

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

25.11.2024

מספר מינוי: 1092-2024

לכבוד  
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב  
באמצעות השמאי  
מר אליהו נטל כהן  
בדוא"ל [valuers@bezeqint.net](mailto:valuers@bezeqint.net)

לכבוד  
המבקשת, גב' גילה רביד  
באמצעות השמאי  
מר ניר עזרה  
בדוא"ל [nir.shamaut@gmail.com](mailto:nir.shamaut@gmail.com)

א.ג.נ.,

הנדון: החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה  
גוש 6217 חלקה 641, בארי 3, ת"א- יפו

## 1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מונית לشمאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה בנכס הנדון מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

## 2. פרטי הנכס:

- כתובת: רחוב בארי 3, תל אביב-יפו.
- גוש: 6217, חלקה: 641, תת חלקה: 6.
- שטח החלקה (הרשום): 1,169 מ"ר.
- שטח הרשום של תת חלקה 6: 92.5 מ"ר + הצמדת חניה בקומת קרקע.
- החלק ברכוש המשותף: 52/920.
- מהות הנכס: דירה בקומת ראשונה בבניין מגורים ותיק בן 6 קומות וקומה חלקית, מעל קומת עמודים.
- הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

## 3. מסמכים שהועברו לעיוני:

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 28.03.2024 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה אלי נטל כהן וגיא קנרק.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גב' גילה רביד, מיום 11.06.2024 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר ניר עזרה.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: [sh.yaffe1@gmail.com](mailto:sh.yaffe1@gmail.com)

עמוד 1 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- 3.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 09.07.2024 לחוות דעת שמאי המבקשת.
- 3.4 העתק דרישת תשלום להיטל השבחה מיום 01.04.2024 בגין היטל השבחה לתב"ע א3729 ע"ס 386,243.72 ₪
- 3.5 העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א- יפו שהופק ביום 12.02.2024 לגוש 6217 חלקה 641 תת חלקה 6.
- 3.6 תשריט וצו לרישום בית משותף.
- 3.7 צו תיקון לצו רישום בית משותף.
- 3.8 היתרי בניה (לרבות תשריטים) מס' 27 ו- 989 לבנין שבנדון.
- 3.9 דף זכויות בניה שהופק דיגיטלית מאתר עיריית תל אביב לבנין שבנדון.
- 3.10 הסכם מכר שנחתם בין בעלי הזכויות לרוכשים פרטיים ביום 11.02.2024.
- 3.11 חוות דעת משפטית מיום 01.01.2019 המופנה לועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, החתום ע"י עוה"ד יונתן הרצל, חן חגיבי ואילנה בראף שניר ממשרד הררי טויסטר ושות' בנדון: "התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית תא/3616/א ו-תא/3729/א".
- 3.12 החלטת ועדת ערר (תא) 8290/1118 ל**ויתן אדיב שמואל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**, פורסם בנבו בתאריך 18.08.2022.
- 3.13 עמ"נ ת"א 18618-12-22 ל**ויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (להלן: "פס"ד ל**ויתן**").
- 3.14 החלטתה קודמת של הח"מ לנכס בגוש 6217 חלקה 641 (בבנין שבנדון), תת חלקה 5.
- 3.15 החלטתו של הח"מ לנכס בגוש 6217 חלקה 641 (בבנין שבנדון), תת חלקה 7.
- 3.16 לאחר הדיון שמאי המבקשת שלח מייל בנוגע לעלויות התאמה לבינוי על קיים. למייל זה צירף 2 שומות להיטל השבחה שנערכו ע"י שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

#### 4. המועד הקובע בהחלטה:

16.06.2018 - יום תחילתה של תכנית "תא/3729/א".

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 2 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### 5. דיון וביקור בנכס:

- 5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 21.07.2024, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר ניר עזרה (מטעם המבקשת) ושמאי מקרקעין מר גיא קנרק (מטעם המשיבה).
- 5.2. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- 5.3. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 25.07.2024 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.
- 5.4. שמאי המבקשת שלח מייל לאחר הדיון כמפורט בסעיף 3.16 לעיל.
- 5.5. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי נערך על ידי ביקור בנכס ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם כי יערך ביקור נוסף בנוכחותם.
- 5.6. הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 19.07.2024 ללא נוכחות מי מהצדדים.

### 6. תאור הסביבה והנכס:

- 6.1. הנכס מהווה דירת מגורים, בקומה ראשונה בבניין בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל קומת עמודים. הבניין כולל מעלית נוסעים.
- 6.2. הנכס ניצב על חלקה 641 בגוש 6217 הידוע בכתובת רחוב בארי 3, בתל אביב.
- 6.3. רחוב בארי מקביל לרחוב ארלוזורוב מדרום, במקטע של רחוב ארלוזורוב שבין רחוב הנרייטה סולד ובלוך דוד.
- 6.4. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה.
- 6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות ותאורה.
- 6.6. החלקה עליה ניצב הבניין, מצויה בחלקו המערבי של הרחוב (חלקה שניה מתחילת הרחוב) ובעלת צורה דמוית מלבן עם חזית דרומית לרחוב בארי.
- 6.7. הדירה שבנדון מהווה את תת חלקה 6 בבניין, דירה בקומה ראשונה, לה רשומה הצמדת חניה בקומת הקרקע.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 3 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### 7. המצב המשפטי:

- 7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק ביום 12.02.2024 לגוש 6217 חלקה 641, תת"ח 6 עולה כי תת"ח 6 מהווה דירה בקומת ראשונה, בשטח רשום של 92.5 מ"ר ולה חניה צמודה בקומת קרקע בשטח 12.5 מ"ר. בחלקה 22 תתי חלקות וקיים תקנון מצוי.
- 7.2 הבעלות בתת"ח 6 רשומה ע"ש המבקשת ופרטי נוסף בחלקים שווים. קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שני פרטיים.
- 7.3 הסכם מכר שנחתם ביום 11.02.2024 בין המבקשת ופרטי נוסף לבין 2 פרטיים תמורת 6,000,000 ₪. הממכר מהווה דירת מגורים ברח' בארי 3 תל אביב הידועה כגוש 6217 חלקה 641 תת חלקה 6, על כל הצמוד לה והמחובר לה חיבור של קבע.

### 8. המצב התכנוני:

#### 8.1 מצב קודם:

#### תכנית "תא/50" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 19.12.1940:

- הנכס מסווג כ"אזור דירות 3".
- גובה המותר הינו 3 קומות, זכויות הבנייה 30% לקומה. צפיפות- 2 דירות לכל לקומה, 6 דירות לכל שטח מגרש מינימאלי.

#### תכנית "A" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 01.02.1945:

- התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים 3, כוללת את הוראות תכנית 50 בתוכה.
- תכנית "763" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 995 בתאריך 14.02.1963:
  - התכנית מתירה קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה.
- תכנית "1680" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2770 בתאריך 10.12.1981:
  - תכנית מתאר מקומית (בניה על גגות בתים), אשר מתירה בין השאר יציאות על גגות מדירות של קומות עליונות. התוכנית קובעת כי השטח הבנוי של היציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
  - השטח הכולל של המבנים והמתקנים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
  - לא תותר יציאה לגג, על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או 2 קומות (קוטג').

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 4 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### תכנית "מ" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2829 בתאריך 24.06.1982:

- מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
- התכנית קובעת כי בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הינם עד 38% יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. כמו כן קובעת כי, הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים.
- במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר באזור מגורים III עפ"י תכנית 50 זכויות הבניה כדלקמן:
  - שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.
  - מקדם צפיפות 63 מ"ר.
  - אחוזי בניה בקומה (כולל מרפסות) 37%.
  - מספר קומות: 5 + קע"מ.
  - אחוזי בניה כוללים: 148%.

