



תאריך עברי: י' כסלו תשפ"ו

תאריך לועזי: 30 נובמבר 2025

מספר מינוי: 1279-2025

לכבוד,

המבקשת:

גב' ארד רות

באמצעות מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין

המשיבה:

הועדה מקומית לתו"ב תל אביב-יפו

באמצעות גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

חלקת משנה 8, חלקה 269 בגוש 6107

רחוב הזוהר 22, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין, מיום 11.03.2025.
- מטעם המבקשים הוגשה שומתו של מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין, מיום 23.06.2025.
- בתאריך 06.07.2025 הוגשה תגובתה של שמאית המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 21.08.2025 נערך בפני¹ דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

¹ בהסכמת הצדדים הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).



אלדד חיימי

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. המועד הקובע²:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
תא/3729/א'	17.06.2018 ³	01.06.2018, בעיתונות

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 06.11.2025⁴ נערך ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית: : רחוב הזוהר 22, שיכון בבלי, תל אביב - יפו.
גוש: : 6107
חלקה: : 269
שטח החלקה: : 556 מ"ר רשום
נתח חלקה: : 8
שטח נתח חלקה: : 66.86 מ"ר רשום, כ- 81.5 מ"ר ברוטו כולל מרפסות מקורות, עפ"י מדידה גראפית⁵ מתוך תשריט הדירה במסמכי תיק הבית המשותף.
תיאור הנכס: : דירת מגורים הממוקמת בקומה שלישית במבנה מגורים רווי בן 4 קומות מעל קומת עמודים + 2 חדרי יציאה לגג.
הצמדות: : ללא הצמדות.
חלק ברכוש המשותף: : 67/959
זיהוי הנכס: : עפ"י נסח רישום, מסמכי תיק בית משותף ותכניות היתר הבניה.
הזכויות בנכס: : בעלות.

2 פרוט רלוונטי.

3 בהתייחס לפרסום למתן תוקף בעיתונות בתאריך 01.06.18, ולעובדה כי היום האחרון לפרסום למתן תוקף הנו יום שבת, שאינו נספר במניין הימים (לפי הבהרה שהתקבלה מנציגי המשיבה).

4 בתאריך 14.04.2023 ערך הח"מ ביקור נוסף בבניין בו מצי הנכס הנדון (במסגרת טיפול בתיק קודם הנוגע לחלקת משנה מס' 3 בבניין שבנדון, מינוי 1519-2022).

5 הח"מ אינו מודד מוסמך.



5. תיאור הסביבה והנכס:

5.1 תיאור הסביבה:

מושא ההשבחה מהווה דירת מגורים הממוקמת ברחוב הזוהר 22, שכונת "שיכון בבלי", ת"א - יפו. "שיכון בבלי" ממוקמת באזור הצפון הוותיק של העיר ת"א וגבולותיה מתפרשים על השטח שבין נחל הירקון/פארק הירקון מצפון, דרך ההלכה והצפון החדש של ת"א מדרום (אזור כיכר המדינה), דרך נמיר ממערב ונתיבי איילון ממזרח.

רחוב הזוהר הינו רחוב חד סטרי (ברובו) ארוך יחסית, הממוקם בחלק המערבי של השכונה (בסמיכות לדרך נמיר), החוצה את מרבית השכונה מכיוון צפון (רחוב קוסובסקי) לכיוון דרום (סמוך לרחוב הרב גורן שלמה). צורתו של הרחוב ישרה ולאורכו, בשני צידי הכביש, מקומות חניה לרווחת הציבור. סביבת הנכס מתאפיינת במבנים בבנייה רוויה בני 3-5 קומות. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות. קיימת מצוקת חניה.

5.2 תיאור החלקה:

שטחה הרשום של חלקה 269 בגוש 6107, הנו 556 מ"ר. צורתה רגולרית כשל מלבן בקרוב, בעלת טופוגרפיה נוחה. ע"ג החלקה בנוי מבנה מגורים בבנייה רוויה. להלן גבולות החלקה:

מזרח	:	חלקה 506, שטח ציבורי פתוח.
מערב	:	חזית של כ- 20 מ' לכיוון רח' הזוהר.
צפון	:	חלקה 136, ע"ג בנוי מבנה מגורים בבנייה רוויה.
דרום	:	חלקה 407, ע"ג בנוי מבנה מגורים בבנייה רוויה.

5.3 תיאור הבניין:

על החלקה בנוי מבנה מגורים שנבנה בהיתר משנת 1967. המבנה כולל 4 קומות + 2 חדרי יציאה לגג, מעל קומת כניסה/עמודים (הכוללת, חניות, הול כניסה חדר אשפה, חדר הסקה ועוד) וקומת מקלט/מרתף. עפ"י היתר בניה בכל קומה 2 יח"ד סה"כ 8 יח"ד + 2 חדרי יציאה לגג. בהתאם למסמכי תיק הבית המשותף, בכל אחת מהקומות הטיפוסיות בנויות 3 יחידות משנה הרשומות כדירות (12 בסה"כ).

בפועל, הבניין כולל 12 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה) + 2 חדרי יציאה לגג. בקומת העמודים קיימת חניה המשמשת את דיירי הבית המשותף (ללא צמידויות ליחידות הדירור, ככל הנראה על בסיס מקום פנוי ו/או הסכם פנימי בין דיירי הבניין). סוג הבנייה קונבנציונאלית - בטון ובלוק, גג שטוח מבטון, חיפוי חיצוני טיח/שפריץ, רמת גמר בינונית, תואמת את גיל המבנה, רמת התחזוקה סבירה. בבניין מותקנת מעלית נוסעים.

5.4 תיאור הנכס:

דירת מגורים בשטח רשום של 66.86 מ"ר, כ- 81.5 מ"ר ברוטו כולל מרפסות מקורות (עפ"י מדידה גראפית⁵ מתוך תשריט הדירה במסמכי תיק הבית המשותף), הממוקמת בקומה השלישית של הבניין.



6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 10.06.2024⁶, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	גוש	חלקה	שטח חלקה	סוג מקרקעין
עריית ת"א יפו	6107	269	556 מ"ר	מירי
תיאור דירה	תיאור קומה	תת חלקה	שטח תת חלקה	תקנון
דירה	שלישית	8	66.86 מ"ר	מוסכם, 13 תתי חלקות
				67/959

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
61367/2023/1	08/11/2023	ירושה	ארד רות	בשלמות

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

עפ"י צו רישום בית משותף מיום 25.01.1968, הבית מורכב ממבנה אחד בן ארבע קומות, בסה"כ 12 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	66.86	דירה	א'	67/959
2	66.86	דירה	א'	67/959
3	64.7	דירה	א'	65/959
4	66.86	דירה	ב'	67/959
5	66.86	דירה	ב'	67/959
6	64.7	דירה	ב'	65/959
7	66.86	דירה	ג'	67/959
8	66.86	דירה	ג'	67/959
9	64.7	דירה	ג'	65/959
10	73.22	דירה	ד'	147/959
11	66.86	דירה	ד'	67/959
12	74.25	דירה	ד'	148/959

סה"כ שטח הרצפה בדירות בבניין הנו 809.59 מ"ר.

הצמדות (פרוט רלוונטי):

גג המסומן באות א' בשטח של 73.4 מ"ר, מוצמד לתת חלקה מס' 10.

גג המסומן באות ב' בשטח של 73.4 מ"ר, מוצמד לתת חלקה מס' 12.

עפ"י תוספת להסכם המצוי מיום 31.03.1968 (פרוט רלוונטי):

- הבעלים של כל אחת מהדירות להן הוצמדו חלקי הגג יהיו רשאים להגיש בקשה לרישיון בניה, וחתיתתם תחשב גם כחתיתת יתר קוני הדירות ללא כל צורך בהסכמה נוספת.
- כל זכויות הבנייה במבנה הנוסף שיבנה בעתיד על השטחים הצמודים יהיו שייכות אך ורק לבעלים הרשום של אותה דירה אליה הוצמדו ההצמדות לעיל.

6.3 בעלות בנכס / הסכם רכישה (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה):

- לא הוצג בפני העתק הסכם הרכישה ו/או מסמכים אחרים המעידים על מועד תחילת בעלות המבקשת בנכס הנדון.

6 הועבר לידי ע"י שמאי המבקשים.



- הצדדים אינם חלוקים על כך כי בעלות המבקשת ו/או בעלי הזכויות מהם ירשה המבקשת את זכויותיה בנכס הנדון, הנה משנת 1996 (מועד רכישה קודם של הנכס הנדון בהתאם למידע שהתקבל מאת שמאית המשיבה).
- בהיעדר מידע מדויק אודות מועד תחילת בעלות המבקשת בנכס הנדון, בחינת החבות בהיטל השבחה בהחלטתי, נערכה בהתאם להסכמת הצדדים כאמור.

6.4 הסכם מכר (גורם המימוש הנדון בענייננו):

הוצג בפני העתק הסכם מכר שנערך בתאריך 26.02.2025, לפיו נמכרו זכויות המבקשת (רות ארד) בנכס הנדון תמורת סך של 3,710,000 ₪. היטל השבחה ישולם כחוק.

7. תכנון ורישוי בניה:

7.1 רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית	פרסום לתוקף ברשומות	י.פ.	מהות
50	19.12.1940	1064	תכנית כללית אדמות מזרח ת"א
C-D	01.02.1945	1389	דרכים חדשות, הקצבת קרקע לשטחים ציבוריים בהתאמה כללית לתקנון של תכנית 50.
763	14.02.1963	995	התרת קומה נוספת במקרה של שימוש לקומת עמודים לחנייה.
679	27.06.1963	1018	איסור תכולת שימושים
464	11.07.1968	1462	תכנית מפורטת, שינוי לתכנית C-D
495	11.07.1968	1462	תיקון לתכנית 50
1184	30.04.1970	1620	הגדלת צפיפות – שכונת בבלי
1364	09.06.1974	2015	הגדלת צפיפות - שכונת בבלי <u>משנה את תכנית 1184</u>
1680	10.12.1981	2770	בנייה על גגות בתים, חדרי יציאה לגג. <u>מבטלת ע"י תכנית ג'.</u>
מ'	24.06.1982	2829	שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן. ⁷
ע'	28.11.1985	3275	מרתפים, <u>מבטלת ע"י תכנית ע'1</u>
ס'	25.06.1989	3672	הרחבת דירות גג קיימות בבניינים בני 2-3 ק', והקמת דירות גג בבניינים בני 2-3 ק' ללא ק' עמודים.
ג'	21.04.1994	4208	בניה על גגות בתים, <u>מבטלת את תכנית 1680 ומבטלת ע"י תכנית ג'2.</u>
2543	17.07.1994	4229	קובעת הוראות תכנון ובינוי להרחבות דיור בשכונת בבלי. <u>מבטלת את תכנית מ.</u>

⁷ תכנית מ'1 (פורסמה למתן תוקף ב 01.11.1990, י.פ. 3810) המהווה תיקון לסעיף 32 בתכנית מ' כך שההגבלה לעניין איסור מתן הקלות תחול רק ל גבי אחוזי הבניה.



קובעת הוראות תכנון ובינוי להרחבות דיור.	4490	11.02.1997	2691
קובעת הוראות להקמת מעלית בבניינים קיימים	4540	03.07.1997	2710
תקן חניה לשימושים שונים.	4978	16.04.2001	ח'
מרתפים, <u>מבטלת את תכנית ע'</u> .	5167	18.03.2003	ע'1
הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) באיחוד דירות.	5526	10.05.2006	3440
בניה על גגות בשכונת בבלי. <u>מבטלת את תכנית ג.</u>	6456	06.08.2012	ג' 2
תוכנית כוללנית – מתאר ת"א יפו	7407	22.12.2016	5000
רובע 4	7818	30.05.2018	תא/3729
תכניות מתאר ארציות			
תמ"א 38 על תיקוניה - חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	5397	18.05.2005	תמ"א 38
	5704	16.08.2007	תיקון א'1
	6069	10.03.2010	תיקון 2
	6430	11.06.2012	תיקון 3
	7400	13.12.2016	תיקון א'3
רישוי בניה – תיק בניין		תאריך	מס' היתר
היתר להקמת בנים בן 5 קומות וקומה תחתונה, המכיל: בקומה תחתונה : מקלט וחדר הסקה. בקומה א' : כניסה לבית, תא מעלית, ביתן פחי אשפה, שטח פתוח המיועד לחניה ל- 6 מכוניות וגדר. בקומות ב', ג', ד', ה' : דירה בת 4 חדרים וח"ש ודירה בת 2 וחצי חדרים וח"ש, תא מעלית (בכל – קומה) קומת גג : חדר מדרגות וחדר מכונות למעלית. <u>להלן שטחי הבניה כפי שמופיעים בטבלת השטחים בתכנית ההיתר:</u>		17.06.1967	1023
שטח שירות	שטח עיקרי במ"ר	קומה	
52.75		מרתף	
20.1		קרקע	
מרפסות – 56 מ"ר	188.9	א', ב', ג', ד',	
296.85	828.45	סה"כ	
היתר לתוספת יציאה לגג		04.12.1968	712
תכנית חניה שתשמש את דיירי הבית. בתכנית החניה מסומנות 8 חניות.		03.01.1968	654
להוספת חדר עליה לגג בשטח של 9 מ"ר + פרגולה בשטח 24 מ"ר למשפחת עציון + פרגולה בשטח 25 מ"ר למשפחת פייגין.		18.06.1974	141



7.2 תכניות חלות⁸:

7.2.1 תכנית 50 [פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19/12/1940]

תכנית כללית אדמות מזרח ת"א.

עיקרי הוראות התכנית ב"אזור דירות 2" אליו סווגה החלקה בה ממוקם הנכס שבנדון:

שטח מגרש מזערי : 750 מ"ר.

מספר קומות מירבי : 3 קומות.

אחוזי בניה : 25% לקומה (סה"כ 75% משטח המגרש).

צפיפות : 2 דירות לקומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, לפי צפיפות של 6 דירות למגרש בשטח מזערי של 750 מ"ר (125 מ"ר קרקע / ליח"ד).

קווי בניין : קדמי 4 מ', צידי 4 מ', אחורי 6 מ'.

גוזזטראות : תותר בניית גוזזטראות בקומות העליונות והקמת גוזזטרה בלתי מכוסה בקומת הקרקע.

7.2.2 תכנית 464 [פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 מיום 11/07/1968]

שינוי לתכנית C-D אדמות מזרח ת"א.

עיקרי הוראות התכנית ב"אזור מגורים 2 ד' " אליו סווגה החלקה בה ממוקם הנכס שבנדון (על גבי חלק מהחלקה מסומנת דרך לביטול):

שטח מגרש מזערי : 750 מ"ר.

מספר קומות מירבי : 4 מעל קומת עמודים מפולשת שתשמש לחניה.

אחוזי בניה : 25% לקומה (סה"כ 75% משטח המגרש).

אחוזי בניה בחזית חנויות : 12.5% (ראו שימושים המותרים בהוראות התכנית).

צפיפות : במגרש בן 750 מ"ר לא תעלה על 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים לקומה וסה"כ 8 יחידות בכל 4 הקומות או 10.7 יח"ד לדונם נטו.

קווי בניין : קדמי כמסומן בתשריט. בצידי בנייה רצופה מצד אחד כמסומן בתשריט, 4 מ' מהצד השני. אחורי 8 מ'.

שימושים מותרים : בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הצמודים לדירותיהם.

7.2.3 תכנית 1184 [פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1620 מיום 30/04/1970]

הגדלת צפיפות באזורי מגורים.

התכנית מסווגת את החלקה בה ממוקם הנכס שבנדון כאזור מגורים 2 ד'. קובעת בין היתר בינוי של 3 יח"ד בקומה באזור מגורים 2 ד'. שטח התכנית הנו בהתאם לתכנית זו ולמפורט בתשריט תכנית 464.

⁸ פירוט רלוונטי לבחינת ההשבחה בנכס שבנדון.



7.2.4 **תכנית 2543** [פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4229 מיום 14/07/1994]

הרחבת דיור בשכונת בבלי.

התכנית מבטלת את תכנית מ' ומהווה שינוי לתכניות 464 ו-759. על שטח התכנית תחולנה הוראות תכניות 1680 והוראות תכנית "ע".

שטח מותר לבניה : בהתאם למסומן בתשריט בקווקו אלכסוני. הרחבות הדיור יותרו בתחום קווי הבניין המסומנים, בכל מקרה שטח יח"ד לא יעלה על 110 מ"ר לאחר הרחבה. במקרים של דירת גג מעבר לשטח דירה ממוצע, תותר הרחבתן באופן יחסי לשטח הדירה הרשום.

