תאריך : 10.09.2026

מספר מינוי : 0669-2026

מספרנו : 701

לכבוד,

רחמים רמי פייגלביץ

באמצעות השמאי זיו הבלר

בדוא"ל : zivhev@gmail.com

(להלן : "המבקש")

ועדה מקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאי יורם ברק

בדוא"ל : barak-valuer@bezeqint.net

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה

חלקה 608 בגוש 6212

רחוב לואי מרשל 8, תל אביב - יפו

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

1. <u>מטרת השומה</u>

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

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר תא/3729 א'.

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 26.11.2025.

2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע לשומה : תכנית תא/3729/א - 16.06.2018[1].
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 21.08.2026
- מועד הדיון : ביום 02.07.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] המועד הקובע לאישורה של התכנית הינו 15 יום ממועד פרסומה האחרון בעיתונות מיום 1.6.2018.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
#	מהות	מועד המסמך
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי זיו הבלר	16.04.2026
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים	25.03.2026
3	הסכם מכר	26.11.2025
4	מסמכי תיק בית משותף	20.06.1965
מטעם המשיבה		
#	מהות	מועד המסמך
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי יורם ברק	10.02.2026
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי יורם ברק	12.05.2026

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים בקומה הראשונה
גוש	:	6212
חלקה	:	608
תת חלקה	:	3
שטח חלקה רשום	:	508 מ"ר
שטח תת חלקה	:	57 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	:	57/591
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב לואי מרשל 8, תל אביב-יפו

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה בבניין מגורים משותף הממוקם ברחוב לואי מרשל 8, הידוע כתת חלקה 3 בגוש 6212 חלקה 608.

רחוב לואי מרשל הינו רחוב פנימי וחד סטרי המסתעף מרחוב ויצמן במזרח ומתחבר לרחוב פנקס בדרום.

הנכס ממוקם בגדה המזרחית של הרחוב ומחוץ לתחום "הכרזת אונסקו".

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים, מרביתה בניה ותיקה, בני 3-5 קומות מעל קומות עמודים, חלקן משמשות לחניה, לצד בניה חדשה ומבנים משופצים. הסביבה מבוקשת מאוד למגורים והפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון – שביל גישה לגן ציבורי ומעברו בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

ממזרח – גן ציבורי.

ממערב – מפגש הרחובות לואי מרשל וחוני המעגל.

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

החלקה שבנדון בעלת צורה אי רגולרית ושטחה הרשום 508 מ״ר. החלקה פונה בחזית מערבית בת כ- 18.75 מ׳ לרחוב לואי מרשל, אורך החזית המזרחית כ- 13 מ׳ ועומקה הממוצע כ-32 מ״ר. הטופוגרפיה בתחום הקרקע מישורית.

על החלקה ממוקם בניין מגורים ותיק שנבנה בשנות ה- 60׳, בבינוי של 4 קומות מעל קומת עמודים המשמשת לחניה ומרתף. סה״כ 12 יח״ד. הבניין כולל מעלית נוסעים.

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. מצב תחזוקתו סביר.

הדירה שבנדון, המהווה את תת-חלקה 3 ושטחה הרשום 57 מ״ר.

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



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

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

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית תא/50</u>**

דבר אישורה של תכנית 50 פורסם ביום 19.12.1940.

בהתאם להוראות התכנית הנכס נכלל באזור **מגורים ג'**[2], בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי-	500 מ"ר
אחוזי בניה -	30% לקומה X 3 קומות = 90%
צפיפות -	2 דירות לכל לקומה, 6 דירות למגרש מינימאלי
מבנה שירות -	15 מ"ר
קווי בנין -	קדמי: 4 מ', אחורי: 5 מ', צדדי: 3 מ'
מרפסות-	מרפסות בקומות עליונות- בהתאם לתקנות הבניה. מותרות מרפסות הפונות לחצר אחורית החורגות מקו בניין בתנאי שבליטתן לא תעלה על 1 מ' מעבר לקו הבניין, וברוחב של עד מחצית רוחבו של הבניין.

6.2 **<u>תכנית 179</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 14.03.1947.

בהתאם לתשריט, יעוד החלקה הינו אזור דירות 3.

6.3 **<u>תכנית 763</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 ביום 14.02.1963.

התכנית קובעת כי תותר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה, וזאת בתנאי שהשטח המינימאלי של המגרש לא יפחת מ- 500 מ"ר.

קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים פרט לחדר המדרגות. המקלט יהיה תת קרקעי. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.3 מ'.

[2] בהתאם לדף המידע.

6.4 **<u>תכנית 1680</u>**

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

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

6.5 **<u>תכנית מ׳</u>**[3]

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

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

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות, ומוסיפה 7% בנייה במגרשים בהם מותרת בנייה של עד 38% לקומה[4]. התכנית קובעת הוראות לבניה חדשה.

6.6 **<u>תכנית ע׳</u>**

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

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

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

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

6.7 **<u>תכנית ג׳</u>**

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

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

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

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

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

6.8. **<u>תכנית 2710</u>**

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

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

6.9. **<u>תכנית ע'1</u>**

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

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים (אינה חלה על בניינים לשימור), כמפורט להלן:

קומות:	שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.
תכסית:	80% תכסית משטח המגרש ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.
גובה מרתף:	בשתי הקומות העליונות (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ' ובקומות תחתונות על 3.5 מ'.

<u>סעיף 12</u>: היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן: בבתים צמודי קרקע: לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.

ביתר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח של 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.10. **<u>תמ"א 38</u>**

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

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

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

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

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

6.11. **<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>**

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

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ"א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה. כמו כן התכנית מאפשרת בקומת עמודים מפולשת- סגירת הקומה יכולה לשמש לשימושים האחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת יח"ד של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

6.12. **<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>**

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

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

בין היתר התכנית מאפשרת:

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

6.13. **<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>**

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

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

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

1. תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.

2. תוספת אגף- תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
3. הרחבת יח"ד קיימות - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
4. קומה חלקית בגג- תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בהתאם להוראות תכנית זו בפסקה 11.1.3 (א), בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
5. מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
6. קומה מפולשת- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
7. קווי בנין- באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

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

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

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

סעיף 14א- הריסת מבנה והקמתו מחדש:

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

כמו כן נקבע בסעיף 15: "על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי

חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים".

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

6.14. **<u>תמ"א 38 תיקון 3/א'</u>**

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

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

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

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

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

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

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

<u>סעיף 23 א'</u>

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

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

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

- ביום 01.06.2011 ולאחר מכן ביום 02.11.2011[5] אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בעיר תל אביב. מעיון במסמך המדיניות עולה כי **במקרה של תוספת בניה** ברובע 4, בבניינים בגובה של עד 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) **תותר תוספת קומה ומעליה תותר קומה חלקית** בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה ובנוסף תותר תוספת קומה מעליה לפי תמ"א 38 ותוספת קומת גג חלקית בתכסית של 50% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.

  כל זאת בתנאי שסה"כ הקומות בבניין לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית בתכסית של 65% (כולל קומת קרקע).

