רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 20 אפריל, 2026
מינוי: 292-2025
מספרנו: מכרעת.734

לכבוד
המבקשים
רכב גבע ובר מעיין
ע"י מר שלומי מערבי,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו
ע"י גב' מלכה דור,
שמאית מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6217 חלקה 619 חלקת משנה 10
רחוב בארי 15, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' מלכה דור, מיום 9 דצמבר 2024 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 27 מרץ 2025.

עמדת המבקשים, רכב גבע ובר מעיין, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר שלומי מערבי, מיום 23 פברואר 2025.

ביום 21 אפריל 2025 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' תא/3729א ו- תא/4474. מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 30.3.2026.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[1]
תא/3729א	17.6.2018
תא/4474	21.1.2024

4. פרטי הנכס

גוש:	6217
חלקה:	619
חלקת משנה:	10
שטח החלקה בשלמות:	1,501 מ״ר
שטח חלקת המשנה:	75 מ״ר
כתובת:	רחוב בארי 15, תל אביב
מהות הנכס:	דירת מגורים בבניין מגורים ותיק

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

החלק הדרומי של רובע הצפון החדש של העיר תל אביב. האזור ותיק, נוסד בשנות ה- 40 וה-50 של המאה הקודמת מצפון וממזרח לגרעין העיר ההיסטורית. הסביבה מבוקשת ומאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים בני 4-5 קומות ובמגדלי מגורים ומשרדים וכן בבתים צמודי קרקע. רחוב בארי מהווה רחוב פנימי חד סיטרי, תחילתו ברחוב דוד בלוך במערב וסופו ברחוב הנרייטה סולד במזרח. הנכס מצוי בסמיכות ומצפון מערב למתחם בית החולים ״איכילוב״. לאורך הרחוב מספר בנייני מגורים בשלבי הקמה שונים במסגרת התחדשות עירונית. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 619 בגוש 6217 בשטח רשום של 1,501 מ״ר. צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן עם מגרעת בפינה הצפון מערבית. לחלקה חזית דרומית בת כ- 35 מ׳ לרחוב בארי. עומקה כ- 41 מ׳.
על החלקה בנוי בניין ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף. הבניין כולל 20 יח״ד ומשרד, בחלוקה לשני אגפים, מערבי (בארי 13) ומזרחי (בארי 15). לכל אגף חדר מדרגות ומעלית. באגף המערבי 2 יח״ד בכל קומה ובאגף המזרחי 3 יח״ד בכל קומה ומשרד במרתף. בקומת העמודים המפולשת ובחצר כ-15 מקומות חניה המוצמדים לחלק מחלקות המשנה. במרתף מקלט. במגרעת החלקה, בשטח מגרש החניה ממוקם חדר טרנספורמציה המהווה את חלקה מס׳ 620 לה כפופה זיקת הנאה בזכות מעבר ברגל ובכלי רכב.

5.3 תיאור הנכס

חלקת משנה 10, נשוא השומה מהווה דירת מגורים חזיתית הממוקמת בקומה השניה באגף המזרחי של הבניין (בארי 15). הדירה בשטח רשום של כ-75 מ״ר. לדירה 3 כיווני אוויר וצמודה לה חניה.

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסומן בעיתונים. תכנית תא/3729א 15 יום ממועד הפרסום חל בשבת 16.6 לפיכך המועד הקובע 17.6. תכנית תא/4474 15 יום ממועד הפרסום חל בשבת 20.1 לפיכך המועד הקובע 21.1.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 50

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1064 מיום 19.12.1940.

התכנית מסווגת את החלקה באזור דירות 2 לגביו התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי-	750 מ"ר.
שיעור בניה-	25% לקומה.
מס' קומות-	3 קומות ומגדל גג.
קווי בניין -	חזית 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

6.1.2 תכנית מפורטת מס' "A"

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1389 מיום 1.2.1945.

מטרת התכנית חלוקת הקרקעות לאזורי שימוש, התווית דרכים חדשות וכן, הקצאת קרקעות לצרכי ציבור.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור דירות 2 ומחילה את הוראות תכנית מס' 50 על החלקה.

6.1.3 תכנית מס' 763

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.2.1963.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה.

תוספת הקומה תהיה מותנית בין היתר בתנאים הבאים:

א. שטח מינימלי של מגרש לא יפחת מ-500 מ"ר.

ב. קווי הבניין הצדדיים יהיו בהתאם לחוק, אולם לא פחות מ-3 מ'.

ג. בקומת העמודים תותר הקמת חדר מדרגות בלבד. המקלט ימוקם במרתף.

ד. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.3 מ'.

ה. התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה.

6.1.4 תכנית מס' 1680

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

התוכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, לכל יח"ד בקומה העליונה. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.

היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות ולא מחדר המדרגות של הבניין.

הקמת החדר תותר בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו ובהסכמת כל דיירי הבניין.

6.1.5 תכנית מתאר מקומית מ'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

מטרת התכנית בין היתר, תוספת אחוזי בניה, תוספת קומה והגדלת צפיפות. התכנית קובעת ביחס למגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, באזור דירות 2 עפ"י תכנית 50, תוספת

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בשיעור 7% משטח המגרש לקומה, בחלקות בהן מותרת בניה בשיעור של עד 38%. בהתאם להוראות התכנית מותרת הקמת בניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שיעור הבניה בקומה 32% ובסה"כ 128%. קווי הבניין 4.6 מ' לצד, 7.2 מ' לאחור. שטח הבניה המותר אינו כולל שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה.

6.1.6 תכנית מתאר ע'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ושימוש בהם.

6.1.7 תוכנית מתאר מקומית ג'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21 אפריל 1994.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות, לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

עפ"י הוראות התוכנית, בבנייני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

6.1.8 תוכנית מתאר מקומית מס' 2710 - מעליות

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

מטרת התוכנית לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה.

תותר הקמת מעלית בחריגה מקווי בניין. כל זאת בהתאם להוראות הכלליות והנחיות הבנייה המפורטות בתוכנית.

6.1.9 תכנית מתאר ע' 1 - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".

עפ"י הוראות התכנית, מותרות 2 קומות מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.

היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ-4 מ'.

תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק, חדר כושר, בריכת שחייה, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר. לא יותרו מגורים במרתף. בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו בנוסף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרי משחקים אשר יוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

6.1.10 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

א. רישיון מס׳ 1136 מיום 6.7.1962 לבניין (בארי 15-13) בן 3 קומות על קומת עמודים פנויה לחניה, 2 מקלטים ו-2 חדרי הסקה במרתף המכיל בקומת עמודים 2 כניסות, 2 תאי מעלית, שטח מיועד לחניה ל-14 מכוניות, שטח פתוח וגדר. בקומות א-ג׳ 2 דירות בנות 3 חדרים, דירה בת 2.5 חדרים, דירה בת 3.5 חדרים, דירה בת 4 חדרים ו-2 תאי מעלית בכל קומה. 2 תאי מעלית על הגג.

להלן שטחי הבניה:

קומת מרתף (מקלט)	93 מ״ר
קומת קרקע	483.62 מ״ר
בכל אחת מהקומות א׳-ג׳	379.23 מ״ר ו- 115.22 מ״ר גזוזטראות
קומת הגג	26.77 מ״ר

ב. רישיון מס׳ 305 מיום 3.7.1962 להקמת תחנת טרנספורמציה (חלקה 620).

ג. רישיון מס׳ 410 מיום 6.11.1962 להוספת קומה ד׳ המכילה 2 דירות בנות 3.5 חדרים, 2 דירות בנות 3 חדרים, דירה בת 2.5 חדרים ו-2 תאי מעלית.

ד. רישיון מס׳ 841 משנת 1962 להוספת חדרי כניסה בקומת העמודים.

ה. היתר בניה מס׳ 17-0267 משנת 2017 לשימוש חורג לצמיתות ממחסן במרתף לבעלי מקצוע חופשי והנמכת מפלס הרצפה בכניסה מזרחית של בניין מגורים (בארי 15) מורכב מ-2 כניסות; שינוי מדרגות כניסה והתאמתם (בכניסה המזרחית); תוספת סוכך מתקפל מעל גרם המדרגות החיצוני; בניית קירות מסתור לפחי אשפה בתחום שטח קומת קרקע מפולשת; פתרון חניה ל-1 מקום חניה על ידי השתתפות בקרן חניה.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תמ״א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע״י תוספות בנייה.

התכנית קובעת כי לכל בניין קיים שהוצא לגביו היתר בנייה לפני 1.1.80 ו/או בניין שלא נבנה עפ״י התקן ת״י 413, לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ״א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.
התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בנייה שטרם מומשו, מתוקף תוכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תוכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבנייה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבנייה יתבצעו עפ״י התוכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.
תנאי להיתר לתוספות בנייה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.
תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.11.2019 החליטה המועצה הארצית לסיים את תוקף התכנית ביום 1.10.2022. ביום 5.4.2022 הוחלט על הארכה לתקופה של שנה. ביום 1.10.2023 פקעה תמ״א 38 במרחב תכנון העיר תל אביב.

