אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

02 ביולי 2025
מספרנו: 30/1141
מספר בקשה: 2953-2024

לכבוד

המבקשת:
גב' אורנה אידליץ
ע"י דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין
Dani@ktap.co.il

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב - יפו
ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
Rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב ארלוזורוב 164, תל אביב - יפו

<u>גוש 6111 חלקה 528 תת חלקה 16</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות תא/3729/א' ו- תא/4474 ולאור הבקשה להעברת זכויות.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 05/12/2024 אשר נערכה ע"י השמאית רחל פרנקו ובתגובתה לשומה האחרת מיום 16/02/2025.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 19/01/2024 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאים דני טרשנסקי וגיא אימבר.

3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3729/א' הינו 16/06/2018[1].
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית תא/4474 (507-0634923) הינו 20/01/2024[2].
3. סיור בבניין ובסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ 21/01/2025.
4. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 08/01/2025 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

---

[1] בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סע' 7.2.1) עפ"י סע' 119 (א) לחוק התו"ב.

[2] בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סע' 7.2.5). עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6111
חלקה	:	528
תת חלקה	:	16 (שטח רשום 55.55 מ״ר)
שטח חלקה (רשום)	:	967 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב ארלוזורוב 164, תל אביב-יפו.
תיאור הנכס	:	דירה בקומה שניה המהווה חלק מבניין מגורים ותיק.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו מיום 01/01/2025 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח	:	6111/528
שטח החלקה (רשום)	:	967 מ״ר
תת חלקה	:	16
שטח תת חלקה (רשום)	:	55.55 מ״ר
תיאור קומה	:	שניה
החלק ברכוש המשותף	:	28/590
בעלויות	:	אידליץ אורנה
הערות	:	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת סויסה שרה, סויסה דניאל, סויסא כהן הילה וכהן יעקב.

5.2. הסכם מכר:

הוצג בפני הסכם מכר מיום 05/09/2024 שנערך בין אורנה אידליץ (להלן: ״המוכר״) לבין שרה סויסא ודניאל סויסא (להלן: ״הקונה״) ולפיו נמכרה הדירה הנדונה לרבות הצמוד לה בתמורה ל- 3,300,000 ₪.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 16 בגוש 6111 חלקה 528, מהווה דירת מגורים בקומה שניה בבניין בן 3 קומות מעל ק. קרקע בנויה חלקית המצוי ברחוב ארלוזורוב 164 בעיר תל אביב – יפו.

הנכס הנדון ממוקם ברובע 4 מחוץ לתחום אזור 'הכרזת אונסקו' בשכונת 'הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה' בעיר תל אביב. שכונת ה"צפון החדש" הינה שכונה מבוקשת למגורים הממוקמת מדרום לנחל הירקון, מזרחית לאבן גבירול, מצפון לשדרות שאול המלך וממערב לדרך נמיר.

רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מרחוב הירקון במערב ועד דרך נמיר במזרח.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה, חלקה בבניה וותיקה ומתחדשת.

החלקה הנדונה ממוקמת בגדה הדרומית של רחוב ארלוזורוב, בקטע שבין רח' בארי מדרום, רח' ויצמן ממזרח ורח' בלוך דוד במערב. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, ולה חזית צפונית באורך של כ-25.5 מ' לרח' ארלוזורוב ועומקה הממוצע כ – 38 מ'. שטחה הרשום של החלקה הנדונה הינו 967 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית במצב תחזוקתי התואם לגילו והוא אינו כולל מעלית נוסעים וחניות בקומת הקרקע. הבניין כולל שני אגפים, אגף חזיתי ואגף עורפי.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה השנייה ושטחה הרשום 55.55 מ"ר. במועד הביקור בנכס לא נתאפשר לערוך ביקור פנימי בדירה. בהסכמת הצדדים נערך ביקור חיצוני בלבד.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תכנית מס' "G":

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1097 בתאריך 11/06/1964.

מטרת התכנית להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות, לבטל דרכים קיימות או מאושרות, לייעד שטחים לאזורי שימוש מסוימים, לייעד קרקעות לצרכי ציבור וכו'.

בהתאם לתשריט התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד ל'אזור מגורים 2'.

להלן עיקרי הוראות התכנית לאזור מגורים 2:

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר, רוחב חזית מינ' – 20 מ'.
אחוזי בניה לקומה:	25% (בקומת עמודים 65% משטח קומה רגילה)
מס' קומות:	3 קומות מעל קומת עמודים
שימושים מותרים:	כל השימושים המוזכרים באזור דירות 2 ובין היתר, בתי מגורים, בתי מלון, משרדים, בתי חולים ומגרשי חנייה.

7.1.2. תכנית מס' 1680:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981.

מטרת התכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

התכנית מתירה, בין היתר, הקמת חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה בתנאים כלהלן:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

ב. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות.

ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי ובמידה ולא קיים תהינה מרוכזות יציאות לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.

ד. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ"ר.

לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בנוי מיוחד. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.1.3. <u>תכנית "מ":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24/06/1982.

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית.
בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

אחוזי הבנייה לא יעלו על 40% בקומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

התכנית מתירה באזור דירות 3 בניה ע"פ תכנית מס' 50 כדלקמן:

גודל מגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מקדם צפיפות במ"ר	אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות	אחוזי בנייה כוללים	מס' קומות מרבי	קווי בנין	
						צידי	אחורי
מגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר	500	63	37%	148%	ק.ע"מ + 5	3.60	6.20

7.1.4. <u>תכנית "ע":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
התכנית קובעת בין היתר, הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בתכנית.

להלן חלק מהוראות התכנית <u>באזור מגורים - בתי דירות</u>:

שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור לדירות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

ביתרת השטח יותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף/ים. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בגלל הטופוגרפיה של השטח בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צורכי החנייה.

7.1.5. <u>תכנית "ג":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר 1680.

להלן חלק מהוראות התכנית לעניין חדרי יציאה לגג:

חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה תותר, בין היתר, בתנאים הבאים:

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'.

שטח זה הינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הנכס. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ"י תכנית השימור.

7.1.6. <u>תכנית מס' 2710:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997.

מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

הוועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית, גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.4 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.

7.1.7. <u>תכנית "ע1":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

התכנית מחליפה את תכנית המתאר "ע", קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הוועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ- 80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ'. קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, למסחר, תעסוקה, בניני ציבור ולמבני נופש וספורט וכן, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

7.1.8. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.1.9. <u>תכנית מס' 3440:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

מטרת התכנית בין היתר:

א. לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בנייה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.

ב. לקבוע הוראות ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה מאוחדת.

תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה.
תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

7.1.10. <u>תכנית תא/5000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הוועדה.

הנכס הנדון מסווג בייעוד של **"אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב" בבינוי של עד 8 קומות.**

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **401 - הצפון החדש**.

<u>היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729/א לתכנית תא/5000</u>:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729/א למעט האמור בסעיף 3.1.4(ג) לתכנית.
2. תכנית רובע 4 (תא/3729/א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

שומה זו אינה דנה בהשלכות תא/5000.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תוכנית תתל/70א' – 'רכבת קלה במטרופולין ת"א – 'הקו הסגול' – מקטע מערבי':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7546 בתאריך 18/07/2017.

מטרת התוכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, בתחומי הערים – תל אביב-יפו, גבעתיים, רמת גן, קריית אונו וגבעת שמואל, כחלק מרשת קווי מתע"ן עפ"י תוואי הקו הסגול בתמ"א.

בהתאם לתשריט התוכנית מסומנת בחלקה הנדונה רצועת דרך להפקעה בחזית לרח' ארלוזורוב[3].

<u>להלן עיקרי הוראות התוכנית:</u>

התוכנית קובעת:

1. שטח לרצועת מתע"ן, במפלס הקרקע, שבו ניתן יהיה להקים, בין השאר, מסילות לרכבת קלה, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם, מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלת המתע"ן מעל ומתחת לקרקע.
2. הוראות לענין הקמת תחנות להעלאה והורדה של נוסעים, הקמת תחנה לתחבורה ציבורית, להקמת גשרים, מנהרות ומעברים משוקעים להפרדה מפלסית בין רצועת המתע"ן לבין מעבר רכב, מעבר להולכי רגל, הוראות לשטחי התארגנות הדרושים בתקופת ההקמה.
3. הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו, לפי העניין, מתן היתרי בניה, הרשאות או מתן הודעה על עבודות להקמת המסילות, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול המתע"ן.
4. הוראות לשמירה על הסביבה ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.
5. הוראות גמישות ביחס למרכיבים שונים של התוכנית.
6. יעוד קרקע לדרך או להרחבת דרכים וקביעת יעוד קרקע בתוכם לרצועת מתע"ן.
7. הוראות לענין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור לרבות הפקעה זמנית.
8. הוראות לענין הריסת מבנים.

בהתאם לס' 6.5 להוראות התוכנית נקבע כי השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לדרך או לכל צורך ציבורי אחר, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.

על שטח שאינו בבעלות ציבורית, אשר מיועד בתוכנית זו להפקעה זמנית, יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצרכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, התכניות החלות עליו ערב תחילתה של תוכנית זו או תוכנית אחרת שאושרה לאחר מכן. יעוד שנקבע עפ"י תוכנית זו לשטח כאמור, יכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות כאמור.

[3] בהתאם לילקוט פרסומים 7629 (כמפורט בנסח הרישום) השטח להפקעה הינו 41 מ"ר.

7.2.2. <u>תכנית תא/3729/א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7818 בתאריך 30/05/2018 ובעיתונות מיום 1/6/2018.

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את עקרונות הכרזת אונסקו הרלוונטיים.

התכנית חלה על בנייני מגורים כולל בנייני מגורים עם חזית מסחרית בתחום שבין הרחובות בני דן בצפון, אבן גבירול ממערב (לא כולל החלקות לאורך רח' אבן גבירול), נתיבי איילון ודרך נמיר במזרח ורחוב שאול המלך בדרום (לא כולל מתחם המע"ר הצפוני, מתחם 2000 ושכונת צמרת).

<u>להלן מטרות התכנית</u>:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו.

ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

1. ברחובות שהוגדרו ראשיים – דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים / מסחרית).

2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבנייה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע / עמודים).

3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו- 478:

א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע), בהתאם למיקום המגרש.

ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.

4. בתחום הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים). חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

1. <u>לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 01/01/1980</u>:

א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

ג. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.

ד. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו- 478:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים – תותר תוספת 165% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
2. בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתכנית זו.

2. <u>לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 01/01/1980</u>: קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ז. ביטול תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן בתחום תכנית זו בלבד.

ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ותכנית G על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

להלן פירוט מזערי לתנאים למתן היתר בנייה:

- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
- עיצוב והתאמה לסביבה.
- התחייבות לשיפוץ.
- התחייבות לבנייה בעת ובעונה אחת.
- מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34.
- שימור עצים.
- בנייה ירוקה.
- תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזורוב.
- תנאים להיתר בנייה בתחום רדיוסי המגן של באר ארלוזורוב.
- אישור תאגיד המים העירוני.

לסיכום:

הנכס הנדון ממוקם מחוץ לתחום אזור ההכרזה, ברחוב ראשי-ארלוזורוב והבניין נבנה לפני 01/01/1980.

הנכס מהווה בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית. בהתאם לסעיף 3.ג.4.1.3(1)(ב) נקבע כי בבניינים קיימים ברחוב ארלוזורוב במסלול של תוספת בניה: *"תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו".*

7.2.3. <u>תוכנית מס' תא/מק/4658 – 'תוכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב-יפו':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8195 בתאריך 08/04/2019.

מטרתה של תוכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה של זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים עקב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לענין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים.

בהתאם לכך לשנות את התכניות התקפות על תיקוניהן החלות בתחום התוכנית למתע"ן.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

א. קביעת הוראות לחישוב זכויות הבניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, באופן שזכויות הבניה במגרשים כאמור יהיו כפי שהיו קיימות באותו מגרש, ערב אישורן של התוכניות למתע"ן.

ב. קביעת הוראות לעניין קווי בנין ותכסית הבניה המותרת במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

ג. קביעת הוראות לחישוב זכויות בניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן אשר קיימים בהם בניינים לשימור, הכלולים בתוכניות תקפות לשימור, שיאפשרו ככל הניתן שמירת הזכויות שהיו קיימות בהם ערב אישורן של התוכניות למתע"ן.

א. זכויות בניה מאושרות:

1) במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התוכנית למתע"ן ונקבעו עפ"י שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

2) במקרים חריגים ומיוחדים בהם ראתה רשות הרישוי שמימוש זכויות הבניה לפי ס' א' אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבניה שיותרו בשטח המגרש החדש לבניה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש לבניה אלמלא תוכנית זו.

ב. קווי בנין:

1) רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.

2) בכל מקרה לא תותר בניה בקו בנין קדמי מכוח תוכנית זו החורגת מהקו בו הייתה מותרת הבניה אלמלא תוכנית זו.

ג. הוראות בינוי/תכסית:

1) במגרש בו קיימת בתוכנית תקפה הוראה בדבר תכסית, הרשות רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת עפ"י התוכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור ובכפוף לכל דין.

2) בכל מקרה לא תקבע מכוח תוכנית זו תכסית בניה קטנה יותר מזו שהייתה מותרת במגרש אלמלא התוכנית.

7.2.4. <u>תוכנית תא/4474 (507-0634923) – 'תוכנית לפיתוח והתחדשות רח' ארלוזורוב':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 11950 בתאריך 31/12/2023 ובעיתונות מיום 05/01/2024.