  בהריסה ובניה מחדש הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית רובע 4. יותר בינוי קומת העמודים (למעט רצועה מפולשת בחזית הבניין בעומק שלא יפחת מ- 3 מ').
- בתאריך 22.11.2017 אושרה החלטה מס' 17-0024 ב-10 תא/מק/9086 0 "מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות", לפיה עודכנה המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 בעקבות תיקון 3 א לתמ"א אשר נכנס לתוקף בדצמבר 2016. בהתאם למדיניות הועדה אפשרויות הבניה הם בהתאם לתכניות רובע 3 ו-4 במסלול חיזוק ובמסלול הריסה ובניה.

6.16. **<u>תכנית מתאר תא/5000</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016 (תכנית מתאר כוללנית)[6].

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

[5] המסמך אושר ע"י הוועדה המקומית ביום 22.03.2006 ולאחר מכן מס' פעמים לאור שינויים שהוטמעו בו. מסמך מתוקן אושר בפעם האחרונה ביום 07.11.2012.

[6] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, הוועדה אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 401, רובע 4, מגורים עד 8 קומות.

6.17. **<u>תכנית תא/3729א'</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7818 ביום 30.05.2018 ופרסום אחרון בעיתונות ביום 01.06.2018.

התכנית קובעת הוראות לתוספות בניה והוראות לבניה חדשה בתחום רובע 4. החלקה ביעוד עפ"י תכנית מאושרת **ואינה נכללת בתחום הכרזת אונסק"ו.**

<u>מטרות התכנית</u>:

1. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב.
2. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
3. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד') ס' (תוספת דירת גג) ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.
4. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

<u>להלן עיקרי הוראות בניה בהתייחס לחלופת תוספת בניה לבניינים קיימים[7], כדלקמן:</u>

1. כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לת"י 413 עמידות מבנים ברעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.
2. ברחובות שאינם ראשיים ושאינם בתחום התכניות לבניה נמוכה, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר **תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית**.
3. בניה קיימת על הגג: מחוץ לאזור ההכרזה, במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה. מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.
4. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.
5. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות): יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור

[7] שהיתר הבניה להקמתם התקבל לפני 01.01.1980.

זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח״ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג 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. שטחי הבניה יכללו שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

6. גובה קומת התוספת (כולל קומת הגג): יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ׳ מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. הגובה המרבי של קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג.

7. קווי בנין: לפי התכניות הראשיות, תותר חריגה מקווי בניין לרכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעלית ומרפסות בהתאם להוראות התכנית.

8. מרפסות: תותר הקמת מרפסות פתוחות בשטח עד 14 מ״ר ליח״ד ולא יותר מ- 12 מ״ר ליח״ד בממוצע. תותר הבלטת מרפסות פתוחות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי שלא תעלה על 1.6 מ׳, למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ- 1.6 מ׳. יותר שילוב רכיבי חיזוק במרפסות תוך שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית על פי הוראות תכנית זו.

9. סגירת קומת עמודים מפולשת: תותר סגירת קומת עמודים מפולשת / חלקית, למעט רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו חזית הבניין. יותרו שימושי מגורים, רווחה לבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים בעלי מקצועות חופשיים. שטח יח״ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת לא יפחת מ- 35 מ״ר שטחים כוללים, כולל ממ״ד ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע עפ״י תכנית ע׳1. במקרה של סגירת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס׳ מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש.

10. ממ״ד / רכיבי חיזוק: ממ״דים יבנו בתוך קווי הבניין המותרים בתכנית הראשית. במידה ולא ניתן למקמם בתחום קווי הבניין תותר בליטה בתנאים המפורטים בתכנית. רכיבי החיזוק יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת.

11. הרחבת הקומות הקיימות: הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר הרחבות לבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לרעידות אדמה. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ״ר ליח״ד. מותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק.

12. צפיפות - מס׳ יח״ד מרבי בקומה / קומות החדשות יהיה עד מס׳ יח״ד הקיים בקומה הטיפוסית. בקומת הגג ייקבע מס׳ יח״ד ע״י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70 מ״ר, ולא יעלה

על מס׳ יח״ד בקומה הטיפוסית. במקרה של סגירת קומת עמודים /חלקית תותר תוספת של יח״ד. שטח חדרי היציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מס׳ יח״ד.

13. מרתף: זכויות, שימושים והוראות הבניה לפי תכנית ע׳1 תותר הרחבת יח״ד קיימות בהיתר במרתף.

14. חניה: עפ״י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. בבנייה קיימת תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים בלבד. בתוספת לבניין קיים תותר הקמת מתקן חניה אוטומטי בתנאים ויבוטלו חניות קיימות ללא היתר בחזית הקדמית.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים:</u>

1. מס׳ קומות מירבי כולל: קומת קרקע עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה **בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות** (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע על פי תכנית זו.

3. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע, פירים, מסתורים וכד׳, אך אינם כוללים שטחי מרפסות ושטחי יציעים) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס׳ הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.

4. קומת קרקע: יותר בינוי מלא או חלקי בקומת הקרקע ובתנאי שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו הבניין. שימושים בקומת הקרקע - שרות לכלל הדיירים. תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח צידי ואחורי ליח״ד בקומת הקרקע.

5. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ׳ מרצפת הקומה ועד לרצפת הקומה שמעליה. הגובה המרבי של קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג.

6. נסיגות: בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות הנסיגות יהיו כדלקמן: הקומה החלקית התחתונה בנסיגה - 3 מ׳ קדמי. הקומה החלקית העליונה- 3 מ׳ קדמי ו- 2 מ׳ אחורי. על אף האמור לעיל, במידה שמתקבלת תכסית קטנה מ- 50% משטח הגג, או ממדי שטח קומת הגג קטנים מ- 5 מ׳, יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד למישור חזית הבניין.

7. מרפסות: תותר הקמת מרפסות בשטח של עד 14 מ״ר ליח״ד ולא יותר מ- 12 מ״ר ליח״ד בממוצע. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ׳. לא תותר סגירת המרפסות ולא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת.

8. מרתף: זכויות והוראות הבניה לפי תכנית ע׳1.

9. שימושים: עיקרי - לפי היתר בניה לפני הריסת המבנה שטח בניה: יותר שחזור השימוש העיקרי בהיקף הבניה ובמס' היחידות והשימושים המקוריים של המבנה שנהרס.
10. מקדם צפיפות - לפי סה"כ שטחי הבניה מעל הקרקע חלקי 90 מ"ר.
11. קווי בניין: קדמי - עפ"י תכנית תקפה ; צידי- 3 מ' ; אחורי- 5 מ'.
12. חניה: עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. בבניינים חדשים לא תותר בנייה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים, והנגישות לחניה תתבצע בחזית צדדית אחת.

7. **רישוי**

7.1 **רשיון בניה מספר 545 מיום 13.10.1964**

לבנין בית בן 5 קומות ומקלט בקומה התחתונה המכיל בקומה א – כניסה ותא מעלית, ביתן פחי אשפה, חדר חשמל, שטח מיועד לחניה ל-4 מכוניות, שטח פתוח וגדר, ובקומות ב' ג' ד' ה' – 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ודירה בת 1.5 חדרים וח"ש ותא מעלית בכל קומה. חדר כביסה וחדר מכונות למעלית על הגג.

