



# יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין  
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)  
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ"ה אלול תשפ"ה  
תאריך לועזי : 18/09/2025  
מס' מינוי : 2930.24

לכבוד,

חנוך הרבסט גרשון ואח'

באמצעות מר ניר עזרה - שמאי מקרקעין. דוא"ל: [nir.shamaut@gmail.com](mailto:nir.shamaut@gmail.com)

להלן "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב

באמצעות מר סויצקי רמי - שמאי מקרקעין. דוא"ל: [rami@363.co.il](mailto:rami@363.co.il)

להלן "המשיבה"

## החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6212, חלקה 446, תת חלקה 1

רחוב אבן גבירול 187, פינת יוחנן הורקנוס 33

שכונת הצפון הישן – החלק הצפוני

תל אביב - יפו





## 1. מטרת ההחלטה:

- 1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.
- 1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב (להלן: "המשיבה"), לבין חנוך הרבסט גרשון (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש בדרך של מכר.

## 2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

- 2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 04/10/2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר סויצקי רמי, על צרופותיה.
  - 2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 19/01/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ניר עזרה, על צרופותיה.
- כמו כן, הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

## 3. המועד הקובע לשומה:

מהות	מועד קובע
תוכנית תא/4562	30/12/2023

## 4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	: חנות בקומת הקרקע של בניין מגורים ותיק בן 3 מעל קומת קרקע מסחרית.
גוש	: 6212.
חלקה	: 446.
שטח החלקה ברוטו	: 699 מ"ר.
שטח החלקה נטו	: 496.49 מ"ר (לאחר הפקעה מיום 25/10/2018)
תת חלקה	: 1.
שטח תת חלקה	: 19.1 מ"ר.
כתובת	: רח' אבן גבירול 187/יוחנן הורקנוס 33, שכ' הצפון הישן - החלק הצפוני, תל אביב-יפו.
הזכויות בנכס	: בעלות.

## 5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 07/02/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

## 6. דיון מקצועי:

בתאריך 08/04/2025 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.





## 7. תיאור הנכס והסביבה:

### 7.1. תיאור הסביבה:

תל אביב היא עיר במישור החוף הדרומי, גובלת ברמת השרון והרצליה (מצפון), בבת ים וחולון (מדרום), ברמת גן, גבעתיים ובני ברק (ממזרח) ובים התיכון (ממערב). הנכס הנדון ממוקם בשכונת "הצפון הישן - החלק הצפוני", בחלקה המערבי של העיר תל אביב-יפו, ברחוב אבן גבירול 187 פינת רחוב יוחנן הורקנוס 33.

הצפון הישן מחולק לשני חלקים, הצפוני והדרומי, החלק הצפוני, בו ממוקם נכס נשוא השומה, הינה שכונת מגורים מובהקת ומבוקשת בעיר הממוקמת בסמיכות לשכונת הצפון החדש, נהר הירקון וחוף הים.

נכס נשוא השומה ממוקם ברחוב אבן גבירול פינת יוחנן הורקנוס. רחוב אבן גבירול מהווה ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המהווה, ברובו, את הגבול בין שכונות הצפון הישן לשכונות הצפון החדש. הרחוב מתחיל מצפון באזור שדה דב, ומסתיים בדרום בצומת הרחובות חיים לסקוב/מרמורק/קרליבך/יהודה הלוי. רחוב יוחנן הורקנוס מהווה ציר תנועה משני חד-סטרי בשכונה הממשיך את רחוב יהודה המכבי ממזרח ומסתיים ברחוב ישעיהו ממערב. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה נמוכה הכוללת בעיקר 3 קומות מעל לקומת קרקע או עמודים הכוללת מסחר, לצד פרויקטים של התחדשות עירונית. בסביבת הנכס, מבוצעות עבודות הרכבת הקלה (הקו הירוק).

בסביבת הנכס קיימים שירותים קהילתיים כגון: מוסדות חינוך ודת, שצ"פ, מגרשי משחקים וספורט, מרכז מסחרי, מרכזי בילוי ופנאי, גנים ציבוריים, פארק הירקון וכו'. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות וכו'.

### 7.2. תיאור החלקה:

החלקה נשוא השומה, בשטח של 699 מ"ר, בייעוד מגורים עם קומת קרקע למסחר, עליה בנוי בניין ותיק בבניה רוויה נמוכה בן 3 קומות מעל קומת מסחר. החלקה בעלת צורה מלבנית, הטופוגרפיה בחלקה מישורית.

### גבולות החלקה:

דרום	-	חזית לרחוב יוחנן הורקנוס, ומעברו מגורים, באורך של כ-33 מ'.
צפון	-	חלקה מס' 457, עליה בניין עם קיר משותף לנכס הנדון, באורך של כ-33 מ'.
מזרח	-	חזית לרחוב אבן גבירול, ומעברו מגורים, באורך של כ-22 מ'.
מערב	-	חלקה מס' 1349, עליה בניין מגורים ותיק בן 3 קומות, באורך של כ-22 מ'.

### 7.3. תיאור הנכס:

בהתאם להיתרי הבניה, נכס נשוא השומה מהווה חנות בקומת הקרקע בבניין מגורים ותיק בבניה רוויה נמוכה בן 3 קומות מעל קומת קרקע למסחר, הכוללת יח"ד.





## 8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

### 8.1. נסח טאבן:

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 26/02/2024, עולים הפרטים כדלקמן:

תיאור הדירה : חנות.  
 גוש : 6212.  
 חלקה : 446.  
 שטח החלקה : 699 מ"ר.  
 תת חלקה : 1.  
 שטח תת החלקה : 19.1 מ"ר.  
 החלק ברכוש המשותף : 19/876.  
 תקנון : מצוי.  
 הזכויות בנכס : בעלות של 17 בעלים שונים.  
 הערות : הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת נתיבי תחבורה עירוניים להסעה המונית בע"מ מיום 23/06/2019.  
 הערות: פורסם בילקט פרסומים מס' 8300 מיום 19/06/2019.

### 8.2. הסכם מכר:

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 16/04/2024, בין צבי אריכא ואח' לבין אליהו חיים הרבסט, למכירת 516/572 חלקים של חנות (האחרונה מצד צפון והחמישית מצד דרום) ברחוב אבן גבירול 187 תל אביב, נכס הידוע כחלקה 446/1, בגוש 6212, והקונה הינו בעלים של 56/572 חלקים מהנכס.  
 התמורה: 1,153,847 ₪.

## 9. מצב תכנוני<sup>1</sup>:

להלן סיכום רשימת תוכניות רלוונטיות הקשורות למקרקעין הנדון:

מספר תוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ./עיתונות	שם התוכנית
58	04/01/1940	976	תוכנית 'גדס'
286	28/02/1952	216	תיקון לגודל מגרש בשטח תוכנית גדס
336	05/11/1953	318	חנויות - רחוב אבן גבירול
886	15/02/1962	1432	תוכנית בינוי - הרחבת רחוב הורקנוס ל-13 מ'
1363	18/11/1971	1778	שינוי תוואי רחוב בני דן - אוסישקין והרחבת אבן גבירול
1680	10/12/1981	2770	קביעת תנאים לגגות בתים
מ'	24/06/1982	2829	שינוי אחוזי בניה והוראות בניה

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.





ע'	28/11/1985	3275	מרתפים
ס'	25/06/1989	3672	דירות על גגות בבניינים קיימים
ג'	21/04/1994	4208	בניה על גגות בתים
2710	03/07/1997	4540	הקמת מעלית
1/ע	18/03/2003	5264	מרתפים
תמ"א 38	18/05/2005	5397	תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38 תיקון 1	16/08/2007	5704	תמריצי תמ"א 38
תמ"א 38 תיקון 2	10/03/2010	6069	הריסה ובניה מחדש
תמ"א 38 תיקון 3	11/06/2012	6430	עדכון הוראות בניה למבנים המיועדים לחיזוק
תמ"א 38 תיקון 3א'	13/12/2016	7400	הוראות חדשות להריסה ובניה מחדש
5000	22/12/2016	7407	תוכנית מתאר תל אביב-יפו
תת"ל 71ב	23/05/2017	7510	רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק" - מקטע מרכזי
4658	08/04/2019	8195	תכנית משלימה לתוכניות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב
תא/4562	15/12/2023	ישראל היום	תוכנית רחוב אבן גבירול - התחדשות עירונית

## להלן פירוט תמציתי לתוכניות נבחרות:

9.1. תוכנית מס' 58, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 976 מיום 04/01/1940, הינה "תוכנית בניין העיר תל אביב 1927". בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה מסווגת כ-"אזור דירות 1".

### להלן זכויות הבניה בהתאם להוראות התוכנית:

שטח מגרש מינימאלי : 500 מ"ר או 425 מ"ר בבניה משותפת על 2 מגרשים סמוכים.

גובה בנין מירבי : 3 קומות, לא כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים.

אחוזי בניה מותרים : 35%.

צפיפות : 9 יח"ד לשטח מינימלי של 500 מ"ר.

קווי בניין : חזיתי - 4 מ', אחורי - 5 מ', צדדי - 3 מ'.

9.2. תוכנית מס' 336, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 318 מיום 05/11/1953. מטרת התוכנית היא לתקן את ה"תוכנית ראשית" ולהתיר הקמת חנויות בלבד בבניינים הפונים לרחוב אבן גבירול, ושום שימוש לצרכי מגורים לא יורשה בה.

בנוסף, בסעיף 4'ד' נקבע שקו בניין לחזיתי יהיה 9 מ' מגבול המגרש עד לקיר החיצוני של קומת הקרקע ו-5 מ' מגבול מגרש עד לקולונדה בקומת הקרקע ולקיר החיצוני של כל קומה מעל קומת הקרקע.

עוד נכתב בסעיף 4ה', שרחוב אבן גבירול נוסף לרשימת הוראות סעיף 78 לתוכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות. גובה הבניין - 4 קומות כולל קומת קרקע.

9.3. תוכנית תא/886, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1432 מיום 15/02/1968. התוכנית הרחיבה את שטח רחוב הורקנוס והפקיעה שטחים מהחלקה נשוא חוות הדעת.





9.4. תוכנית תא/1363, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1778 מיום 18/11/1971. התוכנית הרחיבה את רחוב אבן גבירול מ-20 מ' ל-30 מ' וקבעה חלק מהחלקה לדרך.

9.5. תוכנית ע', שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985, קובעת הוראות ותנאים לאחוזי בניה ושימושים למרתפים.

#### בהתאם להוראות התוכנית:

- שטח המרתף לפי גודל קומה טיפוסית.
- שימושים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- הערות: לא יורשו מגורים במרתף/ים, מותר לבנות יותר מקומות מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

9.6. תוכנית ג', שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994, הקובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות, ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית 1680.

#### בהתאם להוראות התוכנית:

- לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בנין, זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין.
- חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה, ובקומה אחת. החדר ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש, ולא ממגדל המדרגות.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי התוכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- בגגות שטוחים, השטח הבנוי, לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח החדרים למתקנים הנדסיים, לא יעלה על 50% משטח הגג.
- ניתן להקים פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג, ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות בהתאם לתנאים המפורטים בתוכנית.

9.7. תוכנית ע/1, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5264 מיום 18/03/2003, ומטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ושימוש בהם, ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע".

#### בהתאם להוראות התוכנית:

- תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות אלה, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי





שרות כלליים בכל הבניינים, ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין, וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתוכנית ראשית. קומות אלה יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

- תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתכסית של עד 80% משטח המגרש ובתנאים המפורטים בתוכנית.
- גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
- תכליות ושימושים בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- תכליות ושימושים בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים, מחסנים דירתיים.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- מחסן דירתי בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור.

9.8. תוכנית מתאר ארצית 38, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005. תוכנית תמ"א 38 קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התוכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התוכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד תכנון לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תוכנית זו, או חלק מהוראות תוכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בנין, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

במהלך השנים פורסמו תיקונים לתוכנית, כדלקמן:

- תיקון מס' 1א', שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007, אשר מבהיר, בין היתר, את היחס בין הוראות התמ"א לבין זכויות הניתנות בתוכניות מפורטות קודמות.
- תיקון מס' 2, שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010, קובע הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש.
- תיקון מס' 3, שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012, קובע הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של עד 2 מ' צדדי וחזיתי ו-3 מ' אחורי ולממ"ד במקרים מסוימים עד קו בנין 0 מגבול המגרש.

תיקון מס' 3א', שהודעה אישורו פורסמה בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016, קובע זכויות במסלול הריסה ובנייה מחדש.

במסגרת תיקון זה, נקבעו הוראות בנושא חישוב השטחים וזכויות הבנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש, וחישוב תוספת הקומות ושטחי הבנייה בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין.