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

בהתאם לתשריט התוכנית מסווג הנכס הנדון ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה בתחום אזור ההכרזה ומסומן כתא שטח 331. בחזית החלקה לרח' ארלוזורוב מסומנת רצועת דרך להפקעה (תא שטח 738). בהתאם לנספח מתחמי התכנון מסומנת החלקה <u>כיחידת מימוש לבניה בקיר משותף.</u>

עיקרי הוראות התוכנית הינן כדלקמן:

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים תעסוקה ומסחר הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.
2. קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברח' ארלוזורוב באמצעות הפקת המירווחים הקידמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב.
3. קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים, המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב, במקטע הרחוב המזרחי, באמצעות הפקעה בתחום המירווחים הצידיים

במגרשים הגובלים בשבילים אלה.

4. קביעת מתחמי מימוש לבניה חדשה ליצירת מבנים הכוללים עפ"י רוב 2 חלקות בבניה בקיר משותף.
5. קביעת הוראות לנפחי בינוי לבניה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רח' ארלוזורוב. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבנין ומס' הקומות המוגדר בתוכנית.

6. א. בתחום רובע 4:

1. במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרח' אבן גבירול – תותר בניה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).

2. במגרשים עורפיים, לאורך שביל הקישוריות, תותר בניה בגובה שלא יעלה על שבע קומות ו- 2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).

ב. בתחום רובע 3 :

1. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (בצידו הדרומי של הרחוב בין רח' אבן גבירול לרח' הירקון) – תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
2. מחוץ לאזור ההכרזה (בצידו הצפוני של הרחוב בין רח' אבן גבירול לרח' הירקון-אליעזר פרי) – תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
3. שינוי יעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים תעסוקה ומסחר הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.

7. קביעת קווי בנין והוראות בינוי לבניה חדשה כמפורט בטבלה 5.
8. קביעת הוראות עיצוביות לבניה חדשה.
9. קביעת הוראות לעירוב שימושים וחובת חזית מסחרית במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה.
10. קביעת הוראות בנושא כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בלבד ואיסור כניסה לחניונים מרחוב ארלוזורוב.
11. קביעת הוראות לתוספת על בניין קיים.

<u>מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים:</u>

1. <u>קומת קרקע, קומת ביניים וגלריה :</u>

מחוץ ל'אזור ההכרזה':

א. מסחר כגון חנויות, בתי קפה ובתי אוכל, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר ומבואות מלונאות. לא יותר שימוש למגורים.

ב. שטחים משותפים עבור כלל השימושים כגון : מבואות, חדרי אשפה, מתקנים לתפעול הבניין וכיו"ב.

בתחום אזור ההכרזה :

יותרו השימושים כאמור לעיל ובנוסף יותר שימוש למגורים.

2. <u>בקומות מעל קומת הקרקע בתחום ההכרזה ומחוצה לו:</u>

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 הפיסיים של משרד התיירות.

3. <u>קומת גג עליון בכל שטח התוכנית:</u>

מתקנים טכניים לשירות הבניין כגון: חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן כנדרש כדין.

4. <u>מתחת לפני הקרקע:</u>

מחוץ ל'אזור ההכרזה':

- שימושים המותרים עפ"י תוכנית ע'1.
- שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות וכן שטחי שירות למלונאות במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות העליות.
- בקומות המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נילווים למגורים כגון: מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים.

בתחום אזור ההכרזה:

- שימושים המותרים עפ"י תוכנית ע'1.
- שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במקרה של שימוש מלונאי בקומות העיליות.

הוראות בניה:

א. <u>זכויות בניה מאושרות בבניה חדשה:</u>

1. זכויות בניה והוראות הבניה יקבעו עפ"י מיקום המגרש כמפורט בטבלא 5 ובהתאם לנספח יחידות המימוש כהגדרתו בתוכנית.
2. שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות כולל מרחבים מוגנים דירתיים, פירים, מסתורים.
3. במגרשים ששטחם 1.5 ד' ומעלה תחול מגבלת תכסית בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה מכח תוכנית זו. במגרשים ששטחם 1.5 ד' ומעלה הפונים לרח' ארלוזורוב תותר הגדלת התכסית ל- 55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרח' ארלוזורוב.
4. בתאי שטח 218-217, 222-221, 227-225 תתאפשר בניה בקיר משותף. זכויות והוראות הבניה מכח תוכנית זו, למגרשים ברחוב הניצב, יחולו רק במקרה של בניה בקיר משותף. ככל שלא תמומש בניה בקיר משותף, זכויות והוראות בניה למג' 218, 222, 227 יהיו עפ"י התכניות החלות ערב אישור התוכנית.
5. הוראות לשימוש מלונאות:

- יותרו שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- לא יותר פיצול הבעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהינה בבעלות אחידה.

- 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 אלו יוסיפו להתקיים כחלק מתוכנית זו.

ב. <u>שטחי שירות:</u>

1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ובתקנות ויתוכננו כנדרש עפ"י החוק.
2. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לבנין יהיו עפ"י תוכנית ע'1, למעט השינויים לה כמפורט בתוכנית זו.
3. שטחי השירות בקומה טיפוסית לא יפחתו מ- 20% מהשטח הכולל.

ג. <u>קווי בנין:</u>

1. קווי הבנין יקבעו עפ"י מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5.
2. קו הבנין הקידמי לחזית רח' ארלוזורוב יהיה 0, למעט המגרשים מערבה לרח' בן יהודה.
3. במגרשים פינתיים קו הבנין הקידמי לחזיתות הרחובות ניצבים ייקבעו בהתאם לתשריט.
4. במגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות קו הבנין כלפי השביל יהיה 0.
5. במקרה של פיצול יחידת מימוש שתביא לבינוי במגרש בודד, קווי הבנין הצידיים בתחום רובע 3 יהיו 3 מ' ובתחום רובע 4 יהיו 3.5 מ'.

ד. <u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה:</u>

1. מס' הקומות המירבי המותר יהיה כמפורט בטבלא בפרק 5.
2. מס' הקומות המירבי כולל את קומת הקרקע וקומות הגג החלקיות.
3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ'.

ה. <u>בינוי בקיר משותף:</u>

1. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת בהתאם לנספח יחידות המימוש המהווה חלק ממסמכי התוכנית למעט המגרשים המפורטים בס' 4.1.2.(א)(4).
2. בתחום אזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף רשאית הועדה המקומית לאשר בניה בקיר משותף בבניה חדשה, בכפוף להתאמה למרקם הקיים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הומ"ק.
3. בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים.
4. תותר בנייה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור התוכנית היו בנויים בקיר משותף, כולל בניינים אשר בנויים בקיר משותף עם בניינים מחוץ לתחום התוכנית.
5. הומ"ק 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 ס' 149 לחוק ובכפוף לכל דין.

6. על אף האמור לעיל הומ"ק רשאית לאשר מימוש הבניה שלא בעת ובעונה אחת ושינוי של מתחם מימוש בכפוף לביצוע הליך פרסום לפי ס' 149 לחוק, ובכפוף לכל דין לרבות במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבניה בקיר משותף במטרה לשמר עצים אלה.

ו. <u>מרתפים:</u>

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תוכנית ע'1. כ"כ, יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.1(1).

ז. <u>בקומת הקרקע, גלריה וקומת ביניים:</u>

1. מחוץ ל'אזור ההכרזה':

- בקומת הקרקע תדרש חזית מסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב.
- שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע לא יפחתו מ- 60% משטח הקומה, מתוכם, לפחות מחציתם יהיו לשימושי מסחר אשר ימוקם בחזית הפונה לרח' ארלוזורוב. שטחים אלה יחושבו ביחס לקומת הקרקע של כלל יחידת המימוש כהגדרתן בתוכנית.
- עומק השטח המיועד לשימושים מסחריים לא יפחת מ- 6 מ' מקו הבינוי הקידמי הפונה לרחוב. רוחב כל אחת מיחידות המסחר הפונות לרח' ארלוזורוב לא יעלה על 12 מ'. תותר ירידת קירות ממ"דים בתחום של 25% מאורך החזית ובמרחק של 3.5 מ' מפינת המבנה (מדופן החזית המסחרית). במגרשים פינתיים ברח' ניצבים וחוצים עפ"י הגדרת תוכנית זו, תותר גמישות במקום ממ"ד בשיעור של 50% מאורך החזית המסחרית.
- במגרשים בהם ערב אישור התוכנית קיימות יחידות מסחריות תותר גמישות בקביעת גודל ומימדי היחידה המסחרית ובלבד שעומק יחידת המסחר לא יפחת מ- 4 מ' וסך שטחי יחידת המסחר לא יפחת מהמצב הקיים ומהקבוע בתוכנית זו.
- על אף האמור לעיל, בחלקות הכלולות בצידו הצפוני של הרחוב, בין רח' בן יהודה לאליעזר פרי/הירקון, היקף השימושים המינימלי יקבע עפ"י אורך החזית הפונה לרח' ובעומק שלא יפחת מ- 6 מ'.
- תותר הקמת גלריה ובלבד שיישמר מרחק שלא יפחת מ- 3 מ' מקו הבינוי הקדמי. שטחים אלה יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלא 5.
- בעורף המבנה בתחום הגובה המותר לקומת קרקע תותר הקמת קומת ביניים לשימושים כאמור בס' 4.1.1 (1)(א). שטחי קומת הביניים יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלא 5. במגרשים הפונים ל- 3 חזיתות יקבע בשלב היתר הבניה איזו מבין החזיתות המשניות לא תחוייב בנסיגה.
- שטחי הפיתוח במרווחים הצידיים ובעורף הבנין יהיו פתוחים לכלל הדיירים בבנין. בשטחים אלו תותר הצבת שולחנות וכסאות הנילווים לשימוש המסחרי בהתאם להליכים לפי כל דין.
- כניסות למבואות המגורים ימוקמו בחזיתות הצידיות ככל הניתן. במקרה של שטחי שירות משותפים תותר כניסה משותפת מהחזית הקדמית ברחוב שלא יעלה על 3 מ'.
- במגרשים פינתיים היקף שטחי המסחר יהיו כאמור לעיל. אורך החזית המסחרית הפונה לרחוב הניצב לא יפחת מ- 6 מ'. בתחום המרווח הקדמי תירשם זיקת הנאה. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר כל בניה בתחום זה מעל למפלס פני הקרקע. בתחום זה רשאית הומ"ק לבצע

עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד'.

- בתחום זיקת ההנאה לאורך רחובות ניצבים ו/או חוצים יותרו מרתפים ובלבד שייוותר עומק אדמה של 2.5 מ' לטובת תשתיות עירוניות ונטיעות.
- בתחום מרווחים צידיים ואחוריים יותרו כניסות נפרדות ללא מדרגות חיצוניות עבור השימושים העיקריים במרתף שאינם מוצמדים לקומת הקרקע.

2. בתחום 'אזור ההכרזה':

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

ב. במקרה של חזית מסחרית:

- יותר בינוי מלא של קומת הקרקע בתחום קווי הבנין ולא תדרש רצועה מפולשת. עומק המסחר לא יפחת מ- 3 מ'.
- כניסה למבואות הבניין תמוקם בחזית הצידית. על אף האמור לעיל, במקרים שבהם לא ניתן כניסה בחצר צידית, תותר כניסה מהחזית הקדמית ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.
- תותר הקמת גלריה במרחק שלא יפחת מ- 3 מקו הבינוי הקדמי.

ג. יותרו כניסות נפרדות בתחום המרווחים הצידיים והאחוריים עבור השימושים העיקריים במרתף. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו.

ח. <u>חזית מסחרית:</u>

- גובה קומת הקרקע המסחרית לבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה יהיה עד 6.5 מ' ברוטו ולא יפחת מ- 5 מ' נטו.
- גובה החזית השקופה הפונה לרחוב לא יפחת מ- 4 מ'.
- שילוט היחידות המסחריות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
- מפלס היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה ברצף עם מפלס המדרכה ברחוב.
- החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בניה /סגירה קשיחה.
- תתאפשר הבלטת אלמנט אופקי בהתאם לתקון התו"ב על מנת ליצור הפרדה ויזואלית בין קומת הקרקע ליתר הקומות.
- בתחום יחידות המסחר הפונות לרחוב לא תותר הצבת שימושים תפעוליים כגון: מחסנים, מטבחים, מזגנים וכד'.
- רוחב החזית המסחרית הפונה לרחוב של יחידה מסחרית בודדת לא יעלה על 12 מ'.
- שימוש למלונאות יותר במבנה בשלמותו למעט שימושי מסחר בק"ק ויותנה ברישום לפי תקנה 27 בדבר השימוש המלונאי ובדבר הבעלות האחידה.
- במגרשים פינתיים לרח' אבן גבירול לא תדרש קולונדה לחזית הפונה לרח' ארלוזורוב.