קווי בניין : קדמי 4 מ', צידי לפי תכנית ראשית, אחורי 6 מ'.

תנאים : הרחבות הדיור יהיו באגף שלם, הוועדה המקומית, בהמלצת מהנדס העיר, רשאית לא לחייב הרחבה של הקומה העליונה. תנאי להיתר בנייה הינו התחייבות הדיירים לשפץ את חזית המבנה.

7.2.5 **תכנית ע' 1** [פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003]

מרתפים - מחליפה את תכנית ע'.

מתירה בניית 2 קומות מרתף בתכסית של 80% משטח המגרש. בסמכות הוועדה להיתר עד 4 קומות מרתף ושטח מרתף גדול יותר, בתנאים הקבועים בתכנית. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יעלה על 4 מ'. גובה קומות המרתף התחתונות לא יעלה על 3.5 מ'. תותר בניית מחסנים בקומות המרתף בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.

היטל השבחה (ס' 12 לתכנית): מאחר וטרם הוצאת היתר לא ניתן לדעת אם ינוצלו יותר מ- 2 קומות מרתף, במימוש במכר (במבנים דוגמת המבנה בו ממוקם הנכס הנדון) יגבה היטל השבחה עבור 2 קומות מרתף בתכסית של 80% משטח המגרש. יתרת ההיטל תשולם בעת מימוש בפועל.

7.2.6 **תכנית ג' 2** [פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6456 מיום 06/08/2012]

בנייה על גגות בשכונת בבלי - מבטלת את תכנית ג'.

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה.

זכויות בניה : **בבנייה בשלבים:** השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג (לרבות שטח היטל

המדרגות) לא יעלה על 40 מ"ר, בתכסית מרבית כוללת של 65%, הקטן מבניהם.

בבנייה בו זמנית על הגג: תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג בתנאי שתכסית

הבנייה הכוללת על הגג לא תעבור את 65% משטחו.

תנאים : לא תותר בניית חדר יציאה לגג בבניינים בהם קיימת קומה עליונה חלקית בתכסית

קטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה, במבנים מעל 20 קומות ובמקום בו חלה

תכנית האוסרת חדרי יציאה לגג.

פרגולות : תותר הקמת פרגולות על גגות בצמוד לחדר היציאה לגג ו/או בצמוד לדירה על הגג

ו/או בצמוד למגדל המדרגות בכפוף לתנאים המפורטים.

ניוד זכויות : לא תותר העברת שטחי בניה לא מנוצלים ממפלס הגג למפלסי הקומות.



[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016]

תכנית 5000

7.2.7

תכנית מתאר מקומית כוללת⁹ בסמכות וועדה מחוזית, החלה על כל מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו. התכנית מגדירה את גבולות סמכותה של הוועדה המקומית, קובעת כללים ומתן הוראות לתוכניות עתידיות ומשקפת את החזון התכנוני של העיר. **לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית ונדרשת הכנתה של תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתרים.**

התכנית מסווגת את החלקה בה ממוקם הנכס שבנדון במתחם תכנון 402 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית תא/3729, החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3729.

מסמכי מדיניות - עקרונות מנחים לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א 38

7.2.8

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו, פרסמה במרוצת השנים מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות תמ"א 38 בחלקי העיר השונים בהתאם למאפייניה של שכונה זו או אחרת. מסמך מדיניות ראשון אושר בישיבה¹⁰ מיום 22.03.06 ומאז פורסמו ועודכנו מעת לעת מסמכי מדיניות נוספים בהתאם לניסיון המצטבר, לתיקונים שחלו בתמ"א 38 וסוגיות הנוספות שעלו. מסמך המדיניות האחרון, טרם פרסום תכנית הרובעים למתן תוקף, הנו מיום 22.11.2017.

מסמכי המדיניות התוו הוראות בנייה מפורטות יחסית בהתאם למיקום גיאוגרפי, אופי הפרוייקט (חיזוק והרחבה/הריסה ובנייה מחדש) ועוד.

9 כהגדרתה בסעיף 62(א)(ג) לחוק התו"ב, תשכ"ה - 1965.

10 ישיבה מס' 9-2006'ב'



[פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7818 מיום 30/05/18]

תכנית תא/3729'

7.2.9

תכנית "רובע 4"

תכנית הקובעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב, במטרה לעודד חיזוק מבנים והתחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים והעקרונות שנקבעו בהכרזת אונסקו (באזור הרלוונטי). התכנית מחליפה תכניות נושאות קודמות כגון תכנית מ', תכנית ס', תכנית ג' וכד'. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות תכנית זו מבוטלות. התוכנית אושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 וקובעת הוראות לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב. התכנית מבחינה בין בנייה חדשה לבין תוספת לבנייה קיימת ובין מגרשים הממוקמים בתחום אזור הכרזת אונסקו¹¹ ומחוצה לו. בנוסף נקבעה בתוכנית מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל חלופה (חיזוק והרחבה ו/או הריסה ובנייה מחדש), תוך מתן התייחסות לבניינים שהיתר לבנייתם הוצא עד ליום 1.1.1980. מעיון במסמכי התכנית עולה כי הנכס שבנדון נכלל **כיעוד עפ"י תכנית מאושרת מחוץ לאזור ההכרזה**. היתר בנייה לבניין בו ממוקם הנכס שבנדון ניתן לפני 1.01.1980.

הוראות בנייה - הריסה ובנייה מחדש ו/או בניינים חדשים :

- זכויות הבניה : זכויות הבניה נפחיות ומוגדרות בהתאם לאילוצי התכנית, מספר הקומות והוראות הבניה הנוגעות לגגות, מרתפים, מרפסות ושטחי שירות.
- שטחי בנייה כוללים : שטחי הבניה הכוללים המותרים (עיקרי ושירות)¹² מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים עפ"י מכפלת התכנית במספר הקומות הטיפוסיות, תכנית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע.
- שטחי שירות : יהו לכל הפחות 20% משטחי הבניה הכוללים.
- בניה על גג : שטחי הבניה המרביים על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד'. בבניינים בהם שתי הקומות העליונות חלקיות הקומה החלקית התחתונה והקומה החלקית העליונה יהיו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית הקדמית. הקומה החלקית העליונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקו החזית האחורית. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.
- קומת גלריה במסחר : בקומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע בשטח של עד 30% משטח המסחר. שטח היציע יכלול במניין השטח הכולל המותר לבניה ולא יבוא במניין הקומות.
- מרפסות : שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים המרביים. עד 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסת הבולטת מקירות הבניין. סה"כ שטח ממוצע לכל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.
- מרתפים : בהתאם להוראות תכנית ע"1 על שינוייה וכמפורט בסעיף 1.2.4.1.2 בתכנית זו.

¹¹ בתחום רובע 4 אזור ההכרזה תחום בין הרחובות שדרות דוד המלך מצפון, דובנוב מזרח, שדרות שאול המלך מדרום הקו הכחול של התכנית ממערב.

¹² כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע, פירים, מסתורים וכד'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ושטחי יציעים.



הוראות בדבר מספר קומות, תכסית, מקדם צפיפות וקווי בניין (המודגש הנו הרלוונטי לנכס שבנדון):

קווי בניין (במטרים)			גודל מגרש נטו לאחר הפקעות	מקדם צפיפות ¹⁴	תכסית	מספר קומות ¹³	תיאור מקום מחוץ לתחום התכנית לבניה נמוכה
אחורי	צידי	קדמי					
5	3	על פי תכנית תקפה	על פי תכנית תקפה	65 ברחובות יהודה מכבי, נמיר, ארלוחורוב	במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה 50% משטח המגרש	+ 8 קומות גג	ברח' הראשיים: פנקס, דרך נמיר, ד'בוטינסקי, ויצמן
					בקומת הגג בין הנסיגות על פי תכנית זו (עד 65% משטח הגג באזור ההכרזה)	+ 7 קומות גג	רחוב ארלוחורוב
					בכל המגרשים תכסית הבניה המתקבלת בין קווי הבניין בתכנית זו	+ 6 קומות גג	בתחום אזור הכרזה אונסקו
						+ 6 קומות גג 2	שאר הרחובות
				90 במגרשים בייעוד מגורים			

הוראות בנייה - חיזוק והרחבה לבניינים קיימים שהיתר לבנייתם הוצא לפני ה- 1.01.1980¹⁵:

תנאים להיתר: כל תוספת בנייה מותנית בשיפוץ¹⁶ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראל 413 או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

שטחי הבניה: בתוספת הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שרות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.¹⁷

קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) תהיינה לפי קו ההיקף של הגג הקיים או של קומה טיפוסית¹⁸,

¹³ מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית ע.1.

מניין הקומות בבניין כולל קומת קרקע/עמודים וקומת גג. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' לקומת מגורים ו-5 מ' לקומת קרקע מסחרית, אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. הגובה המירבי לבניה על הגג כולל מעקה עליון יעמוד על 4.5 מ' מרצפת קומת הגג. חריגה מגובה זה **בתחום ההכרזה** תהווה סטייה ניכרת.

¹⁴ מס' יח"ד מירבי יחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת, מחולק במקדם הצפיפות. (בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר) שארית תעוגל למספר הקרוב.

על אף האמור, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת. בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים.

¹⁵ ההוראות לא יחולו על בניינים לשימור.

¹⁶ למרות האמור, בהתאם לסעיף 6.1(ו) במקרה של בניית חדרי יציאה לגג, סגירה/תוספת מרפסת, הקמת מעלית וכד' יקבע היקף שיפוץ הבניין ע"י הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.

¹⁷ כמפורט בסעיף 4.1.3.ט'

¹⁸ לא כולל מרפסות ובלויטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.



הקטן מבניהם. במידה ותבוצעה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

גובה קומת התוספת (כולל קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ'. בקומת הגג גובה הבנייה המירבי כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הועדה המקומית רשאית לאשר הגבהת המעקה עד לגובה של 5 מ'.

נסיגה בקומת הגג לא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית¹⁹ ובמגרש פינתי 2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת (1.2 מ' מקו החזית הנותרת במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכנית נמוכה מ- 50%).

בניה על הגג: מחוץ לאזור ההכרזה התכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות. **בתחום אזור ההכרזה** לא תעלה על 65% משטח הגג (באזור ההכרזה חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת). יותרו יח"ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת ויחברו בגרם מדרגות.

בינוי קיים על הגג²⁰: בתחום אזור ההכרזה שטח בניה קיימת על הגג יכלול בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. **מחוץ לאזור ההכרזה**: במקרה של בנייה קיימת (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה מכוח התכנית המפורטת לפני הפקדת תכנית זו, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.

הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון למרחבים מוגנים אשר יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.

בבניינים הבנויים בקיר משותף הועדה המקומית רשאית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות **בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת ופרסום לפי סעיף 149. בתחום אזור ההכרזה**, הארכת הקיר המשותף, תותר בחזית האחורית בלבד.

סגירת קומת עמודים: תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה ומחסנים.

הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשיים. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים לא יפחת מ- 35 מ"ר כולל מרחב מוגן.

קווי בניין הינם עפ"י תכנית ראשית. חריגה מקו בניין תהיה בהתאם לתכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעלית ומרפסות.

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים. במידה ולא ניתן למקם אותם בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדדי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים.

תוספת מרפסות בבניינים קיימים (מחוץ לאזור ההכרזה) – הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי

¹⁹ לא כולל מרפסות ובלייטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

²⁰ מתוקף תכנית לבניה על גגות או תכנית נקודתית ושהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו.



ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט מרפסת חדשה בקומת התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'. שטחן של המרפסות לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד ושטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד במניין שטחים אלו יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם סגורות ובין אם פתוחות. לא תותר סגירתן של מרפסות חדשות.

שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא יחשבו במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור.

מרתפים: זכויות הבנייה למרתפים יהיו עפ"י תכנית 1 על שינוייה. תותר הרחבת יחיד במרתף בתנאים. **צפיפות מס'** יחיד מירבי בקומה חדשה יהיה לפי הקיים²¹ בקומה טיפוסית לפי היתר הבניה.

חניה: בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש.

הקמת בריכת שחיה תותר בקומת הגג התחתון והעליון, גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר.

מספר קומות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.01.1980 (המודגש הנו הרלוונטי לנכס שבנדון):

תוספת קומות	מס' קומות קיים ²²	תיאור מקום
השלמת בניה עד 8 קומות + ק. גג חלקית	לא רלוונטי	רחוב פנקס, נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן
השלמת בניה עד 7 קומות + ק. גג חלקית		רחוב ארלוזורוב
1 + קומת גג חלקית	עד 6 קומות	מחוץ לאזור ההכרזה
2 + קומת גג חלקית	7 קומות ומעלה	
1 + קומת גג חלקית	עד 6 קומות	בתחום ההכרזה
עד קומת גג חלקית	7 קומות ומעלה	

21 במקרה בו לא ניתן לקבוע צפיפות לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות בחלוקת סה"כ יחיד בהיתר במספר הקומות המלאות.
22 במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.



7.3 תכניות מתאר ארציות :

7.3.1 תמ"א 38 - על תיקוניה [פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005]

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

במרוצת השנים בוצעו מס' שינויים/תוספות לתמ"א 38 :

מטרת התיקון	י.פ.	פרסום למתן תוקף	תיקון
הבהרת היחס בין ז.ב. מכוח תמ"א לבין ז.ב. מכוח תכניות קודמות	5704	16/08/2007	א'1
קביעת הסדרים במסלול הריסה ובניה מחדש של מבנה טעון חיזוק והוראות נוספות	6069	10/03/2010	2
קביעת תוספת ז.ב. במבני מגורים הטעונים חיזוק והוראות נוספות	6430	11/06/2012	3
שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	7400	13/12/2016	א'3

להלן עיקרי הוראות תכנית תמ"א 38 על תיקוניה (נוסח משולב) :

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן 413 פוטר אותם מתחולתו.

הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית. התכנית קובעת כי בבניין קיים שלא עומד בדרישות תקן 413 לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. התכנית לא חלה על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.

שטחי הבניה הנוספים אותם ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 :

א. אישור שטחי בניה נוספים במסגרת חיזוק ותוספת בניה על המבנה הקיים²³ :

- (1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- (2) הרחבת יחיד קיימות בשטח של 25 מ"ר²⁴.
- (3) תוספת של 2 קומות על בסיס שטח וקו ההיקף של הקומה המורחבת שמתחתיה²⁵.
- (4) תוספת קומה חלקית על הגג בשטח חצי מהקומה המורחבת שמתחת²⁶.
- (5) היה ונתרו זכויות בניה שטרם מומשו מכוח תכנית מפורטת החלה על הבניין, לא ניתן יהיה לנצל תוספת בניה מעבר לאמור בסעיפים 1-4 לעיל מכוח הוראות התמ"א.

²³ שטחי הבנייה הנוספים יינתנו בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 11.1 בנוסח המשולב.

²⁴ תותר הרחבת קומות קיימות לצורך הרחבת דירות קיימות בשטח של עד 25 מ"ר × מספר יחיד במפלס הקומה. כמו כן תותר הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יחיד חדשות (אגף נוסף) בתנאי ששטח האגף הנוסף לא יעלה על שטח של עד 2 קומות טיפוסיות של הבניה הקיים אליו הוא מוצמד.

²⁵ או בניית אגף נוסף באותו השטח או חלוקת השטח ביניהם.

²⁶ ככל שחלה תכנית גגות מפורטת, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם לתכנית גגות או עפ"י התמ"א. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.



ב. אישור שטחי בניה נוספים במסגרת הריסה ובניה מחדש:

על מנת לעודד את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש:

- (1) **סעיף 14א'(א)(1)**, תוספת של 13 מ"ר בעד כל יח"ד²⁷ הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- (2) **סעיף 14א'(א)(4)**, תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירת, 12 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה.
- (3) **סעיף 14א'(א)(2)**, תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות²⁸, בהתאם למס' הקומות הבנויות כדין:

מס' קומות קיימות בבניין הטעון חיזוק	תוספת קומות טיפוסיות מורחבות מכוח תמ"א 38 (מסלול הריסה ובניה)
1	1.5
2	2.5
3	3
+ 4	3.5

השטחים שלהלן **לא יבואו במניין הקומות** הקיימות במבנה הטעון חיזוק:

- * קומות בתת הקרקע.
- * קומה חלקית על הגג ששטחה **פחות** מ-50% משטח קומה טיפוסית.
- * קומה מפולשת, **אלא אם כן** השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית והוא מקורה וסגור בשלוש קירות לפחות.
- למרות האמור, אם השטח הבנוי בקומה המפולשת קטן מ-50%, או לא משולב בה כל בינוי, רשאי מבקש ההיתר להביא את הקומה המפולשת במניין הקומות **במקום** הוספת שטח השלמת הקומה המפולשת לסל השטחים הנוספים מכוח התמ"א.