תמ״א 1/38 א׳

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.
התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ״י תמ״א 38.
במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ״א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה מכוח תמ״א 38 ע״י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ״א 38 לא תמנע זאת.

תמ״א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.
עפ״י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע״י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ״א מעניקה.
עוד קובעת התכנית כי לועדה המקומית, עפ״י חוות דעת של מהנדס הועדה, אפשרות לאשר בבנין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ״ר לכל יחידה).

תמ״א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בנייה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.
התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

תמ"א 3/38 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.16.
התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבנייה אותן ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש, כתוספת לזכויות הבנייה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבנייה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית.
אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות או יותר ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-3.5. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.
בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

6.2.2 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 ביום 22.12.2016.
מטרות התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.
התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס' 401 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית מס' תא/3729א, החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3729א.

6.2.3 תכנית מתאר תא/3729א - תכנית רובע 4

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.5.2018 ובעיתונות מיום 1.6.2018.
מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ע"י חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמ"א 38 תוך התאמתם

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

למרקם האורבני של הרובע, הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום הרובע הכלול בהכרזה ופישוט הליכי רישוי ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה אשר יחליפו תוכניות נושאיות קודמות.

הנכס הנדון ממוקם מחוץ לתחום הכרזת אונסקו. הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתכניות מאושרות. התכנית מבחינה בין שתי חלופות, הריסה ובניה מחדש ותוספת לבניה קיימת וקובעת הוראות בניה שונות לכל חלופה.

<u>הוראות לתוספת בניה בבניינים קיימים-</u>

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.

חיזוק בפני רעידות אדמה - כל תוספת בניה מכוח התכנית מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

שיפוץ- כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו.

הרחבת דירות- בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם 1.1.80, תותר הרחבת דירות קיימות כולל דירות בהיתר במרתף. ההרחבה תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין ובמסגרת קווי הבניין, בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד. בבנייה בקיר משותף תאושר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד לצורך הרחבת דירות קיימות, בתנאים.

בתוספת הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד, זאת בנוסף לשטח האמור לעיל. שטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.

מספר קומות נוספות- בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד 1.1.80 וגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר מכח תכניות לתוספות בניה על גגות כגון ג', ס' או תכניות נקודתיות לבניה על הגג, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.

שטח קומות התוספת - לפי קונטור הגג הקיים (למעט קומות גג חלקיות) לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב כשטח קומה טיפוסית לאחר הרחבת המבנה. במרפסות הפונות לחזית הרחוב במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול גם את שטחן.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בבניינים בהם מספר הקומות הבנוי נמוך מהמותר, שאינם בתחום הרחובות הראשיים תותר השלמת עד קומה אחת, בנוסף למספר קומות התוספת. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות תותר תוספת שטח של 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת וכן לקומה הנוספת, בנוסף להרחבות המותרות ובמסגרת קווי הבניין.

גובה קומת התוספת- כגובה קומה טיפוסית ולא יותר מ- 3.4 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

קומת הגג- תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מהחזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו חזית הבניין הנותרת. יותרו יח"ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של הבניה 4.5 מ'. גובה כולל מתקנים טכניים 5 מ'. במרפסת הגג תותר הקמת בריכת שחיה.

קומת עמודים- תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין. במקרה זה תותר תוספת יח"ד בשטח מינימלי של 35 מ"ר במפלס זה. יותרו דירות גן. הסגירה תותנה בשמירה על מספר מקומות החניה.

מרחבים מוגנים- במסגרת קווי הבניין המותרים, באם לא ניתן תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ו- 3 מ' מגבול אחורי בתנאים.

צפיפות- מספר יח"ד בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית. בקומת הגג תקבע הצפיפות ע"פ חלוקת סה"כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא תעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית. שטח חדרי הגג לא יבוא במניין השטח לחישוב צפיפות. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

מרפסות- תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ובלבד ששטח המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ'. שטח המרפסות העולה על סך השטחים המותרים יחושב כשטח עיקרי. שטח חלקי המרפסות שאינן בולטות מקווי הבניין לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.

חניה- בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מרתפים-	יותרו שימושים לפי הוראות תכנית ע'1.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>

שטח בניה -	זכויות הבנייה מוגדרות עפ"י נתונים נפחיים. שטח הבניה הכולל (עיקרי ושרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, יהיה: במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה, תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. בנוסף יותרו מרפסות. שטח שרות מינימלי יהיה בשיעור 20% מסך השטחים הכוללים. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן מבוטלות.
מספר קומות -	6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות. מס' הקומות כולל גם קומות קרקע, עמודים, עמודים חלקית ובנוסף קומות גג. לא תותר הקמת קומת ביניים.
גובה קומה-	גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.30 מ' כולל קומת קרקע וגג. גובה הקומה יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
קומת קרקע-	יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת בתנאים. יותרו דירות גן .
קומות גג חלקיות-	קומות הגג התחתונה והעליונה יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מהחזית הקדמית. קומת הגג העליונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מהחזית האחורית. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של קומת הגג העליונה 4.5 מ' כולל מעקה הגג העליון. במרפסות הגג תותר הקמת בריכות שחיה.
צפיפות-	מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות 90. כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה. ניתן לחשב את מספר יח"ד עפ"י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבניה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת או הקומות הנוספות מכוח תכנית זו עפ"י מקדם הבניה הנ"ל. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים.
מרפסות-	בנוסף לשטחים המרביים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות טיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

קדמי ואחורי עד 1.6 מ'. שטח המרפסות העולה על סך השטחים המותרים יחושב כשטח עיקרי.

חניה- בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. החניה תהיה תת קרקעית. לא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים.

מרתפים- יותרו שימושים לפי הוראות תכנית ע'1. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף טרם הריסתו.

קווי בניין- לחזית עפ"י תכניות תקפות ; צידי 3 מ' ; אחורי 5 מ'.

6.2.4 תכנית מס' תא/4474 – תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב (507-0634923)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11950 מיום 31.12.2023 ובעיתונות ביום 5.1.2024.
מטרת התכנית יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית, כחלק ממערך הרחובות הראשיים במרכז העיר וממרחב מוטה הסעת המונים, זאת תוך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רחוב ארלוזורוב ויצירת מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים. התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 403 בייעוד מגורים ג'. רצועה בשטח 184 בצדה המזרחי של החלקה בייעוד שביל קישורית.
התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן :

שימושים- מגורים, שימושים נלווים למגורים, לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

תכסית- במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

שטח בניה- זכויות הבניה נפחיות. שטח הבניה יחושב באמצעות הכפלת השטח הנתון בין קווי הבניין במספר הקומות הטיפוסיות, בתוספת שטחי קומת קרקע, לרבות שטח גלריה או קומת ביניים, בכפוף לנסיגות ובתוספת שטח קומות הגג בכפוף לנסיגות.

שטח שירות- שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יהיו לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים.

גובה- 9 קומות, כולל קומות הגג בנסיגה וקומת הקרקע. גובה קומה, כולל קומת קרקע וקומת גג לא יעלה על 3.30 מ'.

צפיפות- מספר יח"ד במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות, 90 מ"ר שטח כולל. כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת, שארית קטנה מ- 0.5 תעוגל כלפי מטה. לחלופין, ניתן לחשב את מספר יח"ד עפ"י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות הקיימות וביתרת הבניה הנוספת מכח תכנית זו, עפ"י מקדם הבניה האמור. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים עפ"י תכנית זו.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