ט. <u>גגות:</u>

- שטחי הבניה המירביים על הגג יקבעו עפ"י הנסיגות כאמור בס' 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכדומה.
- קומת/קומות הגג תבנה בנסיגה עפ"י ההוראות הבאות:
- **בתחום רובע 4 – נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולחזית הפונה לעורף בשתי קומות הגג העליונות. בקומות הגג יותרו מרפסות פנימיות כהגדרתן בתוכנית ולא תותר הבלטתן מעבר לקווי הנסיגה כאמור לעיל.**
- בתחום רובע 3 – נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ונסיגה לעורף בשיעור 2 מ' בקומה העליונה.
- במגרשים פינתיים ברובע 4 , קומת הגג תיבנה בנסיגה בשיעור 3 מ' לחזית לרחוב ארלוזורוב ובנסיגה בשיעור 3 מ' לחזית לרחוב הניצב.
- במגרשים צרים בהם מתקבלת תכסית הנמוכה מ- 50% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתוכנית, או שאחד מממדי קומת הגג קטנים מ- 5 מ', תותר הפחתה של הנסיגה מהחזית לרחוב הניצב לשיעור 1.2 מ'.
- במגרשים הגובלים בשבילי 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 ריצפת הקומה העליונה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל מהווה סטיה ניכרת.
- גובה המתקנים הטכניים בגג העליון כולל מבנה המעלית לא יעלה על 5 מ' ממפלס ריצפת הקומה העליונה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.\

י. <u>מרפסות:</u>

לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן בין אם הינן בולטות ובין אם הינן פנימיות. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה מס' 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 בלישכת רישום המקרקעין.

הוראות הבניה למרפסות בקומות הטיפוסיות תהיה כלהלן:

1. מחוץ לאזור ההכרזה:

- בחזית הקדמית הפונה לרח' ארלוזורוב יותרו מרפסות פנימיות בלבד באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית. עומק המרפסות הפנימיות לא יעלה על 2 מ'. ביתרת מישור החזית יחוייב מישור בנוי בו יותרו חלונות.
- בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו מישור החזית.
- במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.6 מ' כלפי הרחוב הניצב לארלוזורוב ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מפינת המבנה. במגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון השביל בכל קומות הבניין.

2. באזור ההכרזה:

- תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין הקידמי בשיעור שלא יעלה על 1.2 מ'.
- אורך המרפסת הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
- בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ'.

יא. <u>צפיפות:</u>

1. מס' יחה"ד המירבי במגרש יחושב מסך השטחים המירביים למגורים המותרים לבניה מעל למפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלת השטחים בפרק 5.
2. **בנוסף, מחוץ לאזור ההכרזה יחולו ההוראות הבאות:**

- לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל). לא יותר איחוד דירות אלה.
- אמצעי המיגון עבור הדירות הקטנות מ- 50 מ"ר יהיה ממ"ק. על אף האמור תתאפשר הקמת ממ"ד בתנאי כי הקמתו בתחום קווי הבנין לא תפגע בניראות הבניין. במקרה של הקמת ממ"ד לא יחולו הוראות סעיף (ט) לטבלת זכויות הבניה בכל הקשור למרחב מוגן.

3. בחישוב מס' יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. שארית קטנה מ- 0.5 תעוגל כלפי מטה.

יב. <u>חיזוק מבנים, תמ"א 38:</u>

הוראות לחיזוק ותוספות למבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/3616/א ו- תא/3729/א' וזאת למעט ההוראות הנוגעות לחזית המסחרית, קו בנין לרח' ארלוזורוב, קו בנין במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות וכמפורט להלן:

1. קומת קרקע – סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):

- יותרו שימושי מגורים ושטחי שירות כאמור בתכניות תא/3729/א' ו- תא/3729/א'.
- מחוץ לאזור ההכרזה יחוייבו שימושי מסחר ומשרדים בחזית הפונה לרחוב בעומק שלא יפחת מ- 3 מ' ובכפוף להתאמות הנדרשות ביחס לתכנון הקיים עפ"י היתר הבניה. לצורך זה בלבד תותר סגירת קומת העמודים במלואה. סגירה זו תהיה לשימושי מסחר ומשרדים בלבד. חריגה מהשימושים המותרים תהווה סטיה ניכרת.
- במקום בו קיימת דירת מגורים עפ"י היתר בניה בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, לא תחול חובת מסחר בשטח הדירה הקיימת.
- באזור ההכרזה יותרו השימושים כאמור בס' ב' ויחולו הוראות סעיף ג' לעיל. ככל שלא ימומשו שימושי מסחר ומשרדים יחולו הוראות תכניות תא/3729/א' ו- תא/3729/א'.

2. במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות:

- קו הבנין הקידמי כלפי שביל הקישוריות הינו 0.
- לא תותר הבלטת מרפסות בחזית הפונה לשביל הקישוריות.
- לא יותר מיקום חדר אשפה הפונה אל שביל הקישוריות.

<u>זכויות הבניה והוראות הבניה – מצב מוצע הינן כדלהלן:</u>

יעוד: מגורים מסחר ותעסוקה.

תא שטח: 331.

חישוב זכויות הבניה: (השטח הנתון בין קווי הבנין * מס' הקומות) + שטחי ק"ק לרבות שטח גלריה/קומת ביניים ובכפוף לנסיגות + שטחי קומות הגג בכפוף לנסיגות.

תכסית: השטח התחום בין קווי הבנין. במגרשים שגודלם 1.5 ד' ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

שטח שירות עילי: הערך מתייחס למ"ר מינימום. לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבניה בקיר משותף, ביחידת מימוש הכוללת שטחי שירות משותפים ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל- 15% משטח כל אחד מהמבנים.

שטחי בניה ת"ק: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תוכנית ע'1 למעט הוראות המשנות את תוכנית ע'1 הכלולות בהוראות תוכנית זו.

מס' יח"ד: יחושב מסך השטחים המירביים המותרים לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחולקו במקדם הצפיפות – 65 מ"ר שטח כולל.

מס' קומות: 10 קומות. קומת הגג בנסיגה וקומת הקרקע ימנה במס' הקומות. סטיה מגובה ומס' הקומות תחשב סטיה ניכרת.

קווי בנין: צידי ימני ושמאלי – 3.5 מ', אחורי – 5 מ' וקידמי – 0 מ'. קו הבנין הקידמי ברחובות ניצבים יהיה כמסומן בתשריט. זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות התוכנית בטלות. חריגה מקווי בנין במסלול של הריסה ובניה מחדש תהווה סטיה ניכרת.

מרפסות: עד 14 מ"ר ובממוצע 12 מ"ר ליח"ד.

בריכת שחיה: תותר בקומת הגג העליון והתחתון. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1 מ' ממעקה הגג.

חניה: לא תותר כניסה לחניה מרח' ארלוזורוב. במגרשים פינתיים תתאפשר כניסה מרחובות ניצבים. כ"כ, במגרשים אלה תסומן זיקת הנאה למעבר לרכב לטובת גישה לחניה עבור מגרשים צמודים. בנוסף, תתאפשר זיקת הנאה הדדית בחניונים תת קרקעיים ברציפות. תקן החניה יהיה תקן 0.6-0 לכל השימושים

בהתאם לאפשרות הגישה לחניה הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של תוספת בניה.

<u>הוראות נוספות:</u>

<u>איחוד וחלוקה:</u>

הועדה המקומית רשאית לאשר בשיקול דעת ולאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר איחוד חלקות לבניה חדשה בלבד בכפוף לתנאים הבאים:

1. חלקות המהוות יחידת מימוש משותף לפי נספח מתחמי התכנו לכל דין.
2. עמידה בעקרונות וזכויות הבניה הקבועות בתוכנית זו.

<u>תנאים בהליך הרישוי:</u>

- תנאי להגשת היתר בניה ביחידת המימוש יהיה הגשת תוכנית בינוי שתכלול: תכניות, חזיתות, הדמיות, ותוכנית פיתוח של קומת הקרקע של יחידת המימוש בכללותו.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יותנה בתיאום עם נת"ע.
- תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור תאגיד המים.
- תנאי להיתר בניה על הגג תהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המיתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או הגג העליון.
- אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להבטחת מניעת מטרדים הנובעים משימושים שאינם למגורים.

לסיכום,

בהתאם לסעיף 6.2.2א בתחום רובע 4 – במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרח' אבן גבירול – תותר בניה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות ושתי קומות גג חלקיות. בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה <u>בתא שטח 331 המהווה את הנכס הנדון</u> תותר בניה בגובה של 10 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג בנסיגה.

7.3. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין נמצא, בין היתר, כדלקמן:

7.3.1. <u>רישיון מס' 451 מיום 31/08/1955:</u>

רישיון לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומרתף. המכיל: במרתף - מחסן ומקלט, בקומת עמודים – 3 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר. ובקומות א', ב', ג' – 3 דירות בנות חדר וח"ש, דירה בת 1.5 חדרים וח"ש ו- 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג.

7.3.2. <u>רישיון מס' 802 מיום 22/03/1957:</u>

רישיון לסגירת מרפסת בקומת עמודים עבור הלפרין לאה.

הערה: בתיק הבניין לא נמצאה תכנית מאושרת התואמת לבקשה הנ"ל.

7.3.3. <u>רישיון מס' 144 מיום 04/06/1957:</u>

רישיון לסגירת מרפסת בקומה א' עבור בורודיאנסקי אפרים וגניה.

הערה: בתיק הבניין לא נמצאה תכנית מאושרת התואמת לבקשה הנ"ל.

7.3.4. <u>רישיון מס' 861 מיום 21/03/1958:</u>

רישיון לסגירת מרפסת בקומה ב' עבור ליפציגר משה וחנה.

הערה: בתיק הבניין לא נמצאה תכנית מאושרת התואמת לבקשה הנ"ל.

7.3.5. <u>רישיון מס' 18 מיום 13/04/1958:</u>

רישיון לסגירת מרפסת בקומה א'.

הערה: בתיק הבניין לא נמצאה תכנית מאושרת התואמת לבקשה הנ"ל.

7.3.6. <u>רישיון מס' 820 מיום 09/02/1966:</u>

רישיון להרחבת חדר בקומות א', ב', ג', ד'.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. תכנית 3729א':

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגין אישורה של התכנית החדשה בלבד וזאת, עקב מימוש בדרך של העברת זכויות.

לטענת שמאית המשיבה, שומתה נערכה בהתאם לעקרונות שנקבעו בערר 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו מיום 18/08/2022 ביחס לתוכנית תא/3616/א' כמפורט להלן:

1. הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במכר מכוחה של התכנית.
2. אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.
3. הזכויות מכוחה של תכנית 3616/א' הינן זכויות קונקרטיות.

עוד נטען על ידה כי ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מינהליים תל אביב, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") ולפיו נקבע, בין היתר, כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין בגין מימוש בדרך של מכר. לשיטתה, בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה זו ואכן הוא הוגש, נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים, עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה, שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם.

בנוסף, הפנתה לפסיקות בי"מ העליון אשר דנו בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתכנית המתגבשת רק לעת ההיתר. לשיטת המשיבה, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף לאמרת אגב נקודתית בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 מאידך. כ"כ, נטען כי לעמדת המשיבה, שגויה גם פנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.

לשיטתה, נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד ואף אינו חלוט וכן, סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הרי שהונחתה ע"י הוועדה המקומית לבחון את ההשבחה ללא תרומת זכויות מותנות וערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי הינו תוספת בנייה על הבניין הקיים בו אין לשיטתה, יתרת זכויות בניה במצב קודם. בהתאם לעמדת המשיבה, לאור הבינוי הקיים בחלקה וכן, לאור מיקום הנכס בתחום אזור ההכרזה הרי, שהתכנית מתירה במקרה הנדון בחלופת תוספת בניה, תוספת קומה טיפוסית וכן, תוספת קומת גג חלקית.

בהתאם לשומת המשיבה, חושבו רכיבי ההשבחה בנכס הנדון כדלקמן:

<u>תוספת 3 קומות</u> – לטענת שמאית המשיבה, התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית בהתאם לקונטור הגג הקיים וכן, סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית ובמקרה הנדון, תוספת קומה טיפוסיות בשטח של כ- 360 מ"ר ובניכוי 2 חדרי מדרגות ומעלית בשטח של כ- 40 מ"ר מתקבלת קומה בשטח של כ- 320 מ"ר ובסה"כ 960 מ"ר ב-3 קומות.

<u>תוספת קומת גג חלקית</u> – התכנית מאפשרת מחוץ לתחום אזור ההכרזה תוספת קומת גג חלקית שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת החזיתות הקדמיות בבנין. בהתאם לכך מתקבלת במקרה הנדון לשיטת המשיבה, קומת גג חלקית בשטח של כ- 308 מ"ר ובניכוי 2 חדרי מדרגות ומעלית בשטח כ- 40 מ"ר מתקבלת בניה בשטח של כ- 268 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 52 מ"ר. לאור הוראות התכנית המתירות בניצול היעיל יח"ד נפרדות בגובה מירבי של עד 4.5 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בכפוף לתנאים בתכנית וכן לאור החלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית, חושבו שטחי הבניה בקומת הגג לפי מקדם שווי 1.2. מרפסת הגג חושבה לפי מקדם שווי 0.3.

כ"כ, לאור הבינוי הקיים ומאפייני הנכס הנדון, ולאור העובדה כי התכנית מתירה תוספת בניה המייצרת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע בשיעור של 0.627 המשקף דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לקרן חניה עבור תוספת 11 מ"ח בסך כולל של 531,476 ₪.

<u>לעניין עלויות התאמה</u> – נטען כי המשיבה ערכה בדיקה הנדסית ע"י המהנדס ישראל דוד המיישמת את החלטת ועדת הערר ובוחנת את אומדן העלויות העודפות להקמת תוספת קומות מעל מבנה קיים ביחס למבנה חדש בשלושה טיפוסי בניינים בתחום תכנית 3616/א' במרכז העיר תל אביב-יפו. בהתאם לחוות הדעת נקבעה עלות התאמה בטווח של 373 ₪ - 152 ₪ למ"ר. בהתאם לכך ובהתחשב במבנה שבנדון, נקבעה בשומת המשיבה עלות התאמה בסך של 370 ₪ למ"ר בגין תוספת עלות לבינוי חדש על הקיים. עוד צוין ע"י כי עלות שיפוץ וחיזוק, ככל שתידרש, תורמת לשווי המבנה לפחות בגובה העלות.

