תאריך : 22.09.2026
מספר מינוי : 0632-2026
מספרנו : 698

לכבוד,

מאיר הייניק

באמצעות השמאי אברהם שעיו

בדוא"ל : avriarad@gmail.com

(להלן : "המבקש")

ועדה מקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאית גלית אציל לדור

בדוא"ל : Galit@atsil.co.il

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 209 בגוש 6902
רחוב ארלוזורוב 22, תל אביב - יפו

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

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר תא/4474[1].

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 03.09.2025.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה : 20.01.2024
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 09.09.2026
- מועד הדיון : ביום 25.06.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] הידועה כתכנית מספר 507-0634923

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש/ת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי אברהם שעיו	29.04.2026
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים	22.03.2026
3	הסכם מכר	03.09.2025
4	אישור תשלום ועדת הבית על שיפוץ הבניין	6-7/2023
5	עסקאות מכר של דירות חדשות מעל מסחר ברחובות ראשיים	29.06.2026
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאית גלית אציל לדור	26.01.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאית גלית אציל לדור	14.06.2026

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים בקומה השלישית
גוש	:	6902
חלקה	:	209
תת חלקה	:	8
שטח חלקה רשום	:	556 מ"ר
שטח החלקה נטו[2]	:	447.29 מ"ר
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב ארלוזורוב 22, תל אביב-יפו

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה השלישית של בנין מגורים הממוקם ברחוב ארלוזורוב 22 פינת רחוב רנ"ק 16, שכונת הצפון הישן – החלק הצפוני, תל אביב-יפו.

רחוב ארלוזורוב מהווה רחוב ראשי, אשר מוצאו מרחוב דרך נמיר במזרח ומשתרע עד רחוב הירקון במערב.

רחוב רנ"ק הינו רחוב פנימי וחד סטרי הסתעף מרחוב אייזיק הירש ווייס בדרום ומתחבר לרחוב ארלוזורוב בצפון.

הנכס ממוקם מעברו הדרומי של רחוב ארלוזורוב בקטע הרחובות דיזינגוף ובן יהודה.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים, מרביתה בניה ותיקה לצד בניה חדשה / מבנים משופצים. הסביבה מבוקשת מאוד למגורים והפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

[2] שטח החלקה לאחר הפקעה מכוח תכנית תא/4474, מתוך דף הזכויות מאתר הוועדה.

גבולות הנכס:

ממזרח - בניין מגורים ותיק בן 4 קומות.
מצפון - רחוב ארלוזורוב ומעברו מגדל מגורים בבניה חדשה.
מדרום - בנין מגורים חדש בן 7 קומות.
ממערב - רחוב רנ"ק ומעברו בניין מגורים ותיק בן 3 קומות.

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן בשטח רשום של 556 מ"ר. שטח החלקה נטו לאחר הפקעה מיועדת מכוח תכנית תא/4474 הוא 447.29 מ"ר[3]. לחלקה חזית צפונית בת כ-27 מ' הפונה לכיוון רחוב ארלוזורוב ועומקה הממוצע הינו כ- 20.5 מ'.

בתחום המגרש בנוי בניין מגורים משותף שנבנה בשנות ה-60', בבינוי של 4 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים המשמשת לחניה, הכולל 3 יח"ד בקומה וסה"כ 12 יח"ד. הבניין כולל מעלית נוסעים.

מושא השומה מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה השלישית בבניין בשטח רשום של 67.54 מ"ר.

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (חלקה 209 תחומה בקו אדום):</u>



[3] בהתאם לדף המידע שהופק מאתר הוועדה המקומית.

6. מצב תכנוני

להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:

מצב קודם

6.1 תכנית 58 ("גדס")

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 976 ביום 04.01.1940.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "**אזור דירות 1**" וזכויות הבניה הן כדלהלן:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
אחוזי בניה:	35% לקומה
מספר קומות:	3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.
צפיפות:	3 יח"ד לקומה, 9 יח"ד לחצי דונם.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ'. אחורי – 5 מ' (תותר חריגה של 1 מ' לגזוזטראות). צדדי – 3 מ'.

6.2 תכנית 76

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 ביום 08.02.1951

התכנית הינה תיקון לתכנית 58 ומהווה חלק ממנה.

התכנית מאפשרת תוספת דירת גג בשטח של 54 מ"ר במבנה בן 3 קומות, כאשר המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 16 מ'.

במבנה בו המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 24 מ', התוספת לא תעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגבוה. חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה.

לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת.

תוספת דירת הגג תורשה רק על בניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

6.3 תכנית 286

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 ביום 28.02.1952.

בהתאם להוראות התכנית שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה טרם התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

6.4. **<u>תכנית 637</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 ביום 11.08.1960.

התכנית קובעת כי תוספת בניה על הגג כאמור בתכנית 76 לעיל תהיה לצרכי מגורים בלבד. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.

6.5. **<u>תכנית 756</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1189 ביום 03.06.1965

התכנית מתירה בתנאים הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה. בין יתר התנאים, התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה תהיה חובה.

6.6. **<u>תכנית 1680</u>**

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

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

6.7. **<u>תכנית מ׳</u>**[4]

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

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות, ומוסיפה 7% בנייה במגרשים בהם מותרת בנייה של עד 38% לקומה[5]. התכנית קובעת הוראות לבניה חדשה.

6.8. **<u>תכנית ע׳</u>**

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

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

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

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

6.9. **<u>תכנית ג׳</u>**

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

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

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

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

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

6.10. **<u>תכנית 2710</u>**

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

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

6.11. **<u>תכנית ע/1</u>**

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

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

קומות: שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית: 80% תכסית משטח המגרש ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף: בשתי הקומות העליונות (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ׳ ובקומות תחתונות על 3.5 מ׳.

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

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

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.12. **<u>תמ״א 38</u>**

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

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 01.01.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הרחבת יח״ד קיימות בשטח של עד 25 מ״ר (כולל ממ״ד) ליח״ד במסגרת קווי הבניין ותוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת

קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף ששטחו לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור.

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

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

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

6.13. **<u>תמ״א 38 תיקון 1 א׳</u>**

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

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

6.14. **<u>תמ״א 38 תיקון 2</u>**

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

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

בין היתר התכנית מאפשרת:

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

6.15. **<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>**

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

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

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

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

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

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

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

כמו כן נקבע בסעיף 15 : "על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים".

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

6.16. **<u>תמ"א 38 תיקון 3/א'</u>**

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

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

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

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

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

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

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

<u>סעיף 23 א'</u>

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

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

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

- ביום 01.06.2011 ולאחר מכן ביום 02.11.2011[6] אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בעיר תל אביב. מעיון במסמך המדיניות עולה כי במקרה של **תוספת בניה** ברובע 3, בבניינים בני 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים): **תותר תוספת קומה בנסיגה בתכסית של 65%** בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.
בהריסה ובניה מחדש הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות (בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב כמפורט בתכנית רובע 3). **תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65%** בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית רובע 3.
- בתאריך 22.11.2017 אושרה החלטה מס' 17-0024 ב-10 תא/מק/9086 "מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות", לפיה עודכנה המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 בעקבות תיקון 3 א לתמ"א שאר נכנס לתוקף בדצמבר 2016. בהתאם למדיניות הועדה אפשרויות הבניה הם בהתאם לתכניות רובע 3 ו-4 במסלול חיזוק ובמסלול הריסה ובניה.

6.18. **<u>תמ"א 23/א/4</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.08.2010.

תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב.

בהתאם לתשריט התכנית, מסומן תוואי רחוב ארלוזורוב המצוי בחזית המבנה מושא השומה כרצועה לתכנון קווי מתע"ן (קו סגול).

6.19. **<u>תכנית מתאר תא/5000</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016 (תכנית מתאר כוללנית)[7].

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

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן: אזור תכנון 301, אזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות, בתחום הכרזת העיר הלבנה ומתע"ן – קו מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

[6] המסמך אושר ע"י הוועדה המקומית ביום 22.03.2006 ולאחר מכן מס' פעמים לאור שינויים שהוטמעו בו.
מסמך מתוקן אושר בפעם האחרונה ביום 07.11.2012.
[7] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, הוועדה אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

6.20. **<u>תת"ל/70א'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7546 מיום 18.07.2017.

רכבת קלה במטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" – מקטע מערבי.

מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת הקלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב. התוכנית קובעת, בין היתר, שטח לרצועת מתע"ן והוראות לעניין הקמת תחנות להעלאה ולהורדה של נוסעים[8].

6.21. **<u>תכנית תא/3616/א</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7668 ביום 9.1.2018.

מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ע"י:

1. קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בת"א.
2. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3.
3. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למקדם האורבני של רובע 3 על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
4. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

החלקה הנדונה ממוקמת בתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

<u>הוראות הבניה בבניינים חדשים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו</u>

1. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תותר בניה בגובה שלא יעלה **על 6 קומות וקומת גג חלקית** (כולל קומת קרקע או קומת עמודים). גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ' (יימדד מרצפה עד רצפה).
2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחים. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים.
3. יותר שטח עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה הטיפוסית ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
4. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

[8] בהתאם לתשריט התכנית, לא מסומנת הרחבה לדרך חדשה בחזית החלקה, אולם בהתאם לי.פ. 9040 עולה כי הופקעה רצועת קרקע בשטח של 10 מ"ר.

5. שטחי הבנייה על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחורית. במגרשים פינתיים בחזית הקדמית הנותרת, הבנייה תהיה בנסיגה של 2 מ'. בנוסף, בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות). גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
6. בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע'1.
7. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת.
8. החנייה תהיה עפ"י התקן. החנייה תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת"ק בשל צורתו וגודלו של המגרש.
9. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
10. בהתאם לסעיף 5 בהוראות התכנית מותרת בניה בקוי בנין- חזית עפ"י תכנית תקפה, צידי - 2.5 מ' אחורי-4.5 מ', 6 קומות +קומת גג, מקדם צפיפות 65 ו- 20% שטחי שרות משטחי הבניה הכוללים.
11. ברחוב צר תידרש הפקעה בעומק של 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב כתנאי למימוש זכויות הבנייה על פי הטבלה. ברחובות אלה יותר קו בנין קדמי 3 מ' לאחר הרחבת הרחוב.
12. בהתאם להוראות התכנית רחוב צר מוגדר כרוחב זכות הדרך עפ"י תכניות ראשיות עד 8 מ' (גם במקרים בהם בוצעה הרחבה עפ"י תכנית 887).

<u>הוראות הבנייה לתוספות לבניינים קיימים שהוצא בהם היתר עד ליום 01.01.1980 בתחום אזור ההכרזה:</u>

- לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. **בבניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.**
- מס' קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
- שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן. במידה שתבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
- שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף.

- שטח בניה קיימת בהיתר על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון : ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.
- נסיגות- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במגרש פינתי תידרש נסיגה של 3 מ' מחזית אחת ו-1.2 מ' מחזית שניה. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
- בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות כאמור לעיל. גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- גובה קומת התוספת- (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות הטכניות ובתנאים נוספים.
- הועדה המקומי רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו. הרחבות הדירות הקיימות תבוצע ברצף אנכי במסגרת קווי בנין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד הכולל את המרחב המוגן. בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית הראשית. ככל שלא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדדי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.
- בנוסף לאמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה מיקומם וקווי הבניין של המרחבים המוגנים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מחלקת שימור.
- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.
- מרפסות- בקומות הקיימות בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית.
- לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן. עם זאת, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה של תכנית מ', בין היתר, בתנאי שהסגירה תתבצע בזכוכית בלבד ותחויב סגירת כל המרפסות בחזית הבניין.
- בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע'1.

- החניה תהיה עפ"י התקן. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש, אלא אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי.
- צפיפות- מספר יח"ד המרבי בקומה/ קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ"י היתר בניה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את הצפיפות לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות עפ"י חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. בקומת הגג יקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

6.22. **<u>תכנית 4658 (507-0501155)</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 08.04.2019.

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים לקווי מתע"ן כאמור, זאת באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התוכנית למתע"ן נקבע על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0.

במגרש בו קיימת הוראה בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התוכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור, ובכפוף לכל דין.

<u>מצב חדש</u>[9]

6.23. **<u>תוכנית תא/4474 (507-0634923) - תוכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב.</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11950 מיום 31.12.2023 ובעיתונות ביום 05.01.2024.

מטרת התכנית היא יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית כחלק ממערך הרחובות הראשיים במרכז העיר וממרחב מוטה הסעת המונים, זאת תוך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רחוב ארלוזורוב ויצירת מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

5. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים לייעוד **מגורים תעסוקה ומסחר** הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.
6. קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברחוב ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקדמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב.

[9] בהתאם לשומה מכרעת ליחידה הנדונה ובהתאם למידע נדל"ן באתר רשות המיסים, הדירה נרכשה בתאריך 15.08.2021.

7. קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים, המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב, במקטע הרחוב המזרחי, באמצעות הפקעה בתחום המרווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה.
8. קביעת מתחמי מימוש לבניה חדשה ליצירת מבנים הכוללים עפ"י רוב 2 חלקות בבניה בקיר משותף.
9. קביעת הוראות לנפחי בינוי לבניה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רחוב ארלוזורוב. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המוגדר בתכנית.
10. א. בתחום רובע 4:

- במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול - תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת הקרקע).
- במגרשים עורפיים, לאורך שבילי הקישוריות, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).

ב. <u>בתחום רובע 3</u>:

- בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (בצידו הדרומי של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון) – **תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית** (כולל קומת קרקע).
- מחוץ לאזור ההכרזה (בצידו הצפוני של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון – אליעזר פרי) – תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).

11. קביעת קווי בניין והוראות בינוי לבנייה חדשה.
12. קביעת הוראות עיצוביות לבניה חדשה.
13. קביעת הוראות לעירוב שימושים וחובת חזית מסחרית במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה.
14. קביעת הוראות בנושא כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בלבד ואיסור כניסה לחניונים מרחוב ארלוזורוב.
15. קביעת הוראות לתוספת על בניין קיים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מחולקת ל-2 מגרשים: מגרש מס' 112 ששטחו 447.29 מ"ר[10] ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה ומגרש מס' 611 ביעוד דרך.

בהתאם לנספח מתחמי תכנון, החלקה הנדונה מהווה יחידת מימוש לבניה בקיר משותף עם חלקה 276 מדרום.[11]

[10] שטח המגרש בהתאם לדף המידע שהופק מאתר הוועדה המקומית.
[11] לאור העובדה כי בחלקה 276 מומשו זכויות הבנייה והוקם בניין מגורים חדש ערב המועד הקובע, מוסכם על הצדדים כי בנסיבות העניין לא קיימת אפשרות מעשית למימוש זכויות הבנייה בקיר משותף עם חלקה 276.

להלן עיקרי הוראות הבניה:

1. שימושים:

- קומת קרקע, קומת ביניים וגלריה בתחום אזור ההכרזה: מסחר כגון חנויות, בתי קפה ובתי אוכל, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר ומבואות מלונאות. בנוסף יותר שימוש למגורים. כמו כן יותרו שטחים משותפים עבור כלל השימושים כגון מבואות, חדרי אשפה, מתקנים לתפעול הבניין וכיו"ב.
- בקומות מעל קומת הקרקע בתחום ההכרזה ומחוצה לו: יותרו שימושי מגורים, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאות, מעונות יום, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר. בנוסף, יותרו שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- קומת גג עליון בכל שטח התכנית: מתקנים טכניים לשרות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן כנדרש כדין.
- מתחת לפני הקרקע:

א. מחוץ לאזור ההכרזה: שימושים המותרים על פי תכנית ע'1. יותרו שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות, וכן שטחי שירות למלונאות במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות העיליות. בקומות המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים כגון: מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים.

ב. בתחום אזור ההכרזה: שימושים המותרים על פי תכנית ע'1. יותרו שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות העיליות.

2. הוראות:

- זכויות בניה והוראות הבנייה ייקבעו על פי מיקום המגרש ובהתאם לנספח יחידות המימוש כהגדרתו בתכנית.
- שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות כולל מרחבים מוגנים דירתיים, פירים, מסתורים.
- במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה, תחול מגבלת תכסית בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה מכוח תכנית זו. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלת התכסית ל-55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.

בהתאם לסעיף ה בפרק 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – **השטח התחום בין קווי הבניין הוא 100%**.

- הוראות לשימוש מלונאות: יותרו שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
לא תותר המרת שימושי מסחר הקיים עפ"י היתר בניה או היתר לשימוש חורג לשימוש מגורים. שימושים אלה יוסיפו להתקיים כחלק מתכנית זו.

3. <u>שטחי שירות:</u> שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, ויתוכננו כנדרש על פי חוק. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע'1, למעט השינויים לה כמפורט בתכנית זו. שטחי השירות בקומה טיפוסית לא יפחתו מ-20% מהשטח הכולל.

בבניה בקיר משותף, ביחידת מימוש הכוללת שטחי שירות משותפים - ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים.