קווי בניין-	קדמי- לפי תכנית תקפה 6 מ', צידי ניצב לרחוב- 3 מ', צידי הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב 5 מ' ולכיוון שביל הקישוריות 0 מ'. בחזית הפונה לרחוב, תתאפשר בניה מעבר לקו בניין הקדמי בשיעור 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.
מרתפים-	זכויות הבניה במרתפים יהיו בהתאם לתכנית ע'1. במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר הבניה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע, יותר שחזורו בקומת המרתף בבניה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. מס' היחידות והשימושים יהו בהתאם להיתר הבניה ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים עפ"י תכנית זו.
קומת קרקע-	בקומת הקרקע תישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ'. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואות כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וחדר גז. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים. יתאפשר פיתוח בצמוד לדירות בקומת הקרקע במרווח הצידי שאינו פונה לשביל הקישוריות בלבד ובמרווח אחורי בלבד. ביח"ד אלה יותרו פתחי יציאה אל הגינה שבצמידות אליהן. במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב, לרבות בתחום הרצועה המפולשת יותר פיתוח שטחים משותפים בלבד.
קומות גג-	שטחי הבניה המרביים על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים וכדומה, לא כולל מצללות. קומת הגג התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו חזית הבניין הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב. קומת הגג העליונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית, 2 מ' מקו החזית הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב ו- 2 מ' מקו החזית הפונה לשביל הקישוריות. במגרשים צרים בהם שטח קומת הגג קטן מ- 50% משטח הקומה הטיפוסית, הנסיגה כלפי החזית הארוכה תהיה 1.2 מ' וכלפי החזית הקצרה 3 מ'. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הוועדה המקומית, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5 מ' ממפלס קומת הגג.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מרפסות-	תותר הבלטת מרפסות בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ', מעבר לקו בניין קדמי, למעט לכיוון שבילי הקישוריות כהגדרתן בתכנית ומעבר לקו בניין צידי הניצב לשביל הקישוריות. שטח המרפסות העולה על האמור לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.
מצללות-	בנוסף לשטחי הבניה תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים במפלס הגג בצמוד לדירת הגג או חדר היציאה לגג.
בריכת שחייה-	תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג התחתון והעליון. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1 מ' ממעקה הגג.
חניה-	במגרשים עורפיים תקם החניה יהיה 1:1 או עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר, לפי הנמוך.
חיזוק מבנים-	הוראות לחיזוק מבנים יהיו בהתאם להוראות תכנית תא/3616א ו- תא/3729א למעט הוראות הנוגעות לעניין שביל הקישוריות כדלקמן: קו הבניין הקדמי כלפי שביל הקישוריות, 0 מ'. כלפי שביל הקישוריות תותר סגירה מלאה של קומת העמודים המפולשת. לא יותר מיקום חדר אשפה הפונה אל שביל הקישוריות. לא תותר הבלטת מרפסות בחזית הפונה אל שביל הקישוריות.
שביל הקישוריות-	השטחים המיועדים לשביל הקישוריות להולכי רגל יירשמו על שם עיריית תל אביב. שבילי קישוריות מיועדים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בתחום המגרשים המקשרים בין רחוב ארלוזורוב לרחובות עורפיים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 30 ינואר 2025, חלקה 619 בגוש 6217 בשטח של 1,501 מ"ר. החלקה בחלוקה ל- 22 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. קיים תקנון מוסכם.
חלקת משנה 10 ממוקמת בקומה השניה והיא בשטח 75 מ"ר. חלקה ברכוש המשותף 45/870. לחלקת המשנה צמודה חניה בשטח 13.8 מ"ר בקומת הקרקע. חלקת המשנה בבעלות רכב גבע (2/5 חלקים) ובר מעין (3/5 חלקים).
על הבעלות רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת קבוצת רוזיו בארי ת"א בע"מ.
על החלקה רשומה זיקת הנאה כחלקה כפופה בזכות מעבר ברגל ובכלי רכב לאורך ולרוחב כל רצועת הקרקע המסומנת בצבע כחול, לטובת חלקה 620 בגוש 6217.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7.2 נספח שינויים להסכם תמ"א 38 מיום 13.12.2017

הוצג בפני נספח שינויים להסכם האמור לפיו רב בעלי הזכויות במקרקעין חתמו עם היזם על הסכם לביצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית במתכונת תמ"א 38 הריסה ובניה בבניינים הבנויים על החלקה. בהתאם להוראות תכנית תא/4474 השתנו הוראות הבינוי והיקף הזכויות אשר חלו ערב חתימת ההסכם ע"י הצדדים. בהתאם לאמור בהסכם תכנית תא/4474 הפחיתה את היקף הזכויות ביחס לתכנית תא/3729א. חרף ההפחתה בזכויות לא יגרעו תמורות הבעלים, כך שהגריעה בהיקף הזכויות היא על חשבון חלקו של היזם. הבעלים נותנים הסכמתם לכך שליזם תהיה הזכות להגיש בשמם תביעת פיצויים ולקבל פיצוי שיפסק מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות ההסכם ככל שיתברר כי למעשה תכנית תא/4474 הגדילה את היקף שטח הבניה ביחס לתכנית תא/3729א.

7.3 הסכם מכר

בהתאם לשומת המשיבה ביום 23.10.2024 נמכרו הזכויות בדירה תמורת סך של 5,865,000 ₪.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/3729א	17.6.2018	1,273,972 ₪	לא חלה השבחה
תא/4474	21.1.2024	1,008,969 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' תא/3729א לשווי הנכס

מצב קודם

שטח הדירה	82 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	43,000 ₪
שווי מצב קודם	3,526,000 ₪

מצב חדש

תיאור	שטח לשיווק במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע (65% * 676 מ"ר)	439	1.2	527.3
קומות 1-5 (80% *5* 750.6 מ"ר)	3,002	1.0	3,002.0
קומת גג תחתונה (80% * 676 מ"ר)	541	1.2	649.0
קומת גג עליונה (80% * 626 מ"ר)	501	1.0	501.0
מרפסות גג (80% * 124 מ"ר)	99	0.3	29.8
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			4,709
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
שווי זכויות הבניה בשלמות כזמינות			117,730,000 ₪
חלק מיוחס לחלקת המשנה (45/870)			6,089,483 ₪

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 6,089,483
שווי מצב קודם	₪ 3,526,000
השבחה זמינה במועד הקובע	₪ 2,563,483
מקדם דחיה (12 שנים, 6%)	0.497
השבחה לחלק הנישום	**₪ 1,273,972**

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס' תא/4474 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
זכויות למגורים בק"ק	439	1.2	527
זכויות למגורים 5 קומות	3,002	1.0	3,002
זכויות מגורים קומת גג תחתונה	541	1.2	649
זכויות מגורים קומת גג עליונה	501	1.0	501
מרפסות גג	99	0.3	30
שטח אקו' מצב קודם			4,709

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
זכויות למגורים בק"ק	444	1.2	533
זכויות למגורים 6 קומות	3,634	1.0	3,634
זכויות מגורים קומת גג תחתונה	507	1.2	608
זכויות מגורים קומת גג עליונה	466	1.0	466
מרפסות גג	140	0.3	42
שטח אקו' מצב חדש			5,282
החלק היחסי של החלקה הנדונה (1,501/1,514)			5,236

סיכום

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	5,236 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	4,709 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	527 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 37,000
השבחה בשלמות	₪ 19,506,737
החלק המיוחס לחלקת המשנה בהשבחה (45/870)	**₪ 1,008,969**

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' תא/3729א לשווי הנכס

שמאי המבקשים סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון.

8.2.2 תרומת אישור תכנית מס' תא/4474 לשווי הנכס

שמאי המבקשים סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון.

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

9.1 תרומת אישור תכנית מס' תא/3729א לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים, לא חלה השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון. בהתאם להוראות התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה יש צורך להוכיח כי עלה שווים של המקרקעין ולא להניח כי הייתה עליה כזו. המשיבה לא עמדה בנטל ההוכחה. עליית השווי חלה בעקבות תמ"א 38 אשר אישורה קדם להפקדת תכנית תא/3729א. התמ"א הקנתה זכויות בהיקף גדול יותר מאשר תכנית תא/3729א. שווי השוק במצב הקודם הושפע מפוטנציאל תוספת הבניה שאפשרה תמ"א 38, בבניינים שהוקמו לפני שנת 1980. זכויות מכוחה היו ניתנות למימוש אף אם לא הייתה מאושרת תכנית תא/3729א. טרם אישור תכנית תא/3729א ניתנו בתחום הרובע היתרי בניה מכוח תמ"א 38. השמאי הציג רשימת היתרים לביסוס טענתו.

אישור תמ"א 38 קדם להכנת תכנית תא/3729א, מכאן שאין לנטרל את הפוטנציאל לתוספת הבניה, זאת בשונה מהעיקרון שנקבע ב**ע"א 1231/93 דורי מנור נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"** לפיו בעת חישוב השבחה יש לנטרל את עליית השווי הנובעת מציפיות אישור התכנית המשביחה.

בהחלטות ב**ערר 85151/16 דן הוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** וב**ערר 85143/13 רון ציון ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן** נקבע כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תמ"א 38. תכניות תא/3729א ו-תא/3616א הינן מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. במספר שומות מכרעות נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית תא/3616א בעת מימוש במכר (גו"ח 6214/356, 6904/36, 6215/261).

תכנית תא/3729א לא הוסיפה זכויות בניה מעבר לאלו שהיו קיימות במצב הקודם מכוח תמ"א 38, אלא להיפך. תמ"א 38 אפשרה תוספת בניה גדולה יותר. לשיטת שמאי המבקש תיקון 3 לתמ"א 38 אפשר תוספת של 2.5 קומות וזאת החל מחודש יוני 2012, טרם הפקדת תכנית תא/3729א.