להלן השטח המירבי המותר לבנייה שהוועדה רשאית להתיר:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור 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 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
  - ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
  - ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
  - ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין זה,

- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות, כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד שתאושר.
- תוספת שטחי בניה בתת קרקע למטרות שירות בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

9.9. תוכנית מתאר תא/5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, ומטרתה

לקבוע הוראות להכנת תוכניות עתידיות ואזורי יעוד והגדרת שימושים ושטחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתוכניות עתידיות בכל אזור. בהתאם לתשריט התוכנית הנכס הנדון מסווג בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", במתחם מס' 301. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכח תוכנית זו.

עיקרי הוראות כלליות:

- ייעוד הקרקע בכל מגרש ייקבע בתוכנית, בהתאם להגדרות המבא"ת או כל הגדרה אחרת שתהיה נהוגה באותה עת, ובלבד שהשימושים המותרים באותו ייעוד קרקע לא יחרגו ממקבצי השימושים המותרים על פי תכנית זו באותו אזור ייעוד.
- היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שיקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבנייה לשימושים סחירים מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתוכנית. סך כל שטחי הבנייה





המאושרים לשימושים נוספים באזור הייעוד שבאותו אזור התכנון, לא יעלה על 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים סחירים המאושרים בו.

עיקרי הוראות מיוחדות למתחמי התכנון - רובע 3 הצפון הישן ומרכז העיר (301):

ברחוב אבן גבירול, יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התוכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5. הבינוי יכלול קולונדה המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב. ציר מעורב - הציר המסומן בתשריט כציר מעורב אשר בקומת הקרקע שלו תקבע חזית מסחרית ובשאר הקומות יותרו שימושים מעורבים הכוללים, בין השאר, מגורים ומשרדים. מתע"ן - מנספח תחבורה עול כי ברחוב עובר ציר מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים הפועלת בתדירויות גבוהות לאורך צירים המסומנים בנפח התחבורה).

9.10. תוכנית תשתית לאומית 71ב' (תת"ל), רכבת קלה במטרופולין ת"א – "הקו הירוק" - מקטע מרכזי, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7510 מיום 23/05/2017. מתוך דברי ההסבר לתוכנית:

תוכנית הקו הירוק נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

התוכנית להלן מתייחסת למקטע המרכזי של הקו הירוק המפורט בתמ"א והיא חלק מסדרת תוכניות לתשתיות לאומיות שישלימו את מארג קווי הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב, הקבוע בתמ"א. תוכניות אלו יצטרפו לתוכניות מתאר מחוזיות המפורטות והמאושרות הכוללות את תוואי הקו האדום.

התוכנית ממקמת את רצועת המתע"ן, בתוך תחום הרצועה לתכנון, כפי שנקבעה בתמ"א למעט חריגה אחת ממנה. התוכנית מתבססת בעיקרה על דרכים מאושרות בתוכניות שאושרו קודם לאישורה של התמ"א.

תוואי הקו הירוק מתחיל בדרום רחוב הר ציון - לוינסקי וממשיך צפונה דרך הרחובות מנחם בגין, קרליבך, אבן גבירול, חציית הירקון על גשר רוקח עד רחוב ש"י עגנון בצפון. ברחוב אבן גבירול, בין רחוב לוינסקי לשדרות נורדאו, תוואי הקו הוא תת קרקעי. בחלק הנדון, תוואי הרכבת עילי.

תוכנית תא/4562 (מס' 507-0643890), התחדשות רחוב אבן גבירול, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעיתון 'ישראל היום' מיום 15/12/2023, היא תוכנית לעידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רחוב אבן גבירול באמצעות קביעת הוראות למגרשים הטיפוסיים לאורך הרחוב, תוך שמירה על איכויות הבינוי הקיימות כגון רציפות, אחידות הבינוי, קולונדה וחזית מסחרית. כמו כן, קביעת הוראות לאזור הכרזת אונסק"ו של העיר הלבנה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים לאזור זה. מכוחה של התוכנית ניתן להוציא היתרים, ללא הוראות איחוד וחלוקה.

בהתאם לתשריט התוכנית החתום, נכס נשוא השומה הינו תא שטח מס' 109 ביעוד 'מגורים, מסחר ותעסוקה'.





## מתוך דברי ההסבר - מצב מוצע:

- תוכנית המתאר מייעדת את הרחוב כציר מעורב עם הוראות מיוחדות.
- מסמך מדיניות אבן גבירול, שאושר בשנת 2012, קבע הנחיות לבניה חדשה ומהווה תשתית לתוכנית סטטוטורית.
- מצב קיים: יעוד הקרקע במגרשים הטיפוסיים הינו מגורים א' ומגורים ב'. חובת קומה מסחרית וקולונדה ייחודית באורכה, רציפותה ואיכותה. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר הכולל מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים. במרבית החלקות ברחוב, גובה הבינוי הינו 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. בדפנות כיכר רבין גובה הבינוי 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. כמו כן, כולל הרחוב בניה חריגה לסביבתה כגון: בית יכין, בית אליהו, לונדון מיניסטור, מגדל המאה ואזור סומייל בחלק הצפון מזרחי.
- מטרת התוכנית היא יצירת תשתית תכנונית לפיתוח הרחוב כציר מרכזי בעיר תוך שמירה על איכויותיו הקיימות.
- התוכנית מיישמת את הוראות תוכנית המתאר ומהווה השלמה לתוכנית רובע 3 ורובע 4 בשל העובדה כי זכויות הבניה שנקבעו בתוכנית המתאר אינן תואמות את נפחי הבניה שנקבעו במסמך מדיניות אבן גבירול, נדרשת תוספת זכויות בניה.

## עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד ממגורים א' ומגורים ב', ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- הפקעה ושינוי יעוד ממגורים לדרך בחלקות בהן המדרכות הקיימות ברחוב הינן בתחום מגרש פרטי וכן הפקעה לצורך הרחבת מדרכות במקטע הרחוב מצפון לשדרות נורדאו בדופן המערבית של הרחוב.
- קביעת זכויות בניה לבניה חדשה בהתאם למיקומו של המגרש, בכפוף לעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר.
- קביעת מספר קומות מירבי לבינוי הטיפוס. מחוץ לתחום אזור ההכרזה עד 9 קומות, בתחום אזור ההכרזה עד 7 קומות.
- קביעת הוראות לצפיפות יח"ד באמצעות מקדם צפיפות 65. קביעת היקף יח"ד קטנות מסך יח"ד (לפחות 20%).
- קביעת שימושים לכל קומות המבנה כולל מרתפים.
- קביעת הוראות בנושא חניה.

## עיקרי סעיף 4.1 לתקנון - ייעודי קרקע ושימושים:

### שימושים

### מחוץ לתחום אזור ההכרזה:

- קומת הקרקע ובקומת הגלריה - חובת שימושי מסחר לאורך החזית הקדמית לרחוב אבן גבירול.
- בעורף המבנה ובקומת הביניים כהגדרתם בתוכנית ובקומה הראשונה - בנוסף על השימושים כאמור לעיל יותרו שימושי תעסוקה, שטחים משותפים למלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתוכנית. לא יותרו שימושי מגורים מלבד מבואות ושטחים משותפים למגורים.





- בקומות עליונות - יותר שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, לפחות 50% מהשטחים בקומות העליונות כהגדרתם בתוכנית, יהיו למגורים ולשימושים הנלווים אליהם.
- מפלס הגג העליון - מתקנים טכניים לשירות הבניין, כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן הנדרש כדין. כמו כן יותר גגות ירוקים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. יותר שימוש לבריכת שחיה בכפוף להבטחת השטח הנדרש למתקנים ומערכות טכניות. גובה מעקה הבריכה לא יעלה על הגובה המקסימלי הקבוע בתוכנית. שימוש זה יותר גם במפלס קומת הגג ויהיה בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- קומת המרתף העליונה - השימושים המותרים עפ"י תכנית ע"1, למעט שימוש לחניה ולשטחים נלווים למגורים. בנוסף, יותר שימושי מסחר, תעסוקה, שטחים משותפים למלונאות (במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות עליונות), וכן שימושים בעלי אופי ציבורי. לשימושים אלה יותר כניסות עצמאיות בתחום שטח הבניין. כמו כן, יותר שימושי אחסנה, גישה לחניה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה ושטחי שירות למגורים.
- בשאר קומות המרתף כאמור בסעיף 5 לעיל ועפ"י תכנית ע"1 על שינויה.
- בנוסף על האמור לעיל, בקומת הקרקע, קומת הגלריה, קומת הביניים וקומת המרתף העליונה, יותר שימושי בילוי ופנאי כהגדרתם בתוכנית בכפוף לפרסום והליך לפי סעיף 149 לחוק.

## בתחום אזור ההכרזה:

כאמור לעיל, ובנוסף בקומה הראשונה יותר שימוש למגורים.

## בינוי

### הוראות בינוי לבניה חדשה מחוץ לתחום אזור ההכרזה:

- שטחי הבניה המרבים מעל הקרקע במגרש יקבעו בהתאם להגדרת מספר הקומות המירבי והשטח המירבי המותר לבניה בקומות השונות. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצל בגין מגבלות הבניה בתוכנית זו מבוטלות.
- זכויות הבניה כוללות שטחים עיקריים ושטחי שירות. שטחי הגזוזטראות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
- שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת – לפחות 20% מסך השטחים הכוללים.
- שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו עפ"י 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין או 80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין במגרש הבנוי משני צדדיו בקיר משותף, במכפלת מס' הקומות הטיפוסיות ובתוספת שטחי קומת הקרקע וקומת הגג בהתאם לנסיגות. בנוסף תותר הקמת גלריה וקומת ביניים בהתאם לסעיפים 1.4.1.2.א.ח, 1.4.1.2.א.ט.
- על אף האמור לעיל, תותר הרחבת שטח הקומה מעבר לאמור לצורך ממ"קים במקום ממ"דים ולצורך מרפסות פנימיות כהגדרתן בתוכנית בהתאם להוראות הבאות:
  - א. הקמת ממ"קים בשטח המינימאלי הנדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף.
  - ב. הקמת מרפסות פנימיות כהגדרתן בתוכנית בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול כמפורט בסעיף 1.4.1.2.ט במקרים בהם יתווספו מרפסות לפי סעיף זה, הוראה זו תחול על כלל הקומות





הטיפוסיות, לרבות הקומה הראשונה.

- יותר לנייד את השטחים המתווספים כאמור בסעיף ד' לעיל בין קומות המבנה בכפוף לשמירה על תכסית קומות זהה וחזית אחודה כלפי רחוב אבן גבירול.
- במגרשים הקטנים מ-350 מ"ר או במגרשים בהם עומק המגרש קטן מ-12 מ' (מדוד מחזית אבן גבירול) תותר הגדלת שטח הקומה המותר עד 95% מהשטח המוגדר בין קווי בניין ללא תלות בממ"קים ומרפסות פנימיות.
- שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם להיטל הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות בולטות שטח זה יכלול גם את שטח הקולונדה.
- תותר הקמת גלריה כהגדרתה בתוכנית ובתנאי שמרחקה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ-3 מ'.
- תותר הקמת קומת ביניים כהגדרתה בתוכנית מעבר למניין הקומות ובלבד ששטחה לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי של קומת הקרקע (ללא שטח הקולונדה).
- שטח הבניה בקומת הגג: ע"פ מגבלות קווי הבניין והנסיגות בסעיף 4.1.2 ב(2).
- שטחי בניה במרתפים: ע"פ תכנית ע1, למעט הוראות המשנות את תכנית ע1 הכלולות בתוכנית זו.
- לא יותרו תוספות על בניין קיים.

#### בתחום אזור ההכרזה:

- הוראות לבניה חדשה - בהתאם לסעיף 1.2.4.א.1, למעט ס"ק ד' וס"ק יב' להלן.
- על אף האמור לעיל, תותר הרחבת שטח הקומה מעבר לאמור לצורך ממ"קים במקום ממ"דים בשטח המינימאלי הנדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף.