4. <u>קווי בניין:</u> קווי הבניין ייקבעו על פי מיקום המגרש. **קו הבניין הקדמי לחזית רחוב ארלוזורוב יהיה 0. במגרשים פינתיים קו הבניין הקידמי לחזיתות הרחובות ניצבים ייקבע בהתאם לתשריט.** במגרשים הגובלים בשבילי קישוריות קו הבניין כלפי השביל יהיה 0. במקרה של פיצול יחידת מימוש שתביא לבינוי במגרש בודד, קווי הבניין הצידיים יהיו 3.5 מ'.

בהתאם לטבלת הזכויות וההוראות בפרק 5, **קו הבניין הצידי הינו 2.5 מ' והאחורי 4.5 מ'.**

5. <u>בנייה בקיר משותף:</u>

- במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת בהתאם לנספח יחידות המימוש המהווה חלק ממסמכי התכנית. בתחום אזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף רשאית הוועדה המקומית לאשר בניה בקיר משותף בבניה חדשה, בכפוף להתאמה למרקם הקיים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
- בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים.
- תותר בנייה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור התוכנית היו בנויים בקיר משותף, כולל בניינים אשר בנויים בקיר משותף עם בניינים מחוץ לתחום התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, לאשר את הארכת הקיר המשותף, מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד הקיים, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הגובלת ובפרסום לפי סע' 149 לחוק ובכפוף לכל דין.
- על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר מימוש הבנייה שלא בעת ובעונה אחת ושינוי של מתחם מימוש בכפוף לביצוע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ובכפוף לכל דין לרבות במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבנייה בקיר משותף, במטרה לשמר עצים אלה.

6. <u>מרתפים:</u> זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע1. כמו כן, יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע.
7. <u>קומת הקרקע, גלריה וקומת ביניים – בתחום אזור ההכרזה:</u>

- בקומת הקרקע תישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ'.

- במקרה של חזית מסחרית: יותר בינוי מלא של קומת הקרקע בתחום קווי הבניין ולא תידרש רצועה מפולשת עומק המסחר לא יפחת מ 3- מ'.
- כניסה למבואת הבניין תמוקם בחזית הצידית. על אף האמור לעיל, במקרים שבהם לא ניתן למקם כניסה בחזית צידית, תותר כניסה מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.
- תותר הקמת קומת גלריה במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מקו הבינוי הקדמי.
- יותרו כניסות נפרדות בתחום המרווחים הצידיים והאחוריים עבור השימושים העיקריים במרתף.
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו.

8. גובה קומת הקרקע המסחרית לבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה יהיה עד 6.5 מ' ברוטו ולא יפחת מ- 5 מ' נטו. (למעט בתחום אזור ההכרזה)
9. <u>גגות:</u> בתחום רובע 3, נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ונסיגה לעורף בשיעור 2 מ' בקומה העליונה. במגרשים פינתיים ברובע 4, קומת הגג תבנה בנסיגה בשיעור של 3 מ' לחזית לרחוב ארלוזורוב ובנסיגה בשיעור 3 מ' לחזית לרחוב הניצב. בקומות הגג יותרו מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית ולא תותר הבלטתן מעבר לקווי הנסיגה. במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות, קומת הגג העליונה תכלול נסיגה של 2 מ' בחזית הפונה לשביל. גובה הבניה המירבי על הגג לא יעלה על 5 מ' כולל מעקה הגג העליון מדוד ממפלס רצפת הקומה העליונה. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות בתנאים המפורטים בסעיף 6.2 (6).
10. <u>מרפסות:</u> לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן, בין אם הינן בולטות ובין אם הינן פנימיות כהגדרתן בתכנית.

    באזור ההכרזה, תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בשיעור שלא יעלה על 1.2 מ'. אורך המרפסת הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. בחזית אחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ'.

    בהתאם לסעיף 1 בפרק 5 – טבלת זכויות הוראות בניה נקבע כי בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסת ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.
11. <u>צפיפות:</u> מספר יח"ד המירבי במגרש יחושב מסך השטחים המרביים למגורים המותרים לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחלקו במקדם הצפיפות – **65 מ"ר שטח כולל.**
12. <u>חיזוק מבנים, תמ"א 38:</u> הוראות לחיזוק מבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/3616א ו-תא/3729/א זאת למעט ההוראות הנוגעות לחזית מסחרית, קו בניין לרחוב ארלוזורוב, קו בניין קדמי במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות, וכמפורט בהוראות התכנית.
13. <u>חניה:</u>

- לא תותר כניסה לחנייה מרחוב ארלוזורוב. במגרשים פינתיים תתאפשר כניסה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף התנועה. כמו כן, במגרשים אלה תסומן זיקה למעבר לרכב, לטובת גישה לחנייה עבור מגרשים צמודים. בנוסף לכך תתאפשר זיקת הנאה הדדית בחניונים תת

קרקעיים ברציפות, זאת בכפוף לשמירה על שטח חלחול בהיקף של 15% אשר יחושבו במשותף למגרשים הכלולים ביחידת המימוש.

- תקן החניה במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, יהיה תקן 0.6-0 לכל השימושים בהתאם לאפשרות הגישה לחניה, הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של תוספת בניה.

14. <u>איחוד וחלוקה</u>: הועדה המקומית רשאית לאשר בשיקול דעת ולאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, איחוד חלקות לבניה חדשה בלבד בכפוף לתנאים הבאים:

- חלקות המהוות יחידת מימוש משותף לפי נספח מתחמי התכנון לפי כל דין.
- עמידה בעקרונות וזכויות הבניה הקבועות בתכנית זו.

7. <u>רישוי</u>

7.1 <u>היתר בניה מספר 969 מיום 12.03.1969</u>

לבנין בית בן 5 קומות מקלט וחדר הסקה בקומה תחתונה, המכיל: בקומה א' – כניסה ותא מעלית, ח' אשפה, שטח מיועד לחניה ל-7 מכוניות, שטח פתוח וגדר, ובקומות ב', ג', ד', ה' – 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש, דירה בת 3.5 חדרים וח"ש ותא מעלית בכל קומה. חדר מכונות למעלית על הגג.

להלן שטחי הבניה:

קומה	שטח (מ"ר)	מרפסות	סה"כ
מרתף	42.3		**42.3**
קרקע	15.15		**15.15**
א	202.02	61.13	**263.15**
ב	202.02	61.13	**263.15**
ג	202.02	61.13	**263.15**
ד	202.02	61.13	**263.15**
גג	20.73		**20.73**
סה"כ	**886.26**	**244.52**	**1130.78**

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 22.03.2026, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6902
חלקה	:	209
תת חלקה	:	8
שטח חלקה	:	556 מ"ר
שטח תת חלקה	:	67.54 מ"ר
קומה	:	שלישית
החלק ברכוש המשותף	:	68/848
בעלויות	:	הייניק מאיר, בשלמות.
הערות	:	הערת אזהרה לטובת בן גיגי פול איזק וסטולרסקי בן גיגי סילבי.
הרכוש המשותף	:	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מס' שטר 44618/2024/2 מיום 14.08.2024 בתנאי שטר מקורי 67570/2020/1 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה, פורסם בילקוט פרסומים מס' 9040 מיום 13.08.2020 עמוד 8042-8043, שטר תיקון 44618/2024.

8.2 מסמכי הבית המשותף

בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 29.03.1971 עולה כי הבית הוא בן 4 קומות ומכיל 12 דירות.

תת חלקה 8 הנדונה בקומה ג' בשטח 67.54 מ"ר, לה 68/848 חלקים ברכוש המשותף.

בקומת הקרקע 7 חניות המוצמדות לתתי חלקות שונות בבניין.

8.3 הסכם מכר

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 03.09.2025 למכירת מלוא זכויות הבעלות של הבעלים הרשום היחיד, שהוא בעל החזקה הבלעדית והחוקית של דירת מגורים הפונה לכיוונים צפון ומערב המצויה בקומה שלישית, בבניין ברחוב ארלוזורוב 22 פינת רנ"ק 16 בתל אביב והידועה כתת חלקה 8 חלקה 209 בגוש 6902 בשטח רשום של 67.54 מ"ר ולה 68/848 חלקים ברכוש המשותף.

התמורה בסך 5,500,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר תא/4474 ומימוש במכר.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקש	ההשבחה לפי שומת המשיבה
תא/4474	לא חלה השבחה	173,655 ₪

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

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- המצב התכנוני - עפ"י חוות דעת הצדדים, הוסכם כי אין תכניות משביחות במצב הקודם.
- גורם ההשבחה (תכנית תא/4474)
- לגישת שמאי הצדדים, החלופה המיטבית למימוש הזכויות בנכס מכוח תכנית תא/4474 במסלול של הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו.
- החלק היחסי בזכויות הבניה - בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, חלקו של המבקש ברכוש המשותף הנו 68/848 המהווה 8.02%.