בשומתו הציג תחשיב לפיו בחלופת תוספת שטח הבניה מכח תמ"א 38 עולה על זו מכח תכנית 3729א, להלן פירוט:

מפלס	תמ"א 38 במ"ר	3729א במ"ר
קומה 5	470.45	470.45
קומה 6	470.45	305.79
קומה 7	235.23	
סה"כ	1,176.13	776.24

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

כן הציג תחשיב לפיו גם בחלופת הריסה ובניה שטח הבניה מכח תמ"א 38 עולה על זו מכח תכנית 3729א, להלן פירוט:

שטח בניה מכח תמ"א 38-

שטח קומה טיפוסית מורחבת ((470.45 מ"ר+ (3 יח"ד* 5 מ"ר))		535.45 מ"ר
תמריצי תמ"א 38	שטח השלמת קומת הקרקע (535.45-50)	485.00 מ"ר
	2.5 קומות מורחבות	1,339.00 מ"ר
	הרחבת יח"ד קיימות (20 יח"ד* 13 מ"ר)	260 מ"ר
שטח נטו מכוח תמ"א 38 פטור		2,084 מ"ר
שטח נטו בנוי בהיתר (1,882 מ"ר בניכוי מדרגות 48 מ"ר* 2)		1,786 מ"ר
שטח חדרי גג		138 מ"ר
סה"כ סל זכויות פטור		4,008 מ"ר
שטח בניה כולל תמ"א 38 תיקון 3א'		4,627 מ"ר

שטח בניה מכח תכנית 3729א-

תיאור	**שטח לשיווק במ"ר**
קומת קרקע (65% * 659.3 מ"ר)	429
קומות 1-5 (80% *5* 750.5 מ"ר)	3,000
קומת גג תחתונה (80% * 659.3 מ"ר)	527
קומת גג עליונה (80% * 598.5 מ"ר)	479
סה"כ	4,437

שמאי המבקש הציג את נספח א', עקרונות לעריכת השומות המייעצות ב**ערר/תא/8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (עם עוד 9 עררים נוספים). ועדת הערר דנה בסוגייה וקבעה שבעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק במתן היתר והוא זה שמצית את החיוב בהיטל השבחה, תכנית תא/3616א מהווה תכנית קונקרטית אשר מקנה זכויות ולכן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה ויש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר. עוד קבעה ועדת הערר, בנספח עקרונות לעריכת שומות מייעצות, כי קביעת היטל השבחה במכר ראוי שתיערך בזהירות, בשים לב כי מטרת התחשיבים היא לבטא את תגובת השוק והתנהגותו. אל לה להשבחה המחושבת לעקר ולהפחית מחלק השווי שיש לנכס גם אלמלא אושרה התכנית. זאת ועוד, הוועדה ציינה כי בסעיף 2.3 לתכנית נאמר כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל יח"ד המתוכננות, דבר אשר משקף את המורכבות במימושה של התכנית. בנוסף, נקבע כי יש לשים לב שהיטל ההשבחה איננו הופך לגורם מרתיע בשוק המקרקעין ויגרום לירידה בסחירותן של דירות בתחום הרובע.

ב**ערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (אשר נדון עם עוד עררים נוספים) נתקבלה החלטה הפוכה. הוועדה דנה בסוגייה האם ומתי חל חיוב בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר במקרקעין עליהם חלה תכנית מס' 9988. במסגרת החלטתה קבעה ועדת הערר, בין היתר, כי הזכויות מכח תכנית מס' 9988 הן זכויות צפות המתגבשות עם מתן ההיתר. עוד קבעה שבבחינת ההשבחה אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 משווי המצב הקודם.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ב**עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, שהינו ערעור מנהלי על ההחלטה בערר בעניין לויתן אדיב, נקבע כי סעיף 19(ב) לחוק התכנון והבניה אינו מעניק פטור בעת מכר דירה שחלה עליה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א. עוד נקבע כי תכנית מס' תא/3616א קונקרטית ומסוימת, יוצרת ודאות עקרונית ומקנה זכויות בניה. מכאן שההשבחה מתגבשת בעת אישורה ויש לחייב בגין אישורה בהיטל השבחה בעת מכר, זאת בניגוד לתמ"א 38 שהזכויות לפיה מותנות. יחד עם זאת נפסק כי תמ"א 38 איננה חלק מהליכי התכנון הכרוכים[2] בתכנית תא/3616א, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת מצב קודם. נקבע כי השמאי צריך לקבוע מקדמים ביחס לעליית הערך שיצרה התמ"א. דהיינו, לא לחשבה במלואה מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה, חוסר ודאות בפן הקנייני והתכנוני. השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכח תמ"א 38, זאת נוכח חוסר הוודאות להוצאת היתר בניה.

לטענת שמאי המבקשים בהתאם להחלטה בערר בעניין לויתן יש להביא בחשבון הפחתה בגין סבירות המימוש, דהיינו צפי למימוש 50% מהתכנית, זאת בנפרד מיתר הרכיבים ובמצטבר להם. בפסק הדין בעניין לויתן התייחסות לעניין צפי המימוש המוערך בתכנית. נקבע כי הקריטריונים שבנספח א' העוסקים במקדם הדחייה הצפוי במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף בהתחשב במספר הבעלים הם למעשה "אותה גברת בשינוי אדרת".

לטענת שמאי המבקשים שטח הדירה עפ"י היתר בניה הוא 86 מ"ר ולא 82 מ"ר כבשומת המשיבה. שווי מ"ר בנוי במועד הקובע בסך 45,000 ₪ בהתחשב בקיומה של חניה צמודה. מכאן ששווי הדירה במצב הקודם לפני התחשבות בהשפעת תמ"א 38 הוא 3,870,000 ₪. לערך זה יש להוסיף את השפעת תמ"א 38. לטענת שמאי המבקשים בשומה מכרעת שנערכה ביום 16.5.2023 בגין מכר של חלקת משנה אחרת בבניין (להלן: "שומה מכרעת קודמת") לא הובאה בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם, שכן במועד עריכתה טרם ניתן פסק הדין בעניין לויתן.

תכנית תא/3729א חלה על רובע שלם ומרכזי בתל אביב. מדובר בתוספת של אלפי יח"ד. ברי כי התכנית לא תמומש בהינף אחד ואף לא תמומש במלואה, כפי הצפי של מתכנני התכנית עצמה. לטענת השמאי מתקיים קשר סיבתי בין היקף יח"ד המוצעות ברובע שלם בהיקף אלפי יח"ד, לבין האפשרות למימוש מלוא הזכויות ברובע, זאת בניגוד לתכנית נקודתית לבניין בודד. לטענתו, אין לקבל את גישת הוועדה המקומית היוצאת מנקודת מוצא כי התכנית בהכרח תמומש בבניין הנדון ועל כן מדובר במרכיב נפרד ומצטבר ולא בכפל הפחתה.

לטענת שמאי המבקשים אין מקום לדחות את ההשבחה כפי שנעשה בשומת המשיבה ובשומה המכרעת הקודמת. לטענתו את הדחיה יש להפעיל אך ורק ביחס למצב החדש. בהתאם לעקרון שנקבע ב**עמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי** אין להוסיף לשווי הנכס במצב החדש שימוש ביניים. לפיכך מתקבל כי שווי הנכס במצב הקודם עולה על שווי הנכס במצב החדש.

[2] כלשון בית המשפט העליון ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

התכנית תורמת לשווי הנכס. החלופה המיטבית למימוש התכנית במקרה הנדון היא הריסה ובנייה מחדש. מהות הנכס במצב התכנוני הקודם היא דירת המגורים. מהות הנכס במצב התכנוני החדש היא חלק יחסי ברכוש המשותף מהזכויות בחלקה לאחר הריסת הבניין הקיים.

<u>שווי מצב קודם</u>

במצב הקודם הובא בחשבון שטח בנוי של 82 מ״ר, בהתאם להיתר בניה. שווי מ״ר בנוי במועד הקובע הוא 43,000 ₪, זאת בהתחשב בקיומה של חניה צמודה. בשומה מכרעת קודמת בבניין נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 40,000 ₪ לדירה ללא חניה.

<u>שווי מצב חדש</u>

במצב החדש, המגרש בשטח 1,501 מ״ר ומיועד להקמת 64 יח״ד בשטח פלדלת של 4,483 מ״ר. התכנית מאפשרת בניית בניין בן 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע. שטחי הבניה שהובאו בחשבון: קומת קרקע בשטח 439 מ״ר במקדם שווי 1.2, 5 קומות טיפוסיות בשטח כולל של 3,002 מ״ר, קומת גג תחתונה בשטח 541 מ״ר במקדם שווי 1.2, קומת גג עליונה בשטח 501 מ״ר ומרפסות גג בשטח 99 מ״ר במקדם שווי 0.3. סה״כ שטח אקוויוולנטי 4,709 מ״ר, זאת בדומה לשטח שהובא בחשבון בשומה המכרעת הקודמת בבניין.