<u>לעניין ערכי שווי</u> – בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה וזאת בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בגוש 6213 וקביעות שמאים מכריעים.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקו׳
תוספת 3 קומות	960	1	960
קומת גג	268	1.2	321.6
מרפסת גג	52	0.3	15.6
סה״כ			1,297.2
שווי מ״ר מבונה			23,000
סה״כ השבחה לפני הפחתות			29,835,600
עלות התאמה לבניה מעל בניין ותיק		370	-454,360
קרן חניה (11 יח״ד)			531,476
סה״כ			28,849,764
בדחיה למימוש ומושע			0.627
השבחה עבור החלק היחסי ליחידה הנדונה		**28/590**	**858,452**

8.1.2. <u>תכנית 4474:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בהתחשב בבינוי הקיים על החלקה, הוראות תכנית 3729א׳ והוראות 4474 הניצול המיטבי הינו הריסת המבנה הוותיק הקיים על החלקה והקמת מבנה חדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה הן במצב קודם עפ״י תכנית 3729א׳ והן במצב החדש עפ״י הוראות תכנית 4474.

בשומת המשיבה חושבו זכויות הבניה במצב קודם עפ״י תכנית 3729א׳ במסלול הריסה ובניה מחדש להקמת מבנה מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית. במצב חדש הובאו בחשבון זכויות בניה עפ״י תכנית 4474 במסלול הריסה ובניה מחדש להקמת מבנה בן 7 קומות ושתי קומות גג חלקיות בשימוש למגורים מעל קומת הקרקע וקומת ביניים בשימוש למסחר.

לצורך קביעת מקדם הדחיה והמושע הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והמאפיינים הבאים:

- המבנה הוקם בשנת 1955 וכי מצבו הפיסי והתחזוקתי תואם את גילו.
- המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב הבעלויות.
- היקף שטחי הבניה ומס׳ הדירות בהתאם להיתרי הבניה, העובדה כי הגג ריק מבניה, לא מותקנת מעלית וכי לא קיימים במבנה מקומות חניה.
- זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3729א׳ ותכנית 4474 במסלול הריסה ובניה מחדש, מהן עולה כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרוייקט.
- החלקה שבנדון עפ״י תכנית 4474 מהווה חלק מחידת מימוש הכוללת שלושה מגרשים המיועדים לבניה בקיר משותף עפ״י נספח מתחמי התכנון המחייב לנושא מימוש בניה של המגרשים בעת ובעונה אחת.

לאור הנ״ל הובאה בחשבון בשומת המשיבה דחיה כולל מושע לתקופה של 5 שנים ובשיעור היוון של 6%.

לענין ערכי השווי למגורים – הובא בחשבון שווי של 35,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות מכר לדירות חדשות בסביבה בהתאם לדיווח של רשות המיסים וכן, בהסתמך על נתוני שכירות לדירות בבניה ותיקה בסביבה עפ״י מידע באתר ׳יד 2׳.

לענין ערכי השווי למסחר – הובא בחשבון שווי של 28,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על נתוני שכירות מאתר יד 2׳.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם				
קומה	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
קרקע	416	1	35,000	14,560,000
א׳	494	1	35,000	17,290,000
ב׳	494	1	35,000	17,290,000
ג׳	494	1	35,000	17,290,000
ד׳	494	1	35,000	17,290,000
ה׳	494	1	35,000	17,290,000
ו׳	494	1	35,000	17,290,000
גג חלקית	398	1.2	35,000	16,716,000
מרפסת גג	96.0	0.3	35,000	1,008,000
סה״כ				136,024,000
מקדם דחיה/מושע	5 שנים, 6%			0.747
החלק היחסי ברמ״	28/590			4,822,166
שימוש ביניים - 6,500 ₪ לחודש, 4%				347,242
סה״כ שווי מצב קודם				**5,169,408**
מצב חדש				
קומה	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
ק״ק מסחר	441	1	28,000	12,348,000
ק.ביניים וגלריה	414	0.6	28,000	6,955,200
א	481	1	35,000	16,835,000
ב	481	1	35,000	16,835,000
ג	481	1	35,000	16,835,000
ד	481	1	35,000	16,835,000
ה	481	1	35,000	16,835,000
ו׳	481	1	35,000	16,835,000
ז	481	1	35,000	16,835,000
2 ק.גג חלקיות	702	1.2	35,000	29,484,000
מרפסת גג	130.0	0.3	35,000	1,365,000
סה״כ				167,997,200
מקדם דחיה/מושע	8 שנים, 6%			0.627
החלק היחסי ברמ״	28/590			4,998,913
שימוש ביניים - 6,500 ₪ לחודש, 4%				525,154
סה״כ שווי חדש				**5,524,067**
ההשבחה לנכס הנדון בש״ח				**354,659**

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

8.2.1. <u>אי סבירות בשומת הועדה:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי במקרה הנדון מדובר בשתי תוכניות שאושרו בטווח של כ- 6 שנים. לטענת המבקש, בתכנית הראשונה משנת 2018 (3729א') נקבע ע"י שמאית המשיבה כי השימוש המיטבי הינו הבנוי בפועל בתוספת זכויות בניה בדחיה. לטענתו, חלופה זו דורשת השקעה משמעותית מצד בעלי הנכס/היזם, הן מבחינת זמן והן מבחינת משאבים כספיים. כ"כ, חיזוק הבנין והבניה נוספת מעליו הם תהליכים יקרים ומורכבים שמטרתם להאריך את חיי הבנין ולשפר את ערכו.

עוד נטען, כי לא הוכח ע"י הועדה כי חלופה של הריסה ובניה מחדש מכוח תכנית ארלוזורוב הינה השימוש המיטבי לאחר תוספת בניה שנעשתה עפ"י תא/3729/א'. לשיטתו, שווי הבנוי + זכויות בניה בדחיה עולות על שווי מגרש עם זכויות לפי תכנית ארלוזורוב. לשיטתו, עמדת המשיבה אבסורדית ומטרתה לייצר מצג שווא לגבי השבחה שאינה קיימת. די לבחון את מחיר העסקה בכדי להבין שהקונה הסביר לא גילם זכויות בניה נוספות מכחה של תכנית זו. בנוסף, החלטה ביחס לשנת 2023 להרוס את הבנין סותרת ומחייבת את בעל הנכס להרוס את כל מה שנבנה שעה אחת קודם. המשמעות היא, שההשקעה בחיזוק ובניה הופכת למיותרת שכן הבנין נהרס בכל מקרה. כ"כ, המצב המתואר פוגע בבעל הנכס ויוצר חוסר ודאות תכנונית העלול להרתיע בעלי נכסים אחרים מהשקעה בפרוייקטים דומים, מחשש לשינויים בלתי צפויים בתכניות העירוניות.

8.2.2. <u>תכנית 3729א':</u>

<u>לענין תמ"א 38 במצב קודם:</u>

לטענת שמאי המבקש, לאחר בחינת מצבי התכנון השונים, פסיקות, החלטות ועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים ושווי אובייקטיבי של המקרקעין בעיני קונה סביר מתקבלת המסקנה כי לתכנית 3729א' השבחה זניחה על הנכס נשוא השומה.

כ"כ, בבחינת השפעת תכנית 3729א, המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, יש לבחון זאת בצורה אובייקטיבית תוך מתן התייחסות הכוללת בחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38 שכן נטרולה מהמצב הסטטוטורי הקודם הינו בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת ההשבחה. לטענת שמאי המבקש החלטת ועדת ערר בענין 'לויתן', עליה נסמכת הועדה בוטלה לאחרונה בפס"ד של כבוד השופט יעקב שקד בעמ"נ 18618-12-22 'לויתן אדיב שמואל נ' הולתו"ב ת"א' מיום 08/01/2024.

עוד נטען, כי בימ"ש סקר את הפסיקה הענפה ופסק כי יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בבחינת קביעת שווי המצב הקודם. לשיטת המבקש, ביהמ"ש קבע כי בעת קביעת המצב הקודם יש להביא בחשבון את התכניות החלות על המקרקעין שאינן חלק מהליכי התכנון של התכנית המשביחה, תכנית הרובעים בענין זה, תמ"א 38 אינה חלק מההליך התכנוני ולפיכך אין להתעלם ממנה ולנטרלה בעת קביעת השווי במצב קודם.

עוד נטען, כי לא ניתן לקבוע באופן מוחלט שהסיכוי לקבל היתר בניה מכח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק, שכן מדובר בענין שמאי שראוי שיבדק ע"י שמאי מומחה. לשיטתו, השמאי יבחן פרמטרים שונים המשפיעים על מימוש פרוייקט שכזה ועל הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין. כתמיכה לעמדתו מפנה למס' שמאים מכריעים שאימצו את פסה"ד בענין 'לויתן'.

<u>עקרונות חישוב זכויות הבניה בשני מצבי התכנון:</u>

לשיטת שמאי המבקש הובאו בחשבון שטחי הבניה בכל אחד ממצבי התכנון כדלקמן:

במצב קודם הובא בחשבון שווי הבנוי בפועל בתוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות וכן סגירת קומת עמודים מפולשת מכח תמ"א 38 והכל בכפוף לעמידה בקווי בנין למטרת הרחבות: 2 מ' לחזית ולצדדים ו- 3 מ' לאחור.

במצב חדש הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת השלמת הבניין עד ל- 7 קומות וקומת גג חלקית וכן בניה בקומת העמודים המפולשת בכפוף לנסיגות. בשומת המבקש הובא בחשבון שטח של 320 מ"ר לקומה טיפוסית.

<u>השגות על שומת המשיבה ודגשים לעריכת תחשיב תא/3729א':</u>

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את השפעת ותרומת תמ"א 38 הן לשווי והן לזכויות הבניה במצב הקודם כדלקמן:

- **לענין השפעת הדירות בקומה העליונה** – נטען על ידו כי במקרה הנדון קיימות 5 דירות בקומת הגג להן יש זכויות להקמת חדרי יציאה לגג. עוד נטען, כי בהחלטת ועדת הערר בענין 'לויתן' נדונה סוגיית חישוב ההשבחה ביחס לדירה שאינה דירה עליונה בבנין, כאשר לדירה העליונה מוקנית בתכניות המצב הקודם זכות תכנונית ייחודית כגון זכות לבניית חדרי גג/הרחבת דירת גג שאינה מוקנית לדירה בקומות תחתונות.

- **לענין שיעורי המימוש בתב"ע** – נטען כי באם ימומשו זכויות בניה יש להביא בחשבון כי לא סביר כי עבודות החיזוק והקשחת הבנין יבוצעו רק בבנין הנדון אלא כחלק מפרוייקט נרחב יותר הכולל מס' בניינים ולכן, אלמנט המושע רק יגדל. עוד נטען, כי בהתבסס על נתוני עיריית ת"א, אחוז המימוש בפועל לתב"ע נמוך מאוד ועומד על כ- 1% בלבד לשנה. גם תכנית 3729א' העריכה לשיטתו כי מימוש מלא של הזכויות אינו ריאלי ורק 50% מזכויות הינן ריאליות למימוש. לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המבקש מקדם הפחתה להיתכנות בשיעור של 50%.

- **לענין גורם השיתוף/מושע** – נטען כי כל בנין מורכב מבעלי זכויות שונים, עם אינטרסים שונים ורצונות מנוגדים. כ"כ, קיימים קשיים של העדר שיתוף פעולה ואי הסכמה בין בעלי דירות בבנין משותף העלולים במקרים מסויימים לסכל את התממשות הפרוייקט. כתמיכה לעמדתו מפנה להחלטת ועדת ערר י-ם 403/17 בענין אהרון ברק נ' הולתו"ב י-ם וכן לבדיקה סטטיסטית שנערכה ע"י השמאי יוסף רייטן ולפיה ההסתברות להגיע להסכמה של 80% מבעלי הזכויות הינה 5.5% בבנין של 10 דירות. בהתאם לכך, הובא בחשבון בשומת המבקש מקדם הפחתה לדחיה בשיעור של 0.5, משקף דחיה של 12 שנים לפי שיעור היוון 6%.

- **לענין מקדם ההתאמה** – נטען כי חוו"ד ההנדסית לענין עלויות עודפות כפי שהוצג ע"י המשיבה אינה גורפת ואין להקיש מבניין אחד למישנהו. לשיטתו, ככל ואין חוו"ד הנדסית פרטנית לבנין הנדון יש להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור של 20%.

- **לענין מקדם השווי לקומת הגג** – נטען כי שומתו נערכה בהתאם לקביעת הח"מ בשומה לנכס ברח' הירקון 148, גו"ח 6968/148 ולפיה ננקט מקדם שווי 1.05 בקומת הגג.