להלן שטחי הבניה:

קומה	שטח	מרפסות	סה"כ
מקלט	32.98		32.98
קרקע	28.81		28.81
א	152.52	45.86	198.38
ב	152.52	45.86	198.38
ג	152.52	45.86	198.38
ד	152.52	45.86	198.38
גג	30.24		30.24
סה"כ	702.11	183.44	885.55

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 25.03.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6212
חלקה	:	608
תת חלקה	:	3
שטח חלקה	:	508 מ"ר
שטח תת חלקה	:	57 מ"ר
קומה	:	ראשונה
החלק ברכוש המשותף	:	57/591
בעלויות	:	פייגלביץ רחמים רמי (1/2), פיגלביץ מנחם (1/2).
הערות	:	הערת אזהרה לטובת הרסקו ליאור רלי מיום 30.11.2025, מס' שטר 65054/2025/1.

8.2 מסמכי הבית המשותף

בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 20.06.1965 עולה כי הבית הוא בן 4 קומות המכילות 3 דירות כ"א ובסה"כ 12 דירות. תת חלקה 3 הנדונה בקומה א' בשטח 57 מ"ר, לה 57/591 חלקים ברכוש המשותף.

8.3 הסכם מכר

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 26.11.2025 למכירת זכויות הבעלות והחזקה הבלעדיים בדירת מגורים בקומה ראשונה בבניין ברחוב לואי מרשל 8 בתל אביב, הידועה כתת חלקה 3, בחלקה 608 בגוש 6212, בשטח רשום של 57 מ"ר וכן של 57/591 חלקים ברכוש המשותף.

התמורה בסך 3,850,00 ₪. מיסים יחולו כחוק.

9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר תא/3729 א' ומימוש במכר.

10. השבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקש	ההשבחה לפי שומת המשיבה
תא/3729 א'	₪ 82,429	₪ 289,911

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

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- המצב התכנוני - עפ״י חוות דעת הצדדים, הוסכם כי אין תכניות משביחות במצב הקודם.
- החלק היחסי של המבקשת בזכויות הבניה – בהתאם לחלק היחסי של המבקשת ברכוש המשותף, בשיעור של 57/591 המהווה 9.64%.
- לגישת שמאי הצדדים, החלופה המיטבית למימוש הזכויות בנכס מכוח תכנית תא/3729 א׳ במסלול של תוספת בניה על המבנה הקיים.
- גורם ההשבחה (תכנית תא/3729 א׳) והמועד הקובע.

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

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

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

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
התחשבות בזכויות תמ״א 38 במצב הקודם	בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין לויתן יש להביא בחשבון את תרומת תמ״א במצב קודם.	חושבו זכויות תמ״א 38 במצב קודם, בהתאם להחלטת ביהמ״ש בעניין לויתן. בהתחשב כי טרם ניתנה החלטה בעתירה ביחס לפס״ד בעניין לויתן, ערך תחשיב השבחה חלופי שאינו כולל את פוטנציאל זכויות התמ״א.
מקדם וודאות לתוספת זכויות תמ״א 38 במצב קודם	87%	50%
תוספת הזכויות במצב חדש	תוספת קומה –אין מחלוקת קומת גג חלקית – 142.4 מ״ר במקדם שווי 1.05 מרפסת גג – 38.3 מ״ר במקדם שווי 0.3	תוספת קומה – 180.65 מ״ר קומת גג חלקית – 148 מ״ר במקדם שווי 1.05 מרפסת גג – 33 מ״ר במקדם שווי 0.4
דחיה ומושע	דחיה – 0.44 (12 שנים, 6%)	מצב קודם – 0.5 (10 שנים, 7%) מצב חדש - 0.58 (8 שנים, 7%)
בינוי חדש על ישן	לא חושב	372 ₪/מ״ר
קרן חניה	לא חושב	50,046 ₪/מקום חניה עבור 3 מקומות חניה
שווי מ״ר מבונה	אין מחלוקת	25,000 ₪

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

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

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

לטענת שמאי המבקש, בעת הערכת שווי הנכס במצב הקודם, מובאת בחשבון עליית הערך שאירעה בשל תחולתה של תמ"א 38. בהתאם להלכה שנקבעה **בפסק הדין של בית המשפט העליון בעניין לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית תל-אביב (בר"מ 1975/24 ו-25-04-25226)** מיום 16.10.2025, אין מקום להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 לשווי השוק במצב הקודם, שכן מדובר בעליית ערך שנקלטה בשוק ונבעה מציפיות רוכשים ומהפוטנציאל התכנוני שיוחס לנכס, ולא מהשבחה חדשה שנוצרה רק עקב התכנית המשביחה.

בהתאם לכך, הקונה הסביר, במועד הקובע, היה מביא בחשבון, במסגרת שווי השוק, גם את הפוטנציאל התכנוני הגלום בתחולתה של תמ"א 38. מאחר שתמ"א 38 אינה נמנית עם "הליכי התכנון הכרוכים" בתוכניות הרובעים בתל אביב (כפי שנקבע בעניין לוסטרניק), הרי שאין מקום לנטרל את תרומתה לשווי במצב הקודם. אי הבאה בחשבון של פוטנציאל זה אינה משקפת, לגישת שמאי המבקש, את שווי השוק האמיתי של הנכס במועד הקובע ואינה מתיישבת עם העיקרון של חיוב בהיטל השבחה בגין התעשרות חדשה בלבד.

עם זאת, מאחר שאין מדובר בזכויות מוקנות אלא בזכויות מותנות, יש ליתן ביטוי לאי-הוודאות התכנונית, לסיכוני המימוש ולמשך הזמן הנדרש למימושן, בדרך של החלת מקדם ודאות. בהתאם לפרקטיקה השמאית המקובלת, ובשים לב, בין היתר, להכרעות הח"מ בנכסים דומים בסביבה, לרבות ברחוב סוקולוב 101 וברחוב ארבע ארצות 2, הובא בחשבון במצב הקודם תוספת קומה + קומה חלקית מקדם וודאות בשיעור של 0.87 המשקף, בין היתר, תקופת דחייה מוערכת של כשנתיים בשיעור סיכון גבוה של 7%.

ביחס לטענת המשיבה כי פג תוקף התמ"א 6 שנים לאחר המועד הקובע ולכן מקדם הוודאות הוא 0, טען שמאי המבקש כי במועד הקובע, ניתן לראות את ההתנהלות מהרגע שאושרה וכמה פעמים בוצעה הארכה של התמ"א. בשנת 2018 היינו ברצף שהיא הוארכה ולכן במועד הקובע היתה ודאות.

ביחס לטענה שהבניין לא צריך חיזוק, טען כי לא יכול להיות שבניין שהוקם ב-1965 לא צריך חיזוק. יכול להיות שהוא סיים את חיו הכלכליים. ולכן אם הבניין נבנה בשנת 1965, לא יכול להיות שהוא שונה מבניין אחר שכן צריך חיזוק ולכן לא נכון להחריג אותו.