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

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

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

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
שטחי הבניה	מצב קודם – אין מחלוקת מצב חדש: מרתף וק"ק– 180 במקדמי שווי 0.6 ו-1 גלריה – 130 מ"ר במקדם שווי 0.5 קומה טיפוסית – אין מחלוקת קומת גג – אין מחלוקת מרפסת גג – אין מחלוקת	מצב קודם: תכסית קומה במגבלת קוי בנין – 287 מ"ר מצב חדש: מרתף וק"ק– 229.6 במקדמי שווי 0.6 ו-1 גלריה – 180 מ"ר במקדם שווי 0.5 קומה טיפוסית – 229.6 מ"ר קומת גג – 154 מ"ר במקדם שווי 1.2 מרפסת גג – 75.6 מ"ר במקדם שווי 0.3
דחיה ומושע	0.35 (18 שנים, 6%)	0.79 (4 שנים, 6%)
ערכי שווי	מ"ר מבונה מגורים – 35,000 ₪ מ"ר מבונה מסחר – 28,000 ₪	מ"ר מבונה מגורים – 36,000 ₪ מ"ר מבונה מסחר – 30,000 ₪
הפחתה בגין עירוב שימושים	5%	לא הובא בחשבון

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

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1. **<u>שטחי הבניה במצב חדש</u>**

לטענת שמאי המבקש, שטח החלקה נטו בהתאם לנתונים בעיריית תל אביב לאחר הפקעה מתוכננת הינו 447 מ״ר.

בבדיקה של תכסית המבנה העתידי עולה כי השטח בתכסית בתחום קווי הבניין הינו כ-266 מ״ר בלבד, ולא 287 מ״ר כפי שחישבה שמאית המשיבה.

בחישוב שטח התכסית הביא בחשבון קו בניין לחזית ארלוזורוב 0 מ׳, לחזית רנ״ק ולעורף – 4 מ׳ וקו בניין צידי דרומי – 2.5 מ׳.

לטענתו, מדובר בקו בניין אחורי ולא צידי מזרחי, כפי שחישבה שמאית המשיבה.

שמאי המבקש מציין כי שמאית המשיבה מחשבת את קומת המסחר בשיעור של 80% מהתכסית המותרת לבניה בהיקף של כ-230 מ״ר, בעוד שבמצב הקודם השטח הוא 180 מ״ר בלבד.

בשל העובדה כי יש צורך גם בכניסה לשטחי המסחר וגם בכניסה לשטחי המגורים, בנפרד, הרי שיש להגדיל את השטח עבור לובי/מעברים/ציבורי במצב החדש ולא להקטין אותו, כך ששטח של 50 מ״ר בשומת המשיבה אינו סביר.

בקומת הלובי יש לבנות שטחי שירות משותפים כדלהלן:

לובי כניסה ראשי	:	40 מ״ר
חדר אשפה, גז, אופניים, ומכונות	:	30 מ״ר
לובי מעלית, מעלית נוסעים וחדר מדרגות	:	25 מ״ר
שטח טכני עבור ארון אינסטלציה וארון כיבוי	:	5 מ״ר
ממ״מ (מרחב מוגן מוסדי) לשטחי המסחר	:	15 מ״ר
סה״כ	:	115 מ״ר

לטענתו, מאחר ואין מרתף כי הבניין הינו על ציר ברכבת הקלה, שטחי השירות המשותפים יהיו בקומת הקרקע.

בתגובה לטענת המשיבה כי קיימת האפשרות לבנות את המרתף, טען כי אם בונים מרתף חניה יש לצמצם את שטח קומת הקרקע בגלל רמפת הירידה למרתף מרחוב רנ״ק.

מבדיקה שערך להיתרי בניה שניתנו בבניינים חדשים בסמיכות לנכס, עולה כי השטח הסחיר בקומת הקרקע, לשימוש מגורים/מסחר הינו בטווח של 34% ועד 53% משטח התכסית, כדלהלן:

כתובת	גו"ח	שטח חלקה	עיקרי ק"ק	עיקרי מסחר	ממ"ד	שרות ללא ממ"ד	סה"כ
דוד בלוך 18 ת-א	6217/60	535	102.5		23.3	71.7	197.5
			52%		12%	36%	100%
גריזים 5-7 ת-א	6956/102/103	674	184		14	220	418
			44%		3%	53%	100%
לואי ליפסקי 14 ת-א	6213/1256	804	200.4		35.9	147.1	383.4
			52.3%		9.4%	38.4%	100%
אלכסנדר ינאי 10 ת-א	6212/407	544	170		18	140	328
			51.8%		5.5%	42.7%	100%
בן יהודה 163 ת-א	6901/54	531	104	59	-	92	255
			40.8%	23.1%		36.1%	100%
בן יהודה 190 ת-א	6901/87	262	48	29	12	45	134
			35.8%	21.6%	9.0%	33.6%	100%
חוני המעגל 7 ת-א	6212/1043	701	162		36	224	422
			38.4%		8.5%	53.1%	100%

עוד הוא מפנה להחלטות השמאי המכריע דוד דדון ברחוב ארלוזורוב 73 וארלוזורוב 155 בהן קבע שטח לבניה למסחר בקומת הקרקע בשיעור של 65% X 80% ולהחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב ארלוזורוב 116 בה קבע שטח לבניה למסחר בקומת הקרקע בשיעור של 60% X 85%.

לאור האמור, יש לקבוע בתחשיב ההשבחה את השטח בדומה לשטח הקומתי למגורים.

בתגובה לטענת המשיבה כי אם מגדילים את ש"ש בקומת הקרקע, יש להקטין בשאר הקומות, טען כי התכסית היא בהיקף של 287 מ"ר בהתאם לגישת המשיבה, ושטח קומתי של 230 מ"ר, הפרש של 57 מ"ר. בחלוקה ל-3 דירות מתקבל 19 מ"ר לדירה שזה סביר ולכן זה לא משקלל את כל שטחי השירות בכל הבניין אלא רק לקומה טיפוסית.

13.2. **<u>דחיה ומושע</u>**

לטענת שמאי המבקש, בהתאם להוראות התכנית, נקבע כי את הבניין שבו נמצאת הדירה ניתן לבנות בקו בניין 0 עם חלקה מס' 276 הצמודה מדרום לחלקה 209 שבה נמצאת הדירה שבנדון.

עובדה זו יוצרת מצב מורכב ובעייתי עוד יותר מאחר ויש קושי גדול מאוד להגיע להסכמות עם הדיירים ב-2 הבניינים הכוללת 12 דירות מגורים בבניין הנדון ועוד 17 דירות בבניין חדש שלא נבנה בקו בניין 0, הבנוי בחלקה 276, ולכן מקדם הדחיה הנובע ממרכיב המושע והבעלות המשותפת ראוי שיהיה גדול יותר מבניינים אחרים.

יחד עם זאת, שמאי המבקש הציג היתר ותעודת גמר בחלקה הסמוכה בו אושרה בניה חדשה ללא קיר משותף ולכן אין התכנות לבניה בקיר משותף על חלקה זו.

כמו כן טוען, כי בהתחשב בגיל הבניין, 53 שנים, ומצבו הפיזי והתחזוקתי, יש לדחות את ההשבחה ב-5-10 שנים לפחות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

לטענתו, בדירה בוצעו שיפוצים והשקעות נרחבות, לפני מכירתה, והיא ברמת גימור גבוהה מאוד ובמפרט טכני עשיר. זו הסיבה כי היא נמכרה בשווי גבוה יחסית לדירות מגורים אחרות סמוכות ולכן היא לא תיהרס בשנים הקרובות.

בנוסף, מדובר על תוספת קטנה לעומת שטח הבניין הקיים ולכן יש דחיה גדולה יותר, המבוססת על כדאיות כלכלית.

לחיזוק עמדתו, מפנה להחלטות שמאים מכריעים במועד אישורה של תכנית תא/4474 הנדונה[12].

13.3. ערכי שווי

שמאי המבקש אומד את שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 35,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה למסחר בסך 28,000 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ״ר מבונה מסחר	שווי מ״ר מבונה מגורים
בועז ברזילי	ארלוזורוב 33	28,000 ₪	35,000 ₪
ערן ירקוני	ארלוזורוב 9	28,000 ₪	
דוד דדון	ארלוזורוב 73	28,000 ₪	35,000 ₪
	ארלוזורוב 155	30,000 ₪	35,000 ₪
עומר סרחאן	ארלוזורוב 116	28,000 ₪	35,000 ₪
בועז ברזילי	ארלוזורוב 180	28,000 ₪	33,500 ₪

13.4. הפחתה בגין עירוב שימושים במצב חדש

שמאי המבקש טוען כי שמאית המשיבה אינה מחשבת מקדם הפחתה בגין תוספת שימוש למסחר בבניין מגורים מובהק.