### תכנית "ע" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- עפ"י הוראות התכנית בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד (לא יורשו מגורים במרתף), אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף (תשמש רק את צרכי החניה).
- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים נמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה, יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.
- שטח קומת המרתף לפי גודל קומה טיפוסית. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקוי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 5 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- שימושים מותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

### **תכנית ג' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994:**

- שינוי מספר 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680.
- מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- התכנית קובעת באשר לחדרי יציאה לגג בגגות שטוחים כי אלו יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה. היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מדירת המבקשת, שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר. כאשר שטח זה כולל את שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות והינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכנית החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג במספר מקרים וביניהם מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- בגגות שטוחים השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
- התכנית מתירה ומפרטת גם הוראות לבנית פרגולות.

### **תכנית "2710" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997:**

- מטרת התכנית לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים, עם וללא תוספת בניה.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 6 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### 8.2 מצב חדש :

#### תכנית ע'1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5167 בתאריך 18.03.2003 :

- מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ושימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'.
- תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.
- היתר בניה עפ"י התוכנית יינתן למרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש.
- גובה קומת מרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'.
- תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כלליים. שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
- מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- בבניינים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, הכל לפני תחילת תכנית ע', רשאית הועדה המקומית לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטריד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.
- בפרק "יחס לתכניות תקפות" התכנית קובעת כי, עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע". בכל תכנית בה חלות תקנות תכנית "ע", יחולו תקנות תכנית "ע-1" וכי "אין בתכנית זו להקטין שטחי בניה המותרים לבניה במרתפים עפ"י תכניות תקפות או תכניות שהוחלט להפקידן טרם תחילת תכנית זו"
- תכנית "3440" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5526 בתאריך 10.05.2006 :
- התכנית מסדירה את שטחי הבניה בעת איחוד דירות.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 7 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### תכנית "תא/5000" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום

22.12.2016

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללת תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- עפ"י מסמכי התכנית החלקה שבנדון ממוקמת במתחם 401, ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית.

### תכנית "תא/3729א" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 7818 מיום

30.05.2018 (פרסום אחרון בעיתונות 01.06.2018)

- שם התכנית: תכנית רובע 4. תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת.
- היחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות: בהתאם לסעיף 1.6 להוראות התכנית עולה כי התכנית כפופה להוראות תמ"א 38 על שינוייה ובהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.
- מטרות התכנית:
  - א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו.
  - ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
  - ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכנית מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד') ס (תוספת דירת גג) ג (חדרי יציאה לגג) וכד'.
  - ד. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים היחודיים במתחם זה.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 8 מתוך 39



# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### – עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספת לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבת וסגירת קומת עמודים. לבניינים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 01.01.1980 ברחובות שאינם ראשיים ושאינם בתחום התכנית לבניה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. **לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לאזור ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית**, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.
- ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
- ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד במוצע.
- ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
- ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
- ז. ביטול של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן, בתחום תכנית זו בלבד.
- ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ו-G על שינוייהן.
- ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.
- י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 9 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

– להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים (פרק 4.1.3):<sup>1</sup>

### חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ:

כל תוספת בניה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 413 או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

### שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות):

יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. לא תותר חריגה מקונטור 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.

### שטח בניה קיימת על הגג:

מחוץ לאזור ההכרזה – במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה מכח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל, למעט תמ"א 38, ושהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.06.2011) יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.
2. במקרה בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בניה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.
3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים עפ"י הגדרת תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בנהי קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.

<sup>1</sup> התכנית כוללת גם הוראות לבניינים חדשים (סעיף 4.1.2) אולם לאור חוות דעת הצדדים יוצגו הוראות הבניה בתכנית, בהתאם לחלופת תוספת בניה בלבד.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 10 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### מס' קומות :

במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע/עמודים/ עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

### גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) :

יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, למעט במקרים בהם עפ"י חו"ד הנדסית תדרש רצפת מעבר שתצריך גובה קומה העולה על 3.40 מ'.

### נסיגות (בקומות התוספת) :

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימת. שאר החזיתות של קומות התוספת יבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות או עפ"י קונטור הבניין, כולל הרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכניות תקפות.

### הוראות לקומת הגג :

מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון.

השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1 ד'.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1 ד'.

### מרחבים מוגנים :

יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים המצוינים בסעיף 4.1.3 ב'11.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר : ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 11 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:  
ברחובות שאינם ראשיים ושאינם בתחום התכנית לבניה נמוכה ומחוץ לאזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית עפ"י תכנית זו.  
**לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית עפ"י תכנית זו.**

### צפיפות:

מספר יח"ד המירבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מסי יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. בקומת הגג יקבע מסי יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מסי יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

### הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980:

הועדה המקומית רשאית לאשר לאחר קבלת חו"ד מה"ע הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה. פירוט אפשרויות ההרחבה בסעיף 4.1.3.

### בניה בקיר משותף:

בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בניה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת כאמור בסעיף 4.1.3 בכפוף להגשת בקשות להיתר בניה של שני המגרשים בעת ובעונה אחת.

### סגירת קומת עמודים מפולשת:

בנוסף להרחבה ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/ק"ע חלקית, למעט רצועה מפולשת ברחוב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין.

### תוספת מרפסות בבניינים קיימים:

מחוץ לאזור ההכרזה, הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי לא תעלה על 1.6 מ' למעט במקרים של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.  
בקומות הקיימות, תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד, עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקוי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 12 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### סגירת מרפסות בבניינים קיימים:

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.06.1982) בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 4.1.3.י.

### מרתפים:

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע'1 על שינוייה.

### בריכות שחיה:

תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים המצוינים בסעיף 6.1 ד'9.

### 8.3 תמ"א 38 על תיקוניה:

#### תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005:

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:
  - סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
  - הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
  - תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
  - הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 13 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

### תמ"א 1/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007:

- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:
  - "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".
  - וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 14 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010:

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  - א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  - ב. שטח של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  - ג. שטח של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  - ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 11-14 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:
  - א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
  - ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.
  - ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
  - ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 15 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012:

– התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה,

באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

- א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.
  - ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.
  - ג. הקמת קומה חלקית על הגג.
  - ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).
  - ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.
- כל אלה בתנאים הבאים:

#### סגירת ומילוי קומה מפולשת:

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך תוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה:

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה/ות הנוספות כשהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 16 מתוך 39



# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### הקמת קומה חלקית על הגג:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של ק' חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

### הרחבת קומות קיימות בבניין:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יח"ד הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד, אלא אם כן קבע מהנדס הומ"ק ששינוי במס' הקומות דרוש משיקולים אדריכליים/תכנוניים או התאמה לסביבה.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 17 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
  - ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
  - היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
  - כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
- חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות:
- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
  - ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוק).
- התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:
- א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
  - ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א
  - ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
  - ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.
  - ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 18 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### תמ"א 38/3 א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016:

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:
  - תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
  - תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
    - א. שטח של 1.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
    - ב. שטח של 2.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
    - ג. שטח של 3 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
    - ד. שטח של 3.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
  - קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
  - ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
  - ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות. למרות האמור רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הק' הקיימות גם ק' מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון ק' שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
  - תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 19 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכולה שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
  - במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת, אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של ק' טיפוסית מורחבת, לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בק' המפולשת.
  - תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
  - תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:
- אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים. המוצגים בנספח מס' 1.
- הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".
- סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות 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".
- עפ"י סעיף 23 א': "אפשרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה".
- עפ"י סעיף 23 ב': "יקבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 14, 12, 11 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 20 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### 9. רישוי:

- 9.1. בתיק הבניין בוועדה המקומית לתכנון ובניה, אותרו המסמכים הרלבנטיים הבאים:
- רשיון בניה מס' 27, מתאריך 23.04.1962: בנין בית בן 6 קומות על קומת עמודים פנויה לחניה, מקלט במרתף, המכיל: בקומת עמודים – כניסה ותא מעלית, ביתן פחי אשפה, שטח המיועד לחניה ל – 15 מכוניות, שטח פתוח וגדר, בקומות א', ב', ג', ד', ה' 2 דירות בנות 4 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש ותא מעלית בכל קומה ובקומה ו' – דירה בת 5.5 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש ותא מעלית, חדר כביסה וחדר מכונות על הגג.
  - רשיון בניה מס' 989 מתאריך 23.02.1964: הוספת דירה בת 3 חדרים וח"ש בקומה ז'.