13.2. **<u>תוספת הזכויות</u>**

ביחס למקדם 0.4 למרפסת הגג בשומת המשיבה, שמאי המבקש טוען למקדם 0.3, כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, כדלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת גג
20/03/2025	דוד בריל	6212/1080	ועידת קטוביץ 44	0.3
07/05/2025	גיל הרצברג	6212/168	פינלס 4	0.3
06/04/2025	אלי כהן	6212/377	בודנהיימר 20	0.3
21/02/2023	רינת וייס רביב	6212/736	עמיאל 18	0.3
23/10/2022	דוד דדון	6212/1335	הילדסהיימר 45	0.3
25/03/2021	דוד דדון	6212/714	עמיאל 9	0.3

13.3. **<u>דחיה ומושע</u>**

לטענת שמאי המבקש, לצורך בחינת תרומת הזכויות במצב החדש מכוח תכנית תא/3927 א', יש להביא בחשבון את פרק הזמן הסביר הנדרש למימושן בפועל, בשים לב למאפייניו הקונקרטיים של הבניין ולמורכבות הקניינית והתכנונית הכרוכה בכך. בהתאם לגישה שנקבעה בעניין לויתן, בחינת פוטנציאל המימוש אינה נעשית באופן תיאורטי או מופשט, אלא על יסוד מאפייני הנכס הספציפי, רמת הבשלות למימוש וההיתכנות המעשית להוצאתו אל הפועל.

במקרה הנדון, מדובר בבניין שהוקם בשנת 1965, הכולל 12 יחידות דיור בבעלות נפרדת של בעלי דירות שונים. בנסיבות אלה, מימוש הזכויות אינו זמין באופן מידי אלא מחייב התארגנות משותפת של כלל בעלי הזכויות, גיבוש הסכמות, בחינת חלופות, בחירת יזם, ניהול מו"מ וחתימה על מסמכי התקשרות, ובהמשך גם קידום הליך תכנוני ורישויי. מטבע הדברים, ריבוי בעלי זכויות במבנה מסוג זה יוצר מורכבות קניינית ממשית ומאריך את פרק הזמן הנדרש עד להבשלת המימוש. לכך יש להוסיף כי, נכון למועד הקובע, לא קיים הסכם התקשרות עם יזם ולא נחתם הסכם תמ"א בין בעלי הדירות. בנסיבות אלה, אין מקום להניח מימוש התכנית בעתיד הקרוב לעיין.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון תקופת דחייה של 12 שנים עד למימוש הזכויות במצב החדש, בשיעור היוון של 7%, המשקף את הסיכון, אי הוודאות והמורכבות התכנונית והקניינית הכרוכים במימוש הזכויות במועד הקובע, את מורכבות ההתארגנות במבנה מושא השומה, את הצורך בהשגת הסכמות בין בעלי הדירות וכן את משך ההליכים הנדרשים עד להבשלת פרויקט בפועל.

בתגובה לטענת המשיבה למקדם דחיה שונה בין שני מצבי התכנון, טען שמאי המבקש כי בהכרעת הח"מ ברחוב ארבע ארצות 2 נקבע שיש זהות בין המקדמים.

13.4. **שווי מ"ר מבונה**

שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה לשווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪, התואם החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, כדלהלן:

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
6212/589/3	דה האז 12	אבישי זיו	25,000 ₪
6213/256/9	חברה חדשה 6	דוד טיגרמן	25,000 ₪
6108/231/10	הלסינקי 15	אבישי זיו	25,000 ₪
6217/29	בארי 9	אייל יצחקי	25,000 ₪
6212/525/9	יוחנן הגדי 6	שלומי יפה	25,000 ₪
6212/511	יונתן הופסי 3	אלי כהן	25,000 ₪
6212/497	שלומציון המלכה 11	ברק שוורצברד	25,000 ₪
6212/605	לואי מרשל 14	רינת וייס רביב	25,000 ₪
6212/160	שלומציון המלכה 44	אליהו כהן	25,000 ₪

13.5. **עלויות חיזוק, התאמה וקרן חניה**

שמאי המבקש מביא בחשבון כי עלויות אלו חלות הן במצב הקודם והן במצב החדש. לפיכך, עלויות אלו מתקזזות בתחשיב ההשבחה ועל כן לא הובאו בחשבון כחלק מאומדן ההשבחה.

13.6. **תחשיב שמאי המבקש**

מצב קודם זכויות תמ"א 38				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**מ"ר אקו'**
שטח דירות טיפוסיות	180.65	1.00	0.87	157.79
שטח דירות גג	90.33	1.05	0.87	82.84
שטח מרפסות גג	90.33	0.30	0.87	23.67
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				264.29

מצב חדש זכויות תא/3729א'				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**מ"ר אקו'**
שטח דירות טיפוסיות	180.7	1.00	1.00	180.65
שטח דירות גג	142.4	1.05	1.00	149.52
שטח מרפסות גג	38.3	0.30	1.00	11.48
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				341.65
סה"כ שטח אקו' להשבחה				77.35
שווי מ"ר מבונה				₪ 25,000
דחיה ומושע (12 שנים, 7%)				0.44
השבחה מלאה				₪ 858,633
חלק יחסי				9.60%
השבחה				**₪ 82,429**
היטל השבחה				**₪ 41,214**

14. עמדת שמאי המשיבה

14.1. התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם

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

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

לטענת שמאי המשיבה, יובהר כי תוכנית רובע 4 לא נבחנה בהקשר זה בערכאות המשפטיות ולכן לגביה אין קביעה כי התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון שלה. לעמדת הועדה המקומית תמ"א 38 מהווה חלק בהליכי התכנון של תוכנית רובע 4 ומשכך יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 מהמצב הקודם, גם לאחר פסה"ד בעניין לויתן.

גם אם תוחל הקביעה של פסה"ד ביחס לתוכנית 3729א' הרי שבמקרה שבנדון יש להביא בחשבון כי במועד הקובע תוקפה של תמ"א 38 עומד לפוג באופן סופי תוך חודשיים לאחר המועד הקובע ומנגד מימוש הזכויות (המחייב דחייה למימוש) יחייב הארכות של התוכנית. כמו כן יש להביא

בחשבון את אי הודאות לקבלת הזכויות מכח התמ"א שכל כולה בשיקול דעת והיתר מכוחה אף כפוף להליך של התנגדויות, והכל בהתעלם מהליכי קידום תוכנית תא/3729א'.

מנגד תוכנית 3729א' הינה תוכנית שקובעת זכויות מוקנות, אין לה הוראת פקיעה ולפיכך קבלת הזכויות מכוחה אינה מוגבלת בזמן כמו במקרה של תמ"א 38, ובקשות להיתר מכוחה עוברות במסלול מהיר יותר של רשות רישוי, ואינן כפופות להליך של התנגדויות לפי סעיף 149, כמו תמ"א 38. לפיכך היא תוכנית שמקנה ודאות והאצה של הליכי הוצאת ההיתר, ומפחיתה באופן משמעותי מאד אף הוצאות ניהול הליכים ואת הסיכונים לבעלים וליזם.

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

<u>סיכון ואי ודאות</u>: לעניין אי הודאות ביחס לזכויות התמ"א מבהיר כי זה מתייחס הן לעובדה כי מתן הזכויות מכח התוכנית מצוי בשיקול דעת רחב של הועדה המקומית וכפוף להליכי התנגדויות והן לעובדה שהתמ"א הינה תוכנית מוגבלת בזמן, בעלת הוראת פקיעה אשר ערב המועד הקובע של תוכנית רובע 4, מועד פקיעתה קרוב באופן שלאור הצפי למשך הזמן שיאפשר מימושה בהיתר, אף מסכל את אפשרות קבלת ההיתר מכוחה. יוטעם כי תמ"א 38 נכון לערב המועד הקובע של תוכנית רובע 4 הייתה אמורה לפקוע, ככל שלא תחודש, ביום 18.5.2020, דהיינו פחות משנתיים לאחר מועד אישור תוכנית רובע 4. במועד הקובע של תוכנית רובע 4 לא הייתה כל ערובה שהמועצה הארצית לתכנון ובניה תחדש את התמ"א. להיפך, באותה תקופה נשמעו טענות כבדות משקל כנגד המשך הארכתה של התמ"א, לאור בעיות משמעותיות שהיא יצרה. בדיון במועצה הארצית בעניין זה, אשר נערך ביום 5.11.19 נקבע כי המועצה השתכנעה כי התמ"א במתכונתה הנוכחית לא משיגה באופן מספק את מטרתה - חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה, למרות המחיר התכנוני הכבד הכרוך בכך. כלומר, במצב בו לא מוארכת תמ"א 38 - פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.