לטענתו, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, חובה להביא בחשבון מקדם בגין תוספת שימוש למסחר בבניין, כאשר במצב קודם, בהתאם לתכנית רובע 3, השימוש הינו למגורים בלבד.

לאור האמור, הביא התחשיבו תוספת בשיעור 5% במצב קודם.

לאחר שהתבקש במהלך הדיון להציג עסקאות השוואה להוכחת טענתו ביחס להפחתה בגין עירוב שימושים, הבהיר שמאי המבקש כי הוא מקבל את ערכי השווי של דירות מגורים ללא מסחר שפורטו בשומת המשיבה לפי 70,000 ₪ למ״ר בנוי, והציג עסקאות מכר של דירות שנמכרו בסמיכות לנכס, ברחובות ראשיים, בדומה לרחוב ארלוזורוב, מעל מסחר, כדלהלן:

מועד	כתובת	גו״ח	שנת בניה	תמורה	שטח (מ״ר)	מחיר למ״ר
28.12.2023	דיזינגוף 127	7113/55/12	2027	3,335,000 ₪	61	54,672 ₪
21.12.2023	דיזינגוף 249	6961/96/4	2023	3,280,000 ₪	47	69,787 ₪
27.11.2023	בן יהודה 165	6901/55/25	2024	4,320,000 ₪	65	66,462 ₪

[12] בועז ברזילי ברחוב ארלוזורוב 33 (1965)– 42%, ערן ירקוני ברחוב ארלוזורוב 9 (1950) – 47.51%, דוד דדון ברחוב ארלוזורוב 73 (1955) – 60.75% וברחוב ארלוזורוב 155 – 57.375%, עומר סרחאן ברחוב ארלוזורוב 116 (1956)– 63%, אלי כהן ברחוב ארלוזורוב 9 (1964) – 41.72%, הכרעת הח״מ ברחוב ארלוזורוב 125 (1958) – 71%.

מועד	כתובת	גו״ח	שנת בניה	תמורה	שטח (מ״ר)	מחיר למ״ר
27.11.2023	בן יהודה 165	6901/55/26	2024	₪ 4,560,000	69	₪ 66,087
2.11.2023	דיזינגוף 191	6902/151/15	2024	₪ 3,188,000	48	₪ 66,417
19.10.2023	דיזינגוף 137	7078/91/3	2024	₪ 3,400,000	57	₪ 59,649
19.10.2023	דיזינגוף 137	7078/91/6	2024	₪ 3,500,000	57	₪ 61,404
27.8.2023	דיזינגוף 191	6902/151/17	2024	₪ 3,150,000	47	₪ 67,021
13.8.2023	דיזינגוף 125	7113/56/15	2020	₪ 4,500,000	72	₪ 62,500
9.8.2023	דיזינגוף 249	6961/96/9	2023	₪ 3,413,000	50	₪ 68,260
25.6.2023	דיזינגוף 135	7078/220/12	2024	₪ 3,700,000	57	₪ 64,912
23.5.2023	דיזינגוף 78	7092/101/12	2025	₪ 6,666,000	113	₪ 58,991
3.4.2023	דיזינגוף 223	6960/121/27	2024	₪ 4,862,000	80	₪ 60,775
26.1.2023	דיזינגוף 78	7092/101/10	2025	₪ 6,350,000	113	₪ 56,195
סה״כ בממוצע לדירות מגורים מעל מסחר בסמיכות לנכס						₪ 63,081
התאמה לגודל לדירה דנן- 95%					0.95	₪ 59,927

מהנתונים מסיק שמאי המבקש כי ניתן לראות הפרש מובהק של כ-10,000 ₪/מ״ר בין דירות מגורים במבנים ללא מסחר בקומת הקרקע בהן שווי מ״ר בנוי של 70,000 ₪ לבין שווי מ״ר בנוי של כ-60,000 ₪ במבנים הכוללים מסחר בקומת הקרקע, פער המהווה כ-14.3%.

בנוסף בחן את ערכי השווי בשומת המשיבה בפרויקט מגורים מעל מסחר, כלהלן:

מועד	כתובת	גו״ח	שנת בניה	תמורה	שטח (מ״ר)	מחיר למ״ר
19.2.2025	אבן גבירול 144 ת-א	6213/64	2021	₪ 5,080,000	82	₪ 61,951
9.7.2023	אבן גבירול 144 ת-א	6213/64/22	2021	₪ 5,110,000	67	₪ 76,269
26.7.2022	אבן גבירול 144 ת-א	6213/64/13	2021	₪ 4,870,000	69	₪ 70,580
13.6.2022	אבן גבירול 144 ת-א	6213/64/19	2021	₪ 4,600,000	69	₪ 66,667
24.5.2022	אבן גבירול 144 ת-א	6213/64/16	2021	₪ 4,580,000	69	₪ 66,377
סה״כ בממוצע לדירות מגורים בפרויקט הנדון						₪ 68,369
התאמה לגודל לדירה דנן- 95%					0.95	₪ 64,950

שמאי המבקש מבהיר כי פרויקט זה פרויקט הדגל של חברת ״קרסו״ ונקרא ״מיקרו תל אביב״ אשר נבנה במפרט טכני גבוה במיוחד, עם חללים לרווחת הדיירים והשקעות במרחב הציבורי, כפי שעולה מפרסומי החברה.

13.5. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

<u>חלופה א'- לפי תכסית שמאית המשיבה</u>

מצב קודם						
קומה	**שטח**	**שימוש**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מרתף	180	מגורים	65%	117	₪ 35,000	₪ 4,095,000
קרקע	180	מגורים	120%	216	₪ 35,000	₪ 7,560,000
א'	230	מגורים	100%	230	₪ 35,000	₪ 8,050,000
ב'	230	מגורים	100%	230	₪ 35,000	₪ 8,050,000
ג'	230	מגורים	100%	230	₪ 35,000	₪ 8,050,000
ד'	230	מגורים	100%	230	₪ 35,000	₪ 8,050,000
ה'	230	מגורים	100%	230	₪ 35,000	₪ 8,050,000
גג	149.5	מגורים	120%	179	₪ 35,000	₪ 6,279,000
מרפסת גג	80.5	מגורים	30%	24	₪ 35,000	₪ 845,250
סה"כ				1,687		₪ 59,029,250
מקדם מגורים ללא מסחר						105%
סה"כ מצב קודם						₪ 61,980,713
מצב חדש						
קומה	**שטח**	**שימוש**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מרתף	180	מסחר	50%	90	₪ 28,000	₪ 2,520,000
קרקע	180	מסחר	100%	180	₪ 28,000	₪ 5,040,000
גלריה- 75%	135	מסחר	50%	68	₪ 28,000	₪ 1,890,000
א'	230	מגורים	100%	230	₪ 35,000	₪ 8,050,000
ב'	230	מגורים	100%	230	₪ 35,000	₪ 8,050,000
ג'	230	מגורים	100%	230	₪ 35,000	₪ 8,050,000
ד'	230	מגורים	100%	230	₪ 35,000	₪ 8,050,000
ה'	230	מגורים	100%	230	₪ 35,000	₪ 8,050,000
גג	149.5	מגורים	120%	179	₪ 35,000	₪ 6,279,000
מרפסת גג	80.5	מגורים	30%	24	₪ 35,000	₪ 845,250
סה"כ				1,691		₪ 56,824,250
לא חלה השבחה						

חלופה ב' (באם תדחה חלופה א):

סעיף		סכום/היטל
השבחה לפי שומת המשיבה		₪ 2,734,000
הפחתה בשל הקטנת שטחי מסחר 'מצב חדש'		
קרקע- 180 מ"ר X 30,000 ₪	₪ 5,400,000	₪ 10,665,000
מרתף- 180 מ"ר X 18,000 ₪[13]	₪ 3,240,000	
גלריה- 135 מ"ר X 15,000 ₪[14]	₪ 2,025,000	
הפחתת השבחה בקומות מרתף, קרקע, גלריה בשומת הועדה		- ₪ 13,617,000
השבחה		- ₪ 218,000
לא חלה השבחה		

14. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

14.1. **<u>שטחי בניה</u>**

התכנית מאפשרת שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע. הובאו בחשבון שטחים מסחריים בהיקף של 50% משטח המגרש.