### 10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

- בהחלטה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:
- 10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.
  - 10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
  - 10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.
  - 10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובפרט מיקומו מחוץ לתחום אזור ההכרזה.
  - 10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.
  - 10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכנון וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכנון ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.
  - 10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.
  - 10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 21 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, החלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

### 11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

#### 11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-ש	היטל השבחה ב-ש	השבחה ב-ש	היטל השבחה ב-ש
תא/3729א'	16.06.2018	691,373	345,687	לא חלה השבחה <sup>2</sup>	

הערה: שמאי המשיבה ציין בהתייחס לתכנית תא/5000 כי לאור תיקון 126 לחוק התו"ב התכנית אינה משביחה.

#### 11.2 השבחה בגין תכנית "תא/3729א'":

##### טיעוני שמאי המבקשת:

– שמאי המבקשת אינו חולק על שמאי המשיבה בהתייחס לשווי מ"ר מבונה 25,000 ₪ וכי החלופה המיטבית למימוש זכויות היא בהתאם לתוספת בניה על הקיים לפי החלק היחסי של הנכס שבנדון ברכוש המשותף. לטענתו, תכנית תא/3729א' מטמיעה את מדיניות העיריה לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בהתאם לכך יש להביא בחשבון במצב הקודם את תרומת זכויות הבניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה לשווי המקרקעין. טוען כי אין זה הוגן לחייב אדם בהיטל השבחה רק משום שבחר למכור את דירתו ולא המתין למימוש זכויות בדרך של היתר בניה. לטענתו, תמריצי תמ"א 38 נועדו בכדי לייצר כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים ולאפשר את עמידותם בפני רעידות אדמה ולא נועדו להשביח את המקרקעין. לכן, כל זכויות הבניה החופפות בין תמ"א 38 לבין תכנית תא/3729א' אינן מהוות זכויות בגינן יש לחייב בהיטל השבחה. זכויות בניה אלה היו ניתנות למימוש עוד לפני אישור התכנית המפורטת ולכן בעניין זה התכנית לא השביחה את המקרקעין שבנדון. בנוסף, לא קיים בסיס חוקי/משפטי לחיוב בהיטל השבחה בגין זכויות הבניה החופפות כאמור.

<sup>2</sup> שמאי המבקשת טוען כחלופה שניה להשבחה בגובה 48,400 ₪ והיטל השבחה 24,200 ₪.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 22 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

כך למשל בסעיף 19 ב' סעיף קטן 10 לתוספת השלישית לחוק התו"ב נקבע כי יש לתת פטור מתשלום היטל השבחה בגין תכניות חיזוק המבנים במקרים הבאים:

- תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) ואולם על חלק ההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב').
- בתכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) **ושבין מטרותיה** חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א).

לטענתו, המחוקק קבע שהוראות הפטור בתוספת השלישית לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 (על תיקוניה), חלות גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

– שמאי המבקשת טוען כי תכנית תא/3729 הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן קשורה אליה בקשר תכנוני ישיר. לטענתו, בדברי ההסבר לתכנית נכתב כי "התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. סעיף 1.6 בהוראות התכנית קובעת כי התכנית כפופה לתמ"א 38 ובהערה ליחס כתוב כי "תכנית זו היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38". מכאן כי תכנית הרובעים היא נגזרת תכנונית ישירה של תכנית מתאר ארצית 38 ותואמת להנחיות מכח סעיף 23 לתמ"א 38. ישנו רצף תכנוני ישיר ותלוי בין שתי התכניות כאשר תכנית המתאר הארצית מהווה את המסגרת הכוללת לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה והשניה את התכנית המותאמת בנושא החיזוק והתמריצים לדרישות הועדה לתו"ב תל אביב יפו.

– שמאי המבקשת טוען כי בהחלטת ועדת ערר בעררים מס' תא/85025/09 צ.ו.ר מעוף נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, בוטלו היטלי השבחה שנדרשו בגין תמ"א 38 בעת מכר, וזאת בטענה כי ההשבחה מתגבשת אך ורק לעת מתן היתר הבניה. החלטת ועדת הערר האמורה ניתנה עוד לפני אישור תכנית תא/3729 ועל כן החלטתה זו איננה קשורה לחיוב בהשבחה בעת מכר במצב שבו אושרה תכנית מפורטת על בסיס סעיף 23 כאמור. בהקשר זה מצטט מהחלטת ועדת הערר וטוען כי קביעותיה של ועדת הערר יפות גם למקרה דנן, אם אושרה תכנית מקומית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, הרי

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 23 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

שעדיין זכויות הבניה מכוחה אינן חייבות בהיטל השבחה, הן במימוש בדרך של מכר והן במימוש בדרך של היתר בניה.

– שמאי המבקשת מצטט מערר (ת"א) 85143/13 רון צין ואח' נגד הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן וטוען כי חוות הדעת המשפטית שניתנה לוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, עומדת בסתירה מוחלטת להחלטת ועדת הערר הקובעת כי יש לבחון את תרומתה של תמ"א 38 לשווי המקרקעין במסגרת המצב התכנוני הקודם ברמה השמאית, וככל שאכן הייתה תרומה לשווי כאמור, יש להביא אותה בחשבון השווי. לטענתו, לאור האמור, זכויות הבניה אותן ניתן היה לממש מכח תמ"א 38 (עוד טרם אישור התכנית המקומית) הן זכויות בניה בגינן אין לחייב כלל בהיטל השבחה ואילו ככל וקיימות זכויות בניה נוספות, יש לבחון את היטל השבחה אך ורק בגינן.

– שמאי המבקשת מפנה למסמכי המדיניות של הוועדה המקומית וטוען שהם יצרו קונקרטיזציה מאוד ברורה לאופן מימוש זכויות הבניה מכח תמ"א, לפי רובע וגודל המבנה, ואף הגבילו את שיקול דעתה של המשיבה לפעול בניגוד אליהם. למעשה, עם קביעת מדיניות תכנונית זו, כבלה המשיבה את שיקול דעתה וצמצמה אותו באופן שכמעט חייב אותה לאשר תוספות בניה מכח תמ"א 38 העומדות במגבלות המדיניות. בפרוטוקול לקביעת מדיניות תמ"א 38 ברובע 4, נקבע באופן מפורש כי ניצול זכויות הבניה מכח תמ"א 38 יהיה בהתאם לתכנית רובע 4 (שכלל לא נכנסה לתוקף באותו המועד). בסופו של יום, התכנית הטמיעה בתוכה את אותה מדיניות תכנונית שחלה ערב אישורה. עוד ערב אישור תכנית רובע 4, פעלה המשיבה בהתאם למדיניות סדורה שכללה את אותן זכויות בניה שאושרו בסופו של דבר בתכנית זו. לטענתו, כל הבקשות שהוגשו בהתאם למדיניות זו, אושרו הלכה למעשה על ידי המשיבה. בנסיבות אלה, שעה שיש החלטת מדיניות ברורה וחד משמעית לפיה פעלה בפועל המשיבה, הרי שלא ניתן להתעלם מעליית הערך בעקבותיה, ומהוודאות והציפיות האובייקטיביות שנוצרו לנוכח מדיניות זו ויישומה בפועל, אשר הסירו את הערטילאיות שהייתה קיימת, ככל והיתה קיימת, סביב זכויות הבניה מכח תמ"א 38. על בסיס האמור, טוען כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/3729א'.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 24 מתוך 39



# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

– לחילופין, שמאי המבקשת מתבסס על החלטות הח"מ בחלקה שבנדון, ביחס לתתי חלקות 5 ו-7 וטוען כי במסגרת החלטות אלה, אימץ כב' השמאי המכריע את הסכמת הצדדים וקבע כי החלופה המיטבית היא במסגרת בינוי על הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, זאת לאור מאפייני המבנה הבנוי בפועל על המקרקעין שבנדון. לטענתו, תחשיבים אלה ראויים ונכונים לצורך חישובי ההשבחה ביחס לתכנית תא/3729א' גם ביחס לנכס שבנדון, ועל כן החליט לאמצם, כדלקמן:

<u>315</u>			<u>שטח קומת הגג במ"ר</u>
<u>מצב קודם</u>			
סה"כ	מקדם אקו'י	שטח במ"ר	תיאור השטח
189	1.2	157.5	שטח בניה בקומת הגג
47.25	0.3	157.5	מרפסת גג
<u>236.25</u>			<u>סה"כ</u>
<u>מצב חדש</u>			
סה"כ	מקדם אקו'י	שטח במ"ר	תיאור השטח
294	1.2	245	שטח בניה בקומת הגג
21	0.3	70	מרפסת גג
<u>315</u>			<u>סה"כ</u>
78.75			השבחה במ"ר מבונה אקווי
₪ 25,000			שווי מ"ר מבונה אקווי
₪ 1,968,750			השבחה גולמית
₪ 1,771,875			הפחתת מקדם בינוי חדש על ישן (0.9)
₪- 50,045			קרן חניה
₪ 1,721,830			השבחה לאחר הפחתת קרן חניה, לפני דחייה
0.497			מקדם דחייה
52/920			חלק יחסי
₪ 48,400			השבחה נטו לחלק היחסי (במעוגל)
<u>₪ 24,200</u>			<u>היטל השבחה נטו לחלק היחסי (במעוגל)</u>

– להלן טיעוני שמאי המבקשת בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה:

- בהתאם לפס"ד לויתן, יש להביא בחשבון שווי פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם ולכן נצמד להחלטות הח"מ בתת"ח 5 ו-7 בבניין, שנקבעו בהתאם לעיקרון זה.
- לעניין עלויות התאמה, טוען כי גם שמאי הועדה המקומית מביאים בחשבון עלויות התאמה בצורה של מקדם ולא עלות אבסולוטית. לאחר הדיון שלח דוגמאות משתי שומות של הועדה המקומית שנערכו באופן זה.
- לעניין מקדם הדחיה, צריך לבחון את הפרויקט הספציפי כל מקרה לגופו. בחינה כזו תוביל למסקנה שהדוגמאות שהציג שמאי המשיבה בנוגע לתקופת הדחיה לא רלוונטיות.
- טוען לטעות סופר במסמך התגובה של שמאי המשיבה, עת כתב שאין מקום להפחתת כופר חניה ובשומה המקורית הופחת כופר חניה כנדרש.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 25 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### טיעוני שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוענים כי על החלטתי הקודמת הוגש ערר על ידי המשיבה ועל החלטה נוספת לא הוגש ערר בשל שגגה. הערר מתייחס בעיקר נגד ההחלטה כי יש לתת פטור מתשלום היטל השבחה בגין הזכויות החופפות בין תמ"א 38 לתכנית תא/3729 א', הקביעה כי קיים ספק רב לגבי הוודאות מתכנית תא/3729 א' ושיש להביא בחשבון במצב הקודם את הזכויות מכח תמ"א 38 והקביעה כי אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין גובה קומת הגג והקמת בריכה שחייה. לטענתם, זכויות בניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ואילו מכח תכנית תא/3729 א' הן זכויות מוקנות. לכן, אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם בטרם אושרו בהיתר בניה. הפטור לזכויות תמ"א 38 לפי סעיף 19 (ב)(10) ניתן רק בעת קבלת היתר בניה. הזכויות מכוח תמ"א 38 החלה על כל מדינת ישראל אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. הזכויות אינן ודאיות ודומות במהותן לזכויות בהקלה. ביום 08.01.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 **שמואל לויטן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** במסגרתו קבע בית המשפט כי הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19 (ב)(10) אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' הינן קונקרטיות. ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין – נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר. הוועדה המקומית הגישה בקשה לרשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה – נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם – עת"מ 33949-09-20 **אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה**. כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14.11.2022). בקליפת האגוז, לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויטן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות בזכויות בתוכנית המותנות בשיקול דעת רחב ובהליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר – לרבות, אך לא רק: בר"מ 2866/14 **הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו, 07.12.2014); רע"א 3002/12 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** (פורסם בנבו, 15.07.2014); בר"מ

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 26 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו, 20.4.2016) וכן פסיקה מחוזית ענפה בסוגיה זו ובפרט עמ"נ (מחוזי י-ס) 36933-04-14 סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 28.7.2014) ועמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ ואח' (פורסם בנבו, 29.10.2017). יתר על כן, לעמדת הוועדה המקומית, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של חלק מפסקי דין אלה מחד, ומתן משקל לפסיקה שאינה רלוונטית לסוגיה האמורה כלל והכל תוך ניתוחה באופן שגוי, ובפרט מתן משקל לאמרת אגב נקודתית, שניתנה במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 (רע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" (פורסם בנבו, 26.9.2003)) והתייחסות לבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) – שעוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; תוך יישום שגוי, בכל הכבוד, של העקרונות שנקבעו בו. יצוין כי ממש לאחרונה ניתן פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (כבי' השי' גלעד הס) בעמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הועמ"ק ת"א-יפו (פורסם בנבו, 11.2.2024) שממנו עולה כי הזכויות מכח תמ"א 38 לא מתגבשות עד לאישורן בהליך של היתר במסלול לפי תמ"א 38 לאחר כל הבדיקות שנערכות במסלול זה בהתאם להוראות התמ"א, ולכן לא ניתן ליתן פטור בגינן בהיתר שלא במסלול האמור. פועל יוצא מהקביעות בפסה"ד האמור הינו כי בהכרח לא ניתן להכיר בזכויות אלה כחלק מהמצב הקודם, עת טרם אושרה הזכאות להן בהיתר במסלול תמ"א. נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, יש לעמדת הוועדה לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם". מבלי לגרוע מהאמור, לפיו מבחינה משפטית אין מקום להתחשב בתמ"א 38 במסגרת המצב הקודם, ולחילופין בלבד, מהכלל אל הפרט, בתחשיב ההשבחה לנכס הנדון הובא בחשבון בשומת הוועדה מקדם דחיה של 9 שנים עד למימוש התכנית המושפע משטח המגרש, צורתו, גיל המבנה, מצבו פיסי וכו'. המועד הקובע לתוכנית 3729א' הינו 17.06.2018, כלומר מימוש התכנית בשנת 2026. בשומת המבקשת הובא בחשבון דחיה למימוש הזכויות של 12 שנים כלומר מימוש הזכויות בשנת 2030. נזכיר כי במועד הקובע אנו ניצבים בתקופה בה תמ"א

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 27 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

