיקום החלקה בתחום הכרזת אונסק"ו והבינוי הקיים בחלקה, של קומת מרתף, קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות עיליות, תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת תוספת של קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בשטח 65% מהקומה שמתחתיה, הכל בכפוף לנסיגות הנדרשות בגג. בשארית שטח הגג הפנוי – מרפסת גג.

<u>אופן בחינת ההשבחה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, את ההשבחה יש לבחון בהתאם לתורת התועלת, מהטעמים הבאים:

- קיים קושי מתודולוגי בהשוואת נכסים בנויים בלבד לפני ואחרי אישורה של תכנית תא/3616א'. קושי זה נובע, בין היתר, משונות גדולה בין משתנים שונים בהערכת שווי הדירות הקיימות, כגון רמת גמר בניה, שנת הבניה וכיוצ"ב. משתנים אלו רלוונטיים מאוד ומשפיעים על ערך הנכסים הבנויים כך שקשה עד בלתי אפשרי לאבחן את השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לנכס אחר.
- לאור העובדה כי תכנית תא/3616א' מקודמת עוד לפני שנת 2012, הבאה בחשבון של עסקאות מהשנים אלו מגלמות את הפוטנציאל וציפייה לאישורה של תכנית זו, דבר שעל פי הלכת לוסטרניק חובה לנטרל.
- במהלך השנים הוצגו ונערכו מספר סקרים בתחום רובע 3 ע"י שמאים מכריעים, אשר הגיעו למסקנות שונות ולא חד משמעיות שיוצרות מובהקות כלשהי.

התייחסות לפס"ד לויתן בעליון[14]

ביום 16/10/2025 ניתן על ידי בית המשפט העליון פסד דין בעניין לויתן אדיב שמואל. בית המשפט דן בשאלה האם במסגרת חישוב השבחה בגין תכנית משביחה שאושרה עת היתה תמ"א 38 בתוקף, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם, בעת בחינת היטל השבחה במימוש של מכר.

בית המשפט קבע כי אין מקום להפחית מהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת הפוטנציאל של תמ"א 38 לשווים, אם ישנה כזאת, על פי הערכת שמאי המקרקעין, זאת אם התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה. בית המשפט קבע כי לא ניתנת רשות ערעור, ולפיכך הוא לא ידון, ביחס לקביעה שנעשתה בפס"ד לויתן במחוזי[15] לפיה תמ"א 38 לא מהווה חלק מהליכי התכנון של תוכנית תא/3616א'.

הועדה המקומית הגישה לבית המשפט העליון עתירה לדיון נוסף (דנ"מ 67731-10-25) ביחס לפסק דין לויתן בעליון אך טרם ניתנה החלטה בעתירה האמורה[16].

נוכח האמור לעיל ההשבחה לנכס חושבה בשתי חלופות – חלופה א', בהתאם לפס"ד לויתן בעליון, לפיה יש להביא בחשבון פוטנציאל מכח תמ"א 38, וחלופה ב', בהתאם לעמדת הוועדה המקומית לפיה יש לנטרל, בחישוב שווי המצב הקודם, פוטנציאל וזכויות בניה מכח תמ"א 38.

<u>חלופה א' – בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד לויתן בעליון</u>

מצב חדש – תכנית תא/3616א'

- כמפורט לעיל, תוספת זכויות הבניה המוענקת מכח תכנית תא/3616א' מסתכמת בתוספת קומה מלאה, מעליה קומת גג חלקית בתכסית 65% משטח הקומה שמתחתיה וביתרת הגג הפנוי – מרפסת גג.
- בהתאם למדידה גראפית, שטח קומה מלאה ברוטו הינו 274 מ"ר, ובניכוי שטח גרעין מורחב של 20 מ"ר מתקבל שטח קומה מלאה נטו של 254 מ"ר. מקדם השווי הראוי לשטח זה – 1.00.
- בהינתן שטח קומה טיפוסית ברוטו של 254 מ"ר, שטח הקומה החלקית החדשה שניתן לבנות הינו 178.10 מ"ר ברוטו, ובניכוי שטח גרעין מורחב – 158.10 מ"ר. מקדם שווי לשטח קומת הגג החלקית – 1.20.
- הובא בחשבון שטח מרפסת גג של 95.90 מ"ר, לפי מקדם שווי 0.30.
- <u>דחייה</u> – הובאה בחשבון דחייה של 7 שנים בשיעור היוון 6% עד למימוש הזכויות.

[14] בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל והיועצת המשפטית לממשלה.
[15] עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
[16] כמצוין לעיל, החלטה בעניין זה ניתנה לאחר מועד כתיבת שומת המשיבה, ביום 05.07.2026.

- <u>עלויות התאמה</u> – הובאו בחשבון עלויות התאמה לפי 373 ₪/מ״ר בהתאם ל- 4 חוות דעת הנדסיות שנערכו על ידי המהנדס ישראל דוד לנכסים בכתובות ארבע ארצות 9, גוש חלב 10, דיזנגוף 228 וסוקולוב 97.
- <u>כופר חניה</u> – הובאה בחשבון השתתפות בכופר חניה עבור 5 חניות חדשות, סה״כ 241,580 ₪ (48,316 ₪ למקום חניה).
- <u>חלק יחסי</u> – הובא בחשבון שטחו היחסי של הנכס ברכוש המשותף - 73/345 חלקים.
- <u>ערכי שווי</u> – השווי הראוי בנכס הוא 25,000 ₪/מ״ר מבונה, הן בהתבסס על 4 הכרעות ברחובות סירקין ומאפו בהן נקבע שווי זה והן בהתבסס על ניתוח 13 עסקאות מכר של דירות בבניה חדשה שנערכו בסביבת הנכס בין השנים 2017 ל- 2018. מניתוח העסקאות מתקבל שווי של כ- 50,000 ₪/מ״ר בנוי ושווי של 25,000 ₪/מ״ר מבונה.