#### קווי בניין - בניה חדשה

קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5 ועפ"י ההוראות הבאות:

- מחוץ לאזור ההכרזה - צידי: 4 מ' או 0 מ' בקיר משותף, אחורי: 5 מ', קדמי: 0 מ'.
- בתחום ההכרזה בניה חדשה - צידי: 3 מ' או 0 מ' בקיר משותף, אחורי: 4.5 מ', קדמי: 0 מ'.
- בתחום ההכרזה תוספת לבניין – צידי ואחורי: בהתאם לקיים, קדמי: 0 מ'.
- קומת הקרקע תכלול קולונדה בהתאם להנחיות בסעיף 4.1.2.ח.
- בבניינים פינתיים ברחובות ראשיים הניצבים לרחוב אבן גבירול כהגדרתם בתוכנית, פרט לתא שטח 254, פינת הבניין לכל גובהו תיבנה בנסיגה בעומק הקולונדה כלפי אבן גבירול ובנסיגה של 3 מ' מקו הבניין הקדמי של הרחוב הניצב.
- במגרשים פינתיים קווי הבניין לרחובות הניצבים יהיו כמסומן בתשריט
- קווי בנין למרתפים - בכפוף להגבלות בסעיף 4.1.2.ו'.
- נסיגות בקומה עליונה -
- א. בחזית לאבן גבירול 2 מ' מקו החזית הקדמית, בחזית אחורית 3 מ' מקו החזית. במגרשים פינתיים בחזית קדמית לרחוב ניצב לאבן גבירול 3 מ' מקו החזית הקדמית.





- ב. על אף האמור לעיל, במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכנית קומת גג הקטנה מ-50% משטח הגג או מימדי קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ' יותר להקטין את הנסיגה בחזית אחורית ובחזית קדמית לרחוב ניצב ל-2 מ' מקו החזית.
- אזור ההכרזה חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

## גובה ומספר קומות - בניה חדשה

- מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5. באזור ההכרזה חריגה ממספר גובה הקומות הקבוע בתוכנית זו יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- מחוץ לאזור ההכרזה - 9 קומות.
- בתחום ההכרזה בניה חדשה - 7 קומות.
- בתחום ההכרזה תוספת לבניין - כמפורט בסעיף 4.1.2.יא'.
- גובה קומת הקרקע בבניה חדשה לא יעלה על 6.5 מ' (מדוד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה) ולא יפחת מ-5.3 מ'.
- בעורף המבנה תותר חלוקת קומת הקרקע ל-2 קומות ליצירת קומת ביניים כהגדרתה בתוכנית כאמור בסעיף 4.1.2.א.1.ט.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ' (מדוד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה). בקומת התעסוקה תותר גמישות בגובה הקומה עד 3.80 לצורך מעבר תשתיות במסגרת הגובה הכללי המותר.
- גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ' (מדוד מרצפת הקומה העליונה לראש מעקה הגג).
- גובה קומת המרתף העליון לא יפחת מ-3 מ' ולא יעלה על 5.5 מ', מדוד מרצפת המרתף לתחתית התקרה.

## בניה בקיר משותף - בניה חדשה

- בנייה בקיר משותף תחויב במגרשים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף וכן בתאי שטח 166-168 (ארלוזורוב פינת אבן גבירול).
- תנאי למימוש הזכויות בתאי שטח 105-121 יהיה מימוש המבנים הבנויים בקיר משותף בשלמותם ובו זמנית.
- בניה בקיר משותף תחייב הגשת תכנית עיצוב ופיתוח למבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם לסעיף 6.2 לתוכנית זו.
- בבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת יותרו מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי אשפה, שטחי מיגון, שטחי תפעול, מתקנים טכניים, מרתפים וחניה משותפים. תותר גמישות במיקומם בכפוף להסכם לשימוש משותף בשטחים אלו ורישום זיקת הנאה בהתאם.
- קו הבניין הצידי בחלק שאינו בנוי בחפיפה יהיה 2.5 מ'.

## מסחר בניה חדשה:

- היקף שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-50% משטח הקומה הבנוי (ללא שטח הקולונדה).





- שטחי המסחר יהיו בעומק שלא יפחת מ-4 מ' (מדוד ממישור חזית המסחר לרחוב אבן גבירול). במגרשים בהם עומק קומת הקרקע קטן מ-12 מ' (מדוד מחזית אבן גבירול) עומק שטחי המסחר לא יפחת מ-3 מ'. אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' לאורך אבן גבירול.
- במגרשים פינתיים עם רחובות ראשיים ניצבים לאבן גבירול כהגדרתם בתוכנית, שימושי מסחר יחויבו לכל אורך החזית הקדמית הניצבת. במגרשים פינתיים שאינם עם רחובות ראשיים כהגדרתם בתוכנית, אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-4 מ'. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לקו הבניין בתחום החזיתות המסחריות ברחובות הניצבים יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל.
- הכניסה לשימושי המסחר במפלס המרתף תמוקם במסגרת קווי הבניין.
- מפלס שימושי המסחר בקומת הקרקע יהיה ברצף עם מפלס המדרכה ברחוב.
- הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות הסעיפים לעיל במגרשים אשר בשל נתוניהם הפיזיים לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנדרשים לתפקוד הבניין.

## מרתפים - בניה חדשה :

- תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. במגרשים בהם תתאפשר כניסה לחניה, יתאפשר צמצום השטח החדיר לחלחול מים לשיעור שלא יפחת מ-10%.
- בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ממפלס המדרכה לצורך מעבר תשתיות.

## גגות - בניה חדשה :

- שטחי הבנייה המרביים על הגג יקבעו על פי הנסיגות בהתאם לסעיף 2.ב.4.1.2 לעיל ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכיו"ב.
- גובה המתקנים הטכניים בגג העליון, כולל מבנה המעלית, לא יעלה על 5 מ' ממפלס רצפת הקומה העליונה, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- שטחי הגג העליון ירשמו כשטח משותף ולא תותר הצמדתם ליחיד.

## מרפסות - בניה חדשה :

### מחוץ לאזור ההכרזה :

- בחזית הקדמית הפונה לרחוב אבן גבירול יותרו מרפסות פנימיות בלבד, כהגדרתן בתוכנית בעומק שלא יעלה על 2 מ' ובאורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית. שטח מרפסות אלה לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת.
- בחזית אחורית ובחזית קדמית לרחוב ניצב במגרשים פינתיים, תותר הבלטת מרפסות מקירות הבניין החיצוניים. שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטחים המרביים המותרים עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, ובהתאם להוראות הבאות:
- א. בחזית אחורית תותר הבלטת מרפסות בקומות הטיפוסיות מקו חזית הבניין עד 1.20 מ'.





- ב. במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.60 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול, ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-6 מ' מפנית המבנה.
- ג. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירתן, בין אם שטחן מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.

#### בתחום אזור ההכרזה:

- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד בהתאם להוראות הבאות:
- א. תותר הבלטת מרפסות מקו בינוי קדמי ואחורי בכל הקומות פרט לקומת הביניים וקומת הגג, בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ'. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- ב. אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
- ג. במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.60 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול, ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-6 מ' מפנית המבנה.
- לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירתן, בין אם שטחן מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.

#### תמהיל יחידות דיור - בניה חדשה:

- חישוב מספר יחיד המירבי יהיה עפ"י סך השטחים לשימוש מגורים בקומות עליונות (כולל שטחים משותפים בקומות אלו), מחולקים במקדם הצפיפות - 65. מספר יחיד המינימלי לא יפחת מהחישוב המתקבל ע"פ מקדם צפיפות 85.
- בחישוב מספר יחיד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחיד נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.
- לפחות 20% מכלל יחיד יהיו קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר. דירות אלו יחויבו בפתרון מיגון קומתי (ממ"ק) במקום ממ"ד.
- בתחום התוכנית לא יותר איחוד דירות.

#### בינוי - תוספת לבניין קיים:

- הוראות סעיף זה יחולו על מגרשים הכלולים בתחום אזור ההכרזה בלבד.
- תוספת בניה על בניין קיים תותנה בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה, בהתאם לתקן 413.413.
- הוראות בינוי לתוספת על בנינים קיימים יהיו בהתאם לסעיפים: 4.1.2.1 ב' ס"ק 2, 4.1.2.1 ג' ס"ק 4, 4.1.2.1 ד' ס"ק 3-6, 4.1.2.1 ה' ס"ק 2, 4.1.2.1 ו', 4.1.2.1 ז' ובנוסף בתנאים הבאים:





- תנאי להיתר בניה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה מכוח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת לבניינים הבנויים בקיר משותף.
- תידרש התאמה של כלל המבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם לתוכנית העיצוב שאושרה אשר תפורסם בהליך לפי סעיף 149.
- היקף תוספת הבניה :
  - א. תותר תוספת קומה בהתאם לקונטור הקומה הקיימת (לא כולל מרפסות ובליטות) וקומה חלקית בהתאם לנסיגות בקומת הגג כאמור בסעיף 2.ב.4.1.2. לחילופין, יותרו חדרי יציאה לגג, בהתאם להוראות תכנית ג' מלבד השינויים הכלולים בתוכנית זו. לא יותרו חדרי יציאה לגג בנוסף לתוספת קומת גג חלקית כאמור בסעיף זה לשימוש מגורים
  - ב. גובה המבנה לא יעלה על 5 קומות + קומה חלקית, פרט למבנים קיימים שגובהם בעת אישור התוכנית 5 קומות ומעלה, בהם תותר תוספת קומת גג חלקית.
- הרחבות בבניינים קיימים יהיו בהתאם להנחיות הבאות :
  - א. יותרו הרחבות במסגרת קווי הבניין המותרים ובכפוף להשתלבות בבניין הקיים ולפתרון מיגון.
  - ב. תותר הארכת הקיר המשותף בכפוף לאמור בסעיף 6.ד.4.1.2.
  - ג. בבניינים פינתיים בהם פינת הבניין בנויה בנסיגה, תישמר נסיגה זו ולא תותר הרחבת הבניין בתחומה.
- תחויב שמירת הקולונדה בחזית המסחרית בהתאם להנחיות הבאות :
  - א. עיבוי עמודי הקולונדה לצורך חיזוק המבנה יהיה כלפי פנים הקולונדה, ולא יותרו אלמנט חיזוק למבנה מעבר לקו הבינוי הקיים כלפי רחוב אבן גבירול. עומק הקולונדה למעבר חופשי לאחר עיבוי העמודים לא יפחת מ' 3.2 מ' נטו (מדוד מפנים העמוד ועד חזית הדופן המסחרית) עיבוי רוחב העמוד בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול לא יעלה על 10 ס"מ סה"כ.
  - ב. מקצב עמודים יהיה אחיד.
- מרחבים מוגנים : תותר תוספת מרחבים מוגנים במסגרת קווי הבניין המותרים והערות 13,14 לטבלה בסעיף 5. לא תותר הפנייתם לחזית הרחוב. לא תותר המשכיות קירות מרחבים מוגנים בתחום הקולונדה. תותר המשכיות קירות מרחבים מוגנים באופן ניצב ובמרחק שלא יפחת מ- 2 מ' ביחס לדופן החזית המסחרית.
- מרפסות : בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, ובהתאם להוראות הבאות :
  - א. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.
  - ב. לא תותר סגירת מרפסות בין אם בקומות התוספת ובין אם בקומות הקיימות.
  - ג. המרפסות יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.
  - ד. בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות בקומות הקיימות או הרחבת מרפסות קיימות.
  - ה. בחזית האחורית בקומות הקיימות ובקומות התוספת תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. שיעור הבלטותן מעבר לקו בנין אחורי לא יעלה על 1.60 מ'.





- תנאי לתוספת מרפסות בקומות הקיימות יהיה הקמתן בהינף אחד.
- בניה על גגות: תנאי לבניה על גג בנין יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים המוצבים על הגג.
- צפיפות יח"ד: צפיפות יח"ד בתוספת השטח או לחילופין בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בבניין הקיים, תהיה ע"פ מקדם הצפיפות 65 מ"ר.
- הוראות בנושא חניה בהתאם לסעיף 6.5.
- עיצוב מבנים ופיתוח המגרש יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, על פי הנחיות הועדה המקומית לאחר חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו לאזור זה. תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה.

## 10. רישוי:

- מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון ובהתאם לפרוטוקול ההחלטה של ועדת המשנה לתו"ב, מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נמצאו המסמכים הבאים:
- היתר בניה מס' 223 מתאריך 05/07/1956, להקמת בית קומות ומקלט במרתף. המכיל: בקומה א' - 4 חנויות ומחסן, דירה בת 2 חדרים וח"ש, דירה בת 1.5 חדרים וח"ש ודירה בת חדר וח"ש וקולונדה. בקומות ב', ג', ד' - 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ודירה בת חדר וחצי וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג. לא נמצאה תוכנית הגשה חתומה להיתר.
- תוכנית הגשה חתומה להיתר 225 מתאריך 05/07/1956.

## 11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	המשיבה	המבקש
תא/4562	30/12/2023	₪ 388,024	0 ₪

## 12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות, וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדין. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

### 12.1. עמדת המשיבה - הועדה המקומית:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר רמי סויצקי:

בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18/08/2022, במסגרת ערר (תל אביב- יפו) 8290-11-18 לוינתן אדיב שמואל (אדווין סמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, כבענייננו, בגין תכנית 3616 א', המיושמים בשומה זו, כדלקמן:





א. הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19 (ב)(10)ב, אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תוכנית 3616א'.