- **לענין ערכי השווי** – הובא בחשבון שווי של 22,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

מצב חדש - תא/3729א׳			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**סה״כ**
תוספת 3 קומות	960	1	960
קומת גג	268	1.05	281.4
מרפסת גג	52	0.3	15.6
סה״כ			**1,257**
מצב קודם - תמ״א 38			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מ״ר אקו׳**
2 ק׳ מכח תמ״א 38	741	1	741
קומת גג חלקית מכח תמ״א 38	185	1.05	194.25
מרפסת גג	56	0.3	16.8
סה״כ			**952**
הפרש בין שני מצבי התכנון			**304.2**
שווי מ״ר מבונה			22,000
קרן חניה	48,316	6	289,896
השבחה לפני הפחתות			**6,981,884**
התאמה לבינוי חדש על ישן			0.8
דחיה למימוש ולמושע	12 ש׳, 6%		0.5
מקדם היתכנות			0.5
סה״כ			1,387,913
השבחה עבור החלק היחסי ליחידה הנדונה		**4.75%**	**65,867**

8.2.3. <u>תכנית תא/4474:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת הקמת בנין מגורים בן 10 קומות (כולל ק״ק) וקומות גג חלקיות, לא כולל קומת גלריה למסחר. בשומתו, הובאו בחשבון זכויות הבניה בשני מצבי התכנון כדלקמן:

מצב קודם – נקבע שווי בהתאם למבנה הקיים בתוספת יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות מכח 3729א׳.

מצב חדש – הובאו בחשבון זכויות בניה מכח תא/4474 המאפשרת לשיטתו הקמת בנין בן 10 קומות כולל קומת גג חלקית לא כולל קומת גלריה למסחר.

לטענת המבקש התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתכנית 3729א׳ בכך שנדרשת הסכמת 2 הבניינים מצידיו של הבנין הנדון. כ״כ, שטחי הבניה בכל הקומות הינם בהתאם לקווי הבנין במכפלה של 85% מהשטח התחום בין קווי הבנין.

השגות על שומת הועדה:

לענין מקדם דחיה/מושע – נטען כי לצורך מימוש זכויות בניה מכוח התכנית הנדונה נדרשת הסכמה של בעלי הזכויות של שתי החלקות הגובלות מצידי החלקה הנדונה הכוללות עשרות בעלי זכויות נוספים. לשיטת המבקש, לא סביר כי בעתיד הנראה לעין בעלי הזכויות בבניין הצמוד הכולל מעלית ומקומות חניה יתנו הסכמתם להריסת הבניין הקיים והקמת פרוייקט מגורים מכח תא/4474 שלא יוסיף דבר לדירתם. לשיטתו, לא יתכן שכאשר משלשים את כמות בעלי הדירות ממימוש של בנין אחד עפ"י תכנית רובע 4 לבין מימוש ב-3 בניינים עפ"י תכנית ארלוזורוב יתקבל הפרש זניח כפי שנקבע ע"י המשיבה.

לאור הנ"ל הובאה בחשבון בשומת המבקש דחיה של 30 שנה למימוש הזכויות מכח התכנית הנדונה.

לעניין ערכי השווי למגורים – נטען כי בגישת החילוץ יש להביא בחשבון עלות בניה ישירה שאינה פחותה מ-9,500 ₪/מ"ר. בהתאם לכך, מתקבל על ידו שווי מקסימלי של 31,000 ₪/מ"ר מבונה הנחות לשיטתו משווי של 35,000 ₪/מ"ר מבונה עפ"י שומת המשיבה.

לעניין שימוש הביניים – נטען כי אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות בתקופת הביניים למשך תקופת הדחיה. כתמיכה לעמדתו מפנה לפסיקה בעמ"נ 55750-12-21 בענין 'טבצ'ניק'. כ"כ, מפנה להכרעת החו"מ בשומה קודמת לנכס המצוי ברח' פראג 3, גו"ח 6901/95 ולשומת השמאית לילך בן פורת באותו בניין.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

מצב קודם - בנוי + תוספת זכויות על הקיים לפי רובע 4			
מהות	**שטח מדוד**	**מ"ר בנוי**	**סה"כ**
שטח דירה	72	45,000	3,240,000
חלק יחסי בזכויות הנוספות לאחר הפחתות			65,867
סה"כ שווי מצב קודם			**3,305,867**
מצב חדש - תא/4474 הריסה ובניה מחדש			
שטח לשיווק	**ייעוד**	**מ"ר מבונה**	**סה"כ**
3577	מגורים	31,000	110,893,200
453	מסחר	28,000	12,677,280
סה"כ שווי לפני דחיה			123,570,480
בדחיה למימוש ומושע		0.17	21,514,872
שווי מצב חדש לפי חלק יחסי		**4.75%**	**1,021,045**
אין השבחה			

בהתאם לתחשיב הנ"ל מתקבל ע"י שמאי המבקש כי התוכנית אינה משביחה.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>תכנית תא/3729א':</u>

<u>לענין זכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם:</u>

לטענת המשיבה, ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מינהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") ולפיו נקבע, בין היתר, כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בקביעת שווי במצב קודם. המשיבה הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה זו, נוכח היותו סותר הלכות בית משפט עליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לענייינים מינהליים, עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה, שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב קודם.

בנוסף, הפנתה לפסיקות בי"מ העליון אשר דנו בסוגיית החיוב וההתחשבות בזכויות בתוכנית המותנות בשיקול דעת רחב ובהליכי פרסום לפי סעיף 149 ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר. עמדת המשיבה הינה כי בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של חלק מפסקי דין אלה מחד, ומתן משקל לפסיקה שאינה רלוונטית לסוגיה האמורה כלל והכל תוך ניתוחה באופן שגוי, ובפרט מתן משקל לאמרת אגב נקודתית, שניתנה במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 מאידך. לשיטתה, שגויה גם הפנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה. עוד ציינה כי לאחרונה ניתן פסק דינו של בית המשפט לענייינים מינהליים בעמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ולפיו נקבע כי הזכויות מכוח 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 בפס"ד האמור הינו כי בהכרח לא ניתן להכיר בזכויות אלה כחלק מהמצב הקודם, עת טרם אושרה הזכאות להן בהיתר במסלול תמ"א.

לשיטתה, נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד והוא אינו חלוט וכן, סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, עמדת המשיבה הינה כי יש לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולחילופין בלבד, יש לראות את זכויות תמ"א 38 כזכויות תיאורטיות המתגבשות במועד אישור הבקשה להיתר למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב ע"י הוועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר. לעניין זה הפנתה לסעיפים 22, 27 ו- 29 להוראות התמ"א. עוד נטען כי, במועד הקובע נותרו כשנתיים בלבד עד למועד ביטול תמ"א 38. לשיטתה, בהתחשב בזמן האובייקטיבי הנדרש להתארגנות בעלי הזכויות, חובת הפרסום בדומה לסעיף 149 לחוק ושמיעת התנגדויות ובשים לב שמדובר בזכויות מותנות בשיקול דעת הוועדה, תרומת תמ"א 38 לשווי המצב הקודם הינה אפסית וכי לא יכולה להיות ודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 יאושרו ובאיזה היקף.

בהתייחס לסוגיה זו, הפנתה שמאית המשיבה בתגובתה לשורת החלטות ועדת ערר, להכרעות ולפסיקה ולפיהן, אין להביא בחשבון לשיטתה את תמ"א 38 במצב הקודם במימוש בדרך של העברת זכויות.

בנוסף, הפנתה לחו"ד משפטית ב"כ המשיבה ולפיה, אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב קודם. עוד צוין על ידה כי הוועדה המקומית הגישה ערר על השומות המכריעות אשר נערכו בגין תכנית 3616/א' ובהן נקבע כי במימוש במכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות מכוח תמ"א 38.

עוד נטען לעניין זה, כי תכנית 3616/א' יוצרת ודאות גבוהה בהתייחס להיקף הזכויות והוראות הבניה מכוחה כזכויות מוקנות לצמיתות ללא מגבלת זמן. כתימוכין, הפנתה לשומת השמאית בלטר לנכס ברח' ז'בוטינסקי 80 ולשומת השמאית רבינסון ברח' עין חרוד 12.

<u>לעניין הוודאות:</u>

לטענת שמאית המשיבה, תכנית 3729א' יוצרת ודאות גבוהה בהתייחס להיקף זכויות והוראות הבניה מכחה כזכויות מוקנות לצמיתות ללא מגבלת זמן. כתמיכה לעמדתה מפנה לשומת השמאית בלטר בגו"ח 6214/519 ברח' ז'בוטינסקי 80 בתל אביב. כ"כ מפנה לשומת השמאית חגית רבינסון בגו"ח 7092/50 ברח' עין חרוד 12.

<u>לעניין מקדם הדחיה:</u>

לטענת שמאית המשיבה, בחישוב השווי במצב חדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל בהתחשב בדחייה סבירה למימוש ובכדאיות הבנייה הנוספת. לשיטתה, זכויות הבניה הנוספות המוקנות עפ"י התכנית, הינן זמינות. עוד נטען כי, בשומתה הובאה בחשבון הפחתה לדחייה/מושע בשיעור של כ – 37% על הצד הזהיר. כתימוכין, הפנתה לשורת הכרעות בהן הובאה בחשבון דחיה של 8 – 6 שנים בשיעור היוון של 6%. כ"כ, לשיטת שמאית המשיבה, במקרה הנדון שווי יתרת הזכויות מכוח תכנית 3729א' במועד הקובע גבוה ומהווה תמריץ כלכלי מובהק לזירוז ביצוע הפרויקט.

<u>לעניין מקדם בינוי חדש על ישן:</u>

נטען כי בהתאם להחלטת ועדת ערר בערר 8001/0119, נקבע בהתייחס לעלות התאמה כי עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות. לפיכך, ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו. בהתאם לחוות דעת מהנדס מומחה שצורפו לתגובת המשיבה הנוגעות לעלויות התאמה לבינוי חדש על ישן ביחס לטיפוסי בניין דומים לנכס שבנדון בתחום תכנית 3616/א' ובהתייחס למאפייני הנכס הנדון, עלות ההתאמה במקרה הנדון הינה כ- 370 ₪ למ"ר.

עוד נטען, כי במקרה הנדון עסקינן במבנה מגורים ותיק ולפיכך חיזוק המבנה התחייב כבר במצב הקודם. כ"כ, הוא הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקיימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנה ימומשו יתרת זכויות הבניה הקיימות מכוח תכנית 3616/א'. כתימוכין, מפנה לשומות מכריעות בנושא.

<u>לעניין מקדמי שווי לשטחי הבניה בגג:</u>

בתגובת המשיבה נטען, כי לאור הוראות התכנית המתירות בניית יח"ד נפרדות בגובה מרבי של 4.5 מ' וכן, הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם שווי של 1.2 לדירות הגג ומקדם 0.3 למרפסת הגג. כתימוכין, הפנתה בתגובתה לשורת שומות מכריעות. לשיטתה, לדירות הגג בבינוי המתאפשר עפ"י תכנית 3729/א' שווי גבוה ואף כפול משווי דירות רגילות שכן הן ממוקמות בקומה

העליונה עם פרטיות מרבית ונוף נרחב. כ"כ, עלות הבנייה דומה כך שמרכיב הקרקע לדירות אלו עולה הרבה מעבר לכך. בנוסף, גובה הקומה עולה בכ- 50% מגובה קומה טיפוסית שהינה בגובה של 3 מ' – 2.7 מ'.

<u>לענין מקדם הפחתה בגין התכנות למימוש:</u>

לטענת שמאי המשיבה אין לקבל את טענת המבקשת לפיה יש להביא בחשבון הפחתה בגין "היתכנות למימוש". לשיטתה, התכנית קובעת זכויות מוקנות לצמיתות. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחיה/מושע ולכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין היתכנות למימוש. כתימוכין, הפנתה להכרעת השמאית רמה מאור בגו"ח 6215/166.

<u>לענין ערכי השווי:</u>

בהתאם לנתוני ההשוואה שבתגובתה ובהתאמה למיקום הנכס הנדון ובשים לב לקביעת הח"מ בחלקה נשוא השומה, סבורה המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 23,000 ₪ הינו סביר וחושב על הצד הזהיר.

8.3.2. <u>תכנית תא/4474:</u>

לעניין הניצול המיטבי - מצב קודם:

נטען כי בהתחשב בבינוי הקיים על החלקה במועד הקובע, הוראות תכנית תא/3729א' והוראות תכנית תא/4474, הניצול המיטבי הינו הריסת המבנה הותיק והקמת מבנה חדש תוך ניצול מלוא זכה"ב הן במצב קודם עפ"י 3729א' והן במצב חדש עפ"י 4474. עוד נטען, כי לאחר ביקור בסביבה הקרובה בסמוך למועד הקובע ומעיון בבקשות להיתר עולה כי המסלול הנפוץ ביותר הינו הריסה ובניה מחדש. בנוסף, אין רלוונטיות לשימוש המיטבי שנקבע בינואר 2018 שכן במועד הקובע לתכנית 4474, כ - 6 שנים מאוחר יותר ערכי הקרקע עלו באופן ניכר ובהתחשב בין היתר בפחתים והאילוצים שקיימים בפרוייקט חיזוק ותוספת אשר נותרים במבנה הקיים הרי שהמימושים המבוקשים במועד הקובע בשנת 2024 הינם להריסה ובניה מחדש ולא חיזוק ותוספת בניה.

לעניין הניצול המיטבי - מצב חדש:

נטען כי בהתחשב בבינוי הקיים בחלקה, השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה והקמת מבנה חדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה הן במצב הקודם עפ"י תכנית 3729א' והן במצב החדש עפ"י הוראות תכנית 4474.

<u>לעניין היקף שטחי הבניה בהתאם לתכנית 4474</u> – נטען כי היקף השטחים בשומת המבקש שגוי ואינו כולל את כל שטחי הבניה הסחירים הניתנים לניצול בחלקה. בהתאם לכך, היקף השטחים אינו עולה בקנה אחד עם הוראות תכנית 4474.