38 עומדת לפוג ודחייה שניתנה בשומת המבקשת מביאה למועד בה אין סבירות כי תמ"א 38 תמשיך לחול. יש להבהיר בעניין זה כי אין להתחשב בשום דרך בקביעת המצב הקודם בצפי לאישורה של תוכנית רובע 4 על המקרקעין (הלכת לוסטרניק) כך שבקביעת המצב הקודם יש לערוך את השומה כאילו אין ולא תהיה תוכנית רובע 4 ואין להישמע בטענה שלפיה במקום תמ"א 38 צפויה להתאשר תוכנית הרובע ויש להתחשב בכך שמאית. מעבר לאמור, גם אם תתקבל העמדה לפיה יש להביא בחשבון את זכויות התמ"א במצב הקודם, מקדם הדחיה למימוש הזכויות מכח התמ"א אמור לשקף תקופה ארוכה יותר מזו שנקבעה במקדם הדחיה למימוש תוכנית הרובע. זאת, שכן ביחס להוצאת היתר מכח תמ"א 38 הרי שלפי סעיף 27 לתמ"א 38 הוצאת ההיתר מותנית בפרסום להתנגדויות לפי סעיף 149, כאשר המשמעות הינה אפשרות של מתנגדים להגשת התנגדויות ולהגשת ערר לועדת ערר רישוי על ההחלטה בהתנגדויות ועתירה על ההחלטה בערר. הליכים אלה עשויים להתנהל במשך שנים והם מעכבים לפי הדין את קבלת ההיתר שכן לפי סעיף 152(ב) לחוק התכנון והבניה (כנוסחו ערב תוכנית הרובע) לא ינתן היתר עד החלטת ועדת הערר בערר רישוי. כל זאת, בעוד היתר מכח תוכנית רובע 4 הינו היתר תואם תוכנית הניתן ללא אפשרות של הגשת התנגדויות (למעט ההליך לפי תקנה 36 (ב) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016 של משלוח הודעות לבעלי זכויות בקרקע שלא חתומים על הבקשה שאינו מקנה זכות ערר על ההחלטה ולמעט מקרים מיוחדים הקבועים בתוכנית) וללא אפשרות להגשת ערר על ההחלטה בהתנגדויות ומשכך מדובר במסלול פשוט ומהיר יותר באופן משמעותי. בנוסף בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 3 או רובע 4 התואמת את התוכנית (ללא הקלות וכד'), יכולה להיות מוגשת לרשות רישוי שם מסלול ההיתר הינו מסלול מהיר יותר לפי החוק בעוד היתר מתמ"א 38 מוגש במסלול רגיל לועדת המשנה. חלק ניכר מהבקשות להיתרי בניה מכח תוכניות הרובעים מוגשות לרשות רישוי.

שמאי המשיבה טוענים כי תכנית תא/3729 א' קובעת זכויות שונות ממסמכי המדיניות ומדגישים כי מסמכי מדיניות אינם מסמך סטטוטורי המקנה זכויות בניה. כך למשל, במסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 מיום 21.11.2011 נקבע כי בניינים ברחובות שאינם ראשיים גובה המבנה לא יעלה 6 קומות + חדרי יציאה לגג. בנוסח סופי ומאושר של "טבלת הוראות בניה מכח תמ"א 38 בחלוקה לאזורים, לפי מדיניות הועדה המקומית אשר אושרה בוועדה המקומית בתאריך 07.11.2012 ועודכנה ב- 25.02.2015 באזור רובע 4 מתוכנן יותר בבניה חדשה בניין בגובה 5 או 6 קומות + קומה חלקית (כולל קומת קרקע). בתכנית תא/3729 א'

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 28 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

המופקדת, ברחוב שאינו ראשי הותר בניית בניין בגובה של 6 קומות + 2 קומות גג. לאור האמור לעיל עולה כי תכנית תא/3729א' קובעת זכויות שונות ממסמך המדיניות.

– מצב חדש: שמאי המשיבה טוענים כי החלקה שבנדון כלולה ביעוד על פי התכנית המאושרת ברחוב לא ראשי ולא בתוך אזור ההכרזה והיתר הבנייה לבניין הוצא לפני שנת 1980. לכן, בקביעת סל הזכויות יש להתחשב בנתונים הבאים:

- קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים: ברחובות שאינם ראשיים, אשר כלולים בתכנית לבניה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות.
- קביעת זכויות בנייה לתוספת לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 01.01.1980: בהתאם לבינוי הקיים תותר השלמת הקומה החלקית על הגג לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג. לטענתם, השימוש הטוב והיעיל הוא שווי הנכס כבנוי וזאת לאחר שבחנו בבחינת השימוש הטוב והיעיל בשתי חלופות:
  - א. שווי הנכס הבנוי כבנוי + יתרת זכויות הבנייה.

ב. שווי הנכס כמגרש ריק ופנוי לניצול זכויות הבניה להריסה ובניה מחדש. טוענים כי הזכויות במצב החדש בהתאם לבינוי הקיים והנסיגות הנדרשות בקומת הגג להשלמת קומת הגג הקיימת + קומה מלאה + קומת גג חלקית בנסיגה ובהתאמה לחלק היחסי ברכוש המשותף המיוחס לתת חלקה 5<sup>3</sup>, הם כדלקמן:

- השלמת קומת הגג הקיימת: 220 מ"ר.
- קומה טיפוסית מלאה בניכוי מדרגות: 315 מ"ר.
- קומת גג בנסיגה: 245 מ"ר.
- מרפסת גג: 70 מ"ר.

שמאי המשיבה טוענים כי שטחי הבניה המפורטים בתחשיבם בהתאם לבינוי הקיים והנסיגות הנדרשות בקומת הגג בהוראות התכנית. בתחשיב ההשבחה התייחסו למקדם דחייה עד למימוש המגלם בתוכו מושעא (דחייה של 9 שנים בשיעור היוון 6%) בהתאם לבניין הבנוי בבינוי של 6 קומות. שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלויות התאמה עודפות לשטחי הבניה הנוספים בהתאם לחוות דעת של מר ישראל דוד מהנדס מומחה שקבע כי העלויות הן בטווח 152-339 ש"ח, והביאו בחשבון בחוות דעתם

<sup>3</sup> חלקה 6, כנראה מדובר בטעות סופר (ש.י.)

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 29 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

עלויות בסך 300 ₪. שמאי המשיבה הביאו בחשבון כופר חניה ל-7 יח"ד חדשות. בנוסף, הביאו בחשבון כי בהתאם לתכנית תא/3729 קומת הגג יכולה להיות בגובה של עד 4.5 מ' ומותרת בניית בריכת שחיה בדירות הגג.

– מצב קודם: שמאי המשיבה טוענים כי שווי המצב הקודם נגזר משווי הדירה כבנויה. לכן, ההשבחה חושבה לתוספת הזכויות כאשר שווי הדירה כבנויה "מתקזז" בשני מצבי התכנון.

– ערכי שווי: שמאי המשיבה טוענים כי שווי מ"ר קרקע מבונה הוא בסך של 25,000 ₪. בהתבסס על עסקאות השוואה ועל נתונים מהחלטות שמאים מכריעים מסביבת הנכס הנדון, להם נתנו משקל גבוה יותר. להלן הנתונים עליהם הסתמכו:

- 11 עסקאות מכר של דירות מגורים בבניה רוויה חדשה בסביבת הנכס שבנדון, שנערכו בסמוך למועד הקובע, כפי שפורסמו במערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים. מעסקאות אלו קיבל כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בגבולות 51,000 ₪. בחילוץ מע"מ 17%, רווח יזמי 20% ועלות בניה של 10,000 ₪ למ"ר קיבל שווי מ"ר מבונה 26,300 ₪.