<u>להלן תחשיב שווי המצב החדש בשומת המשיבה</u>:

תיאור	שטח ברוטו	שטח נטו	מקדם/שווי	סה״כ
השלמת קומה	274.00	254.00	1.00	254.00
קומת גג	178.10	158.10	1.20	189.72
מרפסת גג		95.90	0.30	28.77
סה״כ שטח אקו׳				472.49
שווי מ״ר מבונה				25,000 ₪
סה״כ שווי חדש לחלקה לפני הפחתות				11,812,250 ₪
עלויות התאמה		452.10	373 ₪	168,633 ₪
קרן חניה (5 יח״ד)		5	48,316 ₪	241,580 ₪
סה״כ שווי חדש לחלקה לאחר ניכוי קרן חניה ועלויות התאמה				11,402,037 ₪
דחייה (7 שנים, 6%)		6%	7	0.6651
חלק יחסי ברכוש המשותף (73/345 חלקים)				21.16%
סה״כ שווי מצב חדש לנכס				1,604,520 ₪

מצב קודם – תמ"א 38

- <u>מקדם פוטנציאל תמ"א 38</u> – לאור קביעת בית המשפט העליון, ולאחר בחינת הסיכון ואי וודאות להמשך קיומה של תמ"א 38 וקריאת הכרעות שנערכו בתחום רובע 3, שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם פוטנציאל של 0.50 לאישור זכויות בניה מכח תמ"א 38, עבור 1.5 קומות בלבד. להלן נימוקי שמאי המשיבה:

א. <u>סיכון ואי וודאות ביחס לאישור זכויות בניה מכח תמ"א 38</u>

- בניגוד לתכנית תא/3616א' אשר זכויותיה המוקנות אינן מוגבלות בזמן, תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית בעלת תוקף מוגבל עם אפשרות לחידוש מדי 5 שנים. במועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א' לא היתה כל וודאות שתוקפה של תמ"א 38 יוארך מעבר לתאריך 18/05/2020. זאת ועוד, בתקופה זו נשמעו טענות כבדות משקל כנגד המשך הארכת תוקפה של תמ"א 38, נוכח בעיות משמעותיות שיצרה. לבסוף, נקבע בדיון במועצה הארצית בתאריך 05/11/2019 כי תוקפה של תמ"א 38 יסתיים בתאריך 01/10/2022.
נוכח האמור לעיל, ובהתחשב בזמן הקצר שנותר עד לפקיעת תמ"א 38 באופן סופי, הסיכוי לאישור זכויות בניה מכח תמ"א 38 בבניין, קל וחומר ככל שלא יוארך תוקפה של תמ"א 38, שואף ל- 0. יזם או רוכש סביר לא יכול היה להניח בוודאות שהמסלול ימשיך להתקיים.

- תמ"א 38 חלה רק על מבנים הטעונים חיזוק מפני רעידות אדמה. עצם העובדה שבניין נבנה לפני 1980 אינה מספיקה. בהתאם לפס"ד בולקינד[17], בניין שלא הוכח שהוא נדרש לחיזוק לא זכאי לקבלת זכויות מכח תמ"א 38, כך שבבניין שכזה פוטנציאל תמ"א 38 הוא 0. מאחר ובמינוי זה לא הוכח כי הבניין זכאי לקבלת זכויות התמ"א, קיימת אפשרות שבהליך של תמ"א 38 לא היה מתקבל אישור מהנדס לכך שהבניין ראוי להיכלל בתמ"א 38 והבניין לא יקבל זכויות בניה מכח תמ"א 38.

- אין בעובדה שמדיניות ועדה מקומית אשר אפשרה בניה לפי תמ"א 38 , כדי לתת ודאות כי מדיניות זו תהא בתוקף גם בעתיד. לוועדה שיקולים רבים ושונים לא לאשר היתרים מכח התמ"א או למצער לאשר רק חלק מהזכויות מכוחה, לרבות כאלה שעולים במהלך הליכי התנגדות להיתר תמ"א 38. כלומר, במצב שבו תשתנה מדיניות תמ"א 38 או יתקבלו התנגדויות להיתר, הפוטנציאל לקבלת תמ"א 38 הוא 0.

- המסקנה המתבקשת היא, במצב בו קיימים 3 פקטורים נפרדים (התכלות התמ"א, בניין שלא ראוי לחיזוק ושינוי וקבלת התנגדויות להיתר) שלפיהם מקדם תמ"א 38 הינו אפס, הרי שבהכרח המקדם הראוי לפוטנציאל תמ"א 38

[17] עמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

נמוך מאד ואף שואף לאפס, לעומת זאת כאמור תכניות הרובע הקנו לזכויות הנ"ל ודאות תכנונית מלאה.