(4) **סעיף 14א'**, היה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, מכוח תכניות מפורטות החלות במקום, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור **בנוסף** על הזכויות מכח סעיפים 14, 12 או סעיף קטן (א'), לפי לעניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.

(5) **סעיף 14א'(א)(3)**, בבניין בו קיימת קומה מפולשת בה השטח הבנוי בשיעור של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית: תוספת שטחי בניה בשיעור של ההפרש בין השטח הבנוי בקומה המפולשת לבין שטח קומה טיפוסית מורחבת (כלומר שטחי בנייה נוספים בשיעור השלמת הקומה המפולשת).

(6) **סעיף 14א'(א)(5)**, תוספת שטחי בניה בתת הקרקע בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש. למטרות אלו בלבד: חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה.

²⁷ במקרים בהם קיימות בבניין יחידות מסחריות או כל שימוש אחר שאינו למגורים, לא תינתן תוספת השטח ליחידות אלו.

²⁸ שטחה של קומה טיפוסית יכולה שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות (לא יכלול שטח גזוטרואות). שטח "קומה טיפוסית מורחבת" כולל את שטח הקומה הטיפוסית בבניין הטעון חיזוק, בתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד בקומה (יח"ד הבנויה כדין).



(7) הערות:

- בהתאם לקבוע בסעיף 14א(א1)(ב) ובס"ק (ב), הוראות סעיפים 11, 15 ו-16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. בסעיף 11.1.4 נקבע כי אם קווי הבניין כפי שנקבעו בתכניות המפורטות, לא מאפשרות לממש את תוספות הבניה מכוח התמ"א, ניתן לחרוג מקווי הבניין עד ל 2 מ' לחזית ולצד ו 3 מ' לאחור.
- **בהתאם לסעיף 14א(א1)(1)**, הוועדה רשאית להתיר הקמתן של קומות נוספות על הקבוע בתכניות מפורטות שחלות במגרש, וזאת בהתאמה למדרג שנקבע בסעיף 14א(א)(2)²⁹.

ג. שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו לסרב לתת היתר:

- (1) **בהתאם לסעיף 21**, הוועדה המקומית רשאית לתת היתר בנייה לאחר **ששקלה** משתנים תכנוניים רלוונטיים, הנוגעים, בין היתר, לבניין בו מבוקש ההיתר וסביבתו.
- (2) **בהתאם לסעיף 22**, נקבע כי אין באמור בהוראות התכנית כדי שלול **מסמכותה** של הוועדה המקומית **לסרב** לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11א, משיקולים תכנוניים, אדריכליים, כושר נשיאה וכיוצא באלה. הוועדה המקומית תפרט **בכתב** את הנימוקים לסירוב כאמור.

ד. סעיף 23, תכנית מפורטת לחיזוק מבנים:

סעיף 23 "שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, 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."

סעיף 23 א' (א) "אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14³⁰, על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה."

סעיף 23 ב' (ב) "קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור."

²⁹ ראה טבלה בסעיף 3 לעיל.

³⁰ בסעיפים 11-14 קבועים התמריצים וההקלות התכנוניות שבידי מוסד התכנון לאשר בבקשה להיתר מכוח התוכנית.



8. עיקרי טענות הצדדים³¹ והכרעה בסוגיות שבמחלוקת³²:

8.1. ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

שמאית המשיבה		שמאי המבקשת		מועד קובע	תכנית
היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה	השבחה		
155,968 ₪	311,937 ₪	0 ₪	0 ₪ ³³	17.06.2018	א' / 3729

הצדדים מסכימים כי השבחה, ככל שקיימת, נובעת מאישורה של תכניות 3729 א3 (רובע 4) בלבד, וכי כל יתר התכניות החלות על הנכס הנדון במצב החדש (ביחס למועד הרכישה בשנת 1996), או שאינן משביחות ביחס למועד אישורן, או שאינן חייבות בהיטל השבחה בהתחשב בתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה (תכניות ג' 2 ו – 5000). לאחר שבחנתי את הוראות התכניות הרלוונטיות (כפי שפורטו בפרק התכנון ורישוי הבנייה לעיל), הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לקבל את הסכמת הצדדים כאמור.

8.2. עמדת המשיבה:

8.2.1. החלת פטור מהיטל השבחה - תכניות שנערכו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38:

א. לטענת המשיבה סעיף 19(10)ב) לחוק ברור, ממנו עולה כי הפטור, הן בהתייחס לתכנית תמ"א 38 והן בהתייחס לתכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, הנו בעת מתן היתר בנייה בלבד. לשון החוק אינה ניתנת לפרשנות מרחיבה או מצמצמת.

ב. ערר צ.ו.ר מעוף³⁴ בו נקבע כי יש להחיל את הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 גם על מכר, תומך בעמדת המשיבה, זאת מאחר ותכניות המאושרות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 בכלל ותכנית הרובעים בפרט, שונות מהותית מתמ"א 38 וזאת מכמה סיבות:

1. תכנית הרובעים, על אף היותה תכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א, הנה תכנית עצמאית ככל ותכנית מפורטת אחרת, העומדת בזכות עצמה ומקנה זכויות בנייה לצמיתות (גם במקרה בו תבוטל תמ"א 38).

2. מימוש זכויות מכוח תכנית זו אינו כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ו/או לפרסום לפי סעיף 149. שיקול דעת, ככל וקיים, מוגבל להרחבת דירות קיימות ולא לבינוי חדש על גג המבנה.

3. מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 מתגבש רק בעת מתן היתר, כאשר עד מתן היתר המדובר בזכויות ערטילאיות, מותנות ומוגבלות בזמן.

³¹ הטענות העולות במסגרת הטיפול בתיק זה הן טענות רוחב הנוגעות למספר רב יחסית של תיקים הנידונים בפניי ובפני שמאים מכריעים נוספים. האמור בפרק זה משקף מכלול טענות שהועלו בפני בנושא זה על ידי הצדדים, הן בתיק זה והן בתיקים דומים.

³² פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

³³ לחילופי חילופין וככל ועמדתו להיעדר השבחה לא תתקבל, ערך שמאי המבקשת תחשיב השבחה חלופי ממנו מתקבלת השבחה בסך של 56,867 ₪.

³⁴ ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 17/01/2013.



ג. בנוסף, במסגרת תיקים נוספים המתנהלים בפני, מפנים להצעת חוק הת"ב (תיקון 118) (הוראות לעניין היטל השבחה) התשע"ז - 2017. בדברי ההסבר להצעת החוק הוצג חוסר עקביות שנוצר בגביית היטל השבחה בעת מימוש במכר, לפיו מכר של מקרקעין עליו חלות הוראות תמ"א 38 אינו חייב בתשלום היטל השבחה, בעוד מכר של מקרקעין עליו חלות הוראות תכנית שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, חייב בתשלום היטל השבחה. ההצעה ביקשה לתקן חוסר עקביות זה, בכך שייקבע בחוק פטור מתשלום היטל השבחה במכר ו/או בעת הוצאת היתר בנייה, הן לתמ"א 38 והן לתכניות שאושרו מכח סעיף 23 לתמ"א. הצעת חוק זו, להעניק פטור מהיטל השבחה גם בעת מכר, נדחתה ובכך הותירה המצב על קנו.

ד. לחיזוק עמדתם מפנים לשומות מכריעות של השמאים המכריעים תמיר שדה וגבע בלטר שנערכו לנכסים המצויים בתחום תכנית הרובעים, בהן נקבע כי בהתאם לכוונת המחוקק אין להחיל את הפטור גם למימוש בדרך של מכר.

8.2.2 החלת הוראות/זכויות מכוח תמ"א 38 בבחינת שווי מצב קודם :

א. המדובר בסוגיה משפטית שראוי שתבחן בפני ועדת ערר ולא בפני שמאי מכריע.
ב. תכנית תמ"א 38 הנה תכנית "שקופה" ומכאן שאין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 בקביעת שווי המצב הקודם.

ג. עמדה זו מוצגת ומנומקת ארוכות בשתי חוות דעת שנערכו מטעם המשיבה (בחודשים ינואר ואפריל 2019) על ידי משרד עורכי דין הררי טויסטר ושות', המפנות לפסיקה רלוונטית נרחבת בנושא. המסקנה העולה מחו"ד אלה היא כי אין מקום להתחשב, בכל צורה ושיעור, בזכויות מותנות מכח תמ"א 38 בחישוב שווי הזכויות במצב קודם, וכן כי תכנית הרובעים הנה תכנית עצמאית שתוקפה לא יפוג עם תפוגתה של תמ"א 38.

ד. בנוסף הפנו נציגי המשיבה להחלטת ועדת ערר בתיק 8023-06-20 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה, שניתנה ביום 07.04.2021, במסגרתה ניתנה התייחסות מקיפה לסוגיית השפעת תמ"א 38 במצב קודם בעת עריכת שומת השבחה :

1. ועדת ערר בהחלטה מפורטת, קובעת כי בעת עריכת שומת השבחה במקרקעין, יש לנטרל את ההשפעה על השווי, ככל שנוצרה במצב הקודם, עקב תמ"א 38.

2. ועדת ערר תומכת את החלטתה בפסקי דין רבים שניתנו במהלך השנים (דייניש, כהן, קוזניץ, לוסטרניק ועוד).

3. כל אותם פסקי דין בהם תומכת ועדת ערר את עמדתה, מוזכרים גם בחוות הדעת של עיריית תל אביב שנערכה מטעם משרד עורכי הדין הררי – טויסטר, שהתבססה על עקרונות דומים.

4. הרעיון שעומד מאחורי הדברים הוא, לנהוג בדרך דומה בה נוהגים בעת בחינת השבחה הנובעת מאישורה של הקלה במקרקעין, כפי שמנטרלים את הזכויות לקבלת הקלה משווי המצב הקודם, כך גם לגבי תמ"א 38 יש לנטרל את הפוטנציאל ככל שנוצר.

5. בהחלטת ועדת ערר יש אזכור גם להחלטת ועדת ערר רון צין, הסותרת לכאורה את החלטת ועדת ערר הנוכחית, עליה נכתב כי בעקבות כל פסקי הדין העקרוניים שניתנו לאחרונה הגישה הנכונה



הנה נטרול זכויות התמ"א במצב קודם, כפי שעולה מעמדת הועדה המקומית בענייננו.

6. פסיקה דומה ניתנה גם ע"י בית המשפט המחוזי בחיפה.

ה. העקרונות הבסיסיים הרלוונטיים הם עקרון רציפות המס ועקרון הצדק החלוקתי.

ו. בעל זכויות לא יכול לקבל זיכוי בגין זכויות שלא שילם עבורן. כלומר, מאחר ולא שולם היטל השבחה בגין זכויות מכח תמ"א 38, אין להכיר בזכויות אלה בבחינת שווי המצב הקודם.

ז. הועדה המקומית לא עצרה מתן היתרי בנייה מכח תמ"א 38 בעת הליך אישורה של תכנית רובע 3.

ח. לראיה, במרבית התיקים הנידונים, טוענים שמאי המבקש כי טרם אישורה של תכנית רובע 3 ניתנו היתרי בניה מכח תמ"א 38.

ט. הועדה המקומית לא עצרה את היתרי הבניה, אלא אישרה אותם בהתאם למדיניות שנקבעה על ידי הועדה, כאשר מדיניות זו הוכתבה לפי תכנית הרובע שהופקדה כבר בשנת 2012. כלומר נכון למועד הקובע נהגו לפי מדיניות שנקבעה שנים רבות קודם לכן.

י. כחיזוק לטענתם מפנים לשומות מכריעות התומכות בעמדתם.

מבחן ההתעשרות :

8.2.3

א. משך הזמן שחלף בין הפקדתה של תכנית הרובעים ועד אישורה הנו ארוך. מכאן כי לא ניתן ללמוד מניתוח עסקות השוואה לפני ואחרי אישורה של התכנית, על ההשבחה החלה בגינה. אם ננהג בדרך זו, בניגוד לפסיקה, נביא בחשבון פוטנציאל תכנוני של התכנית עצמה בשווי המצב הקודם.

ב. ע"פ פס"ד דייניש³⁵ וכן פסקי דין נוספים, בעת עריכת שומה לצורך בחינת השבחה החלה במקרקעין, לעיתים יכול להיווצר מצב בו שווי שוק אינו עולה בקנה אחד עם השווי לחישוב ההשבחה. מכאן כי אין לבטא את זכויות תמ"א 38 ו/או את הציפיות מכח תכנית הרובעים בבחינת שווי המצב הקודם.

ג. מפנים לשומות מכריעות³⁶ בהן נקבע כי במקרים מסוימים יש לחשב את ההשבחה ע"פ "תורת התועלת" ולא ע"פ "גישת השוואה".

ד. לעניין הבדיקה שנערכה ע"י השמאי משה נדס (אליה מפנים שמאי מבקשים שונים), טוענים כי זו נערכה ביחס למבנים ברחוב אבן גבירול המושפעים "במצב הקודם" מאפשרויות הגלומות בהוראות תכנית תא/5000 המאושרת, המאפשרת תוספת זכויות וקומות ובשל כך מושפעים משווי יתרת זכויות בניה ב"מצב קודם". מעבר לכך מפנים לבדיקות נוספות שנערכו ע"י מספר שמאים מכריעים (בין היתר ארז כהן ותמיר שדה), במסגרתה הגיעו לכלל דעה כי אישורה של תכנית הרובע העלה והשביח את שווי הדירות במצויות בתחומה.

35 עמ"נ 19-04-19341 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח', מיום 27/10/2019.

36 אבישי זיו ברח' בנייהו 44 ת"א, גד נתן ברח' המצביאים 58 ת"א, תמיר שדה ברח' בנייהו 19 ת"א.



8.2.4 עקרונות, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה – הנכס הנדון:

מצב קודם:

- א. שימוש מיטבי בחלקה הנו המבנה הבנוי.
- ב. שווי הנכס הנדון במצב קודם מהווה את שווי הדירה הנדונה במצבה.
- ג. בהתחשב בהוראות תמ"א 38 בכל הקשור לבחינת הצורך בחיזוק ולאור המימוש הנדון בענייננו, מכר של דירת מגורים, אין להביא בחשבון ב"מצב קודם" זכויות בניה מכח תמ"א 38.
- ד. לעניין ההחלטה בעתירה המנהלית בעניין לוי / זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם:

1. הועדה המקומית הגישה לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור כנגד פסק דין זה, נוכח היותו סותר הלכות של בית המשפט העליון, פסק דין של בית המשפט המחוזי בעניין אהוד אברהם לביא, את עמדת היועצת המשפטית לממשלה ועוד פסקי דין רבים שהתקבלו בבית המשפט העליון.
2. יצוין כי ממש לאחרונה ניתן פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (כב' השופט גלעד הס) בעמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הועמ"ק ת"א – יפו (פורסם בנבו, 12.02.2024) 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 בפה"ד האמור הינו כי בהכרח לא ניתן להכיר בזכויות אלה כחלק מהמצב הקודם, עת טרם אושרה הזכאות להן בהיתר במסלול תמ"א.
3. בית המשפט העליון החליט שהבקשה לרשות ערעור שהוגשה על ידי הוועדה המקומית, מצריכה תשובה לבקשת רשות הערעור, ולכן סביר להניח שהוא יקבל את הבקשה וידון בנושא, המהווה נושא רוחבי עם השלכה עצומה על כל הארץ.
4. נוכח העובדה כי פס"ד לוי / אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמת בית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון שהינה בעלת תוקף מחייב, יש לעמדת הוועדה המקומית לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".
5. מעבר לאמור, היא סבורה כי גם בהיבט השמאי יש להביא בחשבון מספר משתנים כאשר מבקשים לבחון פסק דין זה:

- תוקפה של תמ"א 38 מוגבל ל – 5 שנים, והחלטת המועצה הארצית הרלוונטית למועד הקובע התקבלה ב - 03.02.2015, בה הוחלט להאריך את תוקף התמ"א ל – 5 שנים נוספות עד ליום 18.05.2020.
- בהתחשב, בתקופת הדחייה האובייקטיבית להתגבשות הפרוייקט, בכך שהליך מכח תמ"א 38 מחויב בפרסום בדומה לסעיף 149 לחוק עם שמיעת התנגדויות, ובכך שמדובר בזכויות מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית, היא סבורה כי לא יכולה להיות ודאות לבעל מקרקעין מסוים כי הזכויות יאושרו ובאיזה היקף הן יאושרו.