ב. אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.

ג. הזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' הינן זכויות קונקרטריות.

ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויטן") במסגרתו קבע בית המשפט כי אכן הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10) אינו חל במכר, וכן זכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן קונקרטריות. 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.

בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה - 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 20-08-33949-08 אהוד אברהם לבניא 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 ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר - לרבות, אך לא רק: בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 07.12.2014); רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15/07/2014); בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו, 20/04/2016).

יתר על כן, לעמדת הוועדה המקומית, בפס"ד לויטן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף (ושגוי) לאימרת אגב נקודתית, שניתן במותב יחיד, בהקשר של תוכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 (רע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" (26/09/2003), מאידך.

נוסף על כך, ובכל הכבוד, לעמדת הוועדה המקומית שגויה גם פנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (1.4.2020) - שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר - תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; וממילא מבוצע בפס"ד לויטן יישום שגוי, בכל הכבוד, של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.

נוכח העובדה כי פסק הדין לויטן 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, הונחיתי על ידי הוועדה המקומית לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".





## תוכנית 4562 –

- ◀ המקרקעין שבנדון **מחוץ לתחום ההכרזה**, ביעוד 'מגורים מסחר ותעסוקה', המסומן כמגרש 109, בשטח קרקע הגדול מ-350 מ"ר, קיימת חלופה אפשרית לבניה חדשה **בלבד**.
- ◀ השווי הטוב והיעיל הינו בניית מבנה חדש הכולל 9 קומות + גלריה וקומת ביניים.
- ◀ המבנה הוקם לפני כ-67 שנים ללא מעלית ומצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו, בנוסף הרכב הבעלות כולל 23 מחזיקים. לכן, נלקח מקדם דחיה ומושע של 6 שנים בשיעור היוון של 6%.
- ◀ הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף הינו 19/876, דהיינו החלק המיוחס לנכס הנדון הינו 2.17% משווי המגרש.
- ◀ נלקח בחשבון תנאי למימוש הזכויות בתאי שטח 105-121 (הנכס הנישום מהווה את מגרש 109) יהיה מימוש המבנים הבנויים בקיר משותף בשלמותם ובו זמנית.
- ◀ שווי למ"ר מבונה ביעוד מגורים בסך 38,000 ₪. שווי זה נלקח מנתוני השוואה לדירות חדשות ברחבו אבן גבירול 146 (6213/64).
- ◀ שווי למ"ר בנוי ביעוד מסחר בסך 45,000 ₪. שווי זה נלקח מנתוני שכירות ברחבו אבן גבירול.
- ◀ שווי למ"ר מבונה ביעוד מסחר חדש בסך 35,000 ₪.
- ◀ שווי למ"ר מבונה ביעוד משרדים בסך 8,000 ₪. שווי זה נלקח מהכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.
- ◀ שיעור תשואה (שיעור היוון כולל) בשיעור של 6.7%. בהתאם לסקירת שיעור תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2022.
- ◀ תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שווי מ"ר מגלם גובה	שווי
חנות	21	1	45,000 ₪	945,000 ₪

מצב חדש									
חלק א' - שווי יחסי									
קומה	שטח בהתאם לתכסי ת במ"ר	ברוטו/נטו	בניה מקסימלית	קומה אחרונה	מרפסת גג במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'	שווי ממוצע	סה"כ שווי
מרתף (מסחר)	419.22		50%			60%	125.766	35,000 ₪	4,401,810 ₪
קרקע (מסחר)	204	66%	85%			100%	114.4	35,000 ₪	4,006,031 ₪
יציע (מסחר)	52	90%	85%			60%	26.52	35,000 ₪	841,204 ₪
ביניים (מסחר)	102	90%	85%			60%	52.02	35,000 ₪	2,731,385 ₪
1 (משרדים)	279	90%	85%			100%	237.15	8,000 ₪	1,704,420 ₪
2 (מגורים)	279	90%	85%			100%	237.15	38,000 ₪	8,095,995 ₪





8,095,995 ₪	38,000 ₪	237.15	100%			85%	90%	279	3 (מגורים)
8,095,995 ₪	38,000 ₪	237.15	100%			85%	90%	279	4 (מגורים)
8,095,995 ₪	38,000 ₪	237.15	100%			85%	90%	279	5 (מגורים)
8,095,995 ₪	38,000 ₪	237.15	100%			85%	90%	279	6 (מגורים)
8,095,995 ₪	38,000 ₪	237.15	100%			85%	90%	279	7 (מגורים)
7,561,212 ₪	38,000 ₪	49.98	30%	61.81	120%	85%	90%	196	8 (מגורים)
69,822,032 ₪	סה"כ שווי מצב חדש								
2.17%	חלק ברכוש המשותף								
0.6651	מקדם דחיה (7 שנים, 6%)								
1,007,252 ₪	סה"כ שווי מצב חדש								

חלק ב' - שימוש ביניים	
מהות	ערך
שווי הנכס במצב הנוכחי	945,000 ₪
הכנסה שנתית משכירות	56,700 ₪
מקדם היוון (7 שנים, 6%)	5.8
שווי שימוש ביניים	316,521 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	1,323,773 ₪
השבחה	378,773 ₪
חלק יחסי של הממכר	90.21%
ההשבחה	341,691 ₪
היטל השבחה (50%)	170,846 ₪

## 12.2. עמדת המבקש - מר חנוך הרבסט גרשון ואח':

### עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר ניר עזרה:

#### שימוש ביניים

באתאם לעמ"נ 21-12-55750- הוועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל, נדחה ערעור הוועדה המקומית על קביעת וועדת הערר, לפיה אין להוסיף במצב החדש שווי בגין שימוש ביניים.

בנוסף, השמאי המכריע מר יעקב הלוי, הכריע בסוגיה זו בעבר בשומתו המכרעת ברחוב משה שרת 21 תל אביב (2-6213/1192). בה צוין שאין מקום לקחת בחשבון שווי לשימוש ביניים לתקופת הדחייה עד מועד ה"צפיי".

מעיון בתחשיבי ההשבחה, כפי שנקבע בשומת המשיבה במקרקעין שבנדון, עולה כי מתוך השבחה כוללת בגובה של 378,774 ₪, שימוש הביניים מהווה השבחה בגובה של 316,521 ₪. כלומר, גם לגישת שמאי המשיבה עצמו, מרבית ההשבחה הנוצרת כתוצאה מאישור התוכנית מיוחסת לשימוש הביניים, אותו כאמור איך להביא כלל בחשבון.





## דחייה

- דחיה של 7 שנים אינה מספקת, זאת לאור הבינוי הקיים, הכולל עירוב שימושים, מספר רב של יחידות דיור וחנויות, בניה בקיר משותף עם הבניין בכתובת אבן גבירול 189 והקושי בבניית פרויקט בצמוד לרכבת הקלה.
- זאת ועוד, תוכנית 4562 קבעה כי בניינים שהיו בנויים, ערב אישור התוכנית בקיר משותף, **יחויבו להיבנות בקיר משותף, וכן יחויבו בהכנת תוכנית עיצוב משותפת**. לפיכך, אין זה די בהשגת הסכמות בין הדיירים בבניין הנדון, אלא יש צורך גם בהסכמות עם הדיירים בבניין בכתובת אבן גבירול 189.
- למותר לציין, כי בניין זה רשום בפנקס הזכויות (ללא רישום בית משותף) - נתון שיקשה אף יותר בקבלת ההסכמות הנדרשות.
- יובהר, כי מדובר בהוראה פוגעת בתוכנית ביחס למצב התכנוני הקודם, בו לא הייתה כל חובה לבניה משותפת. הוראת תוכנית זו מגדילה את מרכיב המושע באופן משמעותי ביחס למקרקעין שבנדון.
- מסריקת שומות מכרעות של כבוד השמאי המכריע יעקב הלוי, עולה כי ניתנה דחייה של בין 21-29 שנות דחייה.
- יודגש כי מרכיב המושע במקרה הנדון, בין היתר, לאור החובה בבניה משותפת עם הבניין ברחוב אבן גבירול 189, הינו גבוה מהמבנים שהוזכרו לעיל.

## סיכום ביניים

- עוד לפני התייחסות לעומק תקנון תכנית 4562, יודגש כי קביעת מקדם דחייה ראוי מחד וביטול שימוש הביניים מאידך, מאיינים כמעט לחלוטין את היטל ההשבחה כפי שנקבעה על ידי שמאי המשיבה עצמה, זאת גם אם נאמץ את יתר מרכיבי ההשבחה בשומה זו.

## פגיעה באפשרויות תכנון עקב אישור תוכנית תא/4562

התוכנית קובעת מספר הוראות הפוגעות באפשרויות התכנון ביחס למצב התכנוני הקודם, כדלקמן:

- פגיעה באפשרויות בניוי על הקיים - בשונה מתוכניות הרובעים (רובע 3 ו-4), תוכנית תא/4562 מונעת את האפשרות למימוש פרויקט בחלופת תוספת על הקיים. בכך למעשה פוגעת התוכנית באופן מימוש זכויות בניה אותן היה ניתן לקבל מכח תמ"א 38.
- ביטול אפשרות תכנונית להקמת מרתפי להקמת מרתפי חניה - במצב התכנוני הקודם ניתן היה לממש מרתפי חניה מתוכנית ע1, זאת לעומת המצב התכנוני החדש, בו תוכנית תא/4562 מונעת אפשרות זו וקובעת כי לא תותר חניה (תקן החניה יהיה אפס).
- למותר לציין, כי שווי קרקע למקום חניה תת קרקעית בסביבת הנכס גבוה מאוד ותורם תרומה חיובית לשווי המקרקעין ועל כן מובן כי ביטול אפשרות תכנונית לממש חניות מהווה פגישה בשוויו של הנכס.
- חיוב בניה משותפת עם אבן גבירול 189 - כפי שפורט לעיל בהרחבה, התוכנית מחייבת בניה יחד עם הבניין ברחוב אבן גבירול 189.





## התייחסות לתחשיב שומת הועדה:

- ◀ היחס בין שווי מ"ר בנוי לשווי מ"ר מבונה - היחס שנקבע אינו סביר, מעיון בשומות של כבוד השמאי המכריע יעקב הלוי ומספר רב של שמאים מכריעים בתחום הרובעים היחס בין השווי המבונה והבנוי הינו כ-50%.
- ◀ שווי מ"ר בנוי למסחר - מסקר עסקאות מכר לחנויות ברחוב אבן גבירול עולה כי שווי מ"ר בנוי בסך של כ-70,000 ₪. לפיכך, שווי החנות במצב הקודם הינו בגובה של 1,470,000 ₪. בהתאם לשומת המשיבה עולה כי שווי החנות במצב החדש הינו 1,323,773 ₪, שווי נמוך מהמצב התכנוני הקודם.
- ◀ עוד ראוי לציין, כי בשנים האחרונות החנות עברה שיפוץ מקיף, ולפיכך השווי צריך להיות אף גבוה ממוצע עסקאות ההשוואה.
- ◀ חיוב מרתפים - בשומת המשיבה מובא בחשבון שווי למרתף אך ורק במצב התכנוני החדש. חישוב זה מייצר מצב מעוות ושגוי, לפיו מימוש מרתף הותר לראשונה מתוכנית תא/4562. במצב התכנוני הקודם, חלה תכנית תא/1ע המאפשרת משרדים עצמאיים בקומת המרתף וכן חיבור המרתף לשטחי המסחר. למעשה מדובר בחיוב שלא כדין לגבי מרתף אותו ניתן היה לממש עוד במסגרת המצב התכנוני הקודם מתוכנית תא/1ע.
- ◀ במילים אחרות, חיוב בגין קומת המרתף כפי שעולה משומת המשיבה מהווה הלכה למעשה חיוב בגין תוכנית תא/1ע.
- ◀ יוער כי אמנם תכנית תא/1ע לא השביחה את המקרקעין שבנדון נכון למועד תחילתה (קרי שנת 2003), זאת בהתחשב בהעדר כדאיות כלכלית להריסת המבנה, אך אין זה אומר שזכויות הבניה למימוש שטחים אלה אינו חל בפועל ביחס למקרקעין.
- ◀ לא חלה עליית שווי במקרקעין - בהתאם לתחשיבי שמאי המשיבה - עוד לפני מרכיב הדחיה, שווי המצב הקודם גבוה משמעותית משווי המצב החדש. יובהר כי קיימות אי הסכמות נוספות בתחשיב הוועדה כגון יחס ברוטו/נטו של 0.9, אי הבאת חדרי יציאה לגג במצב התכנוני הקודם, שווי מ"ר מבונה למגורים.
- ◀ שווי מ"ר מבונה למגורים - בהתאם לשומות מכריעות של השמאי המכריע מר בועז קוט ולאחר התאמה לזמן, מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות 33,000 ₪.
- ◀ תרומת תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38 לשווי הנכס במסגרת המצב התכנוני הקודם - קביעת שמאי המשיבה לפיה אין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במסגרת חישובי שווי המצב התכנוני הקודם, נשענת, בין היתר, על חוות דעת משפטית שנערכה עבור הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב. וכן מהאמור בפס"ד לויתן, לפיה הפטור מתשלום היטל השבחה אינו חל במימוש בדרך של מכר.
- ◀ באשר לחו"ד היועצת המשפטית לוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, הרי שבחוות הדעת המשפטית נטען, בין היתר, כי יש לפעול משיקולי הוגנות ולנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב התכנוני הקודם, שכן לא יהיה זה הוגן כלפי הציבור (המיוצג על ידי הוועדה המקומית) לגרום להפחתה מלאכותית של היטל השבחה.