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

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

מסקנה:

במצב בו קיימים 3 פקטורים נפרדים (התכללות התמ"א, בניין שלא ראוי לחיזוק ושינוי מדיניות וקבלת התנגדויות להיתר) שלפיהם מקדם תמ"א 38 הינו אפס, הרי שבהכרח המקדם הראוי לפוטנציאל תמ"א 38 נמוך מאד ואף שואף לאפס, לעומת זאת כאמור תכנית רובע 4 הקנתה לזכויות הנ"ל ודאות תכנונית מלאה.

החלטות שמאים מכריעים: שמאי המשיבה מציג החלטות שמאים מכריעים בתחום רובע 3 בהן ניתן מקדם אי וודאות לשווי זכויות התמ"א במצב קודם בטווח שבין 0.1-0.9 ומהן מסיק כי מקדם לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם אינו אחיד בין השמאים המכריעים וכי קיימות מחלוקות בנושא. בחלק מהחלטותיהם של השמאים המכריעים הוטמעה דיפרנציאציה בין זכויות שניתן לממש מכוח תמ"א 38 בתוספת של 1.5 קומות, ומקדם נמוך משמעותית בשל שילובה של קומת תמ"א נוספת אף על פי שזו מעולם לא אושרה בתחום רובע 3 ובבניה נמוכה ברובע 4. אין סבירות לעמדה שקיימת תוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור לחלוטין שלא ניתן לקבל באזור זה מכח תמ"א 38. יובהר כי החלטות השמאים המכריעים אינן מבוססות על נתוני שוק, אלא שיקול דעתם המקצועי בלבד.

ממוצע החלטות השמאים המכריעים, ערב יישומה של החלטת ביהמ"ש העליון מציבים את מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם בגבולות של 78% משווין כמוקנות. אין חולק כי הטמעת הוראות פסה"ד מחייב שילוב של מקדם נמוך יותר. בחלק ניכר מן השומות המכריעות חושבו זכויות המצב הקודם באמצעות שילובן של זכויות תמ"א 38 כזכויות מוקנות ו/או בהפחתה מינימלית, אלמנט שאינו יכול עוד לבוא בחשבון.

לאור כל האמור לעיל, שמאי המשיבה מביא בתחשיבו מקדם לזכויות התמ"א בשיעור 0.5 עבור תוספת קומה וקומת גג חלקית, כאשר מקדם זה חל על המצב הקודם לרבות על עלויות ההתאמה וקרן חניה.

בתגובה למקדם 0.87 שנקט שמאי המבקש, טען כי יש להעריך במצב קודם את הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38, באופן שמקדם הזכויות בגין תמ"א 38 במצב קודם נמוך משמעותית מ-100%, הואיל וקיים אי ודאות וסיכון ביחס לזכויות מכח תמא 38, כפי שפורט לעיל.

בהתחשב כי הועדה המקומית הגישה לבית המשפט העליון עתירה לדיון נוסף (דנ"מ 67731-10-25) ביחס לפסק הדין שניתן בברמ 1975/23 **הועדה המקומית ת"א-יפו נ' לויתן ואח'** אך טרם ניתנה החלטה בעתירה האמורה ולאור האפשרות שפסה"ד לא חל על תכנית רובע 4, שמאי המשיבה מציג תחשיב חלופי בהתאם לעמדת הוועדה המקומית בעתירה לדיון נוסף, לפיו אין להתחשב בפוטנציאל מכוח תמ"א 38.

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

הליך קידום בקשה מכח תמ"א 38 הינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תוכנית תב"ע. הסיבה שתהליך קבלת החלטת ועדה המתירה בניה מכח תמ"א 38 הינו תהליך ארוך משמעותית מקבלת

החלטה המתירה בניה מכח תוכנית רובע 4 טמונה בהוראות השונות הקיימות בדין ובתוכניות ביחס לשני המסלולים[8].

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

14.2. **<u>אופן חישוב ההשבחה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת וזאת לאור הקושי בשימוש גישת ההשוואה לנכסים בנויים בלבד, לפני ואחרי אישורה של תכנית תא/3729א. הקושי בעניין זה נובע מכך שקיימת שונות גדולה בין משתנים שונים בהערכת שווי הדירות הקיימות כגון רמת גמר בניה, שנת הבניה וכיוצ"ב אשר רלוונטית מאד ומשפיעה על ערך הנכסים השונים, בעת שהשימוש המיטבי הינו תוספת על הקיים ולכן התוצאות בשיטת ההשוואה לא יוצאות מדויקות ביחס לחלופה כזו, וקשה עד בלתי אפשרי לאבחן את השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לנכס אחר.

14.3. **<u>בחינת השימוש הטוב והיעיל</u>**

לעמדת שמאי המשיבה השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו תוספת בניה של קומה וקומת גג חלקית.

סיכום תכנית תא/3729 א' ביחס למגרש הנדון:

<u>חישוב שטחי הבניה בחלופה של הריסה ובניה מחדש:</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מס' קומות	סה"כ
שטח מגרש	508		
תכסית קווי בניה מותרים	228		
תכסית קומה טיפוסית	220	5	1099
תכסית קומת קרקע	187	1	187
תכסית קומת גג תחתונה	187	1	187
תכסית קומת גג עליונה	173	1	173
סה"כ שטח ברוטו עילי			1645
מקדם צפיפות			90
כמות יח"ד מותרת			18
סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)			1455
מרתף צמוד			137

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

חישוב שטחי הבניה בחלופה של תוספת בניה:

קומה	שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) (מ"ר)		
	קיים	תוספת	סה"כ
מרתף			0
קרקע			0
א	181		181
ב	181		181
ג	181		181
ד	181		181
ה		181	181
קומה חלקית		148	148
סה"כ	**723**	**328**	**1051**

14.4. **תוספת הזכויות**

שמאי המשיבה מביא בתחשיבו שטח קומה טיפוסית בהיקף של 180.65 מ"ר.

שטח קומת גג חלקית במצב קודם (תמ"א 38) בהיקף של 90.33 מ"ר ובמצב חדש (תכנית תא/3729 א) בהיקף של 148 מ"ר. מקדם שווי לקומת הגג הובא בשיעור 1.05 ומרפסת גג 0.4.

14.5. **דחיה ומושע**

שמאי המשיבה מביא בחשבון דחיה עד למימוש הזכויות למשך 8 שנים בשיעור הוון של 7% המהווה מקדם 0.58 בהתחשב כי הבניין הוקם כ-60 שנים לפני המועד הקובע וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו, הובא בחשבון מצבו המשפטי ורישומו של בית משותף והרכב הבעלות, שטחי הבניה ומס' הדירות (12 יח"ד) המבנה כולל מעלית ו-4 מקומות חניה.