<u>דחייה למימוש</u>

שמאית המשיבה אימצה את מקדם הדחייה שנקבע בשומה המכרעת הקודמת בבניין, המשקף דחייה לתקופה של 12 שנים בשיעור היוון 6%.

לטענתה, תקופת הדחייה מגלמת בין היתר את אי הוודאות ביחס למימוש המתבטאת בצפי המימוש של התכנית ומגלמת את ההגבלה להוצאת היתרי בניה בהתאם לסעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה. בתגובה לשומת המבקשים טענה שמאית המשיבה כי הצפי למימוש שצוין בתכנית נקבע בהתחשב בכך שברובע קיימים בניינים מסוגים שונים, חלקם בניינים גבהים אשר הסבירות למימוש התכנית בהם היא אפסית. ההערכה נעשתה לכלל שטח התכנית מבלי להבחין בין סוגי הבניינים. לטענתה, בבחינת הצפי למימוש יש לבחון את הבניין הספציפי ולא להתבסס על הערכה כללית. לאור מאפייני הבניין הנדון הצפי למימוש הזכויות, מכח תכנית רובע 4 בו, גבוה.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק המיוחס לחלקת המשנה הוא 45/870 חלקים, זאת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 25,000 ₪. ערך דומה נקבע בשומה מכרעת קודמת בבניין.

<u>תמ״א 38 במצב הקודם</u>

לטענת המשיבה אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תמ״א 38. כך נקבע בהחלטה ב**ערר 8290/1118 לויתן אדיב שמואל ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, אשר עסקה ישירות בתכנית רובע, תא/3616א.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ב**עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, שהינו ערעור מנהלי על ההחלטה בערר בעניין לויתן אדיב, נקבע כי אין תחולה להוראת פטור מהיטל השבחה עפ"י סעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית בעת מכר לעניין תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א. כן נקבע שהזכויות מכוח תכנית תא/3616א מוקנות ובשל כך ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה במכר. יחד עם זאת נקבע כי יש לבחון עליית שווי בהתחשב בהשפעת תמ"א 38 בעת קביעת שווי המצב הקודם.

הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, שכן לעמדת המשיבה הוא סותר הלכות בית המשפט העליון בדיני היטל השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות בזכויות בתכנית המותנות בשיקול דעת רחב ובהליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתכנית המתגבשת רק לעת היתר. השמאית הפנתה לפסיקה בבית המשפט העליון[3] ולפסיקה בבית המשפט המחוזי[4] שלשיטת המשיבה פסק הדין האמור עומד בסתירה לעיקרון שנקבע בהן.

פסק הדין סותר במישרין את פסק דין בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) **עמ"נ (חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה**, בו פסק בית המשפט המחוזי כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תמ"א בהערכת שווי החלקה במצב הקודם מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח התמ"א. ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב הקודם. בהערכת שווי הזכויות במצב הקודם יש להתחשב בזכויות הבניה על פי התכניות המפורטות. ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק. בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת ערעור[5].

שמאית המשיבה הציגה חוות דעת משפטית שנערכה ע"י עו"ד מיכל דיק, סגנית ליועץ המשפטי בעיריית תל אביב, ביום 27.3.2025, בה נטען כי בהתאם להלכה פסוקה, הזכויות מכח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות המתגבשות אך ורק במועד ההיתר ולכן אין מקום להתחשב בהן במצב הקודם. לעמדת המשיבה בפסק הדין ניתוח שגוי של חלק מפסקי הדין המפורטים לעיל וכן מתן משקל לפסיקה שאיננה רלוונטית ושונה מהותית מענייננו ב**רע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה במקומית לתכנון ובניה "שרונים"** וכן התייחסות **לבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה** שעוסקת בתביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק תו"ב, תוך יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בו.

ב**עמ"נ 56795-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' בלו מרבל בע"מ ואח'** נקבע כי יש לנטרל את עליית השווי הנובעת מתמ"א 38 במצב הקודם.

הכרעה

המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא סביב השאלה האם בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם.

הרציונל העומד בבסיס העמדה כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם הוא כי בהתאם לפסיקה התגבשות ההשבחה מכח תמ"א 38 היא רק במועד מימוש בהיתר. בהתאם לכך נקבע כי

[3] בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה; רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון; בר"מ 505/12 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשקלון.

[4] עמ"נ 36933-04-14 סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים; עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ ואח'.

[5] בר"מ 6512/21 מיום 14.11.2022.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

במימוש בדרך מכר לא חל חיוב בהיטל השבחה. יוצא שביחס לתמ"א 38 בעת מימוש במכר לא חלה חבות בהיטל השבחה ובעת מימוש בהיתר חל פטור מהיטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10). יחד עם זאת עקרונית מדובר בתכנית משביחה המהווה חלק מהמצב החדש אשר התגבשות ההשבחה בגינה תחול בעת היתר. כאשר מאושרת תכנית מפורטת דוגמת תכנית תא/3729א' לפני החלטה למתן היתר יש לחייב בגינה בהיטל השבחה ואין להביא בחשבון את תמ"א 38 כיוון שההשבחה מכוחה טרם התגבשה.

ביום 18 אוגוסט 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר החלטה ב**ערר (ת"א) 8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (עם עוד 9 עררים נוספים). ועדת הערר דנה בסוגייה וקבעה שבעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק במתן היתר והוא זה שמצית את החיוב בהיטל השבחה, תכנית תא/3616א' מהווה תכנית קונקרטית אשר מקנה זכויות ולכן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה ויש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר. עוד קבעה ועדת הערר, בדעת רוב, כי בבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ אשר יערוך שומות מייעצות על יסוד נספח עקרונות להחלטתה ואגב זאת יציע אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע.

ביום 16 מאי 2023 ערכתי שומה מכרעת בגין מימוש במכר של חלקת משנה אחרת בבניין בה אימצתי את העקרונות שנקבעו בערר בעניין לויתן.

על ההחלטה בערר לויתן אדיב הוגש ערעור מנהלי **עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**. ביום 8 ינואר 2024 ניתן פסק הדין, בו נקבע כי סעיף 19(ב) לחוק התכנון והבניה אינו מעניק פטור בעת מכר דירה שחלה עליה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א. עוד נקבע כי תכנית מס' תא/3616א קונקרטית ומסוימת, יוצרת ודאות עקרונית ומקנה זכויות בניה. מכאן שההשבחה מתגבשת בעת אישורה ויש לחייב בגין אישורה בהיטל השבחה בעת מכר, זאת בניגוד לתמ"א 38 שהזכויות לפיה מותנות. עוד נפסק כי תמ"א 38 איננה חלק מהליכי התכנון הכרוכים[6] בתכנית תא/3616א, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת מצב קודם. נקבע כי השמאי צריך לקבוע מקדמים ביחס לעליית הערך שיצרה התמ"א. דהיינו, לא לחשבה במלואה מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה, חוסר ודאות בפן הקנייני והתכנוני. השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכח תמ"א 38, זאת נוכח חוסר הוודאות להוצאת היתר בניה, ככל שקיימת. לבסוף נקבע כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב מצב קודם.

יצוין כי ביום 5 ספטמבר 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר מחוז ירושלים החלטה ב**ערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (אשר נדון עם עוד עררים נוספים). הוועדה דנה בסוגייה האם ומתי חל חיוב בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר במקרקעין עליהם חלה תכנית מס' 9988. במסגרת החלטתה קבעה ועדת הערר, בין היתר, כי הזכויות מכח תכנית מס' 9988 הן זכויות צפות המתגבשות עם מתן ההיתר. עוד קבעה שבבחינת ההשבחה אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 משווי המצב הקודם.

[6] כלשון בית המשפט העליון ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

על ההחלטה בערר אהרון ברק הוגש ערעור מנהלי **עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח'.** ביום 11.3.2025 ניתן פסק הדין בו אומצה קביעת ועדת הערר לפיה אין מקום לנטרל בעת חישוב שווי המצב הקודם את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38/ תכנית 10038. ביום 16.10.2025 דן בית המשפט העליון במאוחד בעררים על פסקי הדין בעניין לויתן וברק, זאת במסגרת **בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ובר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח'**[7]. בית המשפט העליון דחה את העררים תוך שקבע כי-

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

מאחר שמדובר בסוגייה משפטית, אשר נדונה והוכרעה ביחס לתכנית רובע תאומה, בפסק הדין בעניין לויתן, ערכתי תחשיב שמטרתו בחינת תרומת התכנית לשווי תוך שהבאתי בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. בהתאם לפסק הדין האמור יש להביא בחשבון את היקף הבניה אותו היה צופה קונה סביר. ציפייה הנגזרת מהאופן בו נהגה הוועדה המקומית ליישם את תמ"א 38 בסביבת הנכס. דהיינו, הקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית.