מאותם שיקולי הוגנות אין זה הוגן לחייב אדם בהיטל השבחה רק משום שבחר/נאלץ למכור את דירתו ולא להמתין עד מימוש הזכויות בדרך של היתר. יודגש כי תמריצי תמ"א 38 נועדו בכדי לייצר כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים ולאפשר את עמידותם בפני רעידות אדמה ולא נועדו להשביח את המקרקעין. רוצה לומר, התוכנית לא נועדה ליצור אצל הציבור ציפייה להכנסות מהיטלי השבחה בגינה, ולפיכך לא מובנת הטענה לפיה אותו ציבור יפגע בשל העובדה שלא יחול היטל השבחה בגין זכויות בניה אלה.

כל זכויות הבניה החופפות בין תמ"א 38 (על שינוייה) לבין תכנית תא/4562 אינן מהוות זכויות בניה בגינן יש לחייב בהיטל השבחה.

מאחר וזכויות בניה אלה היו ניתנות למימוש עוד טרם אישור התוכנית המפורטת הרי שבעניין זה התוכנית לא השביחה את המקרקעין שבנדון.

עוד נטען, כי ממילא לא קיים בסיס חוקי/משפטי לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה אלה, זאת מאחר והן קשורות בקשר ישיר ובלתי ניתן להפרדה לזכויות הבניה מכח תמ"א 38 - ועל כן הן פטורות באופן מלא מתשלום היטל השבחה, כפי שהובהר בפס"ד לויתן שם נקבע כי יש להכיר בהשפעת תמ"א 38 במצב הקודם.

**לסיכום**, בית המשפט המחוזי קבע כי יש להביא בחשבון את שווי תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם.

כל מוכר ו/או כל קונה דירה ברובע 3 או 4 וכן ברחוב אבן גבירול, היה מביא בחשבון כי הוא יוכל לבנות לכל הפחות את זכויות הבניה שקבעה תמ"א/38, זאת עוד לפני אישור תכנית תא/4562, ועל כן בגין זכויות חופפות אלה אין מקום לחייב בהיטל השבחה.

### 12.3. התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':

#### תוקף והשפעה של תמ"א 38

במועד אישור התוכנית, החלטת המועצה הארצית לפיה רשות שתחליט עד 02/01/2024 על סיום התמ"א בתחומה או לא תגיש עד לאותו מועד תוכנית כוללת להתחדשות עירונית (מספיק שאחד מאלה מתקיימים), תסתיים התמ"א בתחומה ביום 29/02/2024.

ואם יתקיימו שני התנאים: כלומר הרשות לא תחליט על סיום התמ"א ותגיש תוכנית כוללת להתחדשות עירונית לועדה המחוזית, אז התמ"א תהיה בתוקף עד למאי 2026 או עד למועד אישור התוכנית הכוללת, המוקדם מביניהם.

מכאן יוצא, שערב המועד הקובע של תוכנית אבן גבירול היה ברור שהתמ"א תסתיים לכל המאוחר במאי 2026 וסיכויים גבוהים שתסתיים עוד בפברואר 2024.

#### זכויות בניה מכח תמ"א 38 ומכח תכנית תא/4562 - זכויות מוקנות ומותנות

← הזכויות מכוח תמ"א 38 החלה על כל מדינת ישראל ואינה קונקרטית, אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן, להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.





זאת לעומת הזכויות מכוחה של תכנית 4562 החלה על שטח תחום קונקרטי בעיר תל אביב, שהינן זכויות המוקנות ספציפית למקרקעין. ומשכך, שיקול דעת הוועדה המקומית לאשרן הינו מצומצם ולכן יש לחייב בגינן בהיטל השבחה, גם במועד מימוש זכויות בדרך של מכר.

לעניין טענות שמאי המבקשים בנוגע ליחסי תכנית תמ"א 38 ותוכנית תא/4562, הריני להפנות לחו"ד ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית תל אביב, המדברת בעד עצמה וקובעת כי אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה - בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם.

בנוסף, ולאור העובדה כי מדובר בתיק שטרם התקבלו בו הכרעות של שמאים מכריעים, הובאו דוגמאות מהחלטות בתוכנית הרובעים שלוש וארבע.

## השימוש המיטבי

החלופה המיטבית **הינה הריסה ובניה** המאפשרת לנצל בצורה אופטימלית את זכויות הבניה. לרבות בניית פנטהאוזים עם בריכת שחיה.

מרבית היזמים הפונים לעירייה מאז אישור תכנית 3729 א' מתכננים להרוס את הבניינים ולבנות חדשים.

לראיה, מאז אישור התוכנית, הוגשו עשרות בקשות להריסה ובניה ברובע 4 המחזק את הטענה כי קיימת העדפה לפרויקטים של הריסה ובניה.

## זכויות אותן ניתן לנצל במסגרת הריסת הבנוי ובניה לפי תוכנית הרובעים תא/3729 א' ו/או תא/4562

מרפסות מחוץ לקווי הבניין - במצב הקודם, לאור הבניה במלוא השטח הכלוא בין קווי הבניין, נלקח בחשבון כי ניתן היה להקים מרפסות בחזית קדמית בלבד, עם הבלטה מותרת של עד 1.2 מ'. במרווח האחורי בעורף החלקה אסורה הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין. במצב החדש, תכנית 4562 מאפשרת הקמת גזוזטראות בהבלטה כפועל יוצא ממיקום החלקה מעבר לקו הבניין (חלקה פינתית). בכך מאפשרת התוכנית תוספת שטחי גזוזטראות, תורמת לשווי הנכס ומשביחה אותו.

גובה קומת הגג - תוכנית תא/4562 מאפשרת גובה קומת הגג העולה על המותר במצב הקודם. הגבהה זו מאפשרת חלל מגורים גבוה וגדול יותר, תורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה. עפ"י תכנית תא/4562 הותר גובה קומת גג עד 5.00 מ'.

המקדם שנקח בשומה בהתאם לשומות מכריעות רבות בשיעור של 1.2.

גובה קומת הקרקע - תוכנית תא/4562 מאפשרת גובה קומת הקרקע בבניה חדשה לא יעלה על 6.5 מ' (מדוד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה), ולא יפחת מ-5.3 מ'.

גובה קומת מרתף - תוכנית תא/4562 מאפשרת גובה קומת מרתף בבניה חדשה לא יעלה על 6.5 מ' (מדוד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה) ולא יפחת מ-5.3 מ'.

בריכת שחיה בתוכנית הרובעים - הקמת בריכת שחיה משביחה ולראיה כמות הבקשות להיתרי בניה הכוללת בריכת שחיה מעידה על כך, כולל בקשות לתוספת בניה ולא רק בבניה חדשה.





## שימוש ביניים

במצב החדש ניתנה דחיה עד להריסת המבנה. בתקופה זו יש שווי לנכס הנישום. אי התייחסות לשימוש הביניים הינו טעות כלכלית והערכה בחסר של המקרקעין.

לעניין פס"ד פסק דין עמ"נ (תל-אביב-יפו) 55750-12-21 - הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי. פסק דין זה נמצא היום בערר אצל השופט גלעד הס שאמור לקבל החלטה בזמן הקרוב.

לעניין ההחלטה של השמאי המכריע מר יעקב הלוי בעניין שימוש ביניים ברחוב משה שרת 21 תל אביב, נאמר, אין הדבר דומה, לאור העובדה שההחלטה נשוא חוות הדעת הינה מגורים ואינה מסחר.

במידה שלדעת השמאי המכריע בתיק שבנדון אין מקום לשימוש ביניים, ברצוני לציין שהדרך הנכונה לחישוב היטל ההשבחה הינה כדלקמן:

שווי מצב חדש (X) פחות שווי במצב קודם (Y) = השבחה (Z).

את ההשבחה (Z) המתקבלת יש להכפיל בדחיה (W) = השבחה לאחר דחיה (A)

## דחיה

הדחיה המוצגת בשומתי הינה סבירה, יש לראות את הדברים הבאים:

רחוב אבן גבירול עובר שדרוג של הרכבת הקלה, דבר המעלה את רמת הביקוש באזור.

זכויות הבניה גדלו באופן משמעותי במסחר ובמגורים ויוצרת מוצר תכנוני חדש לחלוטין.

ההשוואה שעושה שמאי המבקש ומציג שומות מכריעות של השמאי המכריע מר יעקב הלוי, אינן רלוונטיות, לאור העובדה שמדובר ביעוד למגורים בלבד.

הנדון הינו בבניין ישן, לא מודרני, הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

ניתן לראות הגשה למידע תכנוני שזורם כיום לעירייה ברחוב אבן גבירול באזור ההכרזה ומחוצה לו.

## בניה על הקיים

◀ השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש, לכן תוספת בניה אינה רלוונטית.

◀ תוספת הזכויות לפי תמ"א 38 קטנה ביחס לתוספת המאפשרת התוכנית הכוללת: בנין מודרני וחדש, תוספת קומת מרתף (שאינה אפשרית במצב הקיים) + קומת חנויות + קומת גלריה כמקובל ברחבי העולם.

◀ תמ"א 38 תוספת, מאפשרת 2.5 קומות בלבד (זכויות מותנות), ואילו תוכנית אבן גבירול בהריסה מאפשרת תוספת מרתף, קומת ביניים וארבע קומות פלוס קומה בנסיגה (זכויות מוקנות).

◀ בתוכנית 4562, השימושים המותרים הינם מסחר לכול דבר כאשר בפועל יוצרים חנויות בני 3 קומות כמקובל בחנויות בחו"ל.

◀ על הצד הזהיר, ביצעתי חיוב של 60% אקוויוולנטי בלבד לקומת המרתף ושטח אפקטיבי של 50%, כאשר בפועל ניתן לנצל הרבה יותר בהתאם להוראות התב"ע. ראה תשריט חתכים מתוך התוכנית.

◀ תוכנית ע1 אינה דומה לתוכנית 4562 לא במהות, לא בשטחים ולא בשימושים.





## ערכי השווי

- מגורים - בהתאם לעסקאות ההשוואה מגוש 6213 חלקה 64, ממוצע שווי מ"ר בנוי בסך 69,973 ₪, לטובת חילוץ שווי מ"ר מבונה נלקחו הערכים הבאים: 17% מע"מ, 15% יזמות ו-10,000 ₪ עלויות הקמה. כך שיוצא כ-42,000 ₪ מ"ר מבונה. בשומתי נקלח שווי של 38,000 ₪, על הצד הזהיר.
- מסחר - כל העסקאות שמציג שמאי המבקש הינם מרחוב אבן גבירול. הן משקפות פוטנציאל, ולכן להערכתי אינן רלוונטיות במקרה זה. יש לקחת עסקאות ממקומות שאינן כוללות פוטנציאל ו/או דמי שכירות.
- שיפוץ החנות - עסק מסחרי אינו דירת מגורים ואינו נבחן לפי מצבו הפיזי. רוכש ו/או שוכר פוטנציאלי ישפץ את החנות לשימוש העתידי. ניתן להעריך לדוגמא, שספר לא יעשה שימוש בחנות שמהווה בפועל כבית מלאכה אלא יבצע שיפוץ יסודי.

## טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון, ולאחריו:

### שמאי המבקש

- לעניין שימוש ביניים - ראה החלטותיך במקומות אחרים בהם לא הובא בחשבון כחלק מהמצב החדש שימוש ביניים אשר מהווה חלק מהשווי במצב הקודם (ראה פס"ד טבצ'ניק).
- דחייה למימוש - המשיבה קבע 7 שנים בשיעור היוון של 6%. מדובר בדחייה לא ריאלית ואינה מגלמת את הסיבות האובייקטיביות לדחייה, כגון: כמות בעלים בחלקה, סמוך לרכבת הקלה ולמימוש הבניה. חובה לקבל אישורים מיוחדים. מורכב מבחינה ביצועית, עירוב שימושים במצב הנכנס מגורים, מסחר, משרדים.
- בהוראות התוכנית, בניגוד למצב הקודם, חייב להרוס את המבנה וכך הופך מימוש התוכנית למורכב יותר.
- בבניה חדשה - מצב קודם יש אפשרות לבניית חניון תת קרקעי, לעומת המצב החדש בו אין אפשרות לממש חניות תת קרקעיות (לחניון תת קרקעי יש שווי גובה ותרומה למקרקעין).
- ערכי שווי - מצב קודם לשווי מסחר למ"ר בנוי, צריך להיות כפול משווי מבונה. ראה החלטה של השמאי המכריע מר חיים מסילתי באבן גבירול 48 ושל השמאי המכריע מר ארז כהן גוש 6111/218 אבן גבירול 44.
- מרתפים - המשיבה סברה שהמרתף תורם במלואו לשווי ולא כשטחי מרתף, על אף שמדובר בשטחי מרתף.
- מקדם דחייה - במשיבה בתשובתו טוען שהדחייה הינה סבירה ומנמק בקרבה לרק"ל וגידול בזכויות הבניה - לדעתי עירוב השימושים וכד' מכבידים על המימוש וגורמים לדחייה ארוכה.





- היות ומדובר באזור שאינו מוכרז ועל מנת לממש את הזכויות מכח תכנית 4562 חייבים להרוס את המבנה. והיות ומדובר ביחידה מסחרית שיש בה שווי מוניטין מובנה, יש הכרח להארכתה הדחיייה. ולכן גיוס בעלי הזכויות של שטחי המסחר מקשה על המימוש.
- בתחשיב המתוקן שהוצג ע"י שמאי המשיבה אין פירוט כיצד הגיע לשטח קומה טיפוסית, קווי בניין ומידות עומק ורוחב החלקה. נראה שתחשיב הזכויות בוצע לפי מגרש לפנא הפקעה. המגרש הנדון בשטח של 496 מ"ר בלבד.
- לעניין שטחי השירות, שמאי הועדה מכפיל ביחס ברוטו/נטו של 90% שהינו יחס גבוה ולא סביר העומד אף בסתירה להוראות התוכנית.
- ראשית יוער כי בשומות הוועדה הנהוגות בתוכניות הרובעים, הועדה נוהגת להביא בחשבון יחס של 80%, **זאת כשאינ עירוב שימושים**.
- לאור עירוב השימושים במקרקעין שבנדון, אני סבור כי יחס ברוטו/נטו יהיה נמוך יותר (קרי, יותר שטחי שירות באופן יחסי).
- מעיון בהוראות התוכנית עולה כי לפחות 20% מהשטחים הכוללים יהיו שטחי שירות. לפיכך, לכל היותר, היחס אותו יש להביא בחשבון הינו 80%.
- אני סבור כי בבניין הנדון, בו הצפיפות תהיה גבוהה, לא תהיה אפשרות מעשית להקמת ממ"ד לכל דירה גם בעקבות קומת הגלריה וקומת הקרקע המסחרית, ולכן יש להביא בחשבון הקמת ממ"קים לפחות במקום חלק מהממ"דים, המהווים שטחים לא סחירים.

## שמאי המשיבה

- היות ובתחשיב שערכתי נלקח בחשבון שהבניה בקו הבניין (בבניה חדשה מרוחק 2.5 מ' מגבול החלקה) אולם, התוכנית לא מגבילה לקו בניין של כ-2.5 מ' אלא בקו 0 (בצד בו הבניין בנוי בקיר משותף). לכן בהתחשב בביטול הנסיגה בהתאם להוראות התוכנית, התחשיב שונה, והיקף השטחים גדל.
- תיקון התחשיב בגלל ביטול קווי בניין צידיים.
- ראה החלטת השמאי המכריע מר חיים מסילתי גוש 6111/572 אבן גבירול 48, והשמאי המכריע מר ארז כהן גוש 6111/218 אבן גבירול 44, כאשר יש שם פירוט לנושא תמ"א וערכי שווי.
- על פני ציר רחוב אבן גבירול המיקום הנוכחי הוא אינו החלק הטוב של הרחוב.
- יש לקחת בחשבון שמדובר במיקום פינתי, כך שיש אפשרויות לכלי רכב כבדים לעמוד בעת ביצוע הבניה גם ברחוב הורקנוס.
- מיקום הבניין על הרק"ל מהווה יתרון ולא חיסרון (בכדי לבחון את משמעות הרק"ל ראה פרויקטים בחו"ל הממוקמים על הרק"ל).
- לגבי השימוש ביניים - היות ויש צורך לבחון את המצב הקודם לעומת המצב החדש בנקודת זמן אחת אין כל אפשרות לבחון את ההשבחה בדחייה ושווי מצב הביניים ללא דחייה. לכן יש לבחון את הפרשי השווי בין שני מצבי התכנון ולהפרש (שמהווה את ההשבחה) יש לתת דחייה ראויה למימוש.





# יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- לעניין השימוש הטוב והיעיל - ברי שהשימוש המיטבי במיקום הנכס על הרק"ל הוא הריסה ובניה. להוכחת הנטען ראה כמות בקשות למימוש בסביבת הנכס.
- הבינוי של שטחי המסחר בשלושה מפלסים, ראה דוגמאות בעולם, למימוש בתלת מפלסי של שטחי מסחר, ב 3 קומות (מרתף, קרקע וקומת ביניים/גלריה).
- להלן התחשיב המתוקן:

מצב קודם				
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שווי מ"ר מגלם גובה	שווי
חנות	21	1	₪ 45,000	₪ 945,000

מצב חדש									
חלק א' - שווי יחסי									
קומה	שטח בהתאם לתכנית במ"ר	ברוטו/נטו	בניה מקסימלית	קומה אחרונה	מרפסת גג במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ אקוי' ממוצע	שווי	סה"כ שווי
מרתף (מסחר)	419		50%			60%	125.7	₪ 35,000	₪ 4,401,810
קרקע (מסחר)	207	66%	85%			100%	116.0	₪ 35,000	₪ 4,055,118
יציע (מסחר)	54	90%	85%			60%	25	₪ 35,000	₪ 861,285
ביניים (מסחר)	103	90%	85%			60%	79	₪ 35,000	₪ 2,764,853
קומה 1 (משרדים)	281	90%	85%			100%	215	₪ 8,000	₪ 1,719,720
קומה 2 (מגורים)	281	90%	85%			100%	215	₪ 38,000	₪ 8,168,670
קומה 3 (מגורים)	281	90%	85%			100%	215	₪ 38,000	₪ 8,168,670
קומה 4 (מגורים)	281	90%	85%			100%	215	₪ 38,000	₪ 8,168,670
קומה 5 (מגורים)	281	90%	85%			100%	215	₪ 38,000	₪ 8,168,670
קומה 6 (מגורים)	281	90%	85%			100%	215	₪ 38,000	₪ 8,168,670
קומה 6 (מגורים)	281	90%	85%			100%	215	₪ 38,000	₪ 8,168,670
קומה 8 (מגורים)	199	90%	85%	120%	61.81	30%	201	₪ 38,000	₪ 7,654,422
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>									<b>₪ 70,469,228</b>
חלק ברכוש המשותף									2.17%
מקדם דחיה (7 שנים, 6%)									0.6651
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>									<b>₪ 1,016,501</b>

חלק ב' - שימוש ביניים	
מהות	ערך
שווי הנכס במצב הנוכחי	₪ 945,000
הכנסה שנתית משכירות	₪ 56,700
מקדם היוון (7 שנים, 6%)	5.8524
שווי שימוש ביניים	₪ 316,521
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,333,022
השבחה	₪ 388,024
היטל השבחה (50%)	₪ 194,012
חלק יחסי של הממכר	90.21%
היטל השבחה מיוחסת לממכר	₪ 175,018





- בתחשיב ההשבחה נלקח בחשבון הפקעה בחלקה.
- לעניין שטח השירות, תוכנית הרובעים אינה רלוונטית. נלקח בחשבון 90% שהוא היחס הנכון ואינו בניגוד לתוכנית ומקדם זה מוכפל 85% בניה מקסימלית.
- ממ"דים הינם שטחי שרות שיש להוסיף לשטח נטו. הם חלק משטחי השרות של 20%.
- ממ"דים הם שטחים סחירים לכל דבר, המקרה הנדון הינו מכר ולא בקשה להיתר.
- מדובר בקומות עליונות המיועדות למגורים וקומת הכניסה למסחר לכן

## 13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- מצב קודם - נטרול השפעת תמ"א 38.
- מצב קודם - שווי מ"ר בנוי למסחר
- מצב קודם – שווי מ"ר בנוי למגורים.
- מצב חדש - שימוש ביניים.
- מצב חדש - שווי מ"ר מבונה למגורים.
- מצב חדש - שווי למ"ר מבונה למסחר.
- מצב חדש - שווי למ"ר מבונה למשרדים.
- מקדם דחייה למימוש.

## 14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

### 14.1. הסכמות:

- חישוב היטל ההשבחה יערך בהתאם לחלקו היחסי המיוחס לנכס שבנדון - 2.17%.
- שטח החנות הקיימת - 21 מ"ר, שטח נטו בהתאם לתשריט הבית המשותף הינו 19.1 מ"ר.

### 14.2. מצב קודם - נטרול השפעת תמ"א 38:

המשיבה סבורה שיש לנטרל את תכנית תמ"א 38 מהשווי במצב הקודם לעומתו המבקש סבור שהשווי במצב הקודם כולל כל פוטנציאל כולל של תכנית תמ"א 38.

### החלטה:

בהתאם לפס"ד עמ"נ לויתן אדיב שמואל נ' תל אביב-יפו מס' 18618-12-22 מתאריך 08/01/2024, הועלתה הסוגייה בפרק ז' האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בעת קביעת שווי ב"מצב הקודם". בתשובה לשאלה זו, הזכיר השופט את הכרעות "לוסטרניק", "בירנבד", "אליק רון", "רביץ", "מועש", "דלי דליה".

### וקבע:

"לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגוריית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית השווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב הקודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללי שנקבעו לעיל".





בהתאם לבר"מ 1975/24 בר"מ 24-04-25226, הועדה המקומית תל אביב וירושלים נ' לויתן אדיב שמואל והיועמ"ש לממשלה ואח'.

91. דרך חישוב זו היא שהדריכה את בתי המשפט המחוזיים: בית המשפט המחוזי תל אביב – יפו בתיק לויתן הנחה את השמאי המייצע לערוך את השומה, בין היתר, בהתאם לאמור; וכן בית המשפט המחוזי ירושלים בתיק קלמנוביץ מצא כי בהינתן האמור – כאשר מכלילים את תרומת תמ"א 38 לשוק המקרקעין "במצב הקודם" – לא מתמלא יסוד ההתעשרות ולא חלה השבחה נפרדת מכוח תכנית 9988. בקבעם כך, צדקו בית המשפט המחוזיים – כל אחד לפי דרכו שלו.

92. היועצת טענה כי העובדה שתכנית רובע 3 היא תכנית לפי סעיף 23 מלמדת כי לפנינו מהלך תכנוני אחד, עליו יש להחיל את "כלל הנטרול" שנקבע בעניין לוטרניק ולנטרל את הציפיות הנובעות מתמ"א 38 בהיותן ציפיות הקשורות לתכנית המשביחה עצמה. אני סבור אחרת. להשקפתי, אין בעובדה כי "התכנית האחרת" היא תכנית לפי סעיף 23 כדי לשנות ממסקנותיי. מכל מקום, בפסק דין קמא קבע בית המשפט המחוזי תל אביב – יפו, כממצא עובדתי, כי תמ"א 38 אינה מהווה חלק מהליכי התכנון שבעקבותיהם הוכנה תכנית רובע 3 (ראו: פסק 72 לפסק הדין; ובהקשר זה ראו גם קביעה דומה בהחלטת ועדת הערר י-ס בתיק קלמנוביץ: ערר (י-ס) 403/17 ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פסקה 88 (5.9.2022)).

93. אשוב ואסכם כי דרך החישוב אשר נקבעה בפסקי הדין קמא – נקבעה כדת וכדין. באשר לקביעות העובדתיות הנוגעות לטיבן של התכניות, בממצאים מסוג זה אין מקום להתערב "בגלגול שלישי"; וממילא הרשות לערער בנוגע אליהן לא ניתנה (ראו, מיני רבים: רע"א 24-10-2842 פלוני נ' אלקיעאן, פסקה 7 (19.11.2024)).