- בנוסף מבקשת לציין כי הליכי הרישוי בתמ"א 38 ארכו שנים מאחר והיו כפופים לשיקול דעת נרחב מצד הוועדה המקומית, פרסום והתנגדויות, כאשר רוב המקרים עברו לדיונים בוועדת ערר וכיוב'. כמובן שהתמ"א היתה מוגבלת בזמן ובסופו של דבר לא הוארכה בתאריך מסוים, והחליטו שרק אם תהיה תכנית לפי ס' 23 אפשר יהיה לתת זכויות מכח התכנית המפורטת.
- זכויות מכח תמ"א 38 אינן מוקנות, כך שיש להביא בחשבון רק זכויות שהוועדה היתה מאשרת ולא זכויות תיאורטיות שלא היו ניתנות לאישור על ידי הוועדה.
- את כל הליכי האישור הנדרשים בעת מימוש זכויות מכח תמ"א 38 אל מול אלה הנדרשים לאישור הזכויות מכח תכנית הרובעים. בתכנית רובע 4 ההליך פשוט בהרבה. האמור צריך לקבל ביטוי במתן מקדם דחייה המשקף תקופה ארוכה יותר מזו שנקבעה במקדם הדחייה למימוש תכנית הרובע.

מצב חדש:

- א. השימוש המיטבי - בהתייחס לשטח החלקה, הבינוי הקיים על גביה, וזכויות הבניה המותרות בתכנית 3729א', השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים בתוספת זכויות בניה מכח תכנית 3729א'.
- ב. שווי הנכס במצב חדש הינו שווי הדירה הנדונה בתוספת החלק היחסי בשווי הזכויות ע"פ תכנית 3729א', הניתנות לבניה בגג המבנה.
- ג. ההשבחה חושבה לזכויות לבניה על גג המבנה המהווה "רכוש משותף" בלבד, וללא ההצמדות המשויכות לתתי חלקות 10 ו-12 (א.ח, כמפורט בפרק המצב המשפטי לעיל).
- ד. תחשיב ההשבחה נערך בהתייחס ל 67/959 חלקים בזכויות.
- ה. אפשרות להרחבת הדירה: לאור הבינוי הקיים בחלקה בשלמות, לא הובאה בחשבון האפשרות להרחבת הדירות הקיימות בבניין (בקומות א' - ד').
- ו. תוספת קומות: הבינוי הקיים בחלקה כולל סה"כ 4 קומות (מעל קומת עמודים) + חדר יציאה לגג. בהתאם להוראות התכנית לגבי בניה מחוץ לאזור ההכרזה, תותר השלמת קומת הגג הקיימת, תוספת של קומה אחת וקומת גג חלקית.

תוספת זכויות:

- א. תוספת זכויות בניה לקומה טיפוסית מלאה: 85 מ"ר (בניכוי השטח שצמוד לתתי חלקות 10 ו-12). תוספת קומת גג: 85 מ"ר (בניכוי השטח שצמוד לתתי חלקות 10 ו-12).
- ב. מרפסת גג: בהתייחס לחלק הרלוונטי הנישום, לא הובאה בחשבון אפשרות לתוספת מרפסת גג. סגירת קומת קרקע: בהתחשב בבינוי הקיים ובעובדה כי קיימות חניות בקומת הקרקע לא חושבה השבחה בגין מרכיב זה
- ג. מקדמי שווי:
 1. שטח קומה טיפוסית חושב במקדם 1 :
 2. שטח קומת גג חושב במקדם 1.2 :



אלדד חיימי

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ט. מקדמי הפחתה:

1. מקדם הפחתה למושעא ודחיה : **0.665** (7 שנים בריבית של 6%)
2. עלויות בנייה עודפות : **370 ₪(-) / למ"ר תוספת**
3. לעניין עלויות ההתאמה מרחיבה שמאית המשיבה וטוענת כי בהתאם לפס"ד לויתן יש להביא בחשבון עלויות התאמה בערך כספי ולא במקדם ולכן הובאו בחשבון עלויות התאמה עפ"י חוות דעת מהנדס מומחה הנוגעת לעלויות התאמת של בנית חדש על ישן ביחס לשלושה טיפוסים בניינים בתחום הרובע, טווח עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומד על 152-370 ₪. נראה כי חוות הדעת שעסקה בבניין ברח' גוש חלב 10 היא הדומה ביותר לנכס שבנדון לכן יש להפחית עלויות התאמה של בניית חדש על ישן לפי עלות בניה של 370 ₪/למ"ר של תוספת בניה.

י. כופר חניה:

לאור הבינוי הקיים בחלקה נלקח בחשבון הצורך בתשלום בגין קרן חניה במימוש הזכויות. לאור היקף התוספת בגינה מחושבת ההשבחה, נלקח בחשבון השתתפות ב-3 מקומות חניה. במועד הקובע סכום השתתפות בקרן חניה הינו 50,045 ₪ למקום; וסה"כ **150,135 ₪(-)**.

יא. שווי מ"ר מבונה:

ערכי השווי, השטחים והמקדמים הינם בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע אלדד חיימי לתת חלקה 3 בבניין שבנדון.

תחשיב ההשבחה (שומת המשיבה):

8.2.5

מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
השלמת קומת הגג בניכוי השטח שצמוד לחלקות משנה 10 ו-12	85 מ"ר	1	85 מ"ר א
תוספת זכויות בניה קומה אחת בניכוי השטח שצמוד לחלקות משנה 10 ו-12	85 מ"ר	1	85 מ"ר א
תוספת דירת גג בניכוי השטח שצמוד לחלקות משנה 10 ו-12	85 מ"ר	1.2	102 מ"ר א
סה"כ תוספת שטח אקווי' לבניין לפני הפחתות			
			שווי מ"ר א למועד קובע 17.06.2018
			25,000 ₪
			שווי תוספת הזכויות לפני הפחתות
			6,808,000 ₪
עלות עודפת לבניה מעל בניין קיים [255 מ"ר × 370 ₪]		94,461 ₪(-)	6,713,539 ₪
בניכוי תשלום קרן חניה עבור 3 יח"ד (3 חניות * 50,045 ₪)		150,135 ₪(-)	6,563,404 ₪
דחיה למימוש ומושעא, סיכון הסכמות וכיו"ב (i = 6%, n = 7)		0.665	4,464,887 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף [67/959]		6.98%	311,937 ₪
סה"כ תוספת לשווי הנכס שבנדון במצב חדש			311,937 ₪
סה"כ השבחה			311,937 ₪
היטל השבחה			155,968 ₪
		50%	



8.3 עמדת המבקשת:

8.3.1 נקודות בהסכמה:

- א. שווי מ"ר מבונה – 25,000 ₪ בהתאם לשומה מכרעת בחלקה.
- ב. חלופה מיטבית למימוש זכויות הבניה - תוספת בניה על הקיים.
- ג. לאור אופן הבינוי בפועל, חישוב היטל השבחה יערך ביחס לתוספת הבניה בגג המבנה, בהתאם לחלקו היחסי המיוחס לנכס שבנדון (6.98%).

8.3.2 תרומת תכנית מתאר ארצית תמ"א 38 לשווי הנכס במסגרת המצב התכנוני הקודם:

- א. תכנית 3729 א' (להלן "תוכנית הרובעים") הנה תכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. בפועל, תוכנית זו נולדה על מנת להטמיע בתב"ע סדורה את כל אותם התנאים, ההוראות והמגבלות שנקבעו במסגרת מסמכי המדיניות של עיריית ת"א, לצורך מימוש זכויות מכוח תמ"א 38. כלומר קיים קשר הדוק בין תכנית הרובעים לתוכנית תמ"א 38, ונראה כי ללא קשר זה, תוכנית הרובעים לא הייתה מגיעה כלל לעולם.
- ג. משומת המשיבה, עולה כי אין להביא בחשבון במסגרת המצב התכנוני הקודם את תרומת זכויות הבניה מכח תמ"א 38 לשווי המקרקעין. קביעה זו עומדת בסתירה לפס"ד שניתן בקשר לתכנית 3616 א' ביום 08/01/2024, בית המשפט לעניינים מנהליים בת"א - יפו, בעמ"י מס' 18618-12-22, מר לויטן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א- יפו, אשר קבעה כי יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בבחינת המצב הקודם, בכפוף לבחינה שמאית של השפעתה על המקרקעין: "לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפרוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל." "
- ד. 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, התכנית 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.
- ה. כל זכויות הבניה החופפות בין תמ"א 38 לבין תכנית תא/ 3729 א' אינן מהוות זכויות בניה בגינן יש לחייב בהיטל השבחה.
- ו. מאחר וזכויות בניה אלה היו ניתנות למימוש עוד טרם אישור התכנית המפורטת הרי שבעניין זה התכנית לא השביחה את המקרקעין שבנדון.
- ז. לטענת שמאי המבקשת 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, כל זאת כפי שיובהר להלן: מסמכי מדיניות של הוועדה המקומית לתו"ב: כאמור לעיל, החל משנת 2006 אישרה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב מסמכי מדיניות לאופן מימוש זכויות הבניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה.



מסמכי המדיניות 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, כידוע, התכנית הטמיעה בתוכה את אותה מדיניות תכנונית שחלה ערב אישורה.

הנה כי כן, עוד ערב אישור תכנית רובע 4, פעלה המשיבה בהתאם למדיניות סדורה שכללה את אותן זכויות בניה שאושרו בסופו של דבר בתכנית זו. למיטב ידיעת הח"מ, כלל 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 בכל הסירו את הערטילאיות שהייתה קיימת, ככל והייתה קיימת, סביב זכויות הבניה מכח תמ"א 38.

לאור האמור לעיל, תכנית 3729 א' לא רק שלא השביחה את המקרקעין אלא אף גרעה זכויות בניה אפשריות מכח תמ"א 38 על תיקוניה, זאת מאחר ובבניין בו ממוקם הנכס הנדון ניתן לבנות קומה + קומה חלקית בלבד בעוד תמ"א 38 מאפשרת תוספת של 2.5 קומות.

ח. שומה מכרעת בחלקה:

1. ביום 19.04.2023 ניתנה החלטת השמאי המכריע מר אלדד חיימי ביחס לתת חלקה 3 בחלקה שבנדון.

2. במסגרת החלטה זו, שניתנה עוד לפני פסק דין לויתן, נקבע במסגרת החלופה הראשית לחוות הדעת כי אין לחייב את המבקש בהיטל השבחה עקב אישור תכנית תא/3729 א'.

3. ההחלטה הקודמת של השמאי המכריע דכאן בתחום החלקה כללה שתי חלופות, האחת לפיה אין לקבוע השבחה בעת מכר דירה יחידה בבניין רווי והשנייה לפי העולה מהחלטת ועדת ערר בעניין לויתן.

4. לאחר מתן ההחלטה הקודמת בחלקה, ניתן פסק הדין של בית המשפט המחוזי בעניין לויתן בו נקבע כי יש להביא בחשבון את תרומת תמ"א 38 בבחינת שווי המצב הקודם.

5. בהתחשב בפסיקת בית המשפט המחוזי הוא בדעה כי יש להחיל בענייננו את החלופה הראשונה שנקבעה בהכרעה הקודמת בתחום החלקה, שאין לחייב בהיטל השבחה במימוש במכר.

ט. על בסיס כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/3729 א' - זוהי החלופה העיקרית והראשית בחוות דעת זו.



8.3.3

עקרונות, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה – הנכס הנדון:

- א. שמאי המבקשת שומר על כל טענותיו, הן לעניין תחולת הפטור מחבות בהיטל השבחה בענייננו, והן לעניין תחולת זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם בענייננו.
- ב. לחילופין וככל וטענותיו כאמור לא יתקבלו, ערך שמאי המבקשת תחשיב חלופי בהתאם לעקרונות והמשתנים שנקבעו בפסיקות האחרונות³⁷ של השמאי המכריע מר אלדד חיימי, המביאות בחשבון מקדם של 80% לתמ"א 38.
- ג. מדגיש כי אין לראות בעצם קיום התחשיב משום הסכמה של שמאי המבקשת לכך שיש מקום לחייב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית. דעתו הינה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/3729 א'.
ד. במסגרת ההכרעה הקודמת שניתנה בתחום החלקה, אימץ השמאי המכריע את תחשיב שומת הוועדה המקומית על אף שרשם שאיננו מסכים שצריך לגבות היטל השבחה בגין תכנית א'3729 מאחר ובמועד הקובע חלה החלטת ועדת ערר שלאחר מכן שונתה בפס"ד.
- ה. בשומת הוועדה בוצע שינוי תחשיב לעניין הוצאות ההתאמה – תחשיב אשר לא מקובל ולמיטב הבנתו לא התקבל ע"י שמאים מכריעים כלל.
- ו. בשומתו אימץ את תחשיב שמאית המשיבה, פרט לעלות ההתאמה אותה השאיר כפי שנקבעה בהחלטתו הקודמת של כב' השמאי המכריע בחלקה הנדונה.

8.3.4

תחשיב ההשבחה³⁸ (שומת המבקשת):

מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
השלמת קומת הגג בניכוי השטח שצמוד לחלקות משנה 10 ו-12	85 מ"ר	1	85 מ"ר א
תוספת זכויות בניה קומה אחת בניכוי השטח שצמוד לחלקות משנה 10 ו-12	85 מ"ר	1	85 מ"ר א
תוספת דירת גג בניכוי השטח שצמוד לחלקות משנה 10 ו-12	85 מ"ר	1.2	102 מ"ר א
סה"כ תוספת שטח אקווי' לבניין לפני הפחתות			
			שווי מ"ר א למועד קובע 17.06.2018
			25,000 ₪
			שווי תוספת הזכויות לפני הפחתות
			6,120,000 ₪
מקדם הפחתה "בינוי חדש על ישר"			0.9
			6,713,539 ₪
דחיה למימוש ומושעא, סיכון הסכמות וכיו"ב (i = 6%, n = 7)			0.665
זיכוי בגין מצב קודם – מכח תמ"א 38 (בהתאם לשומות מכריעות של אלדד חיימי)			0.8
			3,255,840 ₪ (-)
סה"כ השבחה לבניין			813,960 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף [67/959]			6.98%
			311,937 ₪
סה"כ תוספת לשווי הנכס שבנדון במצב חדש			
56,867 ₪			
סה"כ השבחה			
56,867 ₪			
היטל השבחה			
50%			28,433 ₪

³⁷ מפנה לדוגמה להכרעות קודמות של הח"מ ברח' קוסובסקי 50 וליסין 19, ת"א י91.

³⁸ יוער כי על אף שאימץ את תחשיב שמאית המשיבה במלואו (מלבד לעניין עלויות ההתאמה), תחשיב שמאי המבקשת אינו כולל הפחתה בגין תשלום צפוי לקרן חניה.



9. הכרעתי:

9.1 רקע כללי:

- א. תוכנית 3729 א' (להלן: "תכנית הרובעים") הנה תוכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
- ב. ככלל בין הצדדים קיימות שתי מחלוקות עקרוניות עליהן יש לתת את הדעת בעת בחינת ההשבחה, ככל וקיימות, כתוצאה מאישורה של תוכנית הרובעים:
 1. האם יש להחיל את הפטור מתשלום היטל השבחה כפי שנקבע בפסיקה בנוגע למכר זכויות במקרקעין עליהם חלה תמ"א 38, גם על תוכניות שאושרו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 בכלל ותכנית הרובעים בפרט?
 2. ככל ואין להחיל את הפטור כאמור, האם בבחינת שווי המצב הקודם, יש להביא בחשבון שווי זכויות מכוח תמ"א 38 או אם לאו?
 - ג. בנוסף הועלו על ידי הצדדים טענות שמאיות שונות הנוגעות למבחן ההתעשרות, מקדמי התאמה נדרשים, אופן עריכת תחשיב ההשבחה ועוד.