<u>לענין שימוש הביניים</u> – מדובר בשאלה משפטית גרידא. לשיטתה, דמי השכירות מצויים בהגדרת 'שווי שוק' של הדירה כפי שרואה קונה סביר לאחר אישור התכנית. בגישת היוון ההכנסות קיים קשר שאינו ניתן לניתוק בין שווי הנכס לבין היכולת שלו להניב תשואה. כלומר, גם רכישה לצורך שימוש עצמי יוצרת תשואה. בהתאם לכך, לא ניתן לטעון מחד גיסא כי יש להביא בחשבון את שווי הדירה במצב קודם הנובע מערך נוכחי של זרם ההנאות או תמורות מהדירות הקיימות לצמיתות ומאידך גיסא, במצב החדש לא להביא בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הדחיה. כתימוכין לעמדתה מפנה לשומות מכריעות בסביבת הנכס.

<u>לענין מקדם הדחיה</u> – נטען כי מקדם הדחיה שננקט בשומת המבקשת גבוה מאוד וחורג מתחום הסבירות. לשיטת המשיבה עפ"י 4474 החלקה נשוא השומה מהווה חלק מחי' מימוש הכוללת 3 מגרשים המיועדים לבניה בקיר משותף עפ"י נספח מתחמי התכנון המחייב לנושא מימוש בניה של מגרשים בעת ובעונה אחת. כ"כ, העובדה כי החלקה שבנדון מהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת 3 מגרשים המיועדים לבניה בקיר משותף מגדילה את היקף השטחים האפשריים לבניה ובכך יוצרת תמריץ כלכלי גדול יותר מפרוייקט בודד. בנוסף, יש לבחון את ההתנהגות לביצוע הפרוייקט בהיבט האובייקטיבי בהתאם לזו הצפויה בשוק ולא בהיבט הסובייקטיבי. אין ספק, כי פרוייקט חדש הכולל תכנון מודרני, ממ"דים, מרפסות ושטחים תת קרקעיים עדיף בהרבה מהבינוי הוותיק הקיים כיום.

<u>לענין ערכי השווי</u> – נטען כי אומדן השווי של 31,000 ₪/מ"ר מבונה עפ"י עמדת המבקשת הינו נמוך ועלות בניה של 16,000 ₪/מ"ר כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקש הינה גבוהה וחורגת מתחום הסביר. לשיטת המבקש בהתאם למחירון של דקל מינואר 2024 מתקבלת עלות בניה כוללת של כ- 11,000 ₪/מ"ר. שווי של 35,000 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לזה שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר וחושב על הצד הזהיר.

<u>לענין העסקה בנכס נשוא השומה</u> – נטען כי אין להתבסס על עסקה בודדת לצורך ביסוס השווי בחלקה שבנדון. כ"כ, לעסקאות ההשוואה קיימים משתנים רבים ולכן יש לבחון את ההשבחה עפ"י גישת התועלת המתאימה ביותר כתוצאה מאישור תכנית תא/4474. כתמיכה לעמדתה מפנה לשומת השמאית רמה מאור בגו"ח 6214/376 ברח' אשתורי הפרחי 3, לשומת השמאי סרחאן בגו"ח 6214/254, רח' יהושע בן נון 12 וכן לשומת דוד דדון בגו"ח 7078/198, רח' אמיל זולא 16.

8.4. <u>התייחסות משפטית שנערכה ע"י ב"כ המשיבה מיום 10/06/2025:</u>

לאחר הדיון, ביקשה המשיבה להגיש התייחסות משפטית לעניין הבינוי בקיר משותף. ההתייחסות אכן הוגשה ואף ניתנה למבקש זכות תגובה.

לטענת ב"כ המשיבה, על החלקה שבנדון קיים בניין מגורים הבנוי בקיר משותף בצידו המזרחי ביחד עם הבניין בחלקה מס' 5 הסמוכה. בהתאם לנספח מתחמי התכנון של התכנית, החלקה מסומנת כ"יחידת מימוש לבניה בקיר משותף ביחד עם החלקה הסמוכה (חלקה מס' 5).

לטענת ב"כ המשיבה, בעקבות עריכת השומות בנכסים שבנדון, עלתה סוגיה בנוגע לאופן הבינוי ביחידות מימוש באזור ההכרזה שבהם נמצאים בניינים הבנויים בקיר משותף כפי שקיים במקרה הנדון וכן, נערכו ישיבות בראשות עו"ד הראלה אברהם אוזן היועמ"ש לוומ"ק עם צוות התכנון בועדה המקומית.

לטענת ב"כ המשיבה, בהתאם לס' 1.7 לתקנון תוכנית ארלוזורוב מעמדם של תשריט התכנית ונספח מתחמי התכנון הוא מחייב.

עוד נטען, כי בנוגע ליחידות מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת. הומ"ק רשאית לאשר מימוש בניה שלא בעת ובעונה אחת. שינוי של מתחם מימוש הינו בכפוף לביצוע הליך פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב. לעומת זאת, ביחס לבניינים אשר ערב אישור התכנית היו בנויים בקיר משותף תותר בניה בקיר משותף אולם, אין בהוראת סעיף 4.1.2(ה) חובה למימוש בעת ובעונה אחת ליחידות מימוש באזור ההכרזה כפי שנקבע ביחס לבניינים מחוץ לאזור ההכרזה. לשיטת המשיבה, ישנם הבדלים בין היקפי הבניה שקובעת תכנית ארלוזורוב באזור ההכרזה ומחוץ לאזור ההכרזה.

לטענת ב"כ המשיבה, בהתאם להלכה הפסוקה ניתנה הבכורה לרשות המקומית בעניין פרשנות של תכנית. כתמיכה לעמדתה מפנה לעמ"נ 1317/06 'בראנט נ' הולתו"ב ת"א'.

כעולה מהנ"ל הובעה עמדת הומ"ק ולפיה בבניינים באזור ההכרזה הבנויים בקיר משותף ומהווים יחידת מימוש לפי נספח מתחמי התכנון, תחוייב בניה בקיר משותף אך אין חובה לבניה בעת ובעונה אחת. דהיינו התכנית מחייבת בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת אך ורק ביחידות מימוש מחוץ לאזור ההכרזה.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון לשיטת הועדה המקומית כי ניתן להוציא היתר בניה במגרש 119 הנדון עפ"י תכנית ארלוזורוב בהתאם לקיר המשותף הקיים באופן נפרד וללא תלות בהוצאת היתר בניה במגרש 120 הסמוך וזאת, ללא ביצוע הליך הפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

8.5. <u>תגובת המבקש מיום 02/07/2025 להתייחסות המשפטית של המשיבה:</u>

לטענת שמאי המבקש הנכס נשוא השומה מצוי ברובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה. לפיכך הובהר ע"י המבקש כי בהתאם לחוות הדעת שהועברה ע"י ב"כ המשיבה חל על הנכס ס' 19 ולפיו יש חובה לבניה בעת ובעונה אחת. לשיטת המבקש ניתן לחרוג מחובה זו אך ורק ע"י פרסום הקלה.

8.6. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	מועד קובע	שמאית הועדה	שמאי הבעלים
תא/3729א'	16/06/2018	858,452 ₪	65,867 ₪
תא/4474	20/01/2024	354,659 ₪	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב 164, תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית 3729/א' הינו 16/06/2018.
6. המועד הקובע לתכנית 4474 הינו 20/01/2024.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. העדר השבחה בגין תכניות קודמות.
2. שטחי הבניה בקומה טיפוסית, בקומת גג חלקית ובמרפסת הגג בהתאם להכרעת הח"מ בשומה קודמת.
3. מקדם שווי 0.3 למרפסות.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. תא/3729א':

10.1.1. שומה מכרעת בחלקה הנדונה:

בבניין הנדון, נערכה ע"י החי"מ שומה מכרעת בגין מימוש בדרך של העברת זכויות עבור חלקים אחרים בבניין (תת חלקה 17 – דירה בקומה שנייה). שומת ההשבחה נערכה על בסיס אותם נתונים כפי שעמדו בפני החי"מ נכון למועד עריכתה וזאת, עוד בטרם פורסמו עררים והחלטות בעניין שבנדון.

אין חולק שכאשר קיימת שומה מכרעת בנכס, כפי שקיים במקרה הנדון הרי שחובה עלינו לבחון את ההשבחה עפ"י אותם עקרונות למעט אותם גורמים שנתגלו כשגויים או שאינם רלוונטיים למקרה הנדון. מעבר לכך, סביר להניח שכל קונה סביר היה מביא בחשבון את הנקבע בשומה המכרעת לצורך אומדן צפי היטל ההשבחה שישולם במועד המימוש בהתאם לאותם עקרונות. הנחת יסוד זו תואמת להלך הרוח המשפטי.

בבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נקבע, בין היתר, כי:
"במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן".

בנוסף,

לאור תיקון 84 נקבע כי במקום שקיימת שומה מכרעת מן הראוי להיצמד לעקרונותיה ככל והם חלים גם במועד הקובע ונראה כי קיימת לכאורה אף חובה להתבסס עליה כל עוד לא מדובר בשגגה מהותית. לעניין זה מפנה בין היתר להחלטת ועדת ערר מס' **ים-81/11-454+457 בעניין ראתב אל ראבי ומרמש עראפת נ' הוועדה המקומית ירושלים**, ובה נקבע בין היתר כדלקמן:

"אנו סבורים כי לעניין זה, תיקון 84 הוליך אותנו כברת דרך ארוכה קדימה, כאשר ההכרעות בנושא זה ניתנות על ידי שמאים אחרים ומבוקרות על ידי וועדת הערר. לפיכך, ככול שחולף הזמן, מן הראוי כי הועדה המקומית וכן האזרחים המגישים שומות, יפעלו בהתאם להכרעות השמאים המכריעים.

יובהר כי כמובן כל שומה הינה שומה עצמאית, ועל השמאי לערוך אותה לפי מיטב הבנתו המקצועית. אולם כאשר קיימות הכרעות בנושאים עקרוניים, יש ליתן להם משקל לפחות כמנחות...".

בנוסף ומעבר לנדרש, עקרון רציפות המס מהווה אחד מעקרונות היסוד בעקרונות מיסוי מקרקעין ולפיו יוטל מס בגין רצף התקופות והפעולות בהן במצטבר, כך שלא תתקבל פעולה בה לא נבחנה סוגיית המיסוי בה. מנגד, יש לוודא שלא תהא תקופה או פעולה שתמוסה פעמיים. להיבט הנ"ל, ניתן ביטוי בהוראות רבות בחוקי המיסוי.

בניגוד למס שבח, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הדנה בהיטל ההשבחה אין לכאורה ביטוי מפורש המחייב שמירה על רציפות המס. יחד עם זאת, חישוב היטל ההשבחה, נעשה בהתאם לאמור בסעיף 4(5) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בו נקבע בין היתר כי:

***"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה".* (ד.ש.).**

כ"כ, **ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** אימץ בית המשפט העליון את שיטת "המדרגות" בחישוב ההשבחה במקרה שבו אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו מבלי ששולם היטל השבחה.

ולכן, ככל ונערכה שומה מכרעת בנכס הנדון הרי שראוי לבחון את ההשבחה עבור יתרת החלק היחסי עפ"י אותם עקרונות שנקבעו בשומה המכרעת בכפוף לכך שלא נפלה שגגה מהותית בשומה המכרעת.

לעניין עצמאותו של השמאי המכריע לדון מחדש במקרה הנדון הרי, שבמספר רב של פסקי דין והחלטות ועדת הערר נדונה סוגיית תוקפה של שומה מכרעת קודמת ובין היתר ב**עמ"נ 13-12-3279 ועדה מקומית לתכנון ובנייה הוד השרון נ' אהרון מאיר**, בו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"מדברים ברורים אלו, של כב' השופטת ברק ארז, עולה שוב הקביעה וההלכה, לפיה השמאי המכריע הינו עצמאי, ומטרת החוק וההוראות להפעלתו של התיקון, נועדו לחזק, לבצר את מעמדו של השמאי המכריע, ולהגביר את אמון הציבור בו, כי הוא גורם ניטראלי, הנותן חוות דעתו לעניין ההשבחה וקובע את מס האמת החל על האזרח, בין אם שומות הצדדים, או שומות מכריעות קודמות (בייחוד כאלו שניתנו לפני תיקון 84 שמעמדו של השמאי המכריע ודרך מינויו היו שונים), היו מוטעות או שונות, לפי הכרעתו.

***עקרון זה - לפיו השמאי המכריע מוסמך, ואף חייב, לקבוע שומת היטל השבחה באופן עצמאי ולהביא לכך ששומות ההשבחה תהיינה "שומות אמת", ללא תלות בשומות הצדדים, נקבע כאמור בפסיקת בית המשפט העליון, בתי המשפט המחוזיים/מינהליים וגם בשורה ארוכה של החלטות וועדות ערר..".* (ד.ש.).**

עפ"י האמור לעיל, הגם ויש לשמור על רציפות הוגנת של החיוב בהיטל השבחה הרי ששומת השמאי המכריע עצמאית ובלתי תלויה בעקרונות שנקבעו בשומות הצדדים או בשומה מכרעת שקדמה לה.

ולענייננו,

לאור האמור לעיל, הרי שככל ומדובר בעקרונות שנקבעו בשומה המכרעת באותו בניין ושלא נסתרו בהחלטה מחייבת, הרי שיש לפעול על פיה. יחד עם זאת, ככל וקיימים גורמים חדשים/פסיקות חדשות שלא היו במועד ההכרעות הקודמות הרי שהם יובאו בחשבון ככל ויידרש.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה עפ"י עקרונות שנקבעו בשומות המכריעות בכפוף לשינויים הנדרשים.