סוף דבר

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

לאור החלטת בית משפט העליון בהחלטתי אביא בחשבון בשווי המצב הקודם פוטנציאל תמ"א





## 14.3. מצב קודם - שווי מ"ר בנוי למסחר :

שמאי המשיבה קובע שווי למ"ר בנוי למסחר בסך 45,000 ₪.  
מנגד, שמאי המבקש קובע שווי למ"ר בנוי למסחר בסך 70,000 ₪.  
עוד טוען שמאי המשיבה שהשווי שנקבע בשומת שמאי המבקש משקף פוטנציאל תמ"א 38.

### החלטה:

בהתאם לתקינה השמאית מס' 2 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר", הגישות בעלות התוקף הגבוה ביותר הינן גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. מפאת קיומם של מספיק עסקאות להשוואה וחוסר בנתוני חוזי שכירות, אפעל בגישת ההשוואה לנכסים בנויים שנמכרו סביב המועד הקובע.  
רחוב אבן גבירול המתפרש על אזורים שונים בעיר תל אביב ידוע בנכסי מסחר ותיקים בשטחים קטנים/בינוניים בקומת קרקע של מבנה מגורים בן 3/4 קומות. נכס נשוא השומה מהווה נכס מסוג זה בשטח של כ-20 מ"ר.

עסקאות ההשוואה אותן הציג שמאי המבקש התבצעו בתקופה של למעלה מ-3 שנים מהמועד הקובע לשומה, לכן קיים קושי לקחת אותן בחשבון. מנגד, שמאי המשיבה הציג נתוני שכירות, אך לא הוצגו חוזי השכירות, וגם במקרה זה קיים קושי להסתמך על נתונים אלה.  
כאמור, רחוב אבן גבירול מתפרש לאורכה של שכונת הצפון הישן והחדש(מצפון לדרום), ומהווה רחוב מבוקש למסחר עם קומות ייעודיות למסחר בקומות הקרקע. מבדיקה שערכתי נראה כי קיים שוני בשווי בין האזור הדרומי של הרחוב לשווי בחלקו הצפוני. לכן, בניית עסקאות ההשוואה נותחו נתונים קרוב, ככל הניתן, לחלקו הצפוני של רחוב אבן גבירול, בו ממוקם נכס נשוא השומה ממוקם.

בניית שווי למ"ר בנוי אנסה להגיע לשטחי ה'אמת' הקיים בנכסי ההשוואה על מנת להגיע לתוצאה כמה שיותר מהימנה.

### להלן עסקאות להשוואה מרחוב אבן גבירול:

יום מכירה	גוש/חלקה-ת"ח	כתובת	תמורה ב ₪	שטח רשום	שווי למ"ר רשום
16/04/2024	נכס נשוא השומה		1,153,847 ₪	19.1	60,411 ₪
16/04/2024			1,153,847 ₪	19.1	60,411 ₪
17/12/2023	6214/578-5	אבן גבירול 139	2,300,000 ₪	35	65,714 ₪
30/11/2023	6214/485-20	אבן גבירול 125	1,600,000 ₪	23	69,324 ₪
19/09/2023	6212/456	אבן גבירול 191	1,300,000 ₪	21.8	59,633 ₪
09/08/2023	6214/577-2	אבן גבירול 115	2,100,000 ₪	36	58,333 ₪
15/12/2022	6216/83-3	אבן גבירול 114	1,365,000 ₪	21	65,000 ₪
<b>ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל</b>					<b>62,650 ₪</b>

יוער, העסקה בנכס יילקח בחשבון בעצימות כפולה על מנת לגלם ככל האפשר את כל החסרונות והיתרונות שיש בנכס.

יוער, קיים פער גדול בין שווי למ"ר בנוי מנתוני היצע' לשטחים קטנים, כדוגמת נכס נשוא השומה, ברחוב אבן גבירול לבין שווי למ"ר בנוי מנתוני מערכת שע"מ לעסקאות מכר.





סיבה אפשרית לעניין זה, היא השפעתה של תמ"א 38. עסקאות ההשוואה שנלקחו בחשבון לעיל, נחתמו בשנת 2023, אני סבור שרוכש מרצון בשנה זו, כפי שטענתי מספר פעמים בהחלטות קודמות, לקח בחשבון את השפעת תמ"א 38. בסעיף 14.2 בהחלטתי נימקתי מדוע אין לנטרל את השפעת תכנית תמ"א 38 לשווי המצב הקודם. **בהתאם לאמור לעיל, אני סבור ששווי מ"ר בנוי נטו ביעוד מסחר הינו בגבולות של 62,650 ₪.**

#### 14.4. מצב קודם - שווי מ"ר בנוי למגורים בבניה ותיקה :

שמאי המבקש קובע שווי למ"ר בנוי למגורים בסך 60,000 ₪. שמאי המשיבה לא קבע שווי ליעוד זה.

#### החלטה:

שמאי הצדדים לא התייחסו באופן מעמיק לקביעת שווי מ"ר בנוי במצב הקודם מהסיבה שזו לא הייתה שיטת חישוב ההשבחה של כל אחד מהצדדים. אופן ביצוע בדיקת ההשבחה, באם נוצרה, בהחלטתי תהא מצב קודם מלא מול מצב חדש מלא, ולכן אידרש לחישוב שווי מ"ר בנוי למגורים בבנייה ותיקה נמוכה מעל קומת מסחר. להלן עסקאות ההשוואה מרחוב אבן גבירול:

תאריך המכירה	גוש/חלקה - מס' דירה	כתובת	תמורה ב ₪	קומה	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי מתואם	שווי למ"ר בנוי	
14/12/2023	6216/74-24	אבן גבירול 112	₪ 3,060,000	2 מתוך 3	53	₪ 51,962	₪ 57,736	
02/07/2023	6217/125-10	אבן גבירול 90	₪ 3,530,000	1 מתוך 4	81	₪ 43,580	₪ 43,580	
18/06/2023	6217/125-15	אבן גבירול 90	₪ 3,480,000	3 מתוך 4	70	₪ 49,714	₪ 49,714	
03/06/2023	6217/125-12	אבן גבירול 90	₪ 3,390,000	2 מתוך 4	70	₪ 48,429	₪ 48,429	
28/05/2023	6213-61-11	אבן גבירול 152	₪ 3,500,000	2 מתוך 3	68	₪ 51,471	₪ 51,471	
22/02/2023	6213-61-10	אבן גבירול 152	₪ 2,050,000	1 מתוך 3	37	₪ 47,095	₪ 55,405	
18/09/2022	6212 - 423	אבן גבירול 173	₪ 3,176,000	1 מתוך 3	71	₪ 44,732	₪ 44,732	
שווי למ"ר בנוי							₪ 48,140	
שווי למ"ר בנוי במעוגל הכולל התאמה לזמן							₪ 48,200	
<b>הערות לתחשיב</b>								
השווי מגלם מרפסות פנימיות המהוות חלק מהדירה								
השווי מגלם פוטנציאל תמ"א 38								
לא בוצעה התאמה לזמן עקב עליות וירידות במחירי הדירות בתקופה הנמדדת, בהתאם לאתר מדלן								

**בהתאם לאמור לעיל, אני סבור ששווי מ"ר בנוי למגורים בבנייה רוויה ותיקה, נמוכה ומעל קומת מסחר, הינו בגבולות של 48,200 ₪.**

#### 14.5. מצב חדש - שימוש ביניים :

שמאי המשיבה לוקח בחשבון את מרכיב שווי שימוש הביניים כחלק משווי המצב החדש. שווי זה מתווסף לשווי המצב החדש כולו כיוון ובתקופת הדחייה יש שווי לנכס הנישום. מנגד, שמאי המבקשת טוען שאין לקחת את מרכיב שווי שימוש הביניים בחשבון וזאת בהתאם לפס"ד טבצ'ניק.

#### החלטה:





בהתאם להכרעותי הקודמות בנושא שימוש ביניים ביעוד מגורים, איני מוצא הבדל של ממש בייעוד הנכס נשוא השומה לבין העיקרון בו פעלתי בהכרעותי הקודמות, ההכנסה מדמי שכירות נכונה לשני מצבי התכנון.

ביום 26/06/2025, פורסמה החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' לב ואח'.

17. "לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי

יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.

כידוע, לפי סעיף 1 (א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965,

"השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".

בהתאם לסעיף 2 (א) לתוספת שלישית, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן

של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".

סעיף 3 ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית השבחה".

דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה

מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית

("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני

אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש")

וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן

ביום 22.3.2021, בסעיף 13).

21. "לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר

המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר –

דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/ 187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות

הניצול" כנדרש על פי סעיף 2 (א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית

שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת

השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיחה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף

קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובניה.

22. לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין

אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכוש של המשיבה.

דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה

המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני

המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה השבחה.

23. למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקחה

בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש

הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם

הרכיב השני לא ייכלל בו.

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת

היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקות את נזק





הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/ 589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

24. במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת. נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שווי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי - רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?

נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שוויו של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל השבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").

מתוך החלטה זו נקבעו, בין היתר:

1. אין להתחשב בשימוש ביניים. השווי מתקזז בין שני מצבי התכנון.
  2. את מקדם הדחייה יש להכפיל בשווי השבחה בלבד, קרי מצב חדש פחות המצב הקודם, ולא בשווי המצב החדש, ולאחריו לחשב את גובה ההשבחה.
- סוגיית שימוש הביניים בחישוב השבחה במכר דירת מגורים בפרויקט פינוי בינוי נפסק בעמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'.
- "97. במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת השוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל השבחה.





בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים.

במקרה שלפניי, אני מאמץ את התחשיב לפי שיטת ההשוואה כפי שקבע השמאי המכריע לאור פניית בית המשפט, ולפיכך, דין הערעור להידחות.

98. במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל השבחה בדרך הבאה:

בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.

יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.

בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.

בשלב הרביעי, תקבע השבחה מכוח התכנית, והיא הפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים.

99. בטרם סיום, ראוי לציין, כי פסק דין זה מטרתו להתוות את הדרך הכללית והעקרונית לקביעת היטל השבחה במקרה טיפוסי של תכנית פינוי-בינוי או תכנית התחדשות עירונית.

ברור, כי דרך זו אינה ישימה לכלל המקרים. כך, לדוגמא, ברור כי דרך זו אינה ישימה במקרה בו התכנית קובעת הריסה מידית של הקיים, כך שבמקרה מסוים זה לא ניתן להניח שהזכויות מכוח המצב הקודם זמינות לאחר התכנית, ובמקרה שכזה יהיה מקום לקבוע תחשיב אחר.

לפיכך, כפי שחזרתי וציננתי לעיל, קביעת היטל השבחה בהתחדשות עירונית הינו נושא מורכב הן משפטית, הן שמאית ולעתים גם הסכמית, כך שעם כל הרצון למצוא פתרון אחד ויחיד שיקנה וודאות בנושא זה, הרי שלטעמי לא ניתן, בשלב זה, למצוא "פתרון על" אחד ויחיד שיתאים לכל מקרה ומקרה של פרויקט התחדשות עירונית ומימוש זכויות בגינו. לפיכך, לא יהיה מנוס להמשיך ולפתח את התיאוריה השמאית והמשפטית בנושא זה.

לכן, מקובלת עליי קביעתו של שמאי המבקש שאין לקחת בחשבון את שווי שימוש הביניים בחישוב שווי המצב החדש ומנגד מקובלת עליי טענת המשיבה שאת הדחייה יש לבצע רק על ההשבחה ולא על השווי המלא.

14.6. מצב חדש - שווי מ"ר מבונה למגורים:

שמאי המשיבה קובע שווי למ"ר מבונה למגורים בסך 38,000 ₪, בהתאם לעסקאות מכר לדירות חדשות מהפרויקט ברחוב אבן גבירול 146.





מנגד, שמאי המבקש קובע שווי למ"ר מבונה למגורים בסך 33,000 ₪, בהתאם לשומות מכריעות.