9.2 החלטת כבוד ועדת ערר תא/8291/1118+8290 (ו-8 עררים נוספים) / פס"ד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22:

- א. הטענות והמחלוקות העקרוניות העומדות לפני בתיק זה, הועלו גם במסגרת דיונים בהחלטות קודמות שניתנו על ידי הח"מ, בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית הרובעים (3 ו-4), בעת מימוש במכר של מקרקעין הממוקמים בבניין רווי / בית משותף, וכן נידונו בהחלטת כבוד ועדת ערר תא/8291/1118+8290 (ו-8 עררים נוספים) אשר ניתנה ביום 18.08.2022, ובפסיקת כבוד בית המשפט המחוזי בעתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת כבוד ועד ערר זו אשר ניתנה ביום 08.01.2024.
- ב. במסגרת החלטתה קבעה כבוד ועדת ערר (בדעת רוב), בין היתר, כי:
 - הוראת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב) (10) לתוספת השלישית, אינה חלה על השבחה בגין מימוש במכר ביחס לתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א (ראו סעיפים 222-238 להחלטה).
 - תכנית 3616 א' (רובע 3), שהנה זהה לתכנית הנידונה בענייננו, קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38 (ראו סעיפים 239-288 להחלטה).
 - אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם (ראו סעיפים 289-338 להחלטה).
- ג. כנגזרת מהאמור קבעה כבוד ועדת ערר, בין היתר, כי:
 - תכנית 3616 א' חייבת בהיטל השבחה בעת מימוש במכר של דירת מגורים (על אף היותה תכנית שאושרה לפי ס' 23 לתמ"א 38).
 - יש לדחות את טענות העורר כפי שעלו "בערר רענן":

....."

יש לדחות את טענת העורר כי אין לקבוע השבחה מאחר שאין התכנות קניינית כביכול למימוש הזכויות. כפי שהובהר בהרחבה לעיל, התכנית מקנה סל זכויות



מוגדר לבניין. זכויות הבניה הנוספות על פי התכנית הינן חלק מן הרכוש המשותף וחלקן של כל נכס הינו על פי חלקן היחסי בזכויות. העובדה שמימושן של זכויות הבניה מצריך הליכים ופעולות מצידם של בעלי המקרקעין אין בה כדי להפוך את הזכויות לערטילאיות. מורכבות המימוש נובח הבעלות המשותפת, והצורך להגיע להסכמות לצורך המימוש, מתבטאת במקדמים שמאיים מתאימים. ראו הפרוט במסמך העקרונות המצ"ב להחלטה זו. על כן, בעת המכירה שהינה בבחינת אירוע מימוש יש לבחון על פי התוספת השלישית האם עלה שווים של המקרקעין כתוצאה מתוספת הזכויות המשתקפת בתכנית ולגבות היטל השבחה בהתאם.

(ההדגשות אינן במקור א.ח.).

- בדעת רוב החליטו לדחות את טענות העוררים כנגד עצם החיובים, ולמנות שמאי מייעץ אחד בכלל התיקים.
- כנספח א' לאותה החלטה, צורף נספח עקרונות כלליים להכנת השומות המייעצות (המתווסף להכרעה המשפטית בסוגיות שבמחלוקת), במסגרתו עמדה ועדת הערר על נושאים מרכזיים רלוונטיים, לפיהם על השמאי המייעץ שימונה לערוך את השומות המייעצות (בין היתר דחייה צפויה עד למימוש התכנית, מאפיינים פיזיים של הנכס הספציפי, גורמים ומאפיינים תכנוניים, גורם השיתוף, עלויות התאמה, וכן הלאה).
- השמאי המייעץ שימונה יערוך את השומות בעניין העררים שנידונו במסגרת החלטה זו, על יסוד נספח העקרונות שצורף להחלטה, ומתוך מבט רחב, ואגב זאת יציע גם אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע תוך מתן הדעת לשונות בין הנכסים (לרבות בעניין קביעת מדרג של מקדמים).
- ד. במסגרת פסק דינו קבע כבוד בית המשפט המחוזי, בין היתר, כי:
 - הוא דוחה את טענת המערער כי קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית רובע 3 אינה מחייבת בגביית היטל השבחה (בכך קיבל את עמדתה של כבוד ועדת ערר בעניין זה).
 - הוא מקבל את טענתו העקרונית של המערער לפיה בעת קביעת שווי מצב קודם של הדירות, יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38, כפוף להנחיות שניתנו לשמאי המייעץ הן בפסיקתו של כבוד בית המשפט המחוזי והן בהחלטת כבוד ועדת ערר (בכך דחה את עמדתה של כבוד ועדת ערר בעניין זה).
 - על השמאי המייעץ שימונה לצורך בחינת ההשבחה בתיק הנדון שם, לפעול בהתאם לאמור בפסק דין זה ובנספח א' להחלטת ועדת הערר (ככל שהאמור בו לא סותר פסק דין זה).
 - הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (המשיבה בהליך הנדון בפני כבוד בית המשפט המחוזי) הגישה לכבוד בית המשפט העליון בקשת רשות ערעור כנגד פסק הדין כאמור (ובעיקר בכל הנוגע לקביעה שניתנה בו בקשר להכרה בהשפעת תמ"א 38 על שווי המצב הקודם הנדון בענייננו).
- ה. בהתייחס לאמור, ובשימת דגש לכך כי הן כבוד ועדת ערר והן כבוד בית המשפט המחוזי לא קיבלו את עמדתו העקרונית לתחולת הפטור מהיטל השבחה בענייננו (כפי שפורטה בהרחבה במספר רב של



החלטות קודמות שניתנו ע"י הח"מ³⁹), ערך הח"מ תחשיב השבחה על בסיס העקרונות שנקבעו בפסיקה כאמור.

1. יחד עם זאת אבקש להסב פעם נוספת את תשומת הלב, הן של כבוד ועדת ערר, הן של כבוד בית המשפט והן של הצדדים בתיק הנדון בפני, למספר משתנים ו/או סוגיות אשר פורטו בהחלטות הקודמות כאמור (ויש בהם לדעת הח"מ כדי להשפיע על ההחלטה בדבר מהות הזכויות הנידונות בענייננו בעת מכר), ולעניות דעתי לא הועלו במלואם באותם עררים שנידונו בפני כבוד ועדת ערר ו/או במסגרת העתירה המנהלית אשר נידונה בפני כבוד בית המשפט המחוזי, וכיוצא בזאת לא קיבלו התייחסות בהחלטתה של כבוד ועדת הערר ו/או בפסיקתו של כבוד בית המשפט המחוזי:

- בהחלטתה כאמור, קבעה ועדת ערר כי התכנית מקנה סל זכויות מוגדר לבניין, כי זכויות הבניה הנוספות על פי התכנית הינן חלק מן הרכוש המשותף, וכי חלקו של כל נכס הינו על פי חלקו היחסי בזכויות. למיטב הבנתו של הח"מ כבוד בית המשפט המחוזי אימץ קביעה זו בפסק דינו.
- כפי שפורט בכל אותם המבחנים שנערכו על ידי הח"מ במסגרת החלטות קודמות, מצאתי, בין היתר, כי בהתייחס לניסיון העבר ועיון במספר רב יחסית של הסכמים⁴⁰ לביצוע פרויקטים של חיזוק מבנים (כולל כאלה המבוצעים בעיר ת"א - יפו מכח התכנית הנידונה בענייננו), הנבנים מכח תכניות הכפופות לחוק החיזוק (בין אם תמ"א 38 ובין אם תכנית שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 דוגמת תכניות רובע 3 ו- 4 הנידונות בענייננו):
 1. לא נמצא כי קיימת התאמה מלאה בין שווי זכויות הבנייה המועברות ליזם, להשבחה ו/או לתמורה הצפויה לבעלי הדירות בבית המשותף.
 2. לא נמצא כי קיים קשר חד ערכי בין חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף לתמורה המתקבלת בפועל בעת מימוש הפרויקט.
 3. לא נמצא כי התמורות הניתנות לבעלי הזכויות בבית המשותף משקפות את החלוקה ברכוש המשותף כפי שעולה ממסמכי תיק הבית המשותף.
 4. הן בפרקטיקה והן בפסיקה (הייחודית לחוק החיזוק), אין דרישה כי תהיה הלימה מלאה בין התמורות של דירה מסוימת מתוך כלל תמורות הדיירים ובין החלק היחסי של אותה דירה ברכוש המשותף. בפועל, התמורות לדירות הקיימות משתנות ותלויות באילוצים תכנוניים, משפטיים, כלכליים, הנדסיים ועוד משתנים רבים ומגוונים. הדרישה לשוויון הנה "לשוויון בין שווים", לכל היותר.
- השאלה הנוגעת למהות השוויון בין בעלי הדירות, עלתה לאחרונה פעם נוספת בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי מיום 26.04.2022 **בעניין פרץ**⁴¹. בעניין זה נרשם בפס"ד:

....."

פרץ הגישה התנגדות לבקשה להיתר, ובה טענה לפגיעה קניינית בזכויותיה, מהטעם שנכפה עליה לקבל דירה בקומה השנייה חלף דירתה המצויה בקומת

³⁹ לעניין זה ראו, בין היתר, החלטות שניתנו ע"י הח"מ בגו"ח 7078/149, 6951/14, 6962/29, 6214/343

⁴⁰ שנערכו סמוך למועד הקובע.

⁴¹ ענשא (ת"א) 14413-02-22 שוחט ואח' נ' פרץ ואח' וענשא (תא) 28103-12-21 פרץ נ' שוחט ואח', מיום 26/04/2022.



הקרקע, תוך ויתור על כיוון אוויר, באופן שיותר לדירתה כיוון אוויר אחד.

.....

בעניין ניסני, אשר נסב על פרויקט חיזוק לפי הוראות סעיף 5(א) לחוק החיזוק – קרי לפי תמ"א 38/1, בהבדל מהפרויקט לפנינו הנסב על פרויקט עליו חלות הוראות סעיף 5א' לחוק החיזוק, קרי לפי תמ"א 38/2, בחנתי שתיים מבין השאלות אשר נקבע בפסיקה כי על המפקח לברר אגב דיון לפי סעיף 5(א). הנני סבורה כי הגם שמדובר בפרויקטים שונים, קביעותיי רלוונטיות גם לפרויקט דנן, עליו חלות כאמור הוראות סעיף 5א' לחוק החיזוק. השאלה הראשונה נסבה על ה"פגיעה המהותית בזכויותיו של המיעוט" והשנייה – קשורה וקרובה אליה והיא נסבה על טיבו של השוויון בין הדיירים אשר עליו יש להקפיד. כפי העולה מטענות הצדדים, דיון בשתי השאלות רלוונטי גם כאן – זאת לאור טענותיה של פרץ מזה לפגיעה מהותית בזכויותיה הקנייניות וטענותיהם של המערערים מזה ולפיהן במקרה דנן התקיים שוויון בין בעלי הדירות ומשכך, לא הייתה הצדקה לפצות את פרץ בפיצוי כספי כפי שנקבע על ידי המפקחת.

כיוון שכך, אביא להלן את עיקרי קביעותיי בעניין ניסני באשר לשאלות האמורות. אפתח בשאלה הראשונה הנסבה על הפגיעה המהותית בזכויותיו של המיעוט, אשר לכך, הבעתי בעניין ניסני עמדתי ולפיה רואה אני עין בעין עם קביעות בית המשפט בעניין קלצ'וק בהקשר זה (אשר שוקפה גם בספרם של גדרון ונמדר בעמודים 437-439). אשר לכך, מצאתי להקדים ולציין כי לכאורה תחת כסות ההגנה הקניינית על זכויות בעלי הדירות בבית המשותף, ניתן לחסום כל יוזמה לביצוע שינויים בבית המשותף.

.....

והשנייה היא "הגנת החבות" – "או בשמה האחר - הגנת האחרייות), מעקרת את זכות הווטו של המיעוט, העלולה למנוע השאת התועלת לכלל השותפים. עם זאת, מקום בו התועלת לכלל גורמת לפגיעה במיעוט, יהיה המיעוט זכאי לקבל פיצוי על הפגיעה בזכותו הקניינית. הפעלת הגנת החבות, עשויה במקרים המתאימים לשמש כלי יעיל לאיזון בין זכויות קנייניות סותרות."

.....

עוד נקבע על ידי כב' השופט חשין בעניין צודלר כי בסעיף 60, גילה המחוקק דעתו כי ההסדר אשר יחול לא ייגזר מזכות הקניין בהיקפה הקלאסי, אלא



שבמסגרת ההסדר ניתנה הבמה לשיקולים לבר קניינים. לכך אוסיף אני כי בדומה להסדר זה, בכל הנוגע לזכויות בעלי דירות ברכוש המשותף, החיל חוק המקרקעין מספר נוסף של הסדרים שיש בהם משום כרסום בהגנת הקניין הקלאסי, אשר מהם נובע כי אמנם, זכות הקניין של בעל דירה ברכוש המשותף, היא זכות קניינית מוחלשת (ראו לדוגמא – ההסדר החל על התקנת מעלית בבית משותף, התקנת דוד שמש, תוספת בנייה לפי סעיף 71א' וכיוצא בכך).

.....

בענין ניסני, ציינתי כי הנני מסכימה לניתוח אשר נערך בעניין קלצוק ואולם, מצאתי להבהירו ולדייקו, בהתאמה לטיבן של שתי זכויות בהן אוחוזו הדייר בבית המשותף – זכותו בדירת המגורים שלו וזכותו ברכוש המשותף. כך הובהר כי את הזכות של בעל דירה בבית משותף ניתן לראות כצירוף של בעלות ייחודית ובעלות משותפת.

לאור האמור, הבעתי עמדתי ולפיה יש לסייג ולייחד את הקביעות בעניין קלצוק, בכל הנוגע לחולשתה של ההגנה על זכות הקניין, בהקשר לפרויקט חיזוק, למקרים בהם נפגעת זכות הקניין ברכוש המשותף ואולם, בצד זאת לקבוע כי להגנה נרחבת יותר יזכה דייר אשר הזכות הנפגעת היא זכותו בדירתו הוא.

השאלה השנייה לה נדרשתי בעניין ניסני, נסבה על מהות השוויון בין בעלי הדירות. אשר לכך, קבעתי כי לעמדתי השוויון הרלוונטי לענייננו הוא השוויון המהותי ולא דווקא השוויון הכלכלי. תימוכין מרכזי לקביעתי זו מצאתי בהוראות תמ"א 38 ובתמריצים אשר היא מקנה. תמריצים אלו – בכל הנוגע לבעלי הדירות הקיימות – כוללים תוספת שטח והטבות זהות לכל אחת מהדירות וזאת בין אם מדובר בדירה גדולה ובין אם מדובר בדירה קטנה, בין אם מדובר בדירה אשר שוויה ההתחלתי גבוה יותר ובין אם נמוך ובין אם מדובר בדירה בקומה גבוהה יותר ובין אם בקומה נמוכה. כך, בהתאם לתמ"א 38, התמריצים הם אחידים – תוספת שטח מקסימאלי של 25 מ"ר – באופן קטגורי לכל דירה – קטנה או גדולה. זאת, הגם שלדירה קטנה מוקנה שיעור קטן יותר של הרכוש המשותף מזו של דירה גדולה וכפועל יוצא מכך על פניו גם תרומתה לפרויקט – קטנה יותר מזו של דירה גדולה. לכך יש להוסיף ולציין כי בפרויקטים של חיזוק מתוספת ככלל מעלית לבניין אשר ברי כי ערכה הכלכלי לדירות הגבוהות גבוה מזה שיתווסף לדירות הנמוכות יותר. מכל האמור נובע כי הדגש בתמריצים הניתנים במסגרת התמ"א אינו על תמריצים הזהים כלכלית אלא על תמריצים



הזהים מהותית-כמותית.

.....

אציין כי תימוכין נוסף לקביעתי ולפיה השוויון הרלוונטי לענייננו הוא הכמות ולא הכלכלי, ניתן למצוא בדברי בית המשפט העליון בעניין דורפברג, אשר הובאו לעיל ובהתאם להן האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא רווחיהם ולשפר מצב דירותיהם, אלא, האינטרס הציבורי בחיזוק המבנים.

ריכוז האמור מלמד ראשית שבחינת השוויון בין התוספות לכל אחת מהדירות יבחן קטגורית, כאשר "כלל האצבע" יהיה האם כל אחת מהדירות זוכה לתוספות שטחים דומות במהותן, בהבדל מדומות בשוויון או בתוספת הערך שהן מוסיפות לכל אחת מהדירות. שנית – שעל מנת שהתנגדותו של המיעוט תשמע, הרי שעליו להראות כי הפגיעה בזכויותיו היא מהותית שאם לא כן, המזור לדייר כאמור יהיה, לכל היותר, בתשלומי פיצוי.

.....

אקדים אחרית לראשית – לאחר שבחנתי את טענותיהם ההדדיות של הצדדים, נחה דעתי כי דין ערעורם של המערערים להתקבל ודין ערעורה של פרץ להידחות.

.....

משכך, אינני סבורה כי נפלה שגגה בקביעת המפקחת ולפיה זכויותיה של פרץ לא נפגעו באופן מהותי ומשכך, אין הצדקה להתנגדותה לפרוייקט ובהתאמה הנני סבורה כי דין ערעורה של פרץ להידחות.