ב. <u>סקירת הכרעות שמאים מכריעים בתחום רובע 3</u>

- במסגרת סקירה של 15 הכרעות שמאים מכריעים לנכסים הממוקמים בתחום רובע 3 ניתן למנות מנעד רחב של החלטות, אשר אף השתנה בציר הזמן ככל והתרבו החלטות ופסיקות בתחום התכנית. למעשה, ניתן לראות שמאים אשר ייחסו לזכויות תמ"א 38 שווי מלא כשווי זכויות מוקנות, ניתן לראות שמאים אשר קיבלו את עמדת המשיבה וניתן למצוא שמאים שדעתם ניצבת בטווח.
- בחלק מהחלטותיהם של השמאים המכריעים הוטמעה דיפרנציאציה בין זכויות שניתן לממש מכוח תמ"א 38 בתוספת של 1.5 קומות, ומקדם נמוך משמעותית בשל שילובה של קומת תמ"א נוספת אף על פי שזו מעולם לא אושרה בתחום רובע 3 ובבניה נמוכה ברובע 4. לעמדת שמאי המשיבה, אין סבירות לעמדה שקיימת תוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור לחלוטין שלא ניתן לקבל באזור זה מכח תמ"א 38. באזור הכרזת אונסקו לא היתה סבירות כלל לקבל זכויות אלה לאור הוראות ההכרזה.
- ממוצע החלטות השמאים המכריעים, ערב יישומה של החלטת ביהמ"ש העליון, מציב את מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם בגבולות של 78% משווין כמוקנות. יחד עם זאת, לעמדת שמאי המשיבה, הטמעת הוראות פסה"ד מחייב שילוב של מקדם נמוך יותר.

- הובאה בחשבון תוספת קומה מלאה בשטח נטו של 254 מ"ר, מקדם שווי – 1.00.
- הובאה בחשבון בניית קומת גג חלקית בתכסית 50% משטח הקומה שמתחתיה. הובא בחשבון שטח עיקרי נטו של 117.00 מ"ר לפי מקדם שווי 1.10 ושטח של 137.00 מ"ר מרפסת גג, לפי מקדם שווי 0.30.
- <u>דחייה</u> - הליך קידום בקשה להיתר מכח תמ"א 38 ממושך יותר מקידום בקשה מכח תוכנית רובע 3 והוא כולל, בין היתר, דרישה לנקיטת הליך של יידוע הציבור, הדומה להליך לפי ס' 149 לחוק התו"ב וחובת שמיעת התנגדויות. נוכח האמור לעיל, הובאה בחשבון דחייה של 9 שנים בשיעור 6% עד למימוש הזכויות.
- <u>עלויות התאמה</u> – הובאו בחשבון עלויות התאמה לפי 373 ₪/מ"ר בהתאם ל- 4 חוות דעת הנדסיות שנערכו על ידי המהנדס ישראל דוד לנכסים בכתובות ארבע ארצות 9, גוש חלב 10, דיזנגוף 228 וסוקולוב 97.
- <u>כופר חניה</u> – הובאה בחשבון השתתפות בכופר חניה עבור 5 חניות חדשות, סה"כ 241,580 ₪ (48,316 ₪ למקום חניה).
- <u>חלק יחסי</u> – הובא בחשבון שטחו היחסי של הנכס ברכוש המשותף - 73/345 חלקים.

- ערכי שווי – השווי הראוי בנכס הוא 25,000 ₪/מ"ר מבונה, הן בהתבסס על 4 הכרעות ברחובות סירקין ומאפו בהן נקבע שווי זה והן בהתבסס על ניתוח 13 עסקאות מכר של דירות בבניה חדשה שנערכו בסביבת הנכס בין השנים 2017 ל- 2018. מניתוח העסקאות מתקבל שווי של כ- 50,000 ₪/מ"ר בנוי ושווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב שווי המצב הקודם בשומת המשיבה:

תיאור	שטח ברוטו	שטח נטו	מקדם/שווי	סה"כ
תוספת קומה מלאה	274.00	254.00	1.00	254.00
קומת גג חלקית - תכסית 50%	137.00	117.00	1.10	128.70
מרפסת גג		137.00	0.30	41.10
סה"כ שטח אקו'				423.80
שווי מ"ר מבונה				₪ 25,000
סה"כ שווי קודם לחלקה לפני הפחתות				₪ 10,595,000
עלויות התאמה		411.00	₪ 373	₪ 153,303
קרן חניה (5 יח"ד)		5	₪ 48,316	₪ 241,580
סה"כ שווי קודם לחלקה לאחר ניכוי קרן חניה ועלויות התאמה				₪ 10,200,117
מקדם אי וודאות				0.50
דחייה (9 שנים, 6%)		6%	9	0.5919
חלק יחסי ברכוש המשותף (73/345 חלקים)				21.16%
סה"כ שווי מצב קודם לנכס				₪ 638,743

סיכום ההשבחה בשומת המשיבה בגין אישור תכנית תא/3616א' – חלופה א'

פרט	ערך
שווי מצב קודם	₪ 638,743
שווי מצב חדש	₪ 1,604,520
השבחה לנכס בשלמות	₪ 965,777
חלק הזכויות המוערך במימוש המבוקש	25%
השבחה לנכס במימוש המבוקש	₪ 241,444
היטל השבחה	₪ 120,722

חלופה ב' – בהתעלם מזכויות תמ"א 38

ככל שבדיון נוסף תתקבל בבית המשפט העליון עמדת המשיבה כי אין להביא בחשבון כלל, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38, הרי שיש להביא בחשבון שווי מצב קודם 0, כך שההשבחה בנכס שווה לשווי המצב החדש בחלופה א', ובהתחשב בשיעור הזכויות המוערך במינוי זה (25%) – **401,130** ₪.