כמו כן הובאו בחשבון כי שטחי הבניה המשמעותיים מכוחה של התכנית, מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.

בהתאם לאמור בסע"ק 14.1, בתחשיב החלופי של שמאי המשיבה הכולל התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם, חושבה דחיה מצב קודם למשך 10 שנים בשיעור הוון של 7% המהווה מקדם 0.5 ובמצב חדש דחיה למשך 8 שנים בשיעור הוון של 7%, המהווה מקדם 0.58.

בתגובה לתקופת הדחייה שנקט שמאי המבקש למשך 12 שנים, טען שמאי המשיבה כי ביחס לפרויקטים אחרים, המצב בנכס פשוט מאחר ומדובר על 12 דירות בלבד, קיימת מעלית ולכן אין צורך לגרוע שטח מדירות קיימות לצורך תכנון מעלית או לשנות את מהלך המדרגות, לא נבנו חדרי יציאה לגג, הגג אינו צמוד ומדובר על תוספת בניה ולא על הריסה ולכן דירות הדיירים אינן נהרסות, הדיירים אינם מתפנים ולכן אי הוודאות וההתנגדות נמוכים יותר בהתאם לכך הדחיה הינה 8 שנים לכל היותר.

ביחס לתקופת דחיה זהה של 12 שנים בשני מצבי התכנון בשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי כאמור, ישנו הבדל מהותי בזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תמ"א 38 לבין הזמן הנדרש

לצורך מימוש זכויות מכח תוכנית הרובע, כאשר הליך קידום בקשה מכח תמ"א 38 הינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תוכנית תב"ע.

14.6. **<u>עלויות התאמה</u>**

לאור החלטת ועדת ערר בעניין לוויתן (רובע 3) בדגש על ההנחיות שניתנו בנספח א' ביחס להפחתת מקדם בניה חדש על קיים, הוועדה המקומית התקשרה עם המהנדס ישראל דוד לצורך בחינת עלויות ההתאמה הנדרשות בתוספת בניה על קיים.

אומדן טווח העלויות העודפות לשנת 2018 נע בין 152 ₪ - 373 ₪.

שמאי המשיבה הביא בתחשיבו עלויות בסך 373 ₪/מ"ר.

14.7. **<u>קרן חניה</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי קיימת חבות בפתרון חניה במצב חדש ביחס ליח"ד החדשות ולא קיימת אפשרות לפתרון חניה במגרש. בהתאם לכך הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום לקרן החניה עבור 3 יח"ד בעלות של 50,046 ₪ למקום חניה.

14.8. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שווי מ"ר מבונה נקבע בשומת המשיבה בסך 25,000 ₪ בהתבסס על עסקות מכר של דירות חדשות כדלהלן:

רחוב	מס' בית	גוש	חלקה	קומה	קומות	שטח דירתי	שטח מרפסת	שטח משוקלל	מחיר מכירה		תאריך	שנת בניה	הערות
									סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל			
בודנהיימר	8	6212	1147	3	5	111	11	115.4	₪ 6,500,000	₪ 56,326	27/8/19	2019	בנין חדש כולל חניה, עסקה לפני היתר
בודנהיימר	8	6212	1147	2	5	108	11	112.4	₪ 5,691,050	₪ 50,632	13/9/18	2019	בנין חדש כולל חניה, עסקה לפני היתר, מרפסת גג צמודה 29 מ"ר
בודנהיימר	8	6212	1147	3	5	98	11	102.4	₪ 5,517,030	₪ 53,877	26/12/17	2019	בנין חדש כולל חניה, עסקה לפני היתר, מרפסת גג צמודה 23 מ"ר
שלומציון המלכה	8	6212	506	4	5	100	12	104.8	₪ 4,850,000	₪ 46,279	30/1/20	2018	תוספת בניה, ללא חניה
שלומציון המלכה	8	6212	506	4	5	76	12	80.8	₪ 3,650,000	₪ 45,173	29/12/19	2018	תוספת בניה, ללא חניה
שלומציון המלכה	8	6212	506	4	5	56	12	60.8	₪ 3,135,000	₪ 51,563	10/4/18	2018	תוספת בניה, ללא חניה
ממוצע				3						₪ 53,612			

14.9. <u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

שווי מצב תכנוני קודם					
מהות	**שטח**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל**	**שווי 1 מ״ר**	**סה״כ שווי**
זכויות בניה לדירת גן	0 מ״ר	120%	0.0 מ״ר	25,000 ₪/מ״ר	0 ₪
זכויות בניה דירתי למגורים	180.65 מ״ר	100%	180.7 מ״ר	25,000 ₪/מ״ר	4,516,250 ₪
זכויות בניה לדירת גג	90.33 מ״ר	105%	94.8 מ״ר	25,000 ₪/מ״ר	2,371,031 ₪
זכויות בניה למרפסת גג	90.33 מ״ר	40%	36.1 מ״ר	25,000 ₪/מ״ר	903,250 ₪
קרן חניה	3.00		0.00	50,046 - ₪	150,138 - ₪
עלויות התאמה	271 מ״ר	100%	271.0 מ״ר	372- ₪/מ״ר	100,803 - ₪
סיכום ביניים					7,539,591 ₪
מקדם לזכויות תמ״א					50%
מקדם הפחתה בגין מושע (10 שנים בריבית 7%)					0.51
חלק הנכס בזכויות הבניה					9.6%
שווי זכויות בניה במצב תכנוני קודם					184,828 ₪

שווי מצב תכנוני חדש במצב של תוספת בניה					
מהות	**שטח**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל**	**שווי 1 מ״ר**	**סה״כ שווי**
זכויות בניה לדירת גן	0 מ״ר	120%	0.0 מ״ר	25,000 ₪/מ״ר	0 ₪
זכויות בניה דירתי למגורים	181 מ״ר	100%	180.7 מ״ר	25,000 ₪/מ״ר	4,516,250 ₪
זכויות בניה לדירת גג	148 מ״ר	105%	155.5 מ״ר	25,000 ₪/מ״ר	3,888,413 ₪
זכויות בניה למרפסת גג	33 מ״ר	40%	13.0 מ״ר	25,000 ₪/מ״ר	325,200 ₪
קרן חניה	3.00		0.00	- 50,046 ₪	- 150,138 ₪
עלויות התאמה	329 מ״ר	100%	328.8 מ״ר	-372 ₪/מ״ר	- 122,306 ₪
סיכום ביניים					8,457,418 ₪
מקדם הפחתה בגין מושע (8 שנים בריבית 7%)					0.58
חלק הנכס בזכויות הבניה					9.6%
שווי זכויות בניה במצב תכנוני חדש					474,739 ₪
השבחה					**289,911** ₪
היטל השבחה					**144,956** ₪

תחשיב לאומדן שווי ההשבחה בחלופת היעדר פוטנציאל לתמ״א 38 במצב קודם:

מהות	**שטח**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל**	**שווי 1 מ״ר**	**סה״כ שווי**
זכויות בניה לדירת גן	0 מ״ר	120%	0.0 מ״ר	25,000 ₪	0 ₪
זכויות בניה דירתי למגורים	182 מ״ר	100%	181.7 מ״ר	25,000 ₪	4,541,250 ₪
זכויות בניה לדירת גג	148 מ״ר	105%	155.0 מ״ר	25,000 ₪	3,875,813 ₪
זכויות בניה למרפסת גג	33 מ״ר	40%	13.2 מ״ר	25,000 ₪	330,000 ₪
קרן חניה	3.00		0.00	- 50,046 ₪	- 150,138 ₪
עלויות התאמה	328 מ״ר	100%	328.3 מ״ר	- 372 ₪	- 122,128 ₪
סיכום ביניים					8,474,797 ₪
מקדם הפחתה בגין מושע					0.58
חלק הנכס בזכויות הבניה					9.6%
שווי זכויות בניה במצב תכנוני חדש					474,311 ₪
השבחה					**474,311** ₪
היטל השבחה					**237,156** ₪

15. **<u>הכרעה</u>**

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

אין מחלוקת בין הצדדים כי בהתאם לפסיקה, אין לנטרל את פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם. יחד עם זאת, שמאי המשיבה עורך תחשיב השבחה חלופי ללא התחשבות בשווי זכויות התמ"א בטענה כי תכנית רובע 4 לא נבחנה בהקשר זה בערכאות המשפטיות.