.....

משהאמור הובהר אפנה לבחינת קביעתה של המפקחת ולפיה זכאית פרץ לפיצוי כספי, הואיל והתוספת הכלכלית לדירתה פחותה מזו אשר קיבלו בעלי הדירות האחרים. קביעה זו מנוגדת לפסיקתי ולפיה השוויון הרלוונטי בפרוייקטים של חיזוק לפי חוק החיזוק אינו השוויון הכלכלי אלא השוויון הכמותי. לעיל הרחבתי את העומד בבסיס עמדתי זו ומשכך, אינני מוצאת לחזור על הדברים

(ההדגשות אינן במקור א.ח.)

- על החלטת בית המשפט המחוזי בעניין פרץ כאמור, הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, במסגרת רע"א 4443/22. בתאריך 07.08.2022 ניתנה החלטתו של כבוד בית המשפט העליון, בה נדחתה בקשת רשות הערעור כאמור. על אף האמור ראוי לציין כי בהחלטתו של כבוד בית המשפט בנושא טענות הקיפוח של הגב' פרץ נרשם כדלקמן:



.....”

אשר לטענת המבקשת בעניין המבחן שקבע בית המשפט קמא לעניין בחינת טענתה לקיפוח על פי תוספת המטרים שתקבל המבקשת ולא על פי בדיקת השווי הכלכלי: הקביעה לפיה דייר שעקב הפרויקט זוכה לתוספת שווי כלכלי נמוכה מהדיירים האחרים במידה ניכרת, עדיין אינו זכאי לכל סעד הואיל ובמישור תוספת המטרים התמונה שונה, ראויה בהחלט לבחינה בבית משפט זה.”

- יובהר כי למיטב הבנת הח"מ, גם המבחן הכלכלי אליו התייחס כבוד בית המשפט העליון, אינו קשור לתמורות אותן אמורה הייתה לקבל לכאורה הגב' פרץ בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, אלא קשור בדרישה "לשוויון בין שוויים", לכל היותר.
 - כפי שצינתי בהחלטות קודמות, למיטב הבנתי, לפסיקה בנושא זה, ולמסקנות העולות ממכלול המבחנים שנערכו על ידי הח"מ, השפעה על מהותן של זכויות הנובעות מתכניות הכפופות לחוק החיזוק, ועל הגדרתן כזכויות מוקנות אל מול זכויות מותנות, וביתר שאת על וודאות ההשבחה המתגבשת בענייננו בעת מכר, ועל המתודולוגיה לפיה עלינו לבחון את ההשבחה בענייננו, ואסביר.
 - אם נבחן את ההשבחה בעת מכר דירה ו/או מקרקעין אחרים הממוקמים בבניין רווי / בית משותף, בהתאם למתודולוגיה בה נהגה המשיבה בשומה זו ובשומות קודמות שנערכו על ידה (מתודולוגיה שלמיטב הבנתי אומצה גם ע"י כבוד ועדת ערר וגם ע"י כבוד בית המשפט המחוזי (למעט התייחסותו של כבוד בית המשפט לעניין השפעת תמ"א 38 על שווי המצב הקודם)), לפיה יש לבחון את ההשבחה לפי חלקה היחסי של הדירה הנמכרת ברכוש המשותף, יש לתת את הדעת למספר נקודות כדלקמן⁴²:
1. יוצרו מצבים של גביית מס שאינו מס אמת (בחסר / ביתר).
 2. יוצרו מצבים של גביית מס לא שוויונית בין בעלי הזכויות השונים.
 3. יוצרו מצבים של סתירה/היעדר אחידות, בין הגדרת זכויותיו של המבקש לפי חלקו ברכוש המשותף כזכויות מוקנות במסגרת ההליך הנדון (העוסק בתשלום היטל השבחה), לבין הגדרת זכויותיו של המבקש (או של רוכש הזכויות הנכנס בנעליו) במסגרת הליך הדן באישורה של בקשה להיתר בנייה מכח תכנית הכפופה לחוק החיזוק בכלל ובהליך הדן בהתנגדויות לביצוע פרויקט חיזוק בפרט, בו נקבע בפסיקה במסגרת מקרים שונים כי השוויון הרלוונטי בפרויקטים של חיזוק, הנבנים לפי חוק החיזוק, אינו השוויון הכלכלי אלא השוויון הכמותי. כלומר, בהליך אחד ישלם בעל זכויות בגין זכויות מוקנות כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף (שוויון כלכלי כבכל תכנית מפורטת אחרת), ובהליך אחר זכויותיו ייבחנו לפי עקרון שוויון כמותי שלא עפ"י חלקו ברכוש המשותף.
 4. כנגזרת מהאמור בסעיף קטן 3, תיתכן גם אפשרות בעיכוב ביצוע של פרויקטים הנבנים לפי חוק החיזוק, וזאת בניגוד למטרת העל של תמ"א 38 ו/או של תכניות שאושרו מכוחה לפי ס' 23 (בהן זו הנידונה בענייננו), ואסביר.

42 בנוסף על שאר הנושאים שעלו במסגרת מכלול המבחנים שנערכו על ידי הח"מ במסגרת החלטות קודמות כאמור.



שעה שבעלים של דירה יידרש לשלם היטל השבחה בעת מכר על זכויות מכח תכנית הכפופה לחוק החיזוק (בדומה לתכנית הנידונה בענייננו), כאילו הן מוקנות לו לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף, אזי לעניות דעתי, האמור יקשה על שימור הטענה, לפיה השוויון הרלוונטי בפרויקטים של חיזוק, הנבנים לפי חוק החיזוק, אינו השוויון הכלכלי אלא השוויון הכמותי, וכנגזרת עלול להקשות גם על "יציאה לדרך" של פרויקטים מסוג זה.

לכאורה במצב דברים זה, לשיטת המשיבה וכן כפי שלהבנתי קבעה גם כבוד ועדת הערר, בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש לנהוג בתכניות רובע 3 ו-4, הכפופות לחוק החיזוק, כבכל תכנית מפורטת אחרת, ולא בהתייחס לעולה מהוראות חוק החיזוק, דבר שיקשה על דיון ו/או דחייה של התנגדות דייר סרבן, שכן שעה ששילם עבור זכות מוקנית במסגרת הליך אחר, הדבר יקשה על טענת מקבלי ההחלטות בהליך אישור היתר הבנייה, להיעדר הצורך בבחינת פגיעה כלכלית בזכות הקניין של אותו דייר סרבן, כפי שהיה נהוג עד היום.

5. ככל וננהג בתכנית רובע 3 כבכל תכנית מפורטת אחרת, יש להחיל את כל אותם עקרונות שנקבעו בהחלטת כבוד ועדת ערר גם בשומות הנערכות בעת הגשת בקשה להיתר בנייה⁴³,

המוגשת במרביתם ככולם של המקרים על ידי יזם המתקשר בהסכם עם דיירי הבניין.

דהיינו שגם במימוש באמצעות בקשה להיתר בנייה, לא ניתן יהיה לקבוע כי מדובר בזכויות זמינות לבנייה (כפי שנקבע עד להחלטת כבוד ועדת הערר גם בבחינת ההשבחה הנובעת מכוחה של תכנית רובע 3), וכן לא ניתן יהיה "להזיז" את המועד הקובע למועד אישור הבקשה להיתר בנייה, כפי שנקבע בפסיקה ביחס למקרים אחרים בהם נקבע כי הזכויות מכח תכניות שאושרו לפי ס' 23 לתמ"א 38 (דוגמת הר/2213 בהרצליה, רג/340/ג/30 ברמת גן, 10038 בירושלים וכיוצא באלה), מתגבשות רק בעת מתן היתר (ומשכך זהו גם המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגין מימוש זכויות אלה).

מצב דברים זה עלול להוביל, לכל הפחות בחלק מהמקרים, לגביית מס שאינו מס אמת, ואינו משקף את מבחן ההתעשרות בפועל הן של היזם מבצע הפרוייקט והן של בעלי הזכויות (הדיירים).

מכאן כי מתן פטור במכר של דירת מגורים יחידה בבניין מחד, וחיוב מלא לפי המימוש בפועל בעת הוצאת היתר בניה מאידך, יביאו לדעת הח"מ לגביית מס אמת, התואם את מבחן ההתעשרות בפועל, ואף ישמרו על האיזון הנדרש בענייננו, גם ביחס להיטל השבחה הצפוי בעת מימוש דומה לתכניות מכח סעיף 23 בערים שונות.

ז. בהתייחס לכל האמור, ובשימת דגש למסקנה העולה מכלל המבחנים שנערכו ע"י הח"מ במסגרת החלטות קודמות כאמור, אני עומד על דעתי כי :

- ההשבחה הוודאית מכח תכנית הרובעים ליחידה/דירה/דירות בבניין רווי / "בית משותף", מתגבשת עם מתן היתר בניה.
- בעת מכר דירת מגורים יחידה בבניין רווי / בית משותף, ההשבחה נותרת במקרה דנן ערטילאית וקשה למדידה בכלים שמאיים מקובלים, ובחינתה בהתאם לגישת שומת המשיבה, עלול לגרום

43 בכל אותם מקרים בהם זכויות הבנייה המבוקשות במסגרת היתר הבנייה עולות על "סל הזכויות הפטור".



- לגביית מס לא שוויונית בין בעלי הזכויות השונים, ובחלק מהמקרים אף לגביה ביתר.
- לאור כל האמור, יש להחיל על המקרה דנן את הפטור מהיטל השבחה החל על מכר מקרקעין המצויים בתחום תמ"א 38.
 - לחילופין, יש לתת את הדעת להשפעת כל האמור על מבחן ההשבחה בענייננו, הן בשומתו של השמאי המייעץ שמונה לדון בכל אותם תיקים שנדונו בפני כבוד ועדת ערר, והן בהליכים המשפטיים השונים הקשורים בנושא זה (זאת כמובן עד למתן פסק דינו הסופי של כבוד בית המשפט העליון בנושא).
- ח. להשלמת התמונה המלאה ולתימוכין באמור, אציין כי במסגרת תיקים קודמים אשר עמדו בפני הפנה הח"מ לפסיקה רלוונטית נוספת, ובין היתר להחלטת כבוד ועדת ערר יס/403/17 (במאוחד עם מספר רב של עררים נוספים) מיום 15.09.2022 בקשר לחיוב בהיטל השבחה בגין "תכנית רחביה – 9988", במימוש במכר, ולפסק דין בעמ"נ (יס) 50567-07-21, ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 בע"מ ואח' 44 מיום 17.05.2022.
- יחד עם זאת שעה שהן כבוד ועדת הערר והן כבוד בית המשפט המחוזי נתנו דעתם בנושאים השונים הקשורים לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית הנידונה בענייננו, לא מצאתי למקום להרחיב בקשר לפסיקה כאמור גם במסגרת הכרעתי זו, אלא להפנות לאמור בהרחבה בעניין זה במסגרת החלטות קודמות שניתנו ע"י הח"מ.

9.3 פס"ד, כבוד בית המשפט העליון, בר"מ 1975/24 ובר"מ 25226-04-25:

- א. ביום 16.10.2025, ניתן פסק דינו של כבוד בית המשפט העליון בבקשת רשות ערעור אותה הגישה המשיבה כנגד פסק הדין שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי בקשר לתכנית הנידונה (ובקשר לבקשת רשות ערעור שהגישה עיריית ירושלים על פסק הדין של בית המשפט המחוזי ירושלים שניתן ביום 11.03.2025 בעמ"נ 25955-11-22, בקשר לתכנית 9988 בירושלים).
- ב. בין היתר קבע כבוד בית המשפט העליון כדלקמן:

"....."

מן הכלל אל הפרט

התכניות מושא דיוננו – **תכנית רובע 3 (תיק ליתן)** ותכנית 9988 (תיק קלמנוביץ) – הן **תכניות מפורטות**, ולפיכך הן באות בגדר פעולות התכנון המנויות בסעיף 1(א) לתוספת אשר עשויות לכוון חיוב בהיטל השבחה. כמו כן, תכניות אלה **מעניקות זכויות מוקנות** (רובע 3) ומעין מוקנות (תכנית 9988). על מנת להשלים את התגבשות החיוב בהיטל השבחה, יש לבחון ביחס לכל אחת מהתכניות את יסוד ההתעשרות, על בסיס ההשוואה בין "המצב הקודם" ל"מצב החדש", תוך בידוד ההשבחה אשר צמחה בקשר סיבתי ישיר לתכניות האמורות, וכאשר בשומת "המצב הקודם" יש לכלול את

44 נדון יחד עם עמנ (יס) 15734-02-22, ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' בוטיק בקעה בע"מ.



תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין, אם ישנה.

דרך חישוב זו היא שהדריכה את בתי המשפט המחוזיים: בית המשפט המחוזי תל אביב – יפו בתיק לויתן הנחה את השמאי המייעץ לערוך את השומה, בין היתר, בהתאם לאמור; בקבעם כך, צדקו בתי המשפט המחוזיים – כל אחד לפי דרכו שלו.

.....

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 ב"גלגול שלישי"; וממילא הרשות לערער בנוגע אליהן לא ניתנה סוף דבר

סבורני כי בעת שומת ה"מצב 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 מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה.

אשר על כן, הנני מציע לחבריי כי נדון בבקשות שלפנינו כבערעורים ונדחה את הערעורים לגופם. במכלול הנסיבות ובהתחשב בתרומתם של בעלי הדין לליבון הסוגיה המשפטית החשובה, אשר נדונה והוכרעה בפסק דיננו, לא נעשה צו להוצאות

(ההדגשות אינן במקור א.ח.)

ט. בכך, למיטב הבנתו של הח"מ, לעניין דרך החישוב, טיבה של התכנית הנידונה בענייננו והתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם, הותיר כבוד בית המשפט העליון את פסיקתו של כבוד בית המשפט המחוזי, על קנה. במצב דברים זה, בחינת ההשבחה במקרה דנן תיערך ברוח העקרונות שנקבעו בפסיקה כפי שפורטה לעיל.

9.4 לעניין טענות הקשורות בתחולת הפטור ו/או וודאות ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית הרובע, יובהר כי למיטב בדיקתו של הח"מ, פסיקת כבוד בית המשפט המחוזי כבר נתנה דעתה בנושאים אלה (ולמיטב הבנתי כבוד בית המשפט העליון לא התערב ו/או שינה את פסיקת כבוד בית המשפט המחוזי בנושאים אלה). מכאן כי מעבר לעמדתי העקרונית בנוגע לתחולת הפטור מהיטל השבחה בענייננו כפי שפורטה בהרחבה במספר רב של החלטות קודמות שניתנו ע"י הח"מ (עמדה אשר כאמור לא התקבלה ו/או לא



קיבלה התייחסות מפורשת בהחלטת כבוד ועדת הערר ו/או כבוד בית המשפט המחוזי, איני מוצא למקום לדון בטענות שמאי המבקשים (ככל שעלו בתיק שבנדון ו/או בתיקים נוספים הנידונים בפני הח"מ) בנושאים אלה, ובהן גם הטענה לפיה אין לבחון את ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון, לפי חלקו היחסי של המבקש ברכוש המשותף.