## החלטה:

מקובלת עליי החלטת שמאי המשיבה לתת חשיבות גבוהה לעסקאות ההשוואה בפרויקט ברחוב אבן גבירול 142. ברחוב אבן גבירול החלק הצפוני, אין הרבה פרויקטים שעברו התחדשות עירונית, 'בולט בנוף' הפרויקט בגוש 6213 חלקה 64, אשר זכויותיו קרובות מאוד לזכויות הנכס הנדון. לכן, אני מוצא שעסקאות השוואה מנכס זה מהימנות ביותר.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה:

תאריך המכירה	גוש/חלקה - מס' דירה	כתובת	תמורה ב ₪	קומה	שטח 'פלדלת'	שווי למ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
24/05/2022	6213/64-16	אבן גבירול 146	₪ 4,580,000	6	69	₪ 66,377	₪ 31,886
13/06/2022	6213/64-19	אבן גבירול 146	₪ 4,600,000	7	69	₪ 66,667	₪ 32,084
26/07/2022	6213/64-13	אבן גבירול 146	₪ 4,870,000	5	69	₪ 70,580	₪ 34,760
09/07/2023	6213/64-22	אבן גבירול 146	₪ 5,110,000	8	67	₪ 76,269	₪ 38,650
שווי למ"ר בנוי/מבונה							
שווי למ"ר מבונה במעוגל הכולל התאמה לזמן							
₪ 34,400							
<b>הערות לתחשיב</b>							
מע"מ 17%, יזמות 25%, עלויות בניה 13,500 ₪.							
השווי מגלם מחסן תת קרקעי, מרפסת שמש.							
לא בוצעה התאמה לזמן עקב עליות וירידות במחירי הדירות בתקופה הנמדדת, בהתאם לאתר מדלן							

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור ששווי מ"ר מבונה 'פלדלת' מתואם למגורים, הינו בגבולות של 34,400 ₪.

## 14.7. מצב חדש - שווי למ"ר מבונה למסחר:

שמאי המשיבה קובע 35,000 ₪ לשווי מ"ר מבונה למסחר. שמאי המבקש אינו קבע שווי ליעוד זה.

## החלטה:

בהמשך ישיר לסעיף מס' 14.3, אני סבור שנתוני ההשוואה מייצגים גם את שטחי המסחר של השטחים במצב החדש, לכן יבוצע חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי. יצוין כי לא קיימות עסקאות להשוואה או בינוי הדומה לשטחי תוכנית ההתחדשות העירונית באבן גבירול הכולל מרתף + קרקע + ביניים ליעודי מסחר, ולכן עקב חוסר בנתונים, אני מוצא שהדרך הטובה ביותר היא זו שצוינה לעיל. שיעור היזמות של 25% נקבע משום שהעסקאות בוצעו בתקופת הקורונה והתקופה בה השתנו שיעורי הריבית. עלויות בניה בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר ארז כהן. בגוש 6111 חלקה 218 רחוב אבן גבירול 44 תל אביב. הערכים שיובאו בחשבון הינם: 25% יזמות, 13,500 ₪ עלויות הקמה. ובהתאם לאמור, שווי מ"ר מבונה ליעוד מסחר הינו 40,000 ₪.





## 14.8. מצב חדש - שווי למ"ר מבונה למשרדים :

שמאי המשיבה קובע 8,000 ₪ לשווי מ"ר מבונה למשרדים בהתאם לשומות מכריות. שמאי המבקשת לא התייחס לנתון זה.

### החלטה:

במצב החדש מתוכננים שטחי תעסוקה בקומה הראשונה מעל קומת קרקע וקומת ביניים/גלריה למסחר. בסביבת הנכס ניכרת העובדה שקיים קושי, למציאת עסקאות השוואה/חוזי שכירות למשרדים בנינוי זה. יצוין שלא הוצגו בפניי עסקאות להשוואה או חוזי שכירות למשרדים. בהחלטתי אקח בחשבון עסקאות השוואה למשרדים ברחבי תל אביב בקומות נמוכות, באופן יחסי לבניין בו המשרד ממוקם. בנוסף, אביא בחשבון עסקאות מבנייני משרדים ותיקים, המבטאים ככל הניתן, את הפער שנוצר עקב הפיחות שלוקח בחשבון קונה מרצון למיקום המשרדים בקומה ראשונה של בניין מגורים מעל קומת מסחר (הנכס הנדון חדשים שייבנו), אך מצד שני מודרניים, לבין היתרון שיביא בחשבון אותו קונה בבניין ייעודי למשרדים. בנוסף, נלקחו בחשבון עסקאות השוואה רבות וקרוב מאוד למועד הקובע לשומה, אשר יגלמו קרוב ככל הניתן את השוק, ויביאו לכדי ממוצע מהימן ככל הניתן.

להלן פירוט עסקאות ההשוואה למשרדים ברחבי תל אביב בבנייני משרדים ותיקים :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה ב ₪	שנת בניה	קומה	שטח רשום	שווי למ"ר בנוי
6638/372	06/08/2023	2,000,000 ₪	2013	3 מתוך 11	116	17,241 ₪
6638/372	13/09/2023	3,305,146 ₪	2016	1 מתוך 7	168	19,673 ₪
8937/15-18	19/09/2023	2,325,000 ₪	2001	1 מתוך 4	131	17,748 ₪
8937/15-19	19/09/2023	2,325,000 ₪	2001	3 מתוך 5	143	16,259 ₪
7459/42	20/09/2023	22,605,342 ₪	1960	1 מתוך 5	1000	22,605 ₪
6111/794-66	19/10/2023	2,100,000 ₪	1960	4 מתוך 12	92	22,826 ₪
6638/651	22/10/2023	10,500,000 ₪	2016	2 מתוך 8	463	22,678 ₪
6624/369	26/10/2023	850,000 ₪	1994	1	53	16,038 ₪
7087/171-48	29/10/2023	2,000,000 ₪	1998		143	13,986 ₪
6971/49-122	12/11/2023	1,423,000 ₪	1960	2 מתוך 4	54	26,352 ₪
6638/637	23/11/2023	3,530,000 ₪	1997	5 מתוך 7	197	17,919 ₪
7099/7	28/11/2023	1,965,812 ₪	1930	1 מתוך 4	89	22,088 ₪
6907/54-107	03/12/2023	340,000 ₪	1970	7 מתוך 12	13	26,154 ₪
7456/56-4	05/12/2023	15,050,000 ₪	1960	1 מתוך 4	800	18,813 ₪
7456/56-7	05/12/2023	2,450,000 ₪	1960	1 מתוך 4	112	21,875 ₪
6638/651	24/12/2023	2,496,000 ₪	2013	1 מתוך 6	120	20,800 ₪
6638/651	24/12/2023	5,130,000 ₪	2013	1 מתוך 6	240	21,375 ₪
6638/372	25/12/2023	1,300,000 ₪	2016		58	22,414 ₪
7087/171-29	08/01/2024	2,550,000 ₪	1996	3 מתוך 5	171	14,912 ₪
6638/631	22/01/2024	2,150,000 ₪	1989	4 מתוך 4	128	16,797 ₪
8938/2-83	25/01/2024	300,000 ₪	1950	3 מתוך 3	15	20,000 ₪
<b>שווי למ"ר בנוי בממוצע:</b>						<b>19,931 ₪</b>
בניכוי שיעור יזמות					15%	17,331 ₪





בניכוי עלויות בנייה	10,000 ₪/מ"ר	7,331 ₪
שווי למ"ר מבונה במעוגל		7,300 ₪

הערה: שיעור היזמות לשטחי המשרדים נקבע בגלל ששטח המשרדים ביחס לשטחי הבניה למגורים נמוכים. ולכן הסיכון נמוך ואי הוודאות קטנה.  
לאור האמור לעיל אני סבור ששווי מ"ר מבונה משרדים 7,300 ₪.

## 14.9. מקדם דחייה למימוש:

שמאי המשיבה קובע מקדם דחייה של 0.6651, המבטא דחייה של 7 שנים בשיעור של 6%.  
שמאי המבקש אינו קובע מקדם דחייה, אך מציין שומות מכריעות שנערכו ע"י הח"מ בהן נקבע מקדמי דחייה של מעל 20 שנה.

## החלטה

- להלן מספר נתונים על הבניין ותוכנית ההתחדשות העירונית באבן גבירול שהשפיעו על ההחלטה:
- בהתאם לתשריט הבית המשותף, יש בבניין 24 תתי חלקות (23 דירות מגורים + רכוש משותף).
  - קיים קיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 457 (רחוב אבן גבירול 189).
  - בהתאם להוראות תוכנית 4562, בניה בקיר משותף תחויב במגרשים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף.
  - בנייה בקיר משותף תחייב הגשה תוכנית עיצוב ופיתוח למבנים הבנויים בקיר המשותף בשלמותם ובו זמנית.
  - קיים צורך בהסכמותיהם של דיירים הבניין הבנוי בקיר משותף, אבן גבירול 189.
  - הבניין בסמוך לפרויקט הרכבת הקלה, שנכון למועד הקובע, הינה בתחילת הבנייה.
  - אחוז הרווח הכלכלי במימוש התוכנית.
- בנסיבות אלו אני סבור כי שנות דחיה סבירות הינן כ-12 שנים.**

## תחשיב ההשבחה:

בשונה מאופן ביצוע התחשיב בשומות הצדדים, אופן ביצוע תחשיב ההשבחה יערך באופן מלא, שווי המצב הקודם המלא מול שווי המצב החדש המלא.

שווי מצב קודם:

שווי מצב קודם					
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר בנוי/מבונה	מקדם דחיה	סה"כ שווי
שטח מרתף בדחייה ל 12 שנים	211	0.4	34,400 ₪	0.497	1,442,881 ₪
שטח בנוי למגורים	1,237	1	48,200 ₪	1	59,631,112 ₪
שטח רשום בנוי לחנויות	78	1	62,650 ₪	1	4,859,134 ₪
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>					
					65,933,127 ₪
חלק ברכוש המשותף (19/876)					2.17%
<b>סה"כ שווי מצב קודם - נישום</b>					1,430,056 ₪

הערה: הנכס נרכש מבני משפחה כך שיייתכן ואינו מייצג שווי שוק. בעסקות השוואה עסקה זו משפיע רק ב 28%.





# יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## שווי מצב חדש :

שווי מצב חדש									
קומה	שטח תכסית	אחוז בנייה מהתכסית	שטח לבנייה בקומה	נטו/ברוטו ללא ממ"ד	שטח פלדלת' ברוטו/במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה 'פלדלת'	סה"כ שווי
מרתף (מסחר אפקטיבי)					211	0.6	126.6	40,000 ₪	5,064,000 ₪
קרקע - שטח סחיר למסחר	212	85%	180	55%	99	1.0	99.1	40,000 ₪	3,964,961 ₪
גלריה (מסחר)	106			70%	74	0.4	29.7	40,000 ₪	1,187,368 ₪
ביניים (מסחר עורפי - הפחתה 10%)	106			70%	74	0.3	22.3	40,000 ₪	890,526 ₪
קומה 1 (משרדים)	345.8	85%	294	70%	206	1.0	206	7,300 ₪	1,501,982 ₪
קומה 2 - שטח 'פלדלת' למגורים	345.8	85%	294	85%	250	1.0	250	34,400 ₪	8,594,513 ₪
קומה 3 - שטח 'פלדלת' למגורים	345.8	85%	294	85%	250	1.0	250	34,400 ₪	8,594,513 ₪
קומה 4 - שטח 'פלדלת' למגורים	345.8	85%	294	85%	250	1.0	250	34,400 ₪	8,594,513 ₪
קומה 5 - שטח 'פלדלת' למגורים	345.8	85%	294	85%	250	1.0	250	34,400 ₪	8,594,513 ₪
קומה 6 - שטח 'פלדלת' למגורים	345.8	85%	294	85%	250	1.0	250	34,400 ₪	8,594,513 ₪
קומה 7 - שטח 'פלדלת' למגורים	345.8	85%	294	85%	250	1.0	250	34,400 ₪	8,594,513 ₪
קומה 8 - שטח 'פלדלת' למגורים	243	85%	207	85%	190	1.2	228	34,400 ₪	7,858,721 ₪
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>									
עלויות הריסה									
300 ₪/מ"ר									
1,315									
-394,500 ₪									
<b>סה"כ שווי מצב חדש בניכוי עלויות הריסה</b>									
71,640,138 ₪									
<b>חלק ברכוש המשותף (19/876)</b>									
2.17%									
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>									
1,553,839 ₪									

## הערות :

קיבלתי את מקדם השווי למסחר במרתף של המשיבה כ 60%.  
 הצדדים מסכימים שהשימוש הטוב והיעיל הינו הריסה ובניה מחדש. מקובלת עליי הסכמה זו ומקובלת עליי טענת המבקש שעלויות הריסה מהוות שלב הכרחי למימוש הזכויות.

## תחשיב ההשבחה :

שווי מצב קודם	1,430,056 ₪		
שווי מצב חדש	1,553,839 ₪		
השבחה גולמית	123,782 ₪		
מקדם דחייה	12 שנה	6% שיעור היוון	0.497
ההשבחה	61,516 ₪		
השבחה במימוש חלקי	516/572	90.21%	55,493 ₪
<b>היטל ההשבחה במימוש חלקי</b>	<b>27,747 ₪</b>		





## 15. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 6212, חלקה 446, תת חלקה 1, בגין מימוש לתוכניות בניין עיר, בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)	היטל השבחה מימוש חלקי 90.21%
תוכנית תא/4562	30/12/2023	₪ 61,516	₪ 30,758	₪ 27,747

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