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

להלן תמצית ההחלטה בסוגיות הרלבנטיות:

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

1. זכויות תכנית רובע 3 הינן תוספת **<u>קומה טיפוסית מלאה וקומה חלקית</u>** השייכת לכלל בעלי הזכויות בבניין. זכויות אלה **פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38**, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות **<u>2.5 קומות טיפוסיות</u>** מעל הבנוי על המקרקעין.
2. תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם".
3. הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי שעל השמאי לבחון, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה בשני מישורים:

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

לפיכך, על השמאי המייעץ, לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית

לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו.

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

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

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

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

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

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

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

בחינה זו מלמדת כי תרומתה של התמ"א לשווי המקרקעין מתבטאת בעליית שווי בשיעור של כ-15%, העומדת ביחס סביר לממצאי מחקר שנערך בסוגיה זו[9].

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

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

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

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

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

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

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

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

לאור מדיניות הוועדה המקומית, תובא בחשבון תוספת קומה וקומת גג חלקית במקדם וודאות בשיעור של 0.87 המשקף דחיה למשך שנתיים בשיעור סיכון גבוה של 7% **עד לקבלת היתר**, המגלם את הליכי התכנון הנדרשים. עבור תוספת קומה נוספת אקבע מקדם וודאות בשיעור של 10% בשל סבירות נמוכה מאוד למימוש הזכויות. זאת, בשים לב לכך שמדיניות הוועדה המקומית לא עמדה במבחן לאורך זמן, ולא ניתן לשלול כי בחלוף השנים הייתה משתנה לנוכח התפתחויות תכנוניות ושינויים בהיקפי הביקוש.

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

15.2. **שטח קומות התוספת ומקדמים אקו'**

אאמץ את קביעת הצדדים כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הבניין הקיים.

תוספת קומה

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשטח קומה נוספת לחיוב בהיקף של כ-181 מ"ר בשני מצבי התכנון.

בהתאם להחלטתי בחלקה הנדונה, בתת חלקה 12, מיום 06.04.2026, קבעתי כדלהלן:

מצב חדש – תכנית תא/3729 א':

השאלה הנשאלת היא לפי איזה קונטור יש לקבוע את תוספת השטח?

מעיון בהוראות התכנית עולה כי *"שטח קומות התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה."* מכאן נלמד כי יש להביא בחשבון את מידות הגג הקיים.

בפסיקות קודמות שלי, ראיתי לנכון לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית הכוללת את המרפסות המקורות הכלולות בתכסית הגג ובניכוי בליטות.

מעיון בהיתר הבניה מס' 545 עולה כי לאורך חזיתות המבנה קיימות מרפסות סגורות ומקורות המהוות חלק מקונטור הבניין הקיים, פרט למרפסת בחזית הצפונית שגובהה נמוך מגובה קונטור הגג.

לאור האמור, משטח סך הקומה שבהיתר הבניה תופחת שטח המרפסת שאינה בקונטור בהיקף של 5.1 מ"ר[10]. מתקבל כי קונטור הקומה עומד על סך של 193.28 מ"ר. בניכוי שטח חדר מדרגות ומעלית לבניה חדשה (20 מ"ר) מתקבל שטח סחיר של 173.28 מ"ר.

[10] 1 X 5.1 = 5.1 מ"ר.

מצב קודם – תמ"א 38

כאמור לעיל בסע"ק 15.1, שטח קומה טיפוסית יקבע בהתאם להוראות תמ"א 38 סעיף 11.1.2 (א) לפיו הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן הכולל שטח מרפסות מקורות ולכן קונטור הקומה זהה למצב החדש ועומד על 173.28 מ"ר.

קומת גג חלקית

מצב קודם – תמ"א 38

שטח קומת הגג החלקית (50%) בניכוי חדר מדרגות בהיקף של 20 מ"ר מתקבל שטח לחיוב של 76.6 מ"ר. שטח מרפסת הגג 97 מ"ר.

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

מצב חדש – תכנית תא/3729 א'

בהתאם להוראות התכנית, נקבע כי קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית, זאת למעט מרפסות ובליטות. עוד נקבע, כי מקום בו קיימות בחזית הפונה לרחוב מרפסות בהיתר הבנייה, המשתרעות על פני מלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. בענייננו, בחזית הקדמית מרפסות לכל אורך החזית ולכן תחושב הנסיגה מקו הבניין הכולל את שטחי המרפסות.

לפיכך מתקבל כי שטח קומת הגג בניכוי חדר מדרגות הינו 140.8 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 33 מ"ר.

בקביעות קודמות שערכתי לתכנית זו קבעתי מקדם אקו' של 1.1 לשטח קומת הגג ומקדם אקו' של 0.3 לשטח מרפסת הגג, לרבות האפשרות לתוספת בריכת שחיה בגג ובהתחשב בעלויות הבניה הנוספות אל מול התמורה. סבורני כי מקדמים אלו מתאימים גם במקרה זה.

15.3. **דחיה ומושע**

שמאי המבקש נוקט במקדם 0.44 המשקף דחיה למשך 12 שנים בשיעור הוון של 7%, בעוד שמאי המשיבה נקט במקדם דחיה בשיעור 0.58 המשקף דחיה למשך 8 שנים בשיעור הוון 7% לתכנית תא/3729 א' במצב החדש, ומקדם 0.51 המשקף דחיה למשך 10 שנים בשיעור הוון 7% לתמ"א 38 במצב הקודם, בשל הימשכות ההליכים של הוצאת היתר בניה מכוח תמ"א 38 שהינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תב"ע.

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

אכן, מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 כרוך בהליכים תכנוניים נוספים שאינם מתקיימים בהכרח במימוש זכויות מכוח תכנית קונקרטית, כדוגמת תכנית הרובעים, ובכללם פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אפשרות להגשת התנגדויות וערריים ואי-ודאות ביחס להיקף הזכויות שיאושרו בפועל .

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

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

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

לאור האמור וכפי שקבעתי בהחלטה קודמת בחלקה הנדונה, במקרה הנדון, בהתחשב כי המבנה הוקם בשנות ה-60׳ כך שגילו הפיזי של המבנה כ- 54 שנים במועד הקובע, הכולל 12 יחידות רישום, הבניין כולל מעלית נוסעים וחניה, אני סבורה כי תקופת הדחיה הנדרשת עד למימוש זכויות הבניה בהתחשב במושע ובמורכבות הפרויקט הינה למשך 8 שנים, כפי שנקט שמאי המשיבה. על הצד הזהיר אאמץ את קביעת המשיבה לשיעור הוון של 7% המשקף סיכון גבוה יותר לניצול הזכויות. לפיכך מתקבל מקדם הפחתה בשיעור של 0.58.