ביחס לטענת המבקש לעניין שטחי המסחר בקומת הקרקע, טענה שמאית המשיבה כי בהתאם לסעיף 4.1.1 (2) להוראות התכנית נקבע כדלקמן: *"קומת קרקע, קומת ביניים וגלריה בתחום אזור ההכרזה: יותרו שימושים כאמור בסעיף 4.1.1 (1) לעיל ובנוסף יותר שימוש של מגורים".*

עפ"י שומתה, השימוש הטוב והיעיל הינו מסחר בקומת הקרקע בתוספת קומת גלריה. שימוש של מסחר בקומת הקרקע מאפשר שטח עיקרי גדול יותר בקומת הקרקע, תוספת זכויות לגלריה ושימושים עיקריים בקומת המרתף.

ביחס לתכסית הבניה, טענה כי החלקה הנדונה הינה חלקה פינתית ולכן יש לה שני קווי בנין חזיתיים ושני קווי בנין צדדיים, כפי שנבחן על ידה בוועדה המקומית:

קו בנין לרח' ארלוזורוב – 0.

קו בנין לרח' רנ"ק – 4 מ'.

קווי בנין צדדיים – 2.5 מ'.

לפיכך מתקבלת תכסית בסך של 287 מ"ר.

ביחס לשטחי הבניה בקומת הקרקע, טענה כי בשומתה הובא בחשבון במצב קודם שימוש מגורים בקומת קרקע.

עפ"י תכנית תא/3616/א נדרשה נסיגה של 3 מ'. במצב חדש עפ"י תכנית תא/4474 נקבע כי בשימוש של מסחר אין נסיגה של 3 מ' ולכן שטחי הבניה בקומת הקרקע במצב חדש גדולים יותר.

[13] מקדם שווי מרתף – 0.6.
[14] 180 מ"ר X 75% מקדם שווי גלריה – 0.5.

עוד הוסיפה כי חישבה שטחי שירות בהיקף של 20% לקומה בממוצע. ככל ולטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון שטחים גדולים יותר בקומת הקרקע, אזי יש להפחית ש"ש בקומות העליונות. כמו כן, אף במצב קודם יש להגדיל את שטחי השירות כך שתחשיב ההשבחה נשאר זהה.

בתגובה ל-19 מ"ר שטח שירות דירתי בשומת המבקש, טענה כי שמאי המבקש אינו אדריכל ולכן לטעון 19 מ"ר לדירה זה לא נכון. המהנדס ישראל דוד בחן את העלויות על בניינים עם היתרי בניה בלבד (ר' היתר ברחוב רנ"ק, לובי 18 מ"ר וכו') כך שכל בנין בונה אחרת. ברחוב ארלוזורוב ניתן לבנות מסחר מה שלא רלבנטי ברנ"ק.

לטענתה, שטחי השירות שנקבעו ע"י שמאי המבקש בקומת קרקע מוגזמים ואינם סבירים. שטחים אלה לא הוכחו באמצעות חו"ד מומחה כגון אדריכל ולא נתמכו בהיתרי בניה/דוגמאות. ההיתרים אותם מציג שמאי המבקש מתייחסים לתכנית תא/3616/א ולא לתכנית תא/4474. כמו כן, לא ניתן להשוות להיתרים כי כל בנין הוא אחר ויש לו אפשרויות אחרות ולכן לא ניתן להתייחס לגישת ההשוואה.

ביחס לשימושים בקומת המרתף, טענה שמאית המשיבה כי תכנית תא/4474 מאפשרת שימושים בקומת המרתף עפ"י תכנית ע1 ובנוסף יותרו שטחים עיקריים שאינם צמודים עבור שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במקרה של שימוש מלונאי בקומות העליונות (ר' סעיף 4.1.1 (5) ב'). טענת המבקש כי לא ניתן לבנות קומת מרתף בגלל הרכבת הקלה אינה נכונה. יש המון בקשות להיתרים מכוח התכנית ובכל תיקי המידע מדובר על הריסה ולא על תוספת.

עוד היא מוסיפה כי הובא בחשבון במצב קודם מרתף צמוד למגורים.

אף טענת צמצום השטחים בגלל רמפת הירידה למרתף חניה אינה נכונה אלא זה קיים בשני מצבי התכנון והפער אינו בשטחי המגורים. ניתן לראות בהרבה בניינים ירידה ישירות לקומה 2-. לאור מיקום החלקה הפינתי, יש יתרון להקמת חניה, שלא כמו חלקה על רחוב ארלוזורוב שאין לה אפשרות כניסה לחניה, לאור הוראות תת"ל 70 א'.

14.2. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאית המשיבה מביאה בתחשיבה מקדם דחיה למימוש הזכויות למשך 4 שנים בשיעור הוון של 6%, המהווה מקדם 0.79, בהתחשב כי המבנה הוקם לפני כ- 56 שנים וכי מצבו התחזוקתי תואם את גילו, המצב המשפטי והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד, שטחי הבניה ומס' היחידות בבניין (12 יח"ד), הגג הינו רכוש משותף ולא קיימת בניה על הגג, שטחי הבניה במסלול של הריסה ובניה מחדש מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.

ביחס לטענת המבקש לבניה בקיר משותף, טענה שמאית המשיבה כי הנכס הנדון ממוקם בתחום אזור ההכרזה. בהתאם להוראות התכנית סעיף 4.1 ה' – הוועדה רשאית לאשר בנייה בקיר משותף.

ככל ובונים בקיר משותף אזי קו הבניין יהיה בצד הדרומי אפס ועל ידי כך שטח הבניה יגדל בסך של כ- 50 מ"ר לקומה. מעבר לכך, בהתאם להיתר הבניה אותו הציג שמאי המבקש, לבניין הדרומי הופק היתר שלא בקיר משותף ולכן אינו רלוונטי.

ביחס לטענת המבקש כי יש לדחות את הזכויות עד לתום החיים הכלכליים, טענה כי בהתחשב ברמת המחירים במועד הקובע, השימוש הטוב והיעיל בשני המצבים הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות בניה. כך שמצב הדירה לא רלבנטי ויש לפעול לפי השימוש הטוב והיעיל בנכס. המוכר שיפץ כדי למכור במחיר גבוה יותר. זה מועיל במו"מ אבל לא רלבנטי לעניין הדחיה. מעבר לכך, המחיר לא משקף את השיפוץ אולי חלק מזה. יש עסקאות של דירות מגורים בארלוזורוב במחירים גבוהים (ר' הכרעת אלי כהן שבחן את ההשבחה בגישת ההשוואה). כמו כן לא הוכח כי במועד הקובע הדירה הייתה משופצת.

יש לציין כי לוועדה המקומית הוגשו במהלך שנת 2024 מספר בקשות לתיקי מידע לפיהן מבוקשות בכולן ע"י היזמים הריסה ובניה מחדש עפ"י תכנית תא/4474. לדוגמא בארלוזורוב 70, ארלוזורוב 96, ארלוזורוב 76, ארלוזורוב 49 ועוד.

עוד הוסיפה כי אין מניעה בניצול זכויות הבניה וכי תוכניות רובע 3 ו- 4 ובתכנית הנדונה קובעות זכויות זמינות לבניה ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע, כלומר דחיה בשל מושע בלבד.

יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל וכן להביא בחשבון דחייה סבירה למימוש בהתחשב שמדובר בהריסה ובניה. יש להביא בחשבון זמן סביר לדחייה ולא זמן בפועל.

לעניין זה, מפנה להחלטת הח"מ בגו"ח 6214/407 בה נקבעה דחיה למשך 5 שנים.