10.1.2. <u>זכויות בניה מתוקף תמ"א 38:</u>

10.1.2.1. <u>כללי:</u>

עמדת המשיבה הינה, כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה במניין הזכויות במצב הקודם הואיל וזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 אינן מהוות זכויות מוקנות, שכן הן כפופות לנקיטת הליך של הקלה לפי סעיף 149 וכן, כפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית. עוד נטען על ידה כי הוראות הפטור אינן חלות במימוש בדרך של מכר ולא ניתן להכיר בזכויות אלה כחלק מהמצב הקודם בטרם אושרה הזכאות להן בהיתר במסלול תמ"א. כתימוכין, הפנתה בין היתר לפסיקה, שומות מכריעות וכן להחלטת ועדת ערר בעניין התכנית הנדונה מיום 18/08/2022.

מנגד, בשומת המבקשת נטען כי יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכוח תמ"א 38. לשיטת שמאי המבקשת, תכנית 3729/א' מהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 המטמיעה את מדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. כראיה לעמדתו הפנה להחלטות ועדת ערר, לפסיקה ולהכרעות ובין היתר להחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 22-12-18618 לפיה נקבע כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 ב"מצב תכנוני קודם".

<u>הכרעה:</u>

בכל הנוגע לשאלה המהותית באם יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 אם לאו, הרי שעברנו כברת דרך למרות שטרם נאמרה המילה האחרונה.

סוגיה זו, נדונה באופן כללי במספר עררים שונים ובאופן ספציפי יותר בנוגע לתכנית תא/3616/א' **בערר תא/8291/1118 + 8290 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** (להלן: "ערר לויתן"). העררים נדונו ביחד עם 8 עררים נוספים במאוחד. מדובר בעררים כנגד שומות המשיבה בגינם טרם התקבלה החלטת שמאי מכריע. ההחלטה נתקבלה ביום 18/08/2022 בדעת רוב כאשר להחלטה צורפה דעת מיעוט.

מדובר בהחלטה מפורטת הדנה במספר סוגיות במחלוקת ובמספר רכיבי השבחה הנובעים מהוראות התכנית. יודגש, <u>מדובר בהחלטה בעניין תכנית שאינה חלה על הנכס הנדון</u>. יחד עם זאת, מדובר בהחלטה הנוגעת לשאלות מהותיות היכולות להשליך גם על התכנית המשביחה כאן. לאור זאת, מצאתי לנכון בשומה זו להציג את עיקרי החלטת הוועדה בערר לויתן. יודגש כי לאור החלטה זו, לא הוצגה מסכת משפטית נוספת כפי שהוצגה בשומות קודמות וזאת, לאור הסוגיות שנדונו בערר הרלוונטיות באופן ספציפי לשומה זו.

<u>להלן עיקרי ההחלטה:</u>

ככלל, ועדת הערר נדרשה לעשרה עררים אשר הוגשו על שומות הוועדה המקומית בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תא/3616/א' הדומה במאפייניה לתוכנית המשביחה כאן. מדובר בהחלטה מפורטת וארוכה הדנה במספר סוגיות שבמחלוקת ובמספר רכיבי ההשבחה הנובעים מהוראותיה.

עררים אלו הינם חלק מתוך סדרה ארוכה מאוד של עררים, אשר עניינם בקביעת היטלי השבחה אגב מכר דירות בתחום רובע 3 על פי תכנית תא/3616/א', שהינה תכנית על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

השאלה המרכזית שמתחדדת במסגרת העררים הינה האם יש להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה על פיה? או שמא יש לנטרל סוגיה זו.

שאלה נוספת משותפת שהועלתה בחלק גדול מן העררים הינה האם התוכנית הינה בעלת אותם מאפיינים של העדר קונקרטיות כמו של תמ"א 38 המתגבשת רק בעת מתן ההיתר, או שמא היא בבחינת תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

בהחלטת ועדת הערר נקבע בס' ג.2., בין היתר, כדלקמן: ***"הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19(ב) (10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר.,,, סעיף 19(ב)(10) הנ"ל, חל כקבוע בו, בעניין "השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים". דהיינו המחוקק ייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מכוחה, לאירוע מימוש שעניינו בקבלת היתר בניה, בתנאים הקבועים בהוראת הפטור."***

עוד נקבע בהחלטה, כי זכויות תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות ולכן, ובטרם התגבשו זכויות הבניה אין הצדקה לחייב בגינן בהיטל השבחה. לעומת זאת, התכנית המשביחה הינה תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

*"סוף דבר בהקשר זה - התכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנה היא כי המדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל ההשבחה, **הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה."* (ד.ש.).**

עוד נקבע כי, אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 ואת מסמכי המדיניות מכוחה במסגרת המצב הקודם.

*"לנטרול מדיניות, המשתקפת בתכנית מתאר שבהכנה, בקביעת השבחה על פי תכנית נקודתית, כאשר טרם אושרה תכנית המתאר ראו גם החלטת ועדת הערר (ים) 8-049/10 **פריוולד אלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים** (פורסם בנבו) (הרכב בראשות עו"ד גלעד הס כתוארו דאז (להלן: "**עניין פריוולד**") בסעיפים 120 ואילך ובפרט ס' 134 – 135 להחלטה). באותו העניין נקבע כי אם תילקח בחשבון בקביעת ההשבחה במצב הקודם תכנית המתאר שבהכנה, הרי שעיקר ההשבחה מאישור התכנית הנקודתית תאוין, ולכשתאושר תכנית המתאר שבהכנה, הרי שהמצב הקודם יהיה התכנית הנקודתית, ובגינה כבר לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה. **על כן, יש להתעלם בקביעת השווי במצב הקודם מן הציפיות שנובעות מהליכי הכנתה של תכנית המתאר."* (ד.ש.).**

עוד נקבע בהחלטה כי: *"יתרה מזו, אי התחשבות במצב הקודם בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה, עולה בקנה אחד עם פסיקה עניפה, אשר קובעת כי כאשר לשם מימוש זכות הנתונה למקרקעין, נדרש הליך של הקלה, והיא אינה בבחינת זכות מוקנית, הרי שאירוע המס הוא **בעת אישור ההקלה** ויש לשום את ההשבחה אך ורק במצב החדש ולא לייחס שווי למצב הקודם."* (ד.ש.).**

עוד נקבע בהחלטה כי בעררים הללו ימונה שמאי מייעץ אחד, אשר יערוך את שומתו בהתאם לקבוע בהחלטה זו ובהתאם לעקרונות המנחים כמפורט בנספח א' להחלטה זו. ועדת הערר צירפה להחלטתה הנחיות לשמאי המייעץ במספר סוגיות מהותיות העומדות במחלוקת.

<u>דעת מיעוט</u>:

החלטת ועדת הערר נתקבלה בדעת רוב ולה צורפה דעת מיעוט שנערכה ע"י חבר הוועדה שהינו שמאי מקרקעין. בדעת המיעוט נקבע בין היתר כדלקמן:

*"בבואנו לאמוד השבחה במידה וקיימת, עומד בפנינו כאבן יסוד, הכלל לפיו יש לבחון תחילה באם עלה שוויים של המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, כי **באין עלייה בשווים של מקרקעין לא יקום ולא יהיה היטל השבחה**; יש להדגיש שלא ניתן להניח מאליו כי תוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך של מקרקעין, עליית ערך מחייבת הוכחה שמאית."* **(ד.ש.).**

עוד נקבע בדעת המיעוט כי: *"אמנם, אין מקום להגביל את סוברניות השמאי המכריע ואת עצמאותו, אולם חוות דעת שמאית ראויה, אמורה בשומת היטל השבחה לדירת מגורים אשר במרכזה של עיר, בה אין מחסור בעסקאות להשוואה, להסתמך על תחשיב השוואתי (בעל ביסוס כמותי) ולא ניתן לקבוע שרירותית כי נוצרה השבחה בנכס מקרקעין רק על סמך מומחיותו (המוכחת) של שמאי מכריע ובוודאי במקרה, כמו זה שבפנינו, בו אין מחסור בנתוני השוואה. **לטעמי, לא הוכחה עליית ערך המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616א."***

עוד נקבע בדעת המיעוט כי: *"אין ללמוד מהפטור על חיוב בהיטל השבחה בעת קבלת היתר בניה (כנדרש בהלכת מועש) על הוראה לחייב בהיטל השבחה בעת מכר, דרישת היטל השבחה שכזאת לא נדונה ולא נתבקשה וכך גם הודגש בהחלטת וועדת הערר בעניין צור-מעוף; בהתאמה, **אין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616/א בעת מכר.**"*

חבר הוועדה קבע את עמדתו המקצועית כדעת מיעוט. בנוסף, ולאור החלטת הרוב בוועדת הערר, צויינו על ידו מספר עקרונות והנחיות לשמאי המייעץ בעת עריכת שומת השבחה בהתאם להחלטת הרוב.

טרם יבש הדיו וכבר נתקבלה החלטה הפוכה לכאורה.

בהחלטה מאוחרת יותר בנוגע למספר עררים שנדונו בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ירושלים ובין היתר **בערר ים/403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (להלן: "ערר ירושלים") נדונה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 9988 (להלן: "תכנית רחביה") שהינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 (כמו במקרה הנדון). בערר נקבע כי: *"**סוף דבר, ממכלול השיקולים שלעיל אנו סבורים כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית רחביה במימוש במכר**"*. ההחלטה נתקבלה בדעת רוב וללא דעת מיעוט.

אלא, שלאחר ההחלטה בערר 'אהרון ברק' הנ"ל, נתקבלה החלטה סותרת בוועדת הערר בירושלים, **ערר (י-ם) 8069/19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יעקב כהן** ושם נקבע, כי אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב קודם.

"28. לעמדתנו אין להביא את תמ"א 38 כמצב קודם ויש לנטרל את עליית הערך הנובעת מהציפייה לאישור תמ"א 38 משווי המצב הקודם."

כחלק מהיריעה יצויין כי, **ביום 01/12/2022 פרסמה עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועמ"ש לממשלה סיכום דיון** בסוגיה שבנדון ובה נקבע בסעיף 46 לסיכום בין היתר כי: *"על כן, ולאחר שנתנו דעתנו גם להיבטי היישום, מצאנו מקום להבהיר כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא <u>רק</u> לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר מכוחה או שניתן*

*לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א (דוגמת: **הליכי ייזום שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים).***

*לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, **לא ינוטרל**, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם". **(ד.ש.א.כ).***

מהתוספת הנ"ל עולה כי עפ"י המשנה ליועמ"ש והמשתתפים בדיון, כאשר קיים פוטנציאל כללי הנובע מקיומה של התמ"א, הרי שהוא מהווה חלק מרכיבי השווי ואת אותו רכיב אין לנטרל וזאת, בשונה מרכיב קונקרטי שנעשה בנכס.

ולענייננו, שווי הנכסים שיקף את המציאות התכנונית העובדתית ולפיה תאושר תוספת בניה ברמת ודאות גבוהה של 1.5 – 1.65 קומות. גם אם נקבע בהחלטה בעניין לויתן כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38, הרי שבניתוח שווי שוק, שווי הדירות גילם בהכרח גם תוספת זכויות בניה ככל וקיימת היתכנות כזו.

בסוגיה המהותית יצוין, דעתי המקצועית הינה כי בכל הנוגע <u>להיבטים השמאיים</u> הרי ששווי המקרקעין עובר למועד אישורה של תכנית המשביחה שיקף את זכויות הבניה שהיה ניתן לקבל ברמת ודאות גבוהה. כל קונה סביר ידע כי המשיבה העניקה היתרי בניה כדבר שבשגרה לתוספת קומה וחצי ואף למעלה מכך (1.65 קומות) וזאת, כמימוש חלקי הנובע מתמ"א 38.

אולם, וזה העיקר,

ביום 08/01/2024 התקבלה החלטה בבי"מ לעניינים מנהליים תל אביב בנוגע **לעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.**

עפ"י ההחלטה נדונה בין היתר השאלה בנוגע לזכויות שיש להביא בחשבון במצב הקודם ביחס לתמ"א 38.

כבוד בית המשפט מונה לא פחות מ – 7 סיבות לפיהן יש להביא בחשבון פוטנציאל הנובע מתמ"א 38 במצב הקודם. החלטה זו אינה מתעלמת מפסיקות קיימות אלא, בוחנת את המסקנה ביחס לכל אחת מהפסיקות הרלוונטיות ובין היתר לעניין 'מועש', 'רבין', 'אליק רון', החלטת ועדת הערר בעניין לויתן ובהתבסס על עמדת היועמ"ש המחזקת לשיטת בית המשפט את המסקנה הסופית. בית המשפט אף אינו מתעלם מהקביעה היסודית ולפיה זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות כי אם מותנות.

יחד עם זאת, נקבע בהחלטה כי, אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות.

בסיכומו של דבר, נקבע בעמ"נ בין היתר כי: *"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, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל".*

עוד נקבע בפרק יא' להחלטה כי: *"מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, **<u>כפוף</u>** להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל".*

כאמור לעיל, מדובר בהחלטת בי"מ לאור ההחלטה בעניין 'לויתן' כפי שנדון בפני ועדת הערר הנכבדה. אמנם, יותר מסביר להניח כי אין הדבר בבחינת סוף דבר שהרי המשיבה הגישה בקשת רשות ערעור על ההחלטה

הנ"ל אך טרם נתקבלה החלטה.