אני סבורה שהתחשיב שערכתי תואם את הכרעת בית המשפט המחוזי ביחס לאותה התכנית.

בחנתי ומצאתי כי השימוש אותו יש להביא בחשבון במצב הקודם הוא הדירה כבנויה בתוספת זכויות מכח התמ"א כתוספת לבניין הקיים. יצוין כי בהתאם לתחשיב שערכתי שתי חלופות המימוש מניבות תוצאה דומה בקירוב.

<u>שווי מצב קודם</u>

בחנתי וקיבלתי את השטח שהובא בחשבון בשומת המבקשים 86 מ"ר. בהתחשב במיקום הדירה, שטחה, קיומן של מעלית וחניה צמודה אני קובעת כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הוא 45,000 ₪. בנוסף הבאתי בחשבון שטח בניה מכח תמ"א 38 כתוספת, זאת במקדם אי ודאות 0.9.

<u>היקף הבניה במצב החדש</u>

בהתחשב במיקום הנכס, בהיקף ובאפשרויות קבעתי בשומה מכרעת קודמת בבניין כי השימוש המיטבי במצב החדש הוא הריסה ובניה. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח הבניה אותו הבאתי בחשבון בשומה המכרעת האמורה. בשומה זאת אביא בחשבון שטח בניה דומה.

[7] אחת העוררות בערר 403/17.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

<u>מקדם השווי לדירות הגג והגן</u>

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לקומת הגג התחתונה הוא 1.2 ומקדם השווי הראוי למרפסת הגג הוא 0.3, כך קבעתי בשומות שערכתי בתחומי הרובע. מדובר בקומה בה סביר כי יתוכננו דירות יוקרה. מקדם דומה קבעתי לשטח בקומת הקרקע בה יתוכננו דירות גן.

<u>דחייה למימוש</u>

בשומה מכרעת קודמת קבעתי הפחתה לדחיה המשקפת תקופה בת 12 שנה בשיעור היוון 6%. השיקולים שהבאתי בחשבון בקביעת תקופת הדחיה האמורה היו, בין היתר, שמדובר בבניין ותיק בן כ- 56 שנה במועד הקובע. הבניין במצב פיזי טוב. הבניין כולל 21 יחידות, לרבות משרד. הבניין רשום כבית משותף. בבניין קיימות מעליות נוסעים. לחלק מבעלי הזכויות חניה בתחום החלקה. החלקה כפופה לזיקת הנאה. היקף תוספת הזכויות שמקנה התכנית גדול יחסית. ציינתי שתקופת הדחיה מגלמת בין היתר את אי הוודאות ביחס למימוש המתבטאת בצפי המימוש של התכנית ומגלמת את ההגבלה להוצאת היתרי בנייה מכוח סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה בעניין תכנית תא/4474.

אני סבורה שיש להפעיל את מקדם הדחייה על ההשבחה ולא על מלוא שווי הנכס במצב החדש. שכן עד למועד בו מתאפשר מימוש הזכויות אין למעשה שינוי בשימוש בבניין הקיים. הבעלים ממשיכים להפיק ממנו הנאה. קונה סביר מביא זאת בחשבון. הוא מביא בחשבון כי בתקופת הדחיה ימשיך להשתמש בנכס ובתום תקופת הדחיה יהנה משווי חלקו בקרקע הריקה. לפיכך, תרומת התכנית לשווי במועד הקובע היא למעשה ערך נוכחי של הפער בין המצבים בתום תקופת הדחיה. מכאן שבחינת ההשבחה צריכה להיערך באופן בו מחושב הערך הנוכחי של הפער בין מצבי התכנון בתום תקופת הדחייה. בגישה זו נקטתי גם בשומה המכרעת הקודמת ובשומות מכרעות נוספות שערכתי בתחום תכניות הרובע[8]. עמדה זו מצאה ביטוי ב**עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' נועה לב.**

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

קיבלתי את עמדת המשיבה כי החלק שיש לייחס לחלקת המשנה הוא בהתאם לחלקה ברכוש המשותף 45/870.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע, 25,000 ₪. ערך דומה קבעתי בשומה מכרעת קודמת בבניין. ערך דומה נקבע בשומות מכרעות נוספות בסביבה.

9.2 תרומת אישור תכנית מס' תא/4474 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים לא חלה השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון.

לטענת שמאי המבקשים את מגבלת התכסית שנקבעה בתכנית יש לחשב משטח המגרש נטו, 1,317 מ"ר, ולא משטח של 1,501 מ"ר, שהוא שטח החלקה הרשום לפני ההפקעה, כבשומת המשיבה. לטענתו בתכנית 4474 לא נקבע כי זכויות הבניה יחושבו לפי שטח המגרש הקודם, לפני שינוי ייעוד חלק ממנה לשביל מעבר.

[8] לדוגמה בגו"ח 6217/619, 6213/468, 6217/51, 6217/44.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לטענתו, תכנית 4474 הוסיפה אמנם קומה ביחס לתכנית 3729א אך הקטינה את שטח המגרש. זאת ועוד, צורת המגרש הפכה מרגולרית ללא רגולרית, קיימת הפרעה של שביל המעבר לחלק הבניין הפונה אליו ובקומות הגג נקבעה נסיגה שונה.

להלן הטבלה שהוצגה בשומתו לביסוס הטענה כי שטח הבניה בתכנית 4474 קטן ביחס לתכנית 3729א:

מפלס	תכנית 3729א (1,501 מ"ר)		תכנית 4474 (1,317 מ"ר)	
	שטח ברוטו	שטח נטו (65/80%)	שטח ברוטו	שטח נטו (65/80%)
קרקע	659.3	429	570.3	370.7
1	750.5	600	658.5	526.8
2	750.5	600	658.5	526.8
3	750.5	600	658.5	526.8
4	750.5	600	658.5	526.8
5	750.5	600	658.5	526.8
6	659.3	527	658.5	526.8
7	598.5	479	511.5	409.2
8			460.5	368.4
סה"כ		4,437		4,309

בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשים כי לפרשנות הוועדה, לפיה את מגבלת התכסית יש לגזור משטח המגרש ברוטו, אין מקור חוקי להסתמך עליו.

תכנית 4474 מפנה בהוראותיה לתמ"א 38 וכן מפנה בסעיף 4.2ט' לתכנית 3729א. התכנית פורסמה להתנגדויות ביום 11.8.2021 ופורסמה למתן תוקף ביום 31.12.2023. לטענת שמאי המבקשים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי יחול פטור בגין תכנית מפורטת שהוכנה עפ"י הוראות תמ"א 38 אף אם התמ"א פקעה ובלבד שהוחלט על הפקדת התכנית המפורטת לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה תיקון 139, התשפ"ב 2022. תכנית 4474 הופקדה כבר בשנת 2021 ולפיכך יש לראות את התכנית כפטורה מהיטל השבחה.

לטענת השמאי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין פגיעה של המעבר הציבורי, אשר מהווה דרך גישה מרחוב ארלוזורוב לרחוב בארי, בשווי הדירות הפונות אליו, בין היתר בהתחשב בבינוי עם קו בניין אפס. זאת ועוד, קיימת הקטנה של 184 מ"ר משטח החצר המשותפת ו/או חצר הצמודה לדירות הגן.

לטענת שמאי המבקשים שווי מ"ר מבונה בסביבה במועד הקובע הוא 32,500 ₪. הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 65,000 ₪ הופחת מע"מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20% ועלות בניה בסך 13,500 ₪. לטענת השמאי במועד הקובע חלה מלחמת חרבות ברזל. עוד לפני המלחמה הייתה הנחת מחירים סמויה בדמות הטבות בתנאי הרכישה והטבות במפרט הדירה. זאת ועוד, עלויות הבניה והמימון במועד הקובע עלו משמעותית. החל מחודש אפריל 2022 עלה שיעור הריבית מ-0.1% לשיעור של 4.75% במועד הקובע. בשל מחסור משמעותי בעובדים עלו באופן משמעותי עלויות הבניה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

התכנית תורמת לשווי הנכס. החלופה המיטבית למימוש התכנית במקרה הנדון בשני מצבי התכנון היא הריסה ובנייה מחדש. מהות הנכס בשני מצבי התכנון היא חלק יחסי ברכוש המשותף מהזכויות בחלקה לאחר הריסת הבניין הקיים.

<u>שווי מצב קודם</u>

במצב הקודם מגרש בשטח 1,501 מ״ר המיועד להקמת 64 יח״ד בשטח פלדלת של 4,483 מ״ר. השטח האקוויוולנטי שהובא בחשבון הוא השטח האקוויוולנטי שהובא בחשבון במצב החדש של תכנית תא/3729א.