9.5

נתונים לבחינת ההשבחה (בהתייחס לעקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת ערר ת"א ובפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי):

- א. בתחום החלוקה הנידונה ניתנה החלטה קודמת של הח"מ.
- ב. החלטתו הקודמת של הח"מ, ניתנה ביום 19.04.32023, לפני החלטת כבוד בית המשפט המחוזי בקשר לאופן בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 (הדומה לתכנית הנידונה בענייננו), מכאן שזאת נערכה ברוח העקרונות שנקבעו בהחלטת כבוד ועדת ערר שניתנה קודם לכן ומבלי שהובאו בחשבון העקרונות הנוספים שנקבעו בפס"ד כבוד בית המשפט המחוזי בכלל ולעניין ההתייחסות לזכויות מכח תמ"א 38 בפרט. כאמור, למיטב הבנתו ובדיקתו של הח"מ, עקרונות נוספים אלה נותרו על קנם גם אחרי פסיקת כבוד בית המשפט העליון.
- ג. הצדדים אימצו את הכרעתו הקודמת של הח"מ כמעט במלואה, כאשר המחלוקת בענייננו הצטמצמה לשני נושאים בלבד, האחד, לעניין אופן קביעת עלויות ההתאמה הנדרשות בעת מימוש הזכויות ("בינוי חדש על ישן"), והשני לעניין תרומת תמ"א 38 לשווי המצב הקודם.
- ד. לעניין הנושא הראשון שבמחלוקת – עלויות התאמה / בינוי חדש על ישן:
 - במסגרת ההליך הנדון בפני הח"מ, טענה שמאית המשיבה כי לאחר החלטת כבוד ועדת ערר שניתנה בקשר להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3616א', אין להביא בחשבון מקדמי התאמה המגלמים את העלויות העודפות, אלא שיש לקבוע עלויות בפועל, ולהפחיתן ממרכיב ההשבחה.
 - לאור האמור העלות העודפת שהובאה בחשבון, בהתחשב בדוחות מהנדס שניתנו ביחס למבנים דומים בסביבת הנכס, הנה בסך של כ – 94,461 ₪⁴⁵ בלבד, וזאת אל מול מתן מקדם הפחתה של 0.9 שהובא בחשבון בשומת המשיבה הקודמת (שנדונה בפני הח"מ), המשקף הפחתה העולה על 650,000 ₪ משווי זכויות הבנייה הנוספות (כפי שנקבע בשומת המשיבה שם).
 - ראשית, אציין כי עצם השינוי במתודולוגיה לאופן קביעת ההפחתה הנדרשת בגין "בינוי חדש על ישן" ו/או קבלת דוחות מהנדס כאלה ואחרים, לא אמורה להביא לכדי פער כה משמעותי ביחס לאותו המבנה, בין סכום ההפחתה שנקבע במסגרת שומה קודמת של שמאית המשיבה בגין מרכיב זה (לפני החלטת כבוד ועדת ערר), לבין זה שנטען ע"י שמאית המשיבה ביחס לנכס הנדון במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני הח"מ (כ – 95,000 ₪), שכן במהותה מדובר בהפחתה בגין אותם משתנים, בין אם נקבעת כמקדם הפחתה משווי הזכויות הנוספות, ובין אם מופחתת כערך מוחלט מההשבחה הגולמית.
 - שנית, אציין כי מקדם "בינוי חדש על ישן", אמור לדעת הח"מ לבטא הן את אופי "המוצר הסופי" העתיד להתקבל לאחר הבנייה, מבנה הכולל תוספות בנייה/דירות חדשות על מבנה קיים שנבנה

45 109,908 ₪ = 370 ₪ (עלות עודפת למ"ר) x 255 מ"ר (שטח תוספת בנייה ברוטו).



בעבר, והן את ההפחתה הנדרשת לעלות העודפת הנובעת בין היתר מאילוצי תכנון, העתקת תשתיות קיימות, עלויות התאמה הנדרשות בעקבות הבנייה וכו'.

שלישית, וכנגזרת מהאמור, אציין כי גם אם אביא בחשבון הפחתת עלויות עודפות בערך מוחלט כפי שטוענים שמאי המשיבה (כ – 370 ₪ למ"ר תוספת בנייה במוצ'ע), אני בדעה כי נדרשת הפחתה נוספת בבחינת ההשבחה בכלל ובשומות הנערכות בגין מימוש במכר בפרט, בגין כל יתר המשתנים הנכללים בהפחתה הניתנת בגין "בינוי חדש על ישן", אשר תבטא כאמור הן את אופי "המוצר הסופי" העתיד להתקבל לאחר הבנייה, מבנה הכולל תוספות בנייה/דירות חדשות על מבנה קיים שנבנה בעבר, והן את אילוצי התכנון הקיימים בבנייה ע"ג של מבנה קיים, כזו אשר תביא להפחתה בשיעור של כ – 10% משוויין הגולמי של זכויות הבנייה, בין אם אביא זאת באמצעות מקדם הפחתה ובין אם בערך המוחלט המתקבל מהפחתה זו במקרה דנן. אני בדעה כי כך היה רואה זאת קונה/יזם סביר נכון למועד הקובע.

בכך אני מותיר את ההפחתה שנקבעה לעניין זה הן בשומת המשיבה הקודמת והן בהכרעתו הקודמת של הח"מ בתחום החלקה ללא שינוי, ואיני מוצא מקום לשנותה. בכך נשמור גם על עקרון העל של שוויון בין נישומים, כפי שנקבע בפסיקה ענפה שניתנה בנושא, ובין היתר **בערר ביג מרכזים מסחריים**⁴⁶ ו**בערר ווי בוקס**⁴⁷.

מצאתי לנכון להבהיר כי הח"מ בדעה כי אין לכלול בעלות התאמה זו או בכלל, את עלויות החיזוק של המבנה הקיים, ואסביר:

1. בהתחשב במאפייני הבניין הקיים כפי שפורטו, אני בדעה כי חיזוקו ושיפוצו של המבנה במקרה דנן נדרשים גם עובר לאישורה של תכנית הרובע (ללא כל קשר לאפשרות הרחבת המבנה מכח תכנית משביחה), דהיינו השימוש המיטבי בנכס הנדון נכון למועד הקובע ערב אישורה של תכנית הרובע, הנו חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413.

בכך, כבר כאן יש להביא בחשבון כי, הן עלות החיזוק והשיפוץ והן תרומתם לשווי המקרקעין (שבמקרה דנן עולה על עלותם), חלים בשני מצבי התכנון הנידונים בענייננו (לפני ואחרי אישורה של תכנית הרובע), וכנגזרת אין מקום להפחית את עלותם מההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית הרובע.

2. מעבר לאמור, אציין כי לדעת הח"מ, ברחבי העיר תל אביב יפו בכלל ובמקרה דנן בפרט (לאור גילו המופלג של המבנה), תרומתם של חיזוק ושיפוץ מבנה קיים לשווי המקרקעין בעיני דייר / קונה סביר, עולה על עלותם, אזי גם אם אביא בחשבון כי הדרישה לחיזוק ושיפוץ המבנה הקיים נולדה רק עם אישורה של תכנית הרובע, וכחלק מהתנאים למימוש זכויות הבנייה הנוספות, המסקנה כי אין להפחית עלות חיזוק זו מההשבחה, לכל הפחות תישאר בעינה. במצב דברים זה אם אבחן כנדרש, את מלוא שווי המקרקעין במצב קודם אל מול מלוא שווי המקרקעין במצב חדש, אגיע לכלל דעה כי שווי המצב החדש עלה עוד יותר לאור חיזוק ושיפוץ המבנה (מעבר לתרומתן של זכויות הבנייה הנוספות מכח תכנית הרובע), גם לאחר

46 ערר (צ'ון) 20/8006+8003 ביג מרכזים מסחריים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב כרמיאל מיום 08/07/2020.

47 ערר (ת"א) 8217/0718 ווי בוקס החדש והאומן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב מיום 09/06/2020.



- שנביא בחשבון הפחתה בגין עלות חיזוק ושיפוץ המבנה משווי המצב החדש.
3. יובהר שוב, כי האפשרות לחיזוק ושיפוץ המבנה הקיים, קיימת לדעת הח"מ עוד בטרם אישורה של תכנית הרובע (כפי שפורט בסעיף 2 לעיל), מכאן כי השבחה, ככל וקיימת כתוצאה מהאפשרות לחיזוק ושיפוץ המבנה הקיים, אינה נובעת מאישורה של תכנית זו, וכנגזרת גם אינה חייבת בהיטל השבחה בענייננו.
 4. מעבר לאמור אציין כי מביקור שנערך בנכס עולה כי חיזוק ושיפוץ המבנה כאמור, יביא לשיפור משמעותי למבנה ולדירות הקיימות במבנה בו ממוקם הנכס הנדון, בכך, ובשימת דגש גם לעובדה כי תכנית הרובע כפופה לחוק החיזוק המאפשר את חיזוקו של המבנה ברוב רגיל, האמור מהווה גורם מזרז למימוש הבנייה.
 5. לאור כל האמור, לא מצאתי לנכון לבצע במקרה דנן הפחתה נוספת מעבר לזו שהובאה בחשבון באמצעות הפחתה ל"בינוי חדש על ישן".

ה. לעניין הנושא השני שבמחלוקת - תרומת פוטנציאל זכויות מכח תמ"א 38 - מצב קודם :

- כאמור, כבוד בית המשפט המחוזי פסק "בעניין לויתן", כי בעת קביעת "מצב קודם" של שווי מקרקעין לצורך תשלום היטל השבחה יש לקחת בחשבון את עליית הערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38. כבוד בית המשפט העליון הותיר את פסיקת בית המשפט המחוזי על קנה.
- בהתחשב בהחלטת כבוד בית המשפט העליון והמחוזי כאמור, בחינת ההשבחה בענייננו תיערך ברוח העקרונות שנקבעו ע"י כבוד בתי המשפט העליון והמחוזי בנושא זה.
- במסגרת פסק דינו קבע כבוד בית המשפט המחוזי, בין היתר, כי:

....."

אזכיר: זכויות הבניה שמעניקה תכנית רובע 3 לבניין בו מצויות הדירות הינן **תוספת קומה טיפוסית מלאה וקומת גג חלקית** בהיקף של כ - 369 מ"ר, השייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין. כאמור, זכויות אלה **פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38**, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות **2.5 קומות טיפוסיות** 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.

ראשית, ההיגיון וההגינות, כלשון בית המשפט בעניין רבין, מחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי.

.....

שנית, חרף היות תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית שאינה קובעת זכויות מוקנות, הרי שבהתאם לאמור בעניין רבין, יכול ותובא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם", אם



כי כלשונו, לא "ככל משפטה וחוקתה" וההתייחסות השמאית אליה תהא "בגונוני אפור".

שלישית, מובן כי כפי שנקבע בעניין לוסטרניק, יש לבחון אם קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, או אז אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם". כאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון.

תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם".

.....

תמ"א 38 עומדת בפני עצמה מאז שנת 2005 ועומדת עדיין בתוקף לעת הזו (סעיף 5 לחוק הארכת תקופות ודחית מועדים (הוראת שעה – "חרבות ברזל") (תכנון ובניה ומקרקעי ציבור), התשפ"ד – 2023). תכנית רובע 3 אושרה 13 שנה לאחר מכן, בשנת 2018, ונועדה, כלשון דברי ההסבר בה, ליישם את מסמך המדיניות. היא אף סוטה מהיקף זכויות הבניה שמאפשרת תמ"א 38 והוראותיה שונות בהיבטים לא מעטים. תמ"א 38 איננה מהווה איפוא חלק מהליכי התכנון שבעקבותיהם הוכנה תכנית רובע 3.

.....

חמישית, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו. השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. המדובר בענין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר.

.....

ודוקו: מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה:

בפן הקנייני – כמפורט בפסק דין זה ובהנחיות נספח א' להחלטת ועדת הערר.

בפן התכנוני – הערכת הסיכוי לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38, בין היתר בשל כך שמדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות, כמו גם יתר השיקולים הרלבנטיים בהיבט זה.



חוסר הודאות נובע הן מהפן הקנייני והן מהפן התכנוני. בפן הקנייני, נוכח הצורך בהסכמת כל בעלי הדירות בבית משותף לבניה ובהעדרו, הבא בחשבון של הסיכוי באכיפת פרויקט הבניה על הדיירים באמצעות המנגנונים הקבועים בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008.

בפן התכנוני, עקב מדיניות מוסדות התכנון לגבי הוצאת היתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38 (והשוו בעניין אליק רון, בסעיף 46: "יש הבדל אינהרנטי בין מימוש בדרך של מכירה לבין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה. באופן טבעי, במועד הוצאת היתר בנייה קיימת יותר וודאות בנוגע למידת הניצול של הנישום את ההשבחה ולכן קל יותר לחשב את ההשבחה "לאחור" במועד זה. במועד המכירה רמת הודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים").

בעניין זה אציין כי לא מן הנמנע ואף סביר להניח, כי גדר הציפיה הסביר להוצאת היתר בפן התכנוני, הקנייני או שניהם גם יחד יהיה שונה באזור אחד של הארץ ביחס לאזור אחר. כידוע, יישומה וכדאיותה של תמ"א 38 שונים בחלקים שונים של הארץ והשמאי המייעץ ייתן דעתו לכך.

לפיכך, על השמאי המייעץ לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעברה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו.

.....

שביעית, נתתי דעתי לחשש שהובע על ידי המשיבה והיועצת המשפטית לממשלה, כי הבאה בחשבון של עליית שווי מקרקעין בשל תמ"א 38 תאיין את ההשבחה, שכן היא "תתמזג" עם עליית שווי המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת.

לחשש הנ"ל איש, כי כאמור, השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכוח תמ"א 38. זאת, נוכח חוסר הודאות להוצאת היתר בניה כמפורט לעיל.

.....

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 שתיערך, כאשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל.

.....



האם יש להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת קביעת שווי "במצב קודם"?

.....

כותרת מסמך המדיניות הינה – "מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בנייה המוגשות מכוח תמ"א 38".

מסמך המדיניות הינו איפוא, הלכה למעשה, יישום מוניציפלי של תמ"א 38. המסמך קובע הוראות לטיפול בבקשות מכוחה, בהתאמות הצריכות לרשות המקומית שערכה אותו. עליית ערך, ככל שאירעה ברובע 3, כתוצאה ממסמך המדיניות, "נבלעת" בעליית ערך, ככל שאירעה, כתוצאה מתחולתה של תמ"א 38 על אותו רובע 3.

מדובר למעשה ב"אותה גברת בשינוי אדרת". ייתכן שאף לא אותה "גברת" ממש אלא פחות מכך, שכן מסמך המדיניות מטיל מגבלות שונות ומפחית את היקף הזכויות לפי תמ"א 38 באיזורים שונים בעיר תל אביב, לפי מדיניותה.

אעיר כי הקביעות בעניין אליק רון (סעיף 34) ובכר"מ 2866/14 גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה [פורסם בנבו] (7.12.14) (סעיף 31-30), אליהם מפנה היועצת המשפטית לממשלה, התייחסו לשאלה האם נוצר אירוע מס המחייב גבית היטל השבחה ולא לשאלה האם יש להביא בחשבון זכויות שאינן ודאיות בקביעת מצב "קודם", ודאי לא בכל הקשור למסמך מדיניות של רשות מקומית, כפי ענייננו. לפיכך מסקנתי היא כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות. (ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח.)

- תכנית תא/3729 א (להלן: "תכנית הרובעים") הנידונה בענייננו, הנה תכנית שנערכה ואושרה לפי ס' 23 לתמ"א 38.
- הוועדה המקומית פעלה לאישור תכנית הרובע מכח ס' 23 לתמ"א 38, כאשר בחלק גדול מהמקרים בתחום רובעים 3 ו- 4, הוראות תכניות הרובע צמצמו את קווי הבנייה הקבועים בהוראות תמ"א 38 ולעיתים (בעיקר בתחום רובע 3) את מספר הקומות אותן ניתן להוסיף ע"ג המבנה הקיים. בכך מהפך הכמותי ככלל אין בתכנית הרובע כדי לשפר באופן משמעותי את מצב הדברים ששרר במקרקעין שבנדון ערב אישורה. יובהר כי בהתחשב, בכך שתכנית הרובעים מתאימה את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים של אזור רובע 3 ו- 4 (תוך שמירה על מטרתה העיקרית לעודד חיזוק מבנים כנגד רעידת אדמה) ובכך שזכויות הבנייה מכח תמ"א 38 הן מותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית ואינן מוקנות, הח"מ בדעה כי נכון למועד הקובע שיעור זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 ו/או אופן מימושן, הנם דומים לאלה שאושרו בסופו של יום במסגרת תכנית הרובע, ובכל מקרה אינם שונים מהם באופן מהותי. בכך אני דוחה את הטענה הכללית (ככל שעלתה בתיק זה ועולה ככלל גם בתיקים נוספים העומדים בפני הח"מ הקשורים בתכנית רובע 3 ולא רובע 4 הנידונה בענייננו) כי בבחינת שווי



המצב הקודם יש להביא בחשבון אפשרות לאישור זכויות בנייה נרחבות יותר, שכן אם אלה היו פני הדברים נכון למועד הקובע, נתון זה היה מוצא ביטוי גם באישורה הסופי של תכנית הרובע (אשר כאמור מתאימה את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים של אזור רובע 3 ו/או 4 נכון למועד הקובע).

בכך, בכפוף לעקרונות שנקבעו בפסיקת כבוד בית המשפט המחוזי והעליון כאמור ולמיטב בדיקתי, הגעתי לכלל דעה כי בבחינת פוטנציאל שווי הזכויות הנובעות מכוחה של תמ"א 38, יש להביא בחשבון, בין היתר, כי:

(1) כל אותם משתנים אשר פורטו לעיל, הקשורים בפן הקנייני, התכנוני והכלכלי הנוגע ליישום תכנית הרובע במקרה דנן, חלים גם בכל הנוגע לאפשרויות מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 (ואף ביתר שאת בכל הנוגע לחלק מהמשתנים).