- ערכי שווי מ"ר מבונה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים, שנערכו לנכסים בסמוך לנכס שבנדון ולמועד הקובע לתכנית תא/3729 בסך 25,000 ₪. להלן התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס למקדם 0.9 להתאמה לבניין הקיים, טוענים כי בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין לויתן (רובע 3) נקבע כי יש לנקוב בסכום ספציפי ולא במקדם. לטענתם, לצורך כך המשיבה התקשרה עם המהנדס ישראל דוד לצורך בחינת עלויות ההתאמה הנדרשות בתוספת בניה על קיים. הובא בחשבון עלות התאמה עודפת לשטח הבנייה הנוספים בהתאם לחוות דעת של מר ישראל דוד – מהנדס מומחה, חברת דוד מהנדסים. חוות הדעת מיום 26.04.2023 ל-3 נכסים בתחום תכנית תא/3616 (רובע 3) בנושא עלויות עודפות להקמת תוספת שטחים. מחוות הדעת עולה כי עלויות ההתאמה העודפות לתוספת בנייה על גבי הקיים הן בטווחי שבין 152 ₪ - 339 ₪ ובהתאמה לנכס שבנדון עלויות ההתאמה העודפות לתוספת השטחים בסך 300 ₪/למ"ר.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 30 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- בהתייחס לדחייה לתקופה של 12 שנים למימוש הזכויות מהתכנית, טוענים כי בחוות דעתם הביאו בחשבון דחייה ומושעא לתקופה של 9 שנים בהתחשב בבינוי בנכס שבנדון. לטענתם, זכויות הבנייה מתכנית תא/3729/א' זמינות לבנייה מיידית ולראיה נתבקשו היתרי בנייה רבים בתחום התכנית מיום אישורה. טוענים כי בהחלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור מיום 25.03.2020 לנכס ברח' משה שרת 84, תת חלקה 5, חלקה 206 בגוש 6108, הובא בחשבון דחייה ומושעא של 7 שנים למימוש הזכויות בחלופת הריסה ובנייה מחדש. בהחלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו מיום 25.03.2020 לנכס ברח' גור יהודה 5, תת חלקה 9, חלקה 458 בגוש 6108 הובא בחשבון דחייה ומושעא של 6 שנים למימוש הזכויות בחלופת תוספת בנייה. בהחלטת השמאי המכריע עו"ד דוד דדון מיום 07.10.2021 לנכס ברח' ארלוזורוב 140, תת חלקה 14, חלקה 611 בגוש 6217 הובא בחשבון מקדם משוקלל (דחיה, בנייה חדשה על גבי קיימת, דחייה ואי ודאות) של 0.54. בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט מיום 18.11.2021 לנכס ברח' בצלאל 28, תת חלקה 5, חלקה 645 בגוש 6217 הובא בחשבון דחייה ומושעא של 8 שנים למימוש הזכויות בחלופת הריסה ובנייה מחדש. בהחלטת השמאי המכריע המהנדס דוד טיגרמן מיום 31.12.2020 לנכס ברח' רמברנדט 3, חלקה 505 בגוש 6217, הובא בחשבון דחייה ומושעא של 8 שנים למימוש הזכויות בחלופת הריסה ובנייה מחדש. בהחלטת השמאי המכריע מר אריה אריאל מיום 19.11.2019 לנכס ברח' בלוך 45, תת חלקה 1, חלקה 502 בגוש 6217 הובא בחשבון מקדם דחייה ומושעא של 5 שנים למימוש הזכויות בחלופת תוספת בנייה.
- שמאי המשיבה טוענים כי גם לעמדת הוועדה המקומית בחלופת תוספת בנייה על הקיים ככל ונדרש כופר חנייה אשר מיוחס לתוספת הזכויות מכוח הרובע יש להפחית את עלות כופר החנייה.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 31 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

רח' בארי מס' 3, שכונת הצפון החדש - החלק הדרומי ת"א יפו תת חלקה 6, חלקה 641 בגוש 6217			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
השלמת קומת הגג הקיימת	220	1	220
תוספת בנייה לקומה אחת	315	1	315
קומת גג בנסיגה	245	1.2	294
מרפסת גג	70	0.3	21
סה"כ תוספת שטח אקווי			
שווי מ"ר קרקע מבונה			
סה"כ השבחה גולמית			
עלויות התאמה עודפות *			
הפחתת כופר חנייה **			
השבחה בניכוי עלויות התאמה וכופר חנייה			
מקדם דחייה ומושעא			
השבחה מלאה			
חלק יחסי מיוחס לנישום (52/920 חלקים)			
סה"כ			
השבחה			
היטל השבחה			

\* 300 ₪ עלות התאמה עודפת X 780 מ"ר תוספת שטחים

\*\* 50,045 ₪ כופר חנייה ל- 1 מקום חנייה X 7 דירות בהתאם להוראות 3729א'.

### החלטה:

– כפי שאוזכר על ידי שמאי הצדדים, ישנן 2 החלטות קודמת בבניין בו מצוי הנכס שבנדון, האחת בקומה ראשונה, תת חלקה 5 והשניה בקומה שנייה תת חלקה 7. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים איני מוצא מקום מלשנות את החלטתי הקודמת ועל כן היא תובא בשינויים המחויבים למקרה שבענייננו. תכנית תא/3729א' היא תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת הקובעת זכויות בניה לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב. הוראות התכנית מתייחסות הן לבנייני מגורים חדשים והן לתוספת לבניינים קיימים תוך שהיא מבחינה ומקצה זכויות שונות בהתאם למיקום הנכס (רחוב ראשי, בתחום/מחוץ לתחום אזור ההכרזה וכדומה) ולמועד הוצאת ההיתר לבנייתם (לפני/אחרי 01.01.1980). לכן, בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישור התכנית, ככל שקיימת, יש לבחון כל מקרה לגופו ובהחלט תיתכן שונות בין נכסים

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 32 מתוך 39



# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

שונים בתחום הרובע, בהתאם לסיווגם הספציפי עפ"י החלוקה הברורה שבהוראות התכנית. שמאי הצדדים אינם חלוקים כי השימוש המיטבי לצורך בחינת ההשבחה, היא חלופת תוספת בניה על הקיים, בהתאם להוראות תכנית תא/3729א' ובהתאם למאפייני הבניין ואני מקבל את הסכמתם בעניין זה. המחלוקת בין שמאי הצדדים היא בנוגע לעקרונות תחשיב ההשבחה. שמאי המשיבה טוענים כי אין להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 כחלק מהשווי במצב הקודם ואילו שמאי המבקשת טוען כי הזכויות מכח תמ"א 38 הן חלק מהמצב הקודם. כאמור לעיל, הנכס שבעניינינו מהווה דירה בקומה ראשונה, בבניין מגורים ותיק בן 6 קומות וקומה חלקית מעל קומת עמודים. הבניין נבנה בתחילת שנות ה-60 ולכן אין מחלוקת שמדובר, על פניו, במבנה העומד בתנאי תמ"א 38 ולכן יש למקד את ההכרעה בהתאם לסיווג ספציפי זה. ברבות מהחלטותי הקודמות להשבחה בגין אישור תכנית תא/3729א, לרבות בהחלטותי הקודמות שנערכו לתתי החלקות בבניין, קבעתי כי מאחר ומדובר בתכנית שהוכנה מכח סעיף 23 בתמ"א 38, אזי יש לראות את ההוראות שבתכנית אשר חופפות ו/או קטנות מזכויות תמ"א 38 כהוראות מכח תמ"א 38. עפ"י הוראות סעיף 23, נקודת המוצא היא שכאשר תכנית מאושרת מכח סעיף 23 לתמ"א היא מחליפה את הוראות סעיפים 11-14 לתמ"א, לעניין זכויות הבניה אותן ניתן לאשר למי שמחזק את הבניין בפני רעידות אדמה. כאשר הזכויות מכח תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, פחותות/שוות לאלו הניתנות בתמ"א 38, התכנית החדשה מחליפה את הוראות 11-14 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת. כאשר התכנית המפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 מאפשרת זכויות בניה העולות על אלו שאפשרה תמ"א 38 הרי שמגבלת התמ"א היא בהתאם לסעיפים 11,12 ו-14 והזכויות שמעבר לכך מהוות את רכיבים אשר בגינם ניתן לגבות היטל השבחה. בעניינינו מדובר בבניין מגורים ותיק בן 6 קומות וקומה חלקית מעל קומת עמודים, בהתאם לתמ"א 38 ניתן להוסיף על הבניין הקיים, זכויות בניה בהיקף של 2.5 קומות מורחבות. בהתייחס למחלוקת בעניין הבאתן בחשבון של זכויות פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם, אם לאו, ברבות מהחלטותי הקודמות שנערכו לנכסים בתחום תכניות רובע 3 ו-4 הבהרתי מדוע אני מקבל את טיעוני שמאי המשיבה בעניין זה ואף הפניתי להחלטות ועדות ערר רלבנטיות. לאחרונה, בחודש ינואר 2024, חלה התפתחות משמעותית בפסיקה בעניין זה, עם פרסומו של פס"ד עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויטן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 08.01.2024 (להלן: "פס"ד לויטן"), התואם בעקרונותיו את החלטותי הקודמות. פס"ד לויטן מתייחס למימוש במכר כבעניינינו. מדובר בפס"ד של בית