10.2 עמדת המבקשת

לעמדת שמאית המבקשת, אישור תכנית תא/3616א' אינו משביח את המקרקעין.

זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם

בהתאם לפס"ד לויתן בעליון, יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם.

במצב הקודם ניתן היה לבנות, מכח תמ"א 38, תוספת זכויות בניה של 2.5 קומות לבניין הקיים, או לבנות בניין מגורים חדש הכולל 8 וחצי קומות (5 קומות קיימות + 3.5 קומות מורחבות מכח תיקון 3א' לתמ"א 38).

במצב החדש, הוראות תמ"א 38 מאפשרות תוספת זכויות בניה בהיקף של 1.65 קומות בלבד.

מכאן, לעמדת שמאית המבקשת, ניתן להסיק כי היקף זכויות הבניה שניתן היה לקבל במצב הקודם מכח תמ"א 38 גבוה מהיקף זכויות הבניה שאושרו בתכנית תא/3616א' ולכן לא חלה השבחה בנכס.

לחיזוק עמדתה מפנה שמאית המבקשת להכרעת השמאי המכריע בועז קוט לנכס ברחוב טוסקניני 7 (גו"ח 7085/10 מיום 27/03/2022) ולהכרעת השמאי המכריע שלומי יפה לנכס ברחוב יוחנן הורקנוס 27 (גו"ח 6212/449 מיום 22/04/2024) בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית תא/3616א'.

תחשיב השבחה – חלופה א'

<u>מצב קודם</u>

- הובא בחשבון כי במצב הקודם ניתן היה לבנות, מכח תמ"א 38, 2 קומות מלאות בשטח נטו של 254 מ"ר כל אחת (לפי מקדם שווי 1.00), קומת גג חלקית בשטח של 50% משטח הקומה שמתחתיה (127 מ"ר, לפי מקדם שווי 1.20) ומרפסת גג בשטח 127 מ"ר (לפי מקדם שווי 0.30).
- הובא בחשבון מקדם וודאות של 0.90 לזכויות הבניה לקומה מלאה אחת, קומת גג חלקית ומרפסת גג ומקדם וודאות של 0.50 לקומה מלאה שנייה.
- <u>עלויות התאמה</u> – הובא בחשבון מקדם עלויות התאמה של 0.80, כפי שנקבע בהכרעת השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברחוב בוגרשוב 17 (גו"ח 6906/109 מיום 14/11/2025). לטענת שמאית המבקשת, עלויות ההתאמה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, של 373 ₪/מ"ר, הן נמוכות מאוד. לחיזוק עמדתה מפנה שמאית המבקשת להכרעת השמאי המכריע דוד בריל לנכס ברחוב הירקון 183, בה דחה השמאי המכריע את עמדת המשיבה בנושא מאחר ולעמדתו *"חוות הדעת אינן כוללות את מלוא העלויות המתייחסות לנכס הפרטני ואינן מביאות בחשבון את העובדה שמדובר בבניה בבניין מאוכלס. כמו כן, חוות הדעת הוצגו ע"י צד להליך וטרם נבחנו ע"י ועדת הערר".*

- <u>דחייה</u> – נוכח ריבוי הבעלים בחלקה ומאפייני הבניין הבנוי בחלקה, לרבות קיומה של מעלית נוסעים וקיומו של מקלט במרתף, הובאה בחשבון דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.
- <u>כופר חניה</u> – בוצעה הפחתה לכופר חניה עבור 8 יח"ד, סה"כ 480,000 ₪ (60,000 ₪ לכל מקום חניה).
- <u>ערכי שווי</u> – הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה, כאמור בשומת המשיבה.
- הובא בחשבון חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 73/345 חלקים.
- חלק הזכויות המוערך במימוש הנוכחי – 1/4 חלקים.
- להלן תחשיב שווי המצב הקודם בחלופה א':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	סה"כ
קומה 5	254	1	0.9	228.6
קומה 6	254	1	0.5	127
קומת גג חלקית (50%)	127	1.2	0.9	137.16
מרפסת גג	127	0.3	0.9	34.29
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				527.05
שווי מ"ר מבונה				25,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם לחלקה בשלמות, לפני הפחתות				13,176,250 ₪
מקדם בינוי חדש על ישן				0.80
דחייה (10 שנים, 6%)	10	6%	-1	55.84%
כופר חניה עבור 8 יח"ד	8	60,000 ₪		480,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם לחלקה בשלמות לאחר הפחתות				5,406,039 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף				21.16%
שווי מצב קודם לנכס				1,143,918 ₪

<u>מצב חדש</u>

- הובא בחשבון כי במצב החדש ניתן לבנות, מכח תכנית תא/3616א', קומה מלאה אחת בשטח נטו של 254 מ"ר (לפי מקדם שווי 1.00), קומת גג חלקית בשטח של 65% משטח הקומה שמתחתיה (165.10 מ"ר, לפי מקדם שווי 1.20) ומרפסת גג בשטח 88.90 מ"ר (לפי מקדם שווי 0.30).
- מקדם וודאות – 100%.
- <u>עלויות התאמה</u> – הובא בחשבון מקדם עלויות התאמה של 0.80.