14.3. <u>ערכי שווי</u>

14.3.1. <u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בשומת המשיבה בסך 36,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:

<u>עסקאות מכר למגורים ללא מסחר:</u>

תאריך מכר	גוש	חלקה	כתובת	שנת בנייה	קומה	מספר קומות	שטח דירה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
02/01/2024	6215	200	המלך שלמה 89	2024	2	9	65	₪ 4,572,750	₪ 70,350
31/12/2023	6215	200	המלך שלמה 89	2024	4	9	66	₪ 4,520,000	₪ 68,485
31/12/2023	6214	548	יהושע בן נון	2024	1	10	67	₪ 5,008,044	₪ 74,747
03/12/2023	6217	312	בלוך 30	2023	5	8	78	₪ 5,300,000	₪ 67,949
23/11/2023	6217	317	רמברנדט 20	2021	1	6	88	₪ 5,400,000	₪ 61,364
23/10/2023	6217	576	ארלוזורוב 132	2023	4	8	98	₪ 4,900,000	₪ 50,000
27/08/2023	6217	380	בלוך 41	2022	7	7	57	₪ 5,513,000	₪ 96,719
03/05/2023	6217	265	שטרוק 11	2023	2	8	74	₪ 4,625,000	₪ 62,500
23/04/2023	6217	70	בצלאל 9	2022	5	7	102	₪ 7,500,000	₪ 73,529
09/05/2023	6217	267	שטרוק 9	2022	1	5	96	₪ 6,820,000	₪ 71,042
ממוצע									**₪ 70,000**

עסקאות מכר למגורים מעל קומת מסחר:

יום מכירה	גוש	חלקה	כתובת	תמורה	שטח	מחיר למ"ר
09/07/2023	6213	64	אבן גבירול 146	₪ 5,110,000	67	₪ 76,269
26/07/2022	6213	64	אבן גבירול 146	₪ 4,870,000	69	₪ 70,580
13/06/2022	6213	64	אבן גבירול 146	₪ 4,600,000	69	₪ 66,667
24/05/2022	6213	64	אבן גבירול 146	₪ 4,580,000	69	₪ 66,377
ממוצע						**₪ 70,000**

חילוץ שווי הקרקע:

שווי מ"ר בנוי	₪ 70,000
ניכוי מע"מ	1.17
ניכוי רווח יזמי	1.15
עלויות בנייה	₪ 14,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 38,025
ובמעוגל	**₪ 38,000**

החלטות שמאים מכריעים

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מגורים
ערן ירקוני	09/12/2025	6901	65	ארלוזורוב 9	₪ 35,000
רמה מאור	12/11/2025	6214	407	ארלוזורוב 45	₪ 36,000
דוד דדון	24/11/2025	6214	170	ארלוזורוב 73	₪ 35,000
ערן ירקוני	04/11/2025	6954	12	ארלוזורוב 48	₪ 35,000
דוד דדון	26/08/2025	6217	611	ארלוזורוב 140	₪ 35,000
עומר סרחאן	12/08/2025	6217	453	ארלוזורוב 116	₪ 35,000

שמאית המשיבה מוסיפה כי השווי מבוסס על דירות ללא חניה, בשונה מהחלקה הנדונה שהיא פינתית ולכן קיימת האפשרות להקמת מרתף חניה מרחוב רנ"ק.

14.3.2. **שווי מ"ר מבונה מסחר**

שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע בשומת המשיבה בסך ₪ 30,000 בהתבסס על עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:

עסקאות מכר

תאריך מכר	גוש	חלקה	כתובת	שנת בנייה	שטח במ"ר	מחיר	שווי מ"ר בנוי
27/12/2023	6957	160	אשתורי הפרחי 22	1940	65	₪ 2,550,000	₪ 39,231
17/12/2023	6214	578/5	אבן גבירול 139	1950	35	₪ 2,300,000	₪ 65,714
30/11/2023	6214	485/20	ז'בוטינסקי 79	1950	24	₪ 1,600,000	₪ 66,667
29/08/2023	6955	5	דיזנגוף 222	1950	19	₪ 1,450,000	₪ 76,316
27/08/2023	6955	3	דיזנגוף 226	1950	22	₪ 1,465,776	₪ 66,626
29/11/2022	6955	3	דיזנגוף 226	1950	22	₪ 1,670,000	₪ 75,909
ממוצע							₪ 65,077
התאמה למיקום							0.75
שווי מ"ר בנוי מתואם							**₪ 48,808**

חילוץ שווי הקרקע:

שווי מ״ר בנוי	₪ 48,808
ניכוי רווח יזמי	1.15
עלויות בנייה	₪ 6,500
שווי מ״ר מבונה	₪ 35,942
ובמעוגל	**₪ 36,000**

החלטות שמאים מכריעים

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מסחר
ערן ירקוני	09/12/2025	6901.00	65.00	ארלוזורוב 9	₪ 28,000
רמה מאור	12/11/2025	6214.00	407.00	ארלוזורוב 45	₪ 30,000
דוד דדון	24/11/2025	6214.00	170.00	ארלוזורוב 73	₪ 28,000
ערן ירקוני	04/11/2025	6954.00	12.00	ארלוזורוב 48	₪ 28,000
דוד דדון	26/08/2025	6217.00	611.00	ארלוזורוב 140	₪ 28,000
עומר סרחאן	12/08/2025	6217.00	453.00	ארלוזורוב 116	₪ 28,000

14.4. **<u>הפחתה בגין עירוב שימושים</u>**

בתגובה לטענת המבקש להפחתה בגין עירוב שימושים במצב חדש, טענה שמאית המשיבה כי עפ״י הנתונים עליהם התבססה עבור שווי מ״ר למגורים, ניתן לראות בברור כי אין הבדלי מחירים בבניינים עם מסחר בקומת קרקע לבניינים ללא מסחר.

אף בהכרעות שמאים מכריעים השווי למגורים בשני המצבים הינו זהה.

14.5. **<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>**

מצב קודם - תא/3616/א						
תכסית קומה						287
שטחי שירות						20%
שטח פלדלת לקומה						229.6
סה״כ פלדלת						1477.24
שטח קומת גג						65%
קומה	**שטח במ״ר**	**שימוש**	**מקדם**	**מ״ר אקוי׳**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ שווי**
מרתף צמוד למגורים	180.00	מגורים	0.5	90.20	₪ 36,000	₪ 3,247,200
קרקע	180.00	מגורים	1.2	216.48	₪ 36,000	₪ 7,793,280
א	229.60	מגורים	1.0	229.60	₪ 36,000	₪ 8,265,600
ב	229.60	מגורים	1.0	229.60	₪ 36,000	₪ 8,265,600
ג	229.60	מגורים	1.0	229.60	₪ 36,000	₪ 8,265,600
ד	229.60	מגורים	1.0	229.60	₪ 36,000	₪ 8,265,600
ה	229.60	מגורים	1.0	229.60	₪ 36,000	₪ 8,265,600
גג 65%	149.24	מגורים	1.2	179.09	₪ 36,000	₪ 6,447,168
מרפסת גג	80.36	מגורים	0.3	24.11	₪ 36,000	₪ 867,888
סה״כ				1657.876		₪ 59,680,000

מצב חדש - תא/4474						
שטח נטו						447.00
תכסית קומה						287.00
תכסית קומת מרתף						0.50
שטחי שירות						0.20
שטח פלדלת						229.60
סה"כ פלדלת						1302.00
מספר יח"ד						20.03
קומה	**שטח במ"ר**	**שימוש**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מרתף מסחר	223.50	מסחר	0.60	134.10	₪ 30,000	₪ 4,023,000
קרקע - מסחר	229.60	מסחר	1.00	229.60	₪ 30,000	₪ 6,888,000
גלריה מסחר	180.00	מסחר	0.50	90.20	₪ 30,000	₪ 2,706,000
א	229.60	מגורים	1.00	229.60	₪ 36,000	₪ 8,265,600
ב	229.60	מגורים	1.00	229.60	₪ 36,000	₪ 8,265,600
ג	229.60	מגורים	1.00	229.60	₪ 36,000	₪ 8,265,600
ד	229.60	מגורים	1.00	229.60	₪ 36,000	₪ 8,265,600
ה	229.60	מגורים	1.00	229.60	₪ 36,000	₪ 8,265,600
גג בנסיגות	154.00	מגורים	1.20	184.80	₪ 36,000	₪ 6,652,800
מרפסת גג	75.60	מגורים	0.30	22.68	₪ 36,000	₪ 816,480
סה"כ				1809.38		₪ 62,414,000
תוספת שווי						₪ 2,734,000
דחייה ל4 שנים						0.7921
ההשבחה לחלקה						₪ 2,165,584
חלק יחסי ברכוש המשותף						8.02%
השבחה						**₪ 173,655**
היטל השבחה						**₪ 86,828**

בתגובה להיעדר השבחה בשומת המבקש, הפנתה שמאית המשיבה להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע כי תכנית תא/4474 הינה תכנית משביחה[15].

[15] ערן ירקוני בגו"ח 6901/65, דוד דדון בגו,ח 6214/173 ובגו"ח 6217/611, ערן ירקוני בגו"ח 6954/12, הכרעת הח"מ בגו"ח 6214/407.

15. **<u>הכרעה</u>**

ההשבחה בענייננו נובעת מאישורה של תכנית תא/4474, כאשר מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר.

כמוסכם על הצדדים, ובהינתן כי היחידה מושא השומה נרכשה בשנת 2021, יש לבחון את ההשבחה ביחס לזכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית תא/3616/א במצב הקודם.

עוד אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש המיטבי במקרקעין, בשני מצבי התכנון, הוא בחלופה של הריסת הבניין הקיים ובנייה מחדש. משכך, בחינת ההשבחה תיעשה על דרך השוואת הזכויות והשווי הנגזר מהן בחלופת הריסה ובנייה מחדש במצב הקודם, אל מול אלה שבמצב החדש.