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

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

<u>בינוי חדש על ישן</u>

כאמור שמאי המבקש הביא בחון כי עלויות אלה מתקזזות בין שני המצבים בעוד שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין התאמה לבינוי חדש על ישן בסך 372 ₪ למ״ר על בסיס חו״ד מהנדס מטעם הועדה המקומית לאומדן עלויות התאמה לבניית חדש על ישן המיוחסת לטיפוסי בניינים שונים בתחום רובע 3.

במסגרת הכרעות קודמות שלי לתכנית הרובעים, הועברו חו״ד הנדסיות מיום 26.04.2023 של המהנדס ישראל דוד, הנוגעת לעלויות בניית חדש על ישן ביחס לארבעה טיפוסי בניינים בתחום הרובע מהן עולה כי טווח עלויות ההתאמה (עלויות עודפות) נע בין 152 ₪ - 373 ₪ למ״ר[11] בניה חדשה.

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

לא מצאתי כי ניתן להסתמך על חוות הדעת האמורות ואסביר.

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

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

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

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

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

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

בהתאם להכרעות קודמות שערכתי, אני סבורה, כי התייקרות עלויות הבניה בגין בינוי חדש ע"ג הקיים צריכה להיגזר מעלויות הבניה ולא משווי הקרקע המשתנה בין מיקום כזה או אחר ולא משווי אקו' של שטחים שעלות הקמתם דומה. התייקרות הבניה במקרה הנדון מבטאת את הצורך בהתאמות לבינוי הקיים, העתקת מערכות בגג הקיים לגג החדש, מגבלת נגישות, הגבלה בשעות עבודה, דרישות בטיחות וניקיון מיוחדות בשל נוכחות דיירים באתר העבודה, מגבלות לשטחי התארגנות ומיקום אמצעי הרמה, התאמת תכנון חדש באילוץ למיקום תשתיות קיימות ואלמנטים קיימים, תפרים וחיבורים למבנה קיים וסיכון יצירת נזקים בבניין הקיים. התייקרות עלות הבניה מוערכת על-ידי בשיעור של כ- 30% מעלות בניה מלאה בסך של כ- 6,000 ₪ [12] ולפיכך מתקבל כי התייקרות עלות הבניה הבסיסית, מתבטאת בהעמסת 1,800 ₪ לכל מ"ר בניה של תוספת זכויות בניה.

[12] בהתאם ל"מחירון דקל" יולי 2018.

עלות חיזוק

לאור העובדה שהבניין נבנה בשנות ה-60', בטרם הפך ת"י 413 (לחיזוק בפני רעידות אדמה) לתקן מחייב לראשונה בשנת 1980, סביר להניח כי תוספת הבניה המסיבית תדרוש חיזוק הבניין והתאמתו לת"י 413 על שינויו, לרבות הקשחת קירות הבטון הקיימים באמצעות קירות גזירה היקפיים מבטון שיעבירו דרכם את עומסי רעידת האדמה מהמבנה הקיים ותוספות הבניה, אל הקרקע, והן את תוספת העומסים האנכית.

בהנחת עבודה כללית, במקרה של מבנה בעל צורה רגולרית וגובה קומה ממוצע של כ- 3 מ', היחס בין שטח המבנה ושטח מעטפת המבנה, הינו כ- 50% בממוצע. עלות ישירה להקמת קירות חיזוק היקפיים מוערכת בסך של כ- 900 ₪ למ"ר [13]. בהעמסת עלויות "עקיפות" בגין תכנון, ניהול, בדיקות, חיבורים למבנה קיים, עמודים, הקשחת חדר מדרגות, העתקת תשתיות והסדרי עבודה, בשיעור של כ- 35%, מתקבלת עלות של כ- 1,200 ₪ למ"ר.

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

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

קרן חניה

בהתאם לשומת המשיבה, אני סבורה כי לא ניתן יהיה להכשיר חניה בתחום החלקה ויהיה צורך בהפחתת כופר חניה צפוי. השווי שנקבע בנכס משקף שווי קרקע ליח"ד ללא חניה. עם זאת, בעת מימוש זכויות הבניה, קונה סביר היה מביא בחשבון במחיר המוצע על ידו את חיובי כופר החניה הצפויים. בהתאם לפסיקה[14] הבאתי בחשבון הפחתת תשלום קרן חניה, בעבור תוספת מספר מקומות החניה בשקלול מקדם הודאות לכל קומה, ולפי סך של 50,045 ₪ למקום חניה, עפ"י תעריף כופר חניה של עיריית תל אביב למועד הקובע.

15.5. **שווי מ"ר מבונה**

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ בהתבסס על עסקות מכר של דירות חדשות בסביבת הנכס, בעוד שמאי המבקש אינו חלק עליו.

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו על-ידי שמאי המשיבה, ובפרט את אלו הסמוכות לנכס הנדון ואשר אינן כוללות רכיב של חניה, מצאתי לקבל את הסכמת הצדדים, ולקבוע שווי בסיסי למ"ר מבונה בסך של 25,000 ₪.

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

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

15.6. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

שטח קומה טיפוסית תמ"א 38 (לפי סע' 11.1.2 וסע' 14.א.(א))				193.28
שטח חדר מדרגות				20.00
שטח קומה טיפוסית תמ"א 38 לשיווק				173.28
מצב קודם זכויות תמ"א 38				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**מ"ר אקו'**
שטח סחיר קומה ה'	173	1	87%	151.349
שטח סחיר קומה ו'	173	1	10%	17.328
שטח סחיר קומת גג - 50% (בניכוי ח"מ)	76.6	1.05	87%	70.287
מרפסת גג	97	0.3	87%	25.323
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				264.29
שווי מ"ר מבונה				₪ 25,000
שווי הזכויות ברוטו				₪ 6,607,189
בינוי חדש על ישן		₪ 1,800	272.56 מ"ר	₪ 490,600
חיזוק		₪ 600	718 מ"ר	₪ 430,953
קרן חניה		₪ 50,045	3.79	₪ 189,858
שווי מצב קודם				₪ 5,495,778
מצב חדש זכויות תא/3729/א				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**מ"ר אקו'**
תוספת קומה	173	1	100%	173.3
תוספת קומה חלקית	140.8	1.1	100%	154.8
מרפסת גג	32.5	0.3	100%	9.8
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				337.9
שווי מ"ר מבונה				₪ 25,000
שווי הזכויות ברוטו				₪ 8,446,800
בינוי חדש על ישן		₪ 1,800	354.04 מ"ר	₪ 637,272
חיזוק		₪ 600	822 מ"ר	₪ 493,398
קרן חניה		₪ 50,045	5	₪ 250,225
שווי הזכויות בניכוי הפחתות				₪ 7,065,905
השבחה לפני דחיה				**₪ 1,570,127**
דחיה ומושע		8	7%	0.58
השבחה מלאה				₪ 913,828
חלק יחסי				9.64%
השבחה				**₪ 88,136**
היטל השבחה				**₪ 44,068**

16. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/3729א'	16.06.2018	₪ 88,136	₪ 44,068

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841