- דחייה – נוכח ריבוי הבעלים בחלקה ומאפייני הבניין הבנוי בחלקה, לרבות קיומה של מעלית נוסעים וקיומו של מקלט במרתף, הובאה בחשבון דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.
- כופר חניה – בוצעה הפחתה לכופר חניה עבור 6 יח"ד, סה"כ 360,000 ₪ (60,000 ₪ לכל מקום חניה).
- ערכי שווי – הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה, כאמור בשומת המשיבה.
- הובא בחשבון חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 73/345 חלקים.
- חלק הזכויות המוערך במימוש הנוכחי – 1/4 חלקים.
- להלן תחשיב שווי המצב החדש בחלופה א':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	סה"כ
קומה 5	254.0	1.00	1.00	254.00
קומת גג חלקית (50%)	165.1	1.20	1.00	198.12
מרפסת גג	88.9	0.30	1.00	26.67
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				478.79
שווי מ"ר מבונה				25,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם לחלקה בשלמות, לפני הפחתות				11,969,750 ₪
מקדם בינוי חדש על ישן				0.80
דחייה (10 שנים, 6%)	10	6%	-1	55.84%
כופר חניה עבור 6 יח"ד	6	60,000 ₪		360,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש לחלקה בשלמות לאחר הפחתות				4,987,077 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף				21.16%
שווי מצב חדש לנכס				1,055,265 ₪

מתחשיב ההשבחה עולה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית תא/3616א'.

חלופה ב'

ככל שלא יתקבל תחשיב שמאית המבקשת לעיל, לפיו אישור תכנית תא/3616א' לא השביח את הנכס, היא מציגה תחשיב השבחה חלופי, לפיו המצב הקודם כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות לחדרי גג ומרפסות גג, מכח תכנית ג', ובהתעלם מתמ"א 38. לחיזוק עמדתה לעניין הבאה בחשבון של זכויות בניה מכח תכנית תא/ג' מפנה שמאית המבקשת להכרעת השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברחוב בן יהודה 195 (גו"ח 6960/149 מיום 30/03/2024).

להלן תחשיב ההשבחה החלופי:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מצב קודם - תכנית תא/ג':			
4 חדרי יציאה לגג	92.00	1.20	110.40
מרפסת גג	198.00	0.30	59.40
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			169.80
מצב חדש – תכנית תא/3616א':			
קומה 5	254.00	1.00	254.00
קומת גג חלקית (65%)	165.10	1.20	198.12
מרפסת גג	88.90	0.30	26.67
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			478.79
סה"כ השבחה במונחי מ"ר אקו'			308.99
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות לפני הפחתות			₪ 7,724,750
מקדם בינוי חדש על ישן			0.80
דחייה (10 שנים, 6%)	10	6%	55.84%
כופר חניה עבור 6 יח"ד	6	₪ 60,000	₪ 360,000
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות לאחר הפחתות			₪ 3,090,768
חלק יחסי ברכוש המשותף			21.16%
חלק הזכויות המוערך במימוש המבוקש			25.00%
סה"כ השבחה לנכס במימוש המבוקש			₪ 163,502
היטל השבחה			₪ 81,751

10.3 תגובת המשיבה

מעמדה והיקף זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם

- כמפורט בעמדת המשיבה, לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון באומדן שווי המצב הקודם את תרומת תמ"א 38 במצב הקודם. ככל ותדחה דרישת המשיבה לקיום דיון חוזר בפני כבוד ביהמ"ש העליון, הרי ששומת המשיבה מסבירה מדוע יש לאמוד את מקדם הפוטנציאל של תמ"א 38 במצב הקודם בשיעור של עד 50% לקומה וחצי בלבד.
- אין לקבל את עמדת המבקשת לפיה תכנית רובע 3 צמצמה את זכויות הבניה שיכלה המבקשת לקבל מכח תמ"א 38. תמ"א 38 מתירה לוועדה המקומית שיקול דעת רחב, המותנה כמובן בחיזוק הבניין. בתחום רובע 3, הרגיש מבחינה תכנונית, לא אושרה מעולם תכנית בה היקף הזכויות המותנה עלה על 1.5 קומות נוספות בכפוף לחיזוק כך שטיעון שמאית המבקשת כי יש להביא בחשבון במצב הקודם 2.5 קומות מכח תמ"א 38, אינו נכון.

מקדם וודאות תמ"א 38

לעמדת שמאי המשיבה, אין לקבל את עמדת שמאית המבקשת כי יש להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, מקדם וודאות של 90% לזכויות הבניה מכח תמ"א 38. כמפורט בשומת המשיבה, במועד אישור תוכנית הרובע בשנת 2018, תוקפה של התמ"א עמד לפוג בתוך כשנתיים בלבד, ללא כל ערובה להארכתה ובצל ביקורת תכנונית קשה של המועצה הארצית.

בניגוד לתכנית תא/3616' המקנה זכויות מוקנות במסלול רישוי מהיר, מימוש זכויות תמ"א 38 נתון לשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית, כפוף להליכי התנגדויות מורכבים לפי סעיף 149 ומותנה בהוכחה הנדסית פרטנית כי המבנה אכן דרוש חיזוק.

נוכח כל האמור לעיל, לעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון מקדם אי וודאות של 50% לאישור זכויות בניה מכח תמ"א 38.