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 33 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

המשפט המחוזי, בערעור מנהלי שהוגש על החלטות ועדת ערר בראשות עו"ד סילביה רביד, תא/8290 + 8291/1118 ו-8 עררים נוספים, המתייחסים כאמור, למימוש בדרך של מכר. כבוד השופט יעקב שקד קבע כי יש להתחשב ב**פוטנציאל זכויות הבניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב "מצב קודם"**, בדגש על העובדה כי זכויות הבניה שמעניקה תכנית רובע 3 פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38 ועליהן המשיבה כן גובה היטל השבחה. וכלשונו: "אזכיר: זכויות הבניה שמעניקה תכנית רובע 3 לבניין בו מצויות הדירות **הינן תוספת קומה טיפוסית מלאה וקומת גג חלקית**"<sup>4</sup> בהיקף של כ- 369 מ"ר, השייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין. כאמר, זכויות אלה פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38<sup>5</sup>, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות **2.5 קומות טיפוסיות**<sup>6</sup> מעל הבנוי על המקרקעין.

למרות זאת, סבורה המשיבה כי ראוי וצריך לגבות היטל השבחה בגין מכר הדירות, ללא התחשבות בעליית ערך בשל תמ"א 38.

דעתי שונה. למסקנתי כמה טעמים.....לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה **בבחינה שמאית**<sup>7</sup> שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל.

כבוד השופט שקד גם דוחה את חוות הדעת של היועמ"ש לממשלה בזו הלשון: "עמדת היועצת המשפטית לממשלה בסוגיה זו הינה כי יש לבצע נטרול, כלשוונה, כלומר להתעלם מהשפעתה של תמ"א 38 על המצב הקודם, רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה. לעומת זאת, לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם.

להשקפתי ובכל הכבוד, עמדה מעין זו כוללת סתירה פנימית. אם מדובר בזכויות מוקנות שאין להתחשב בהן, הרי שאין להתחשב בהן כלל - הן לגבי מגרשים שחלה עליהם תמ"א 38 והן לגבי מגרשים שהיא איננה חלה עליהם.

<sup>4</sup> ההדגשה במקור. ש.ג.

<sup>5</sup> ההדגשה במקור. ש.ג.

<sup>6</sup> ההדגשה במקור. ש.ג.

<sup>7</sup> ההדגשה במקור. ש.ג.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 34 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית לממשלה, המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם", אך מחזקת את מסקנותיי<sup>8</sup>.

ועוד, סבורני כי עמדת היועצת המשפטית לממשלה עלולה לעורר קושי שמאי – פרקטי לא מבוטל, על גבול הבלתי אפשרי, ובאופן שהשמאות תיערך לטעמי בצורה ספקולטיבית לגמרי".

למעשה כבוד השופט שקד בפסק דינו קובע שלושה עקרונות מהותיים; האחד, יש לחשב את שווי הזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם. השני, יש לבחון את עליית השווי בשל השפעת תמ"א 38, בבחינה שמאית. השלישי, תכנית רובע 3 מקימה חבות בהיטל השבחה לאור היותה תכנית קונקרטי ומסוימת היוצרת ודאות עקרונית "נוכח האמור בעניין ברקול"<sup>9</sup>, ובהינתן שהיקף שיקול דעת הוועדה המקומית בתכנית רובע 3 מצומצם מאד, אם בכלל, הרי שהזכויות על פיה מוקנות ומימושן מחייב גבית היטל השבחה".

– בהקשר ישיר לענייננו, הרי שבניגוד לטיעוני שמאי המשיבה (אשר בחוות דעתם התבססו גם על החלטת ועדת הערר, הרי שפסה"ד שינה את ההחלטה עליה הם מתבססים), ויש להביא בחשבון את פוטנציאל תמ"א 38. נותר לבדוק האם הוראות תכנית תא/3729 א' מקנות זכויות בניה בהיקף רחב יותר מאשר הוראות תמ"א 38. תמ"א 38 מאפשרת תוספת בהיקף של 2 קומות וקומה חלקית בהיקף מחצית הקומה (דהיינו 2.5 קומות במסלול תוספת בניה).

תכנית תא/3729 א' קובעת בחלופת "תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980" כי "ברחובות שאינם ראשיים ושאינם בתחום התכנית לבניה נמוכה ומחוץ לאזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית עפ"י תכנית זו".

<sup>8</sup> ההדגשה במקור. ש.י.

<sup>9</sup> בר"מ 168/20 ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, פורסם בנבו 15.02.2023.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 35 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