לטענת שמאית המשיבה לא קיימת יתרת זכויות מכח תמ״א 38 ולכן הדיון בטענת שמאי המבקשים בעניין זה מתייתר. בחוות הדעת שנערכה ע״י עו״ד מיכל דיק, סגנית ליועץ המשפטי בעירית תל אביב, אותה הציגה שמאית המשיבה צוין כי תכנית תא/3729א היא המצב הקודם לתכנית 4474 אשר עולות על הזכויות מכח תמ״א 38, מכאן שאין להביא את הזכויות מכח תמ״א 38 במצב הקודם, כטענת שמאי המבקשים.

<u>שווי מצב חדש</u>

במצב החדש מגרש בשטח 1,317 מ״ר המיועד להקמת 72 יח״ד בשטח פלדלת של 5,050 מ״ר.

שטחי הבניה שהובאו בחשבון: קומת קרקע בשטח 444 מ״ר במקדם שווי 1.2, 6 קומות טיפוסיות בשטח כולל של 3,634 מ״ר, קומת גג תחתונה בשטח 507 מ״ר במקדם שווי 1.2, קומת גג עליונה בשטח 466 מ״ר ומרפסות גג בשטח 140 מ״ר במקדם שווי 0.3. סה״כ שטח אקוויוולנטי 5,282 מ״ר.

בתגובה לשומת המבקשים טענה שמאית המשיבה כי מאחר שמדובר במימוש במכר יש להסתמך על פרוגרמה רעיונית. זאת ועוד, עפ״י הוראות התכנית שטח המגרש לחישוב זכויות הוא שטח המגרש ברוטו. בחוות הדעת שנערכה ע״י עו״ד מיכל דיק, סגנית ליועץ המשפטי בעירית תל אביב, אותה הציגה שמאית המשיבה צוין כי השטח לחישוב תכסית הבניה בחלקה הוא שטח החלקה לפני ההפקעה. נטען שבהתאם להלכה פסוקה[9] יש לתת את הבכורה לרשות התכנונית בעניין פרשנות תכנית, קל וחומר כאשר עסקינן בתכנית אשר יזמה הוועדה המקומית. לגופה של טענה, התכנית קובעת ביחס למגרשים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה בשטח 1.5 דונם כי תחול מגבלת תכסית בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה (סעיף 4.1.2א(3) של התכנית) ואילו ביחס למגרשים בייעוד מגורים ג׳ בשטח 750 מ״ר ומעלה, כדוגמת המגרש נשוא השומה, תחול מגבלת תכסית בניה שלא תעלה על 50% משטח המגרש (סעיף 4.2.2א(3) של התכנית. השוני בין הסעיפים מלמד על כך שההוראה לעניין מגבלת התכסית בייעוד מגורים ג׳ מאפשרת את חישוב התכסית משטח המגרש לפני ההפקעה, כעמדת המשיבה.

בתגובה לשומת המבקשים טענה שמאית המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין השביל המקשר, כבשומת המבקשים. שכן הוא אינו פוגע בשווי הדירות. בכל מקרה ככל שקיימת השפעה היא רק ביחס לדירות הפונות אליו.

[9] עת״מ 1317/06 בראט נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

<u>דחייה למימוש</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה למימוש הזכויות וזאת בהתחשב בקיומו של הסכם להקמת פרויקט.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

המגרש מהווה איחוד חלקות מס׳ 619 ו-620, החלק היחסי של החלקה במגרש המאוחד הוא 99.14% (1501/1514). החלק המיוחס לחלקת המשנה הוא 45/870 חלקים, זאת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 37,000 ₪, זאת בהסתמך על נתוני מכר של דירות מגורים חדשות בסביבה, כמפורט להלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	קומה	מחיר	מחיר מ״ר
3.6.24	6217/50	בלוך 11	73	1/11	₪ 4,700,000	₪ 64,384
14.3.24	6217/195	מודליאני 15	81	1/7	₪ 5,150,000	₪ 63,580
21.3.24	6217/195	מודליאני 15	102	2/7	₪ 6,415,000	₪ 62,892
4.3.24	6217/183	שילה 5	108	6/8	₪ 7,165,000	₪ 66,343
16.6.24	6217/452	אנטוקולסקי 17	132	4/7	₪ 8,300,000	₪ 62,879
6.9.23	6217/71	בצלאל 7	62	1/8	₪ 4,156,288	₪ 67,037
30.4.24	6217/210	שילה 8	78	1/6	₪ 5,200,000	₪ 66,667
29.8.23	6217/265	שטרוק 11	100	4/8	₪ 6,400,000	₪ 64,000
17.8.23	6217/365	פישמן מימון 16	96	2/8	₪ 6,423,000	₪ 66,906
12.11.23	6217/417	ליליין 10	78	1/8	₪ 5,700,000	₪ 73,077
26.12.23	6217/365	פישמן מימון 16	114	1/8	₪ 7,420,000	₪ 65,088
29.1.24	6217/28	בארי 7	90	1/8	₪ 5,585,000	₪ 62,056
12.3.24	6217/265	שטרוק 11	83	6/8	₪ 6,100,000	₪ 73,494
8.2.24	6217/28	בארי 7	103	6/8	₪ 6,800,000	₪ 66,019
ממוצע						₪ 66,030

בחילוץ מרכיב הקרקע נוכו מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 15% ועלות בניה בסך 12,000 ₪ למ״ר.

הכרעה

<u>היקף הבניה במצב החדש ומגבלת התכסית</u>

הצדדים חלוקים לעניין שטח הבניה שיש להביא בחשבון במצב החדש. בהתאם להוראות התכנית במגרשים בשטח 750 מ״ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש. לטענת שמאי המבקשים יש להחיל את מגבלת התכסית על שטח המגרש נטו בהתחשב בשינוי ייעוד חלק מהחלקה. לשיטתו מתקבל כי לאור מגבלת התכסית ועל אף תוספת הקומה, מתקבל כי שטח הבניה במצב

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

החדש קטן ביחס למצב הקודם. לטענת המשיבה עפ"י פרשנותה את מגבלת התכסית יש להחיל על שטח החלקה ברוטו, כך ששטח הבניה גדל ביחס למצב הקודם.

מדובר בסוגיה משפטית אשר עדיף היה כי ועדת ערר תדון בה. משהובאה בפני אכריע בה.

בישיבה מס' 1382 של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב אשר התקיימה ביום 31.10.2022 דנו בהתנגדויות לתכנית. לעניין אופן חישוב הבניה והתכסית נקבע בסעיף 3 לעיקרי ההחלטה כך:

"יובהר ביחס לחישוב זכויות הבניה כי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), תשנ"ב 1992, מגדירות את אופן חישוב שטח המגרש כדלקמן: " כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי העניין, לאחר שנוכה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור כאמור בפרק ח' לחוק, זולת אם הוא ממשיך להיות חלק מהמגרש, וזכויות הציבור על פי התכנית תהיינה בדרך של רישום זיקת הנאה בלבד" וכך יחושבו הזכויות בהתאם לנוסחה האמורה, קרי ללא השטחים הציבוריים ובהתאם להנחיות החוק.

באותו סעיף מפורטת הנוסחה לחישוב סך זכויות הבניה תוך הכפלת השטח הנתון בין קווי הבניין (במגרש 403 100%) במספר הקומות הטיפוסיות ובנוסף שטח קומת הקרקע לרבות שטח הגלריה ושטח קומות הגג בכפוף לנסיגות.

יצוין כי סעיף 9 לעיקרי ההחלטה עוסק בתכסית הבניה וקיימת בו התייחסות למגבלת התכסית ביחס למגרשים הפונים לרחוב ארלוזורוב בלבד. סעיף 10 עוסק בכדאיות הכלכלית ובמנגנון הפיצוי ומצוין בו, בין היתר, כי התכנית מאפשרת תוספת קומה במסלול של הריסה ובניה מחדש ביחס לקבוע בתכניות רובע 3 ורובע 4 ובכך מעצימה את אפשרות המימוש לחידוש המבנים. נקבע שהתכנית מאפשרת תוספת בינוי במסלול של הריסה ובניה מחדש מחוץ לתחום אזור ההכרזה ביחס לקבוע בתכניות רובע 3 ורובע 4. בסעיף 22 צוין כי התכנית אינה פוגעת בזכויות בניה היות וזו קובעת תוספת קומה מחוץ לאזור ההכרזה.

יצוין כי התכנית כוללת 6 מגרשים בייעוד מגורים ג'. להלן פירוט:

מגרש	גו"ח	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר
400	6217/448	אנטוקולסקי	566	471
401	6217/451	אנטוקולסקי	549	451
403	6217/619	בארי	**1,501**	**1,318**
404	6217/33	בארי	**757**	671
405	6213/250	זכרון יעקב	**767**	667
406	6213/251	זכרון יעקב	**754**	654

ככל שפרשנות הוועדה תאומץ יש להחיל את מגבלת התכסית על שטח החלקות ברוטו הרי שהיא רלוונטית גם למגרשים 406-404. ככל שהמגבלה חלה על שטח המגרשים נטו המגבלה חלה על החלקה נשוא השומה בלבד. מן הסתם לא ניתן להחיל פרשנות שונה בהתאם למאפייני המגרש.