עלויות התאמה

- חיזוק דירות המגורים הבנויות במקרקעין תורמות לכל הפחות לשווי המקרקעין כגובה עלותם. בנסיבות אלו, מדובר בעלות ולא בעלות עודפת אותה יש להפחית מההשבחה.
- שומת המשיבה אימצה את עמדת ועדת הערר כי יש לחשב עלויות התאמה באמצעות מחירונים מקובלים ולבסס כעלות למ"ר ולא כפונקציה של אחוזים משווי הקרקע. בהיעדר תימוכין אחרים, לעמדת שמאי המשיבה יש ליישם את המלצותיו וקביעותיו של המהנדס ישראל דוד בחוות דעת הנדסיות שהוזמנו על ידי המשיבה וסוקרות 4 טיפוסי בניינים בתחום תכנית תא/3616'.

דחייה

- שומת המשיבה נשענת על הכרעות רבות ונתמכת בעשרות תיקים קודמים ועל החלטת ועדת הערר. בהתאם להחלטת ועדת הערר, תקופת הדחייה תיבחן ספציפית עבור כל מקרקעין מסוים והיא תיקבע כפונקציה של שטח המגרש, צורתו, גיל המבנה הבנוי, מצבו הפיזי, שיפוצים, קיומה של מעלית, קיומם של דירות גג, חניות וכיו"ב.
- משך הדחייה במצב החדש שהובא בחשבון בשומת המשיבה, של 7 שנים, הינו על הצד הזהיר. דחייה זו משקפת זמן סביר למימוש תוספת זכויות בצירוף מאפייני התכנית ובין היתר מקדם דחייה למורכבות בגג ושאר מאפייני הנכס.

חדרי יציאה לגג במצב הקודם

ביחס לתחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקשת טוענים שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה לחדרי יציאה לגג או דירות גג.

הסבירות למימוש חדרי יציאה לגג או דירות גג במועד הקובע נמוכה מאוד עד אפסית, בין היתר לאור הדרישה לעמוד בהוראות תקן 413 לחיזוק המבנה והסכמתם של כלל בעלי הזכויות בחלקה. לשמאי המשיבה לא זכורה ולו בקשה להיתר אחת בעשור האחרון בה מבוקשת תוספת חדרי יציאה לגג.

10.4 התייחסות הצדדים בדיון

שמאית המבקשת

- בפס"ד לויתן בעליון נקבע כי יש להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38.
- במצב הקודם ניתן היה לבנות תוספת של 2.5 קומות מכח תמ"א 38. לעמדת שמאית המבקשת, יש להביא בחשבון מקדם וודאות של 0.90 לזכויות הבניה מכח תמ"א 38 עד להיקף הזכויות המוקנות בתכנית תא/3616' ומקדם וודאות נמוך יותר להפרש, זאת לאור קיומן של תכניות העיר הלבנה ודחייה קטנה לפרסום של התמ"א.
- במאמר שנכתב ע"י עו"ד בנימין זלמנוביץ' ופורסם בשמאון האחרון שהופק ע"י לשכת שמאי המקרקעין, נטען כי המגמה החדשה של הוועדות המקומיות, המייחסות לתמ"א 38 השפעה שולית בלבד, מעוררת קושי במישור המשפטי, השמאי והציבורי. כמו כן, עו"ד זלמנוביץ' טוען במאמר כי *"רשות ציבורית אינה יכולה להפסיד במישור המשפטי ולנסות להגיע לאותה תוצאה במישור השמאי"*.
- <u>דחייה</u> – מדובר בבניין הכולל מעלית ומרתף גדול וכן נוכח מגבלות קווי הבניין וצורת המגרש לא ניתן לבצע תוספת של ממ"דים, כך שתוספת קומות לא תועיל לדיירים הקיימים מלבד חיזוק הבניין. לפיכך, דחייה של 10 שנים, כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקשת, היא ראויה.

- <u>עלויות התאמה</u> – קיימת החלטה גורפת של שמאים מכריעים כי העלות העודפת הנטענת ע"י המשיבה, של 373 ₪/מ"ר, אינה כוללת עבודה, חומרים ולמעשה כלל לא ברור מה היא מכילה. עלות זו אינה ריאלית. מאחר והרחובות סירקין ומאפו צפופים מאוד, רק מרכיב הכנסת המנוף וסגירת הרחובות לתנועה מובילה לעלות גבוהה מאוד. לעמדת שמאית המבקשת, יש להביא בחשבון מקדם עלויות התאמה של 0.80.
- באזור לב העיר קיימים מימושים רבים של תמ"א 38 כך שלא ברור מדוע המשיבה מביאה בחשבון מקדם היתכנות של 50% בלבד במצב הקודם.

שמאי המשיבה

- לאור הפסיקה האחרונה בפס"ד לויתן בעליון החלופה הרלוונטית בשומת המשיבה הינה חלופה א', לפיה יש להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה לתוספת קומה וחצי, לפי מקדם אי וודאות של 50%.
- בהיתרי בניה שהופקו מכח תמ"א 38 באזור זה מעולם לא אושרו לבניה כל 2.5 הקומות מכח תמ"א 38 אלא לכל היותר קומה וחצי. על כן אין לקבל את עמדת שמאית המבקשת לפיה במצב הקודם ניתן היה לקבל זכויות בניה מכח תמ"א 38 בהיקף של 2.5 קומות ברמת וודאות מלאה.
  - לטיעון זה ענתה שמאית המבקשת כי אמנם באזור לב העיר לא אושרו לבניה כל 2.5 הקומות אך לעמדתה, ככל שמביאים בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם, יש להתייחס למלוא זכויות הבניה שניתן לקבל מכוחה ולא רק לחלק מזכויות הבניה.
- <u>עלויות התאמה</u> – בעקבות החלטת ועדת הערר בעניין לויתן, המשיבה פנתה למהנדס ישראל דוד לצורך קבלת אומדנים ואין היא מכירה אומדנים אחרים שהוצגו.