בענייננו, בנויה קומה עליונה חלקית ולכן עפ"י תמ"א 38 התאפשרה השלמת הקומה העליונה החלקית לקומה מלאה, תוספת קומה מלאה, ותוספת קומת גג עליונה חלקית בהיקף מחצית הקומה שמתחתיה, בעוד שעפ"י הוראות תכנית תא/3729א' מתאפשרת השלמת הקומה העליונה החלקית לקומה מלאה, תוספת קומה מלאה, ותוספת קומת גג עליונה חלקית בהתאם לנסיגות המותרות בתכנית לבניה על הגג. בהתאם לנסיגות המפורטות בהוראות תכנית תא/3729א' מתקבל כי שטח הבניה האפשרי בקומת הגג העליונה גדול משטח מחצית הקומה. מעיון בתחשיבי שמאי הצדדים, עולה שאינם חלוקים בעניין זה ואף אינם חלוקים באשר לשטחי הבניה הניתנים לבניה (שטח מחצית קומה 157.5 מ"ר עפ"י תמ"א 38, שטח קומה בהתאם לנסיגות 245 מ"ר). בטרם אתייחס לגופו של תחשיב ההשבחה (לסוגיית המקדמים, ערכי השווי והפחתה בגין קרן חניה), אבהיר כי התכנית המפורטת תא/3729א', קבעה בהתייחסה לבניין שבנדון, זכויות גבוהות מאלו המתאפשרות לבניה עפ"י תמ"א 38. לכן, השאלה הנשאלת היא מהו מקדם שווי לפוטנציאל מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם. אמנם אין מחלוקת שלא מדובר בזכויות מוקנות, אך מטרתו של סעיף 23 בהוראות התמ"א היא לייצר באמצעות תכנית מפורטת (מכח הסעיף) בדיוק את אותה קונקרטיות נדרשת, שתיקבע על ידי הרשות המקומית, ככזו שמכירה באופן המיטבי את הצרכים בתחומה. לכן, חזקה שאם הרשות המקומית קבעה בתכנית מפורטת כי בסביבת הנכס שבנדון תותר השלמת הקומה העליונה החלקית לקומה מלאה, תוספת קומה מלאה, ותוספת קומת גג עליונה חלקית בהתאם לנסיגות המותרות בתכנית לבניה על הגג הרי שאילו הייתה מבוקשת הבניה האפשרית במסגרת תמ"א 38, כאמור בהיקף נמוך יותר, זו הייתה מתאשרת. לא סביר שבקשה להיתר לתוספת בניה מכח תא/3729א' הייתה מתאשרת בעוד תוספת בניה בהיקפים נמוכים יותר מכח תמ"א 38 הייתה מסורבת. לכן, על אף שמדובר בזכויות שאינן מוקנות, הרי שדווקא תכנית תא/3729א' על בסיס הוראותיה מחזקת את הודאות לקבלת זכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם. לאור זאת, ניתן לחשב את ההשבחה רק בהתאם לדלתא שבין שתי התכניות, המתקיימת בקומה העליונה. מכאן כי לצורך חישוב ההשבחה יובא בחשבון במצב קודם שטח בניה של 157.5 מ"ר ומרפסת גג בשטח זהה ואילו במצב החדש שטח בניה של 245 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 70 מ"ר.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 36 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- מקדמי בניה בקומת גג ומרפסת גג : שמאי הצדדים לא חלוקים על מקדם 1.2 לבניה על הגג ומקדם 0.3 למרפסת גג. בהחלטותיי לתכנית זו אני קובע מקדם 1.2 לבניה על הגג ומקדם 0.3 למרפסת גג. כפי שהובא בחשבון ע"י הצדדים במקרה דנן.
- מקדם התאמה לבינוי חדש על קיים ומקדם דחיה : שמאי המשיבה טוען לעלויות התאמה עודפות בסך של 300 ₪ למ"ר ובסך הכל מבצע הפחתה של 234,000 ₪. כמו כן מביא בחשבון מקדם 0.5919 לדחייה ומושעא. שמאי המבקשת טוען למקדם התאמה 0.9 לבינוי חדש על קיים ומקדם 0.497 לדחייה ומושעא. לאחר שעיינתי בהחלטותיי הקודמות, ובחנתי את המרכיבים הרלבנטיים בנכס שבענייננו, ובכלל זה את מרכיב המושעא הקיימת, אי מימוש בניה מכח תמ"א 38 עד למועד הקובע, הבינוי הקיים, זכויות הבניה עפ"י התכנית, מיקום הנכס והעובדה שבנכס יחידת דיור הבנויה בקומה העליונה, מקדם הדחיה הסביר הוא 0.497 (דחיה של כ- 12 שנים, בשיעור היוון 6%) ומקדם הפחתה בינוי על קיים 0.9, כפי שהובא בהחלטתי הקודמת.
- שווי מ"ר מבונה : שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה 25,000 ₪. מעיון בהחלטתי הקודמת ולהחלטות שערכתי לנכסים בגוש 6217 עולה שגם בהחלטות אלו נקבע שווי מ"ר מבונה זהה. לכן, הסכמתם לשווי מ"ר מבונה סבירה.
- הפחתת קרן חניה : שמאי המבקשת טוען להפחתה בגין עלות לקרן חניה בגין יח"ד נוספת של 50,045 ₪ ואילו שמאי המשיבה טוען לאותה עלות של 50,045 ₪ אך מחשב עבור 7 חניות ל- 7 יח"ד הנוספות. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, אני מקבל את טיעונם לעניין שווי קרן החניה אך לא נכון להביא בחשבון הפחתה לכל 7 יח"ד הדיור. יחידות הדיור החדשות שבמסגרת 2.5 קומות "מתקזזות" בין שני מצבי התכנון, כך גם עלויות קרן החניה המיוחסות להן. הפרש הזכויות לבניה על הגג בין השטח שהובא בחשבון במצב קודם לבין השטח שהובא בחשבון במצב חדש ואשר לפיו חושבה ההשבחה, משקף יחידת דיור אחת נוספת. לאור האמור לעיל תובא בחשבון הפחתה בסך 50,045 ₪.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר : ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 37 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

– להלן תחשיב ההשבחה:

315			שטח קומת הגג במ"ר
<b>מצב קודם</b>			
סה"כ אקו'	מקדם אקו'	שטח במ"ר	
189	1.2	157.5	שטח בניה בקומת הגג
47.25	0.3	157.5	מרפסת גג
<b>236.25</b>			<b>סה"כ</b>
<b>מצב חדש</b>			
294	1.2	245	שטח בניה בקומת הגג
21	0.3	70	מרפסת גג
<b>315</b>			<b>סה"כ</b>
78.75			השבחה במ"ר אקו'
25,000			שווי מ"ר מבונה ב-ש
1,968,750			השבחה גולמית ב-ש
0.9			השבחה ב-ש בהתאמה לבינוי חדש על קיים
-50,045			קרן חניה ב-ש
1,721,830			השבחה ב-ש לאחר הפחתת מקדם בינוי וקרן חניה
0.497			מקדם דחיה
52/920			חלק יחסי
<b>48,400</b>			<b>השבחה לחלק היחסי ב-ש (במעוגל)</b>
<b>24,200</b>			<b>היטל השבחה לחלק היחסי ב-ש</b>

**הערת הח"מ:** ברצוני להדגיש כי מהאמור מתקבל מצב שנוצרה השבחה של כ- 48,400 ש"ח בלבד, אך יש לדייק ולהבהיר כי קיימת השבחה גבוהה יותר (בהיקף של 2.5 קומות מורחבות, שלא הובאה בחשבון בתחשיב לעיל, בהיותה מתקזזת בשני מצבי התכנון), השבחה שאינה **חייבת בתשלום**. מן המפורסמות היא שתמ"א 38 נועדה לעודד הן יזמים והן בעלי דירות לבצע פרויקטים של התחדשות עירונית והריסת מבנים שאינם עמידים בפני רעידות אדמה על ידי הענקת תמריצים ממשיים, לרבות פטור מהיטל השבחה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יתכן וקיימת זיקה משפטית בין הוראות תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 לבין חובת תשלום היטל השבחה. לראיה, המשיבה התנגדה להכללת סעיף זה<sup>10</sup> בתכנית 507-0634923 ת/4474 – **תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב** (להלן: "**תכנית ארלוזורוב**"). לפי התפתחות הפסיקה וההבנה שמתיישבת עם המסקנה שהתקבלה בהחלטתי, יש סבירות גבוהה שלא תיווצר השבחה החייבת בתשלום<sup>11</sup> לתכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ובענייננו, תכנית תא/3729. סוגיה דומה של הכללת סעיף 23 לתמ"א 38 בהוראות התכנית עלתה גם בעניין תכנית ארלוזורוב. בהחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, בישיבה מספר 1402 מתאריך 23.10.2023 נקבע כי: "**הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ביחס לדרישה לקבוע את התכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ולקבוע כי ההתנגדות נובעת מהרצון להתייחס לשאלת הפטור מהיטל**

<sup>10</sup>סעיף הקובע כי התכנית היא לפי סעיף 23 לתמ"א 38.  
<sup>11</sup> בשונה מהשבחה החייבת בתשלום.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה  
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 38 מתוך 39

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

השבחה, נושא שאינו מוטל לפתחה של הועדה ואינו בסמכותה. בהתאם, עמדת הועדה בנושא לא תעלה ולא תוריד בעיקר בהינתן הוראות סעיף 13 לתמ"א 38 ואין אנו סבורים שנכון שהועדה תתערב בנושא זה. ובהתאם לכך הועדה לא מוצאת לנכון להתייחס לנושא זה בהוראות התוכנית". ההחלטה התקבלה לאחר ש"ביום 04.09.2023 קיימה הועדה דיון<sup>12</sup> נוכח אי בהירות בהחלטה ביחס לנושא האם תכנית זו היא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 והצורך לקבוע עמדתה בנושא זה. הועדה שמעה את עמדת הועדה המקומית והמתנגדים ביחס לנושא זה".

### 12. החלטה:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים המפורטים לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-ש	היטל השבחה ב-ש
תא/3729 א'	16.06.2018	48,400	24,200

על סכומי היטל השבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

<sup>12</sup> ככל הנראה מדובר בדיון פנימי.