(2) תכנית הרובעים נבדלת מתמ"א 38 בעיקר בנושאים הבאים:

- זכויות מוקנות שאישורן אינו כפוף לשיקול דעת נרחב אל מול זכויות מותנות שאישורן נתון לשיקול דעת רחב יחסית של הוועדה המקומית. יוער כי שעה שכאמור הגעתי לכלל דעה כי בבחינת שווי הזכויות מכח תמ"א 38 אין להביא בחשבון אפשרות לאישור זכויות בנייה נרחבות יותר מאלה שאושרו בסופו של יום בתכנית הרובעים, מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית מצטמצם, וכנגזרת גם גובה מקדם ההתאמה מצטמצם בהתאם. כך לדעתי היה רואה זאת גם קונה סביר נכון למועד הקובע.

- זכויות מוקנות לצמיתות אל מול זכויות מותנות הכפופות לעצם תוקפה של תמ"א 38. לעניין תוקפה הצפוי של תמ"א 38 נכון למועד הקובע. ראשית אציין (כפי שקבע גם כבוד בית המשפט כאמור) כי תמ"א 38 עומדת בפני עצמה מאז שנת 2005 ועומדת עדיין בתוקף לעת הזו. שנית אציין כי יש לבחון סוגייה זו נכון למועד הקובע בהתעלם מהציפיות הנובעות מהליך אישורה של תכנית הרובע, כאשר אני בדעה כי במועד זה קונה סביר לא היה מביא בחשבון ברמת ודאות גבוהה (אם בכלל) אפשרות לביטולה הסופי של תמ"א 38 ללא חלופה אחרת להתחדשות עירונית ברמה הארצית (דוגמת "חלופת שקד") ו/או חלופה מקומית אשר תאושר מכח סעיף 23 לתמ"א 38 (דוגמת תכניות מכח סעיף 23 בערים אחרות כגון ירושלים, בת ים וכיוב'), גם אם אינן מקנות זכויות דוגמת אלה שהוקנו (כפי נקבע ע"י ועדת הערר ובית המשפט המחוזי) במסגרת תכנית הרובע שאושרה בסופו של דבר בנכס הנדון). דהיינו חלופה שגם היא תהיה פטורה מחבות בהיטל השבחה (כפי שרואה זאת נכון למועד הקובע קונה סביר בשוק החופשי). בכך אני דוחה את טענתם של שמאי המשיבה ככל שעלתה בתיק שבנדון וככלל עולה בתיקים נוספים העומדים בפני הח"מ, לפיה במועד הקובע הנדון בענייננו (בשנת 2018) תרומתה של תמ"א 38 לשווי השוק של הנכס הנדון בשוק החופשי "שואפת לאפס". אני בדעה כי לא כך היה רואה זאת קונה סביר בשוק החופשי.

- בכל הנוגע לתכנית הרובע, שעה שבחינת ההשבחה נערכת לפי עמדת כבוד ועדת ערר ו/או כבוד בית המשפט המחוזי והעליון, כי מדובר בתכנית המקנה זכויות ככל תכנית אחרת, אזי במקרה דנן מתאפשר חיזוקו של המבנה בשלבים, בשלב א' חיזוק המבנה לפי רוב



רגיל של 51%, ובשלב ב' ניצול זכויות הבנייה הנוספות מכח תכנית הרובע. האמור להבדיל מזכויות הנובעות מכח תמ"א 38, כאשר התמריצים מכוחה "מתבטלים", ככל ובוצעו כבר מלוא העבודות לחיזוק של המבנה.

(3) המימוש הנדון בענייננו הנו מימוש במכר של יחידת משנה בבניין רווי. במצב דברים זה קונה סביר יבחן את התמורות הצפויות ליחידה שלו, ככאלה הנובעות מעצם חיזוק ושיפוץ המבנה ומהרחבה צפויה של היחידה שלו (או מהריסה ובניה מחדש של המבנה), כאשר לדעת הח"מ במקרה דנן היה מביא בחשבון כי התמורות הצפויות ליחידת המשנה שלו, בין אם הפרוייקט ייצא אל הפועל מכח תמ"א 38 ובין אם מכח תכנית הרובע, הנן דומות. נתון זה מקטין לדעתו של הח"מ את הפער בין שווי הזכויות מכח תכנית הרובע לבין שווי הזכויות מכח תמ"א 38.

- בהתחשב בכל האמור, ובשימת דגש לעולה מפסק דינם של כבוד בית המשפט העליון והמחוזי בכל הנוגע לנושא זה (כפי שפורט בהרחבה יחסית באמור לעיל), אני בדעה כי סביר וראוי לקבוע במקרה דנן את שווי פוטנציאל הזכויות מכח תמ"א 38, במקדם 0.8 משווי הזכויות שהוקנו לאחר מכן בתכנית הרובע.
- יובהר כי כל האמור הנו בראיית דייר / קונה סביר נכון למועד הקובע, אשר עומד לפניו כל המידע הרלוונטי (בין אם כתוצאה מידע אישי ובין אם באמצעות מומחים מטעמו).

ו. לעניין "מבחן ההתעשרות" / המתודולוגיה לבחינת ההשבחה בענייננו :

- בתיקים נוספים שעמדו לפני, הפנו שמאי המבקשים לסקר מחירים "וירניק/טרשנסקיי", ממנו ביקשו ללמוד על ההשבחה בענייננו :
 - (1) בסקר נבחנו 2 סוגי בניינים, האחד, בניינים ותיקים של 7 קומות ומעלה שהוקמו עד סוף שנות ה-80 וכן בבניינים ותיקים שהוקמו אחרי 1980 בהם אין זכויות בנייה נוספות מתוקף תכנית הרובע.
 - (2) הסוג השני, בניינים ותיקים עד 4 קומות שהוקמו לפני 1980 לגביהם קיימות זכויות נוספות מתוקף תכנית הרובע.
 - (3) בהתאם לסיכום נתוני הסקר עולה כי שווי מ"ר בנוי בדירות בבניינים שאינם כוללים זכויות מכוח תכנית הרובע ו/או תמ"א 38 הינו – 46,500 ₪
 - (4) שווי מ"ר בנוי בדירות בבניינים שכוללים תוספת זכויות מכוח תכנית רובע 3 כ- 47,000 ₪ כלומר מדובר בהשבחה זניחה של 500 ₪ למ"ר.
- בשומה מכריעה של השמאית רמה מאור מיום 21.11.22, בגו"ח 6214/376 (רח' אשתורי הפרחי 3, ת"א-יפו), הביעה השמאית מאור את עמדתה בנוגע לסקר מחירים זה.
- מאחר ומצאתי כי דברים אלה רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלו כלשונם גם בהחלטתי זו :

"לטענת שמאי המבקשת לא עלו שוויים של המקרקעין באופן מובהק בעקבות אישור התכנית, בהתבסס על סקר מחירים שערך. בתגובה טענה שמאית המשיבה כי אין להסתמך על הסקר הנדון מאחר ולכל עסקה מאפיינים שונים וכי הדרך הנכונה



לחישוב ההשבחה הינה שיטת התועלת.

מעבר לעובדה כי קיימות שומות מכריעות הקובעות שתכנית הרובעים תורמת לשווי⁴⁸ ובהתעלם מהעובדה שבסיס הנתונים שהוצג בסקר המחירים שערך שמאי המבקשת קטן ואינו יכול ללמד על מגמת השוק ולמרות שלא נבחנו כל המרכיבים המשפיעים על השווי, אבחן את הנתונים כפי שהוצגו.

קבוצת העסקאות עליהן לא חלה תכנית תא/ 3616 א' ותמ"א 38 נכללו 2 עסקאות הסמוכות לחוף הים המטה את השווי כלפי מעלה.

קבוצת העסקאות עליהן חלה תכנית תא/ 3616 א' ותמ"א 38 כוללות מבנים בני 5 קומות בתחום אזור ההכרזה בהן תכנית תא/ 3616 א' מאפשרת תוספת קומה חלקית בלבד. עסקאות ההשוואה ברובן מגלמות תוספת בהיקף מצומצם ודחיה גדולה יותר למימוש באופן חריג מיתר העסקאות שברובע 3 או שלאור המצב הקנייני הזכויות אינן משויכות לדירות שנמכרו, ואפרט:

עסקה ברחוב גורדון 78 (ת"ח 3) – אזור ההכרזה. מדובר במבנה בן 4 קומות + דירת גג (ת"ח 9). תכנית 3616 א' מתירה השלמת קומה + קומה חלקית. בהתאם למסמכי הבית המשותף, לתת חלקה 9 הממוקמת כדירת גג, צמוד גג המסומן באות ג', בשטח של 86.70 מ"ר וכל זכויות הבניה שניתן לבנות על הגג. לפיכך, לאור נוסח תקנון הבית המשותף קיים גם ספק לגבי שיוך זכויות הבניה לכלל דיירי הבניין ביחס לקומה החלקית.

עסקות ברחוב שלמה המלך 13 (ת"ח 1,4) – אזור ההכרזה. בנין בן 5 קומות. תכנית 3616 א' מתירה קומה חלקית בלבד בבניין הכולל 9 יחידות רישום.

עסקה ברחוב ביירון 1 (ת"ח 1) – אזור ההכרזה. מדובר במבנה בן 5 קומות כאשר התכנית מתירה תוספת קומה חלקית בלבד. בהתאם למסמכי הבית המשותף לתת חלקה 4 הממוקמת בקומה העליונה של המבנה, צמוד הגג המסומן באות ד' בשטח של 90 מ"ר המשמש בפועל כמרפס ת גג. הצמדת רוב שטחו של הגג לת"ח 4 מהווה חסם נוסף למימוש הזכויות.

עסקה ברחוב שלום עליכם 48 (ת"ח 8) – אזור ההכרזה. מדובר במבנה בן 5 קומות כאשר התכנית מתירה הקמת קומה חלקית בלבד. ת"ח 7 הממוקמת בקומה העליונה הצמדה של הגג בשטח של 84 מ"ר, עליו נבנה חדר יציאה לגג בשנת 1995. הצמדת הגג וחדר היציאה לגג מהווה חסם נוסף במימוש הזכויות.

עסקאות ברחוב הנביאים 27 (ת"ח 3,6) – אזור ההכרזה. מדובר במבנה בן 5 קומות כאשר התכנית מתירה תוספת קומה חלקית בלבד. הגג העליון צמוד לת"ח 8 ו-9 הממוקמות בקומה העליונה כולל הזכות לבנות על הגג. לפיכך בהתאם לנתונים הקנייניים לתתי חלקות 3 ו-6 אין חלק בזכויות על הגג.

עסקאות ברחוב לוי יצחק 10 (ת"ח 6,4) – מחוץ לאזור ההכרזה. מדובר במבנה בן 5 קומות כאשר התכנית מתירה קומה + קומה חלקית. לת"ח 9 הממוקמת בקומה

48 " ארז כהן לרחובות ראשיים ברובע 3 ו-4 גו"ח 6961/57, 6905/59, 6213/1162, 6108/468. משה נדס לתכנית רובע 4 בגו"ח 6217/269, תמיר שדה בגו"ח 6960 חלקה 88."



העליונה צמוד גג המסומן באות ו' בשטח של 70 מ"ר, עליו ניבנה בהיתר בניה חדר יציאה לגג ופרגולות אשר מהווים חסם נוסף במימוש הזכויות.

לפיכך, העסקאות הנכללות בקבוצת הדירות הכוללות זכויות בניה בתחום רובע 3 משקפות זכויות בניה מצומצמות של קומה חלקית בלבד המגלמות דחיה ארוכה מן הרגיל ולכן לא נכון על בסיסם לבחון את תוספת השווי שמקנה תכנית ת.א/3616. למרות זאת, בבחינת הנתונים בהתאמה לזמן בהתאם לנתוני הלמ"ס לעיר ת"א לדירות של 3.5-4 חד' ולדירות של 4.5-5 חד' בהתאמה לכל עסקה בכל קבוצת מחירים, מתקבל פער בשווי של כ- 1,950 ₪ /מ"ר תוספת לשווי⁴⁹.

בהתאם לאמור לעיל, הפער המתקבל אינו משקף את ההשבחה הראויה אלא את המגמה. ולכן, לאור העובדה שלא ניתן לבחון את ההשבחה על בסיס עסקאות ההשוואה להן משתנים רבים שלא ניתנים להשוואה אבחן את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, המשקפת לטעמי את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616 א'.

אציין, כי במבחן התמורה של הדירה מושא השומה בהתאמה למועד הקובע⁵⁰, בהשוואה לשווי הממוצע שהציג שמאי המבקשת לדירות ללא זכויות בניה בנטרול שווי חניה⁵¹, מתקבלת השבחה באופן מובהק ובדומה להכרעתי בסעי' 13.4.11.

- המסקנה אליה הגיעה חברתי השמאית מאור כאמור, תקפה לדעתו של הח"מ גם בנוגע למקרה דן, כאשר במקרה דן האמור מקבל אף משנה תוקף שכן:
 - (1) הנכס הנדון מצוי בתחום רובע 4, בו ככלל צפיפות הבנייה נמוכה יותר ותוספת הזכויות הנובעת מאישורה של תכנית 3729 א', נרחבת יותר מזו הנהוגה בתחום רובע 3, לגביו נערך סקר המחירים האמור.
 - (2) הנכס הנדון מהווה דירת גג / דירה הכוללת חדר על הגג, וצמוד לה שטח גג/מרפסת גג, כאשר במבנה קיימות שתי דירות נוספות במצב תכנוני וקנייני דומה. מכאן שאם רוצים לבחון את שווי הנכס בגישה בה נקטו בסקר "וירניק/טרשנסקי", יש להביא בחשבון עסקות מכר במצב תכנוני וקנייני דומה (יוער כי קיים קושי אובייקטיבי באיתור וניתוח מהימן של עסקות השוואה אשר ישקפו מצב תכנוני וקנייני דומה למושא שומה זו ובכלל)
- על אף האמור, ועל אף העובדה כי קיבלתי במקרה דן את עמדתה של חברתי השמאית מאור בעניין מעמד סקר המחירים כפי שהוצג ובעניין הקושי האובייקטיבי באיתור וניתוח מהימן של עסקות השוואה אשר יעמדו גם בכל אותם מבחנים נדרשים שפורטו בנספח א' להחלטת ועדת הערר ו/או בפסיקת כבוד בית המשפט המחוזי, אפנה שוב לכל אותן נקודות נוספות עליהן יש לתת את הדעת ככל ומבקשים לבחון את ההשבחה בעת מכר דירה בענייננו (לעניין ודאות ההשבחה, גביית מס אמת, מבחן ההתעשרות, השפעת חוק החיזוק / בתים משותפים, ועוד),

49 " דאה נספח א'."

50 " התמורה 3,510,000 ₪ בהתאמה למועד הקובע בהתאם לנתוני הלמ"ס לעיר תל אביב, לדירות 2.5-3 חד' בחלוקה של 55 מ"ר כולל מרפסת, מתקבל שווי של כ- 47,300 ₪ למ"ר."

51 " כ- 41,000 ₪ למ"ר."



בהתאם למתודולוגיה בה נהגה המשיבה בשומה זו ובשומות קודמות שנערכו על ידה (מתודולוגיה שלמיטב הבנתי אומצה גם ע"י כבוד ועדת ערר וכבוד בית המשפט (המחוזי והעליון) ולפיה ערך גם הח"מ את החלטתו).

9.6 תחשיב השבחה (שמאי מכריע) ⁵²:

השבחה מתכנית תא/3729' (מועד קובע 17.06.2018)			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
סה"כ תוספת שטח אקווי' במצב חדש			272 מר"א
שווי מר"א למועד הקובע			₪ 25,000
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			₪ 6,800,000
קרן חניה (3 מקומות חניה)		150,135 ₪ (-)	₪ 6,649,865
עלויות התאמה / "בינוי חדש על ישן"		0.9	₪ 5,984,878
מקדם דחייה / מושע		0.665	₪ 3,979,944
זיכוי בגין מצב קודם - מכח תמ"א 38		0.8	₪ 3,183,955 -
השבחה כוללת			
₪ 795,988			
השבחה לחלק הנישום (67/959 מהזכויות ת"ח 8)			
₪ 55,610 6.986%			

10. הכרעה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את השבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729	17.06.2018	₪ 55,610	₪ 27,805

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים אשר עמדו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא החלטה זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

⁵² ע"ב העקרונות והמשתנים שנקבעו בהכרעה קודמת בתחום החלקה ובהתחשב בפסיקת כבוד בית המשפט המחוזי והעליון כפי שפורטה לעיל (אשר ניתנה לאחר הכרעתי הקודמת בתחום החלקה).