11. <u>הכרעה</u>

11.1 אופן בחינת ההשבחה

התייחסות לפסיקות בעניין תכנית תא/3616א'

ביום 18/08/2022 התקבלה החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח'[5], 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.

כאמור לעיל, ביום 05.07.2026 נדחתה בקשה לדיון נוסף בפס"ד לויתן בעליון.

מאחר ופס"ד לויתן בעליון ניתן בערכאה המשפטית הגבוהה ביותר הקיימת, הוא גובר על הפסיקות הקודמות בעניין זה וכשמאי 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.

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 – 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.

11.2 הכרעה במחלוקות ועקרונות בחינת ההשבחה

היקף זכויות התמ"א בהן יש להכיר בחישוב השווי הקודם

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס להיקף זכויות הבניה שיש להביא בחשבון מכח תמ"א 38 בעת חישוב שווי המצב הקודם.

לעמדת שמאי המשיבה, בחישוב שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון שטחי בניה לתוספת קומה מלאה, מעליה קומת גג חלקית בשטח של 50% משטח הקומה שמתחתיה וביתרת שטח הגג הפנוי – מרפסת גג.

לעמדת שמאית המבקשת, בחישוב שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות בניה לתוספת 2.5 קומות המותרות מכח תמ"א 38.

<u>הכרעה</u> -

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 בתחום הכרזת אונסק"ו:

- בהתאם להיתר בניה מיום 17/03/2016, לבניין ברחוב גורדון 30, הותרו תוספת ממ"דים לדירות קיימות ותוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 40% משטח הקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 09/03/2013 ו- 03/08/2015, בהתאמה, לבניין ברחוב הכרם 5, הותרה תוספת קומה מלאה ומעליה קומת חדרי יציאה לגג, בשיעור 27% משטח הקומה שמתחתיה.
- בהתאם להיתר בניה והיתר שינויים, שהופקו ב- 03/06/2015 ו- 21/02/2019, בהתאמה, לבניין ברחוב עין חרוד 8, הותרה תוספת בניה, כולל ממ"דים, לדירות קיימות, תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, בשיעור 62% מהקומה שמתחתיה.
- בהכרעת השמאי המכריע בועז קוט לנכס ברחוב רות 8, נסקרו 6 היתרי בניה או בקשות להיתרי בניה ברובע 3 בתחום אזור ההכרזה, בין השנים 2013 – 2017 (טרם אישור תכנית תא/3616א'), מהם עולה כי הותרה הקמת קומה נוספת מלאה וקומת גג חלקית בשיעור 65% משטח הקומה שמתחתיה, הזהות לזכויות הבניה בתכנית תא/3616א' המופקדת.

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 תוספת קומה מלאה (בנכסים בהם לא קיימת קומת גג חלקית) או השלמת הבניה בקומת הגג החלקית לכדי קומה מלאה (בנכסים בהם קיימת קומת גג חלקית) 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 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>, זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ומתגבשות רק בעת הפקת היתר בניה. במועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א' היתה תקופה בה תוקפה של תמ"א 38 עמד לפוג ולא צפוי היה שתחודש. לפיכך, ובהינתן הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, מקדם הוודאות למימוש זכויות בניה מכח תמ"א 38 מסתכם ב- 50%, בעוד שבמצב החדש זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א' הן מוקנות ומעניקות וודאות של 100% למימושן.

<u>לעמדת שמאית המבקשת</u>, בחישוב שווי המצב הקודם יש להעניק וודאות של 90% לאישור זכויות בניה מכח תמ"א 38 בהיקף של 1.5 קומות ומרפסת גג וכן וודאות של 50% לקומה מלאה נוספת המפורטות לעיל.

<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.

תכליתה של תמ"א 38 היא עידוד חיזוקם בפועל של מבנים שאינם בנויים בהתאם לת.י. 413 מפני רעידות אדמה, כאשר תוספת זכויות הבניה מכח תמ"א 38 מהווה תמריץ כלכלי לבעלי הזכויות בכדי להגיע לכדאיות כלכלית ולשלם את עלויות החיזוק הנדרשות. לפיכך, גם ככל שהייתה קיימת במועד הקובע אפשרות תיאורטית לאי הארכת תמ"א 38, אין זה סביר לטעמי כי היא היתה מתבטלת ללא חלופה ראויה דומה המעניקה תמריצים לחיזוק הבניינים בפועל, בין היתר על ידי מתן תוספת זכויות בניה בפטור מהיטל השבחה עד להיקף מסוים.

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 כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, הרי שהתניית מימוש תוספת זכויות הבניה בסידור פתרון חניה, בין אם בגבולות המגרש ובין אם באמצעות תשלום כופר חניה, מתקיימת ומתקזזת בשני מצבי התכנון.

דחייה בשני מצבי התכנון

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

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, יש להביא בחשבון הפחתה שונה לדחייה במצב הקודם (9 שנים בשיעור היוון 6%) ובמצב החדש (7 שנים בשיעור היוון 6%).

<u>לעמדת שמאית המבקשת</u>, יש להביא בחשבון דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6%, בשני מצבי התכנון.