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת אפוא בסוגיות הבאות:

1. היקף השטח הסחיר לבנייה במצב החדש, בקומת הקרקע, בקומת הגלריה ובקומת המרתף.
2. ערכי השווי הראויים לשימושי המגורים והמסחר, וכן מקדם ההפחתה שיש להביא בחשבון בגין מגורים הממוקמים מעל חזית מסחרית.
3. מקדמי השווי שיש לייחס לשטחים הסחירים בקומת המרתף.
4. מקדם הדחייה.

15.1 **<u>שטחי הבניה בשני מצבי התכנון</u>**

תכנית תא/4474 ותכנית תא/3616/א קובעות זכויות בניה המוגדרות עפ"י נתונים נפחים כך ששטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו עפ"י התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות ומגבלת הנסיגות.

אין מחלוקת בין הצדדים כי בהתאם לתכנית תא/4474 בחלקה שבנדון, מס' הקומות המירבי הינו 7 קומות עיליות הכוללות, קומת קרקע מסחרית וגלריה, 5 קומות מגורים טיפוסיות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף מסחרית.

גם במצב קודם, בהתאם לתכנית תא/3616/א הותרו 6 קומות עיליות וקומת גג חלקית, וסה"כ 7 קומות עיליות, מעל קומת מרתף, לשימוש מגורים בלבד.

ראשית אציין כי בהתחשב במיקומה של החלקה, בקרן הרחובות ארלוזורוב ורנ"ק, אני מקבלת את עמדת המשיבה כי מדובר בחלקה פינתית ולכן קווי הבניין הם חזיתיים לכיוון רחובות ארלוזורוב ורנ"ק וקווי בניין צידיים בחזיתות מזרחית ודרומית.

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשטחי הבניה במצב קודם וביחס לשטחי המגורים במצב חדש. עיקר המחלוקת נסוב אודות שטחי המסחר בקומת המרתף, הקרקע והגלריה במצב החדש.

אף ששמאי הצדדים אינם חלוקים ביניהם ביחס לשטחי הבנייה במצב הקודם, לאחר שבחנתי את הוראות התכניות החלות מצאתי כי אין בידי לקבל את התכסית שהובאה על ידם, ואסביר:

שטחה הרשום של החלקה הוא 556 מ"ר, ומידותיה, בהתאם להיתר מס' 969, הן 27 מ' בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ועומק של 20.6 מ', בדומה למידות שהובאו בשומת המשיבה.

בהתאם לי.פ. ורישום הערה בנסח הרישום, תת"ל/70א' שאושרה בשנת 2017, מפקיעה רצועת קרקע בחזית החלקה בהיקף של 10 מ"ר לטובת מתע"ן. לאחריה אושרה תכנית תא/3616/א בשנת

2018, המהווה את המצב הקודם בעניינו, לאחר מכן אושרה תכנית 4658 בשנת 2019 שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים לקווי מתע"ן ולכן קבעה כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התוכנית למתע"ן נקבע על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

עד לשלב זה, וכפי שעולה מתחשיבי שמאי הצדדים, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר להשפעתן של תת"ל 70/א ותכנית 4658 על היקף זכויות הבנייה, ובהינתן הסכמתם בעניין זה אני מוצאת לאמצה.

בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א, בחלופת הריסה ובנייה, מקום שבו המגרש גובל ב"רחוב צר", נדרשת הפקעה בעומק של 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב, כתנאי למימוש זכויות הבנייה על פי התכנית. עוד נקבע כי לאחר הרחבת הרחוב יותר קו בניין קדמי של 3 מ'.

לעניין זה, "רחוב צר" הוגדר בתכנית בהתאם לרוחב זכות הדרך על פי <u>התכניות הראשיות</u>, עד לרוחב של 8 מ', תוך שהובהר במפורש כי הגדרה זו חלה גם במקרים שבהם בוצעה הרחבת הדרך מכוח תכנית 887.

מעיון במפת המדידה מיום 24.06.1968 הסרוקה באתר הוועדה המקומית, ובהתאם למדידה על גבי מפת הגוש, עולה כי רוחב זכות הדרך של רחוב רנ"ק עמד על 8 מ'. עוד עולה כי חלקה 209 דהיום הייתה במקורה חלק מחלקה 144, אשר פוצלה מכוח תכנית 887 ובהתאם לתצ"ר 134/1970 לשתי חלקות: חלקה 209, שיועדה למגורים, וחלקה 210, שיועדה לדרך.

הנה כי כן, הרחבת רחוב רנ"ק בוצעה מכוח תכנית 887, בדרך של הפרשת חלק מחלקה 144 המקורית וייעודו לדרך. אלא שהרחבה זו אינה משנה את סיווגו של רחוב רנ"ק כ"רחוב צר" לצורך הוראות תכנית תא/3616/א, שכן הגדרת התכנית מתייחסת לרוחב זכות הדרך על פי התכניות הראשיות, ואף מבהירה במפורש כי היא חלה גם מקום שבו בוצעה הרחבה מכוח תכנית 887.

לפיכך, אני קובעת כי רחוב רנ"ק בא בגדר "רחוב צר" כמשמעותו בתכנית תא/3616/א, וכי קו הבניין הקדמי החל כלפיו בחלופת הריסה ובנייה הוא 3 מ', ולא 4 מ' כפי שהובא בתחשיבי הצדדים.

מסקנה זו מתיישבת אף עם ההיתר שניתן בחלקה 276 הסמוכה, ברחוב רנ"ק 16, שבו יושמו הוראות התכנית באופן העולה בקנה אחד עם קו בניין קדמי של 3 מ'.

בהתאם לקו בניין זה, מתקבלת תכסית קומה טיפוסית בשטח של כ־303 מ"ר, ולא 287 מ"ר כפי שהוסכם על ידי הצדדים, ובהתאם לנתון זה תיבחן ההשבחה.

מבלי להידרש להכרעה ביתר הסוגיות השנויות במחלוקת בין הצדדים, מצאתי כי די בקביעה בדבר התכסית המותרת במצב הקודם כדי להכריע בשאלת עצם קיומה של השבחה.

לצורך בחינה זו, ומבלי לקבוע מסמרות באשר ליתר הסוגיות שבמחלוקת, הבאתי בחשבון את הנחותיה של שמאית המשיבה, ובכלל זה שיעור שטחי שירות ממוצע של 20% בשני מצבי התכנון, וכן את ערכי השווי ומקדמי השווי שבהם נקטה.

אלא שבהתחשב בתכסית שנקבעה לעיל במצב הקודם, הנגזרת מקו בניין קדמי של 3 מ' לכיוון רחוב רנ"ק, מתקבל כי גם על יסוד הנחותיה של שמאית המשיבה, שווי המקרקעין במצב החדש אינו עולה על שווים במצב הקודם.

משכך, לא מתקבלת עליית שווי עקב אישורה של תכנית תא/4474, וממילא לא מתקיימת השבחה כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

בנסיבות אלה, הכרעה ביתר המחלוקות שבין הצדדים – ובכלל זה בעניין היקף השטחים הסחירים במצב החדש, ערכי השווי למגורים ולמסחר, מקדמי השווי לשטחי המרתף ומקדם הדחייה – לא תשנה את תוצאת השומה, ולפיכך מתייתר הצורך להידרש אליהן.

15.2. **<u>תחשיב הכרעה על בסיס הנחות שמאית המשיבה</u>**

מצב חדש				
מהות	**שטח ברוטו במ"ר**	**מקדם ברוטו - נטו**	**מקדם אקו'**	**סה"כ עיקרי אקו'**
קומת קרקע מסחר	288	0.8	0.83[16]	192.24
קומת גלריה	227	0.8	0.42[17]	75.62
קומה טיפוסית (5)	1442	0.80	1.0	1153.44
גג תחתון	194	0.80	1.2	185.91
מרפסת גג	76	1.00	0.3	22.73
גג עליון	0	0.80	0	0.00
מסחר במרתף	224	1.00	0.50[18]	111.82
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**1741.76**
מצב קודם				
מהות	**שטח ברוטו במ"ר**	**מקדם ברוטו - נטו**	**מקדם אקו'**	**סה"כ עיקרי אקו'**
קומת קרקע בנסיגה	249.60	0.8	1.2	239.62
קומה טיפוסית (5)	1514.95	0.8	1	1211.96
קומת גג	196.94	0.8	1.2	189.07
מרפסת גג	106.05	1	0.3	31.81
מרתף	249.60	0.8	0.5	99.84
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**1772.30**

[16] ₪ 36,000 / ₪ 30,000 = 0.83
[17] 0.83*0.5
[18] 0.83*0.6

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית תא/4474 במקרקעין שבנדון.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841