יצוין כי חברת אנשי העיר פרויקטים בע"מ הגישה התנגדות ביחס למגרשים ברחוב זכרון יעקב 12 (מגרש 405) ואנטוקולסקי 13[10] (מגרש 400) נטען, בין היתר, כי יש לקבוע שהתכסית תחושב לפי שטח המגרש כולל שביל הקישוריות. למצער, ניתן יהיה לבנות בתת הקרקע בכל שטח התכסית, ללא

[10] התנגדות מס' 40 במסמך ההחלטה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הגבלת שטח התכסית כדי 85% מהמגרש. ההתנגדות התקבלה באופן חלקי. במגרשים האמורים נקבע כי שטח הבניה יהיה מלוא השטח התחום בין קווי הבניין. כן נקבע כי מתחת לשבילי הקישוריות יתאפשר קביעת מגרש תלת מימדי ובמגרש התלת מימדי השימושים שיותרו מתחת לשביל יהיו לפי תכנית ע'1. כן נקבע שככל ותקבע חניה בתת הקרקע חישוב שטחי החילחול בשיעור של 15% יעשה משטח המגרש כולל שביל הקישוריות אשר היה כלול בתחום המגרש. אכן בסעיף 6.8.3 של התכנית העוסק בניהול מי נגר נקבע במפורש שבמקרה של חניה תת קרקעית משותפת של שני מגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות חישוב שטח חילחול בשיעור 15% יעשה משטח המגרש כולל תחום שביל הקישוריות אשר היה כלול בתחום המגרש ערב אישור התכנית.
לצורך השלמת התמונה יצוין כי התנגדות מטעם בעלי החלקה נשוא השומה לא הוגשה. הוועדה המקומית העבירה חוות דעת משפטית ביחס למגרש הנדון לפיה את מגבלת התכסית יש לחשב משטח החלקה ברוטו. בנספח השינויים להסכם התמ"א אשר נחתם לאחר אישור התכנית צוין כי תכנית תא/4474 הפחיתה את היקף הזכויות ביחס לתכנית תא/3729א, אך יתכן שיתברר כי למעשה תכנית תא/4474 הגדילה את היקף שטח הבניה ביחס לתכנית תא/3729א.

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב באי הוודאות במועד הקובע באשר למגבלת התכסית הנוגעת לנכס הנדון, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה 0.7 לזכויות הבניה אשר מושפעות מפרשנות מגבלת התכסית.

<u>התחשבות בתמ"א 38</u>
לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשים בעניין זה. תמ"א 38 הובאה בחשבון בעת אומדן שווי המצב הקודם של תכנית תא/3729א.

<u>פגיעה בפרטיות</u>
לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון פגיעה בפרטיות הנובעת מקיומה של בניה בקו בניין אפס לשביל הקישוריות. לא מצאתי שיש מקום להביא בחשבון הפחתה בעניין זה. יצוין כי טענה דומה נטענה ונדחתה בשומה מכרעת בגו"ח 6217/451.

<u>הקטנת שטח חצר</u>
התכנית קובעת כי במרווח הצידי הפונה לשביל לא ניתן יהיה להצמיד חצר, מגבלה שלא הייתה קיימת במצב הקודם. הבאתי בחשבון הקטנת חצר צמודה לאורך הדופן המזרחית של הבניין בשטח 84 מ"ר.

<u>דחיה למימוש</u>
בהתחשב בקיומו של הסכם למימוש פרוייקט התחדשות עירונית עליו חתומים מרבית בעלי הזכויות בחלקה במועד הקובע אני קובעת דחיה לתקופה בת שנתיים בשיעור היוון 6%.

<u>ערכי שווי</u>
בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 37,000 ₪. לטענת שמאי המבקשים שווי מ"ר מבונה בסביבה במועד הקובע הוא 32,500 ₪. בהתחשב בנתוני ההשוואה שהוצגו קיבלתי את עמדת המשיבה. יצוין שבשומה מכרעת בגו"ח 6217/451 (אנטוקולסקי 13) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 38,000 ₪ ובשומה מכרעת בגו"ח 6213/843 (ארלוזורוב 125) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 35,000 ₪, זאת לאותו מועד קובע. בהתחשב במאפייני החלקה הנדונה אני סבורה כי הערך שנקבע בשומת המשיבה ראוי.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת אישור תכנית מס' תא/3729א לשווי הנכס

מצב קודם

שטח מ"ר בנוי חלקת משנה 10 בהתאם למדידה מהיתר	86 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	45,000 ₪
שווי הדירה	3,870,000 ₪

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה שישית	472.45	1.00	0.9	425.2
קומה גג חלקית[11]	225.33	1.20	0.9	243.36
מרפסת גג	225.33	0.30	0.9	60.84
סה"כ				729.40
מקדם בינוי חדש על קיים				0.8
שווי מ"ר מבונה				25,000 ₪
כופר חניה (7 מקומות* 48,316 ₪)				(338,212 ₪)
חלק יחסי מיוחס לחלקת המשנה				45/870
חלק יחסי בזכויות מכוח תמ"א 38				737,059 ₪

סיכום

שווי הבנוי מצב קודם	3,870,000 ₪
חלק יחסי בתוספת הזכויות	737,059 ₪
שווי מצב קודם	**4,607,059** ₪

מצב חדש

תיאור	שטח ברוטו במ"ר	יחס ברוטו/ נטו	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע	676	65%	1.2	527
קומות טיפוסיות 1-5	3,753	80%	1.0	3,002
קומת גג תחתונה	676	80%	1.2	649
קומת גג עליונה	626	80%	1.0	501
מרפסות גג	124	80%	0.3	30
שטח אקוויוולנטי מצב חדש				4,709 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה				25,000 ₪
שווי מצב חדש בשלמות				117,730,000 ₪
חלק יחסי של הדירה ברכוש המשותף				45/870
שווי מצב חדש זמין				6,089,224 ₪

[11] 225.33 מ"ר= 21.8 מ"ר – 2/ (472.45+21.8).

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 6,089,224
שווי מצב קודם	₪ 4,607,059
השבחה זמינה	₪ 1,482,166
מקדם דחיה (12 שנים, 6%)	0.497
השבחה במועד הקובע	**₪ 736,591**

10.2 תרומת אישור תכנית מס' תא/4474 לשווי הנכס

מצב קודם

שטח אקוויוולנטי (שטח אקוויוולנטי מצב חדש תא/3729א)	4,709 מ"ר אקו'

מצב חדש

שטח בניה בהתחשב במגבלת תכסית משטח נטו (1,317 מ"ר)

תיאור	שטח ברוטו במ"ר	יחס ברוטו/ נטו	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע	587.5	65%	1.2	458.25
קומות טיפוסיות 1-6	3,951.0	80%	1.0	3,160.80
קומת גג תחתונה	540.5	80%	1.2	518.88
קומת גג עליונה	494.5	80%	1.0	395.60
מרפסות גג	164.3	80%	0.3	39.43
הפסד חצר	84.0		0.3	(25.20)
שטח אקוויוולנטי בהתחשב במגבלת תכסית משטח נטו				4,547.76 מ"ר אקו'

שטח בניה בהתחשב במגבלת תכסית משטח ברוטו של מגרש מאוחד (חלקות 619 ו-620)

תיאור	שטח ברוטו במ"ר	יחס ברוטו/ נטו	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע	675	65%	1.2	526.50
קומות טיפוסיות 1-6	4,542	80%	1.0	3,633.60
קומת גג תחתונה	621	80%	1.2	596.16
קומת גג עליונה	598	80%	1.0	478.40
מרפסות גג	159	80%	0.3	38.16
הפסד חצר	84.0		0.3	(25.20)
שטח אקוויוולנטי בהתחשב במגבלת תכסית משטח ברוטו				5,247.62 מ"ר אקו'
חלק החלקה במגרש המאוחד (1,501/1,514)				5,202.56 מ"ר אקו'

סיכום

שטח אקוויוולנטי בהתחשב במגבלת תכסית משטח נטו	4,547.76 מ"ר אקו'
תוספת שטח בהנחה של חישוב משטח ברוטו	654.8 מ"ר אקו'
מקדם ודאות לעניין השטח הנוסף	0.7
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש	**5,006.12 מ"ר אקו'**

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

השבחה

סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש	5,006.12 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי במצב הקודם	4,709 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	297.12 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 37,000
השבחה זמינה בשלמות	₪ 10,993,493
מקדם דחיה (2 שנים, 6%)	0.89
חלק יחסי של הדירה ברכוש המשותף	45/870
השבחה במועד הקובע	₪ 506,078

11. שומה

לאור האמור לעיל, אני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן-

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729א	17.6.2018	₪ 736,591	₪ 368,295
תא/4474	21.1.2024	₪ 506,078	₪ 253,039

הערכים לעיל יוצמדו עפ״י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com