<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 הדחייה יהיה קצר יותר ושיעור ההיוון יהיה נמוך יותר ביחס למצב הקודם.

בהתחשב במאפייני הבניין לרבות גילו ומצבו במועד הקובע, המצב המשפטי, הכרעות שמאים מכריעים בסביבה ושקלול יתר הפרטים המצוינים לעיל הגעתי לכלל דעה כי מקדם הדחיה הראוי במצב הקודם הוא 0.51, המשקף דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 7% ומקדם הדחיה הראוי במצב החדש הוא 0.63, המשקף דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שטחי הבניה המותרים בשני מצבי התכנון

<u>מצב חדש</u>

בהתאם להוראות תכנית תא/3616א' ובהינתן הבינוי הקיים בחלקה, תוספת זכויות הבניה לבניין כוללת תוספת קומה מלאה, מעליה קומת גג חלקית בהיקף של 65% משטח הקומה שמתחתיה ומרפסת גג בשארית שטח הגג הפנוי.

לאחר ביצוע מדידה גראפית על גבי תשריט היתר בניה מס' 07-0963, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי שטח קומה מלאה ברוטו מסתכם ב- 274 מ"ר וכי שטח הגרעין (חד"מ + מעלית) מסתכם ב- 20 מ"ר לקומה. שטח הקומה המלאה הנוספת נטו מסתכם ב- 254 מ"ר. מקדם שווי ראוי לשטח זה – 1.00.

שטח קומת הגג החלקית החדשה ברוטו הינו 65% משטח הקומה שמתחתיה, סה"כ 178.10 מ"ר, ובניכוי שטחי גרעין (20 מ"ר) – 158.10 מ"ר. לשטח זה הובא בחשבון מקדם שווי 1.20.

יתרת שטח הגג הפנוי, המהווה 35% משטח קומה טיפוסית ברוטו, משמש כמרפסת גג, סה"כ 95.90 מ"ר. לשטח זה הובא בחשבון מקדם שווי 0.30.

<u>מצב קודם</u>

היקף תוספת זכויות הבניה שהותר בנכס במצב הקודם זהה להיקף זכויות הבניה שהותרו לנכס במצב החדש, לפי מקדם וודאות 0.85.

שווי מ"ר מבונה

אני מקבל את השווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה, לפני הפחתה בגין בינוי של חדש על ישן, המוסכם על שמאי הצדדים ותואם לקביעתי בהכרעות קודמות שערכתי לנכסים בתחום רובע 3 והכרעות רבות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס.

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 373 ₪ למ"ר, זאת בהתבסס על חוות דעת הנדסית שנערכה ע"י המהנדס ישראל דוד עבור הוועדה המקומית לנכסים ברחובות גוש חלב 10, ארבע ארצות 9, דיזנגוף 228 וסוקולוב 97.

<u>לעמדת שמאי המבקש</u>, יש להביא בחשבון מקדם של 0.80 לעלויות התאמה.

<u>הכרעה</u> –

איני מקבל את טיעון שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בגובה של 373 ₪ למ"ר, מהטעמים הבאים:

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

- 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 בהכרעות קודמות שלי ברובע 3 ואין בחוות הדעת ההנדסית, אשר בכל הכבוד הינה חוות דעת מטעם המשיבה, בכדי לשנות את עמדתי. עלויות ההתאמה יושתו על שטחי תוספת הבניה.
- מאז המועד הקובע לתחילת תכנית תא/3616א׳ בחודש ינואר 2018, עברו יותר מ- 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 עליי.

חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף

הובא בחשבון חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 73/345 חלקים.

כמו כן, הובא בחשבון חלק הזכויות המוערכות במימוש הנוכחי – 1/4.

11.3 תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א'

נתון	שטח במ"ר	מקדם	מקדם ודאות	סה"כ אקו
מצב חדש (תכנית 3616א')				
תוספת קומה מלאה נטו	254.00	1.00	100%	254.00
תוספת קומת גג חלקית - תכסית 65%	158.10	1.20	100%	189.72
מרפסת גג	95.90	0.30	100%	28.77
סה"כ תוספת שטח אקו', לכל הבניין, במ"ר				472.49
דחייה (8 שנים, 6%)				0.6274
חלק יחסי ברכוש המשותף (1/7 חלקים)				21.16%
סה"כ תוספת שטח אקו' לנכס, במצב החדש				62.73
מצב קודם (זכויות לפי תמ"א 38)				
תוספת קומה מלאה נטו	254.00	1.00	85%	215.90
תוספת קומת גג חלקית - תכסית 65%	158.10	1.20	85%	161.26
מרפסת גג	95.90	0.30	85%	24.45
סה"כ תוספת שטח אקו'				401.62
דחייה (10 שנים, 7%)				0.5083
חלק יחסי ברכוש המשותף (1/7 חלקים)				21.16%
סה"כ תוספת שטח אקו' לנכס, במצב הקודם				43.20
סה"כ השבחה במונחי מ"ר אקו' לנכס				19.53
שווי מ"ר מבונה, מגלם בינוי חדש על ישן				₪ 23,000
חלק הזכויות המוערך במימוש הנוכחי				25%
השבחה, במעוגל				**₪ 112,300**

12. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה, במעוגל, שחלה בנכס הנדון, תת חלקה 1 בגו"ח 6906/6, עקב אישור תכנית תא/3616א' ומימוש בדרך של מכר זכויות הינה כלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 112,300	**₪ 56,150**

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

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