להליך הצטרפה יועמ"ש לממשלה אשר הביעה את עמדתה בהודעתה מיום 16/01/2025 ולפיה, יש לאשר את בקשת המשיבה להגיש ערר על ההחלטה בעניין 'לויתן' וזאת, בין היתר בשל מורכבות וחשיבות הסוגייה.

לגופו של עניין יצויין כי עמדת יועמ"ש לממשלה בין היתר כאמור בסעיף 36 הינה כי: *"לגופה של השאלה המשפטית, ,,,בעת עריכתה של שומת היטל השבחה אין להביא בחשבון ב'מצב הקודם' את מרכיב השווי הנובע מהאפשרות התיאורטית לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38".*

יחד עם זאת, בהמשך לאותה התייחסות נקבע בסעיף 53 כי: *,,,חשוב לחדד כי אין בעמדה האמורה כדי למנוע בהיבט השמאי מלהתחשב במסגרת חישוב 'המצב הקודם' **בעליית שווי כללית בשוק החופשי** אשר יכול וגם הושפעה מעצם אישורה וקיומה של תמ"א 38 במרחב (להבדיל מתחולתה במגרש והאפשרות התכנונית לקבל היתר מכוחה שאותה אין לנטרל)".*

ולענייננו,

רצף ההחלטות הנ"ל טרם הוכרע. יחד עם זאת, קבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 בכל הנוגע לתוספת קומה וחצי במצב הקודם ערב אישורה של התכנית, הייתה ברמת וודאות מובהקת וגבוהה הגם ומדובר בזכויות 'מותנות' ושאינן 'מוקנות'. יצויין שגם לשיטת המשיבה, עובר לאישור התכנית המשביחה ניתנו היתרי בניה רבים מכוח תמ"א 38 כדבר שבשגרה.

ביחס לשומה קודמת יצוין כי, השומה נערכה בטרם פורסמה העתירה המנהלית שפורטה לעיל. בשל העובדה כי מדובר בשומה שלא נפסלה, הרי שיש לאמץ את האמור בה בכפוף לשינויים כמפורט להלן.

בהתייחס למפורט בפסיקות הרלוונטיות יצויין כי בכולן קיימת התייחסות לכלל טענות הצדדים כולל ביחס לפסיקות 'סותרות' לכאורה ו/או אחרות. לפיכך, איני מוצא מקום לפירוט נוסף ומתן התייחסות נוספת לטיעוני הצדדים.

לאור כל האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומה המכרעת שנערכה בבניין הנדון דהיינו, בגין יתרת שטחי הבניה שמעניקה התכנית המשביחה מעבר לזכויות הוודאיות מכוח תמ"א 38.

בהערת אגב יוער כי, למיטב הבנתי קביעה זו תואמת לאמור בעתירה המנהלית ואף תואמת לעמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה ולעמדת היועמ"ש לממשלה כאמור לעיל.

10.1.2.2. <u>לעניין אופן חישוב ההשבחה:</u>

בדעת המיעוט בערר בעניין 'לויתן' נקבע בין היתר כי: *"יש להדגיש שלא ניתן להניח מאליו כי תוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך של מקרקעין, עליית ערך מחייבת הוכחה שמאית".*

אכן מדובר בקביעה צודקת ונכונה. אלא, שבחינת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון בלבד ובהתעלם ממציאות הסביבתית אינה בהכרח מהווה עקרון יחידי לבחינת השבחה במקרקעין.

בשלב ראשון ולצורך יישום עקרון זה, עיינתי במספר עסקאות כדלקמן:

- <u>עסקאות השוואה לדירות מגורים בתחום תכנית רובע 3, בין השנים 2017-2018, ללא חניה ומעלית:</u>

מועד העסקה	כתובת	גו"ח/ תת חלקה	תמורה	שטח רשום עפ"י נסח רישום	שטח ארנונה	שטח מדוד מתוך תשריט בית משותף	שנת היתר בניה	קומה/ מס' קומות	גובה קומה	שווי מ"ר בנוי
21/06/2017	מוצקין 5	6960/109 /11	2,700,000 ₪	45 מ"ר	45 מ"ר	66 מ"ר	1940	3/5	3.10	40,909 ₪
21/05/2017	עמנואל הרומי 21	6214/521 /10	2,785,000 ₪	50.80 מ"ר	50 מ"ר	70 מ"ר	1950	4/5	3.20	39,786 ₪
18/01/2018	אוסישקין 100	6212/473 /9	4,200,000 ₪	62 מ"ר	70 מ"ר	83 מ"ר	1960	2/3	3.06	50,602 ₪
23/04/2017	שלמה המלך 58	6952/1 /5	3,365,000 ₪	78.62 מ"ר	78 מ"ר	68 מ"ר	1955	2/4	3.00	49,485 ₪
10/07/2017	לוי יצחק 8	6955/129 /1	3,400,002 ₪	70 מ"ר	79 מ"ר	100 מ"ר	1964	1/3	3.00	34,000 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל										**43,000** ₪

- <u>עסקאות השוואה לדירות מגורים בתחום תכנית רובע 3, שנת 2019, ללא חניה ומעלית:</u>

מועד העסקה	כתובת	גו"ח/ תת חלקה	תמורה	שטח רשום עפ"י נסח רישום	שטח ארנונה	שטח מדוד מתוך תשריט בית משותף	שנת היתר בניה	קומה/ מס' קומות	גובה קומה	שווי מ"ר בנוי
25/07/2019	גוטליב 10	6215/247 /8	2,900,000 ₪	47 מ"ר	55 מ"ר	63 מ"ר	1935	2/4	3.20	46,032 ₪
19/11/2019	ארבע ארצות 23	6214/63 /7	2,770,000 ₪	58 מ"ר	60 מ"ר	66 מ"ר	1950	3/4	3.20	41,970 ₪
02/08/2019	עין חרוד 3	7092/86 /4	2,590,000 ₪	42 מ"ר	42 מ"ר	57 מ"ר	1971	2/4	3.00	45,439 ₪
04/09/2019	לוי יצחק 8	6955/129 /1	3,990,000 ₪	70 מ"ר	89 מ"ר	100 מ"ר	1964	1/3	3.00	39,900 ₪
12/12/2019	שמעון התרסי 20/אגריפס 4	6958/159 /3	2,640,000 ₪	55.98 מ"ר	56 מ"ר	61 מ"ר	1972	2/4	2.90	43,279 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל										**43,000** ₪

הערה: ביחס לנכס ברחוב לוי יצחק 8, לא ברור ממה נובעת תוספת השווי הגבוהה, ייתכן בשל שיפוץ וכיוצ"ב.

מהטבלאות עולה כי, לא קיימת עליית שווי ולכאורה, די בכך כדי להוכיח כי התכנית אינה משביחה. אלא, שלעיתים קיים קושי להצביע על עליית שווים של מקרקעין וזאת, אף במקרים בהם אין חולק כי נוספו זכויות רבות.

ולענייננו, במקרה הנדון מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות. במימוש בדרך של היתר בניה, כל אחד מבעלי הזכויות בבניין ייהנה מתמורה נוספת בדמות של חיזוק הבניין, שיפוצו, תוספת שטח/מרפסת/ממ"ד וזאת, ללא כל תשלום מצדו של בעל הזכויות. מדובר בתוספת שווי משמעותית המתווספת לבעלי הזכויות בבניין וזאת כאמור, ללא כל תשלום מצדם. תוספת שווי זו, נובעת אך ורק מתוספת הזכויות שעפ"י התכנית המשביחה ככל וקיימת, הגם שלא בהכרח נצפתה עליית שווי.

לאור האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו באמצעות גישת התועלת ע"י בחינת שטחי הבניה הנוספים בלבד ובהתאם להכרעה קודמת בבניין הנדון.

10.1.3. <u>המימוש המיטבי:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו הבניין הקיים בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תמ"א 38 במצב קודם.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת הצדדים.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה שניה בבניין מגורים במצב פיזי התואם את גילו. הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית והוא אינו כולל מעלית וחניות בתחום החלקה.

בהתאם להיתרי הבניה ולבינוי הקיים בפועל בבניין הנדון, נראה כי נוצלו מרבית זכויות הבניה בקומות בהתאם למגבלות קווי בניין עפ"י תכניות תקפות. ככל וקיימת היתכנות לבניה נוספת הרי שהיא תתקיים כתוספת לבניין הקיים ולא בחלופת הריסתו.

ככלל, הן עפ"י הוראות התכנית והן עפ"י מסמכי המדיניות, סל זכויות הבניה במסלול של הריסה ובניה מחדש עולה לעיתים על תוספת הזכויות במימוש במסלול של תוספת על הקיים. יחד עם זאת, בחינת השימוש המיטבי צריכה שתיעשה גם לאור הבנוי בפועל לעומת יתרת זכויות הבניה וכן, לאור יתר מאפייני הנכס.

יצויין כי, במימוש בחלופת הריסה ובניה מחדש מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין כל השבחה בשל הסיכוי הנמוך להתגשמותו. בתוספת בניה, הגם ונדרשת הסכמת כל/רוב (תלוי במתכונת הבניה) הרי שקיימת סבירות גבוהה יותר ליישומה של תוספת בניה.

בנוסף ומעבר לנדרש,

מבחן המציאות מוכיח כי הגם וזכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש גבוהות יותר מחלופת תוספת על הקיים, הרי שהמימוש בדרך של חיזוק או תוספת לקיים הינו שכיח יותר.

עפ"י דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2019 אשר נערך בשנת 2020 ע"י משרד הבינוי והשיכון נמצא כי במהלך השנים 2005 – 2019 נבנו עפ"י תמ"א 38 בעיר תל אביב 529 בניינים, מתוכם 355 בניינים במסלול של חיזוק ועיבוי לעומת 194 בניינים להריסה ובניה מחדש.

עוד נמצא כי בשנת 2019 בלבד נבנו מכוח תמ"א בעיר ת"א 145 בניינים, בחלוקה של 73 בניינים במתווה של חיזוק ותוספות לעומת 72 בניינים להריסה ובנייה מחדש. לאור ממצאים אלו עולה כי בחלוף הזמן הפער בין מס' הפרויקטים במסגרת חיזוק ותוספות לבין מס' הפרויקטים בבניה חדשה הולך ומצטמצם עד כדי מצב של איזון בין השניים. מהאמור לעיל עולה כי בשנת 2019 אין עדיפות מובהקת בן החלופות.

ומן הכלל אל הפרט,

במקרה הנדון בהתאם להיתרי הבניה ולבינוי הקיים בפועל בחלקה הנדונה וכאמור לעיל, נראה כי נוצלו מירב זכויות הבניה בקומות בהתאם למגבלות קווי בניין עפ"י תכניות תקפות.

כאמור לעיל, בבניין הנדון, נערכה ע"י הח"מ שומה מכרעת (להלן: "השומה הקודמת"). יצויין כי גם כיום, בחלוף מעל ל- 7 שנים ממועד עריכת השומה הקודמת. טרם הוגשה בקשה להיתר בנייה למימוש זכויות הבנייה ולכן, טרם ניתנו נתונים מוצקים עליהם ניתן להתבסס לצורך קביעת המימוש המיטבי.

לאור הנקבע בשומה המכרעת הקודמת בבניין ולשם שמירה על עיקרון רציפות המס, הובא בחשבון כי **המימוש המיטבי הינו ע"י תוספת בניה לקיים.**

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי המימוש המיטבי הינו תוספת לבניין הקיים בהתאם לעמדת הצדדים והנקבע בשומה מכרעת בבניין הנדון.

10.1.4. <u>שטחי בניה – מצב חדש וקודם:</u>

בשומת המשיבה חושבה תוספת של 3 קומות טיפוסית בשטח של 320 מ"ר לקומה וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח של 268 מ"ר + 52 מ"ר מרפסת גג בהתאם לקביעת החי"מ בשומה קודמת.

לשיטת שמאי המבקש חושבו זכויות הבניה במצב חדש בהתאם לשטחי הבניה שננקטו בשומת המשיבה. במצב קודם חושבו 2 קומות בשטח כולל של 741 מ"ר וכן קומת גג חלקית בשטח של 185 מ"ר + מרפסת גג 56 מ"ר.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.1.3 דלעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת בניה על הקיים. הבניין נשוא השומה כולל 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית. בהתאם להוראות התכנית המשביחה הותרה תוספת של 3 קומות טיפוסיות וכן, תוספת קומת גג חלקית בכפוף לנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית.

לצורך קביעת ההשבחה הובאו בחשבון שטחי בניה בשני מצבי התכנון בהתאם לנקבע בשומה המכרעת הקודמת וזאת, לצורך שמירה על עקרון השוויון ולאור העובדה כי לא נתקבלו החלטות סותרות בגין השומה הקודמת הנ"ל. יצויין כי נכון למועד הקובע, לא קיים תכנון ספציפי וטרם הוגשה בקשה להיתר בנכס הנדון.

<u>לעניין תוספת קומה טיפוסית</u> - בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(1)(ב) נקבע כי בבניינים ברחוב ארלוזורוב במסלול של תוספת בניה: *"תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו".*

כ"כ, בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(3) הדן בשטח קומות התוספת נקבע בין היתר, כדלקמן:

"<u>שטח קומות התוספת</u> (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה."

אקדים ואומר, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים. בהתאם למדידה גרפית שערכתי על גבי היתרי הבניה ובהתאם לנקבע בשומה המכרעת מתקבלת קומה בשטח סחיר של כ- 320 מ"ר. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון תוספת קומה טיפוסית בשטח עיקרי של 320 מ"ר.

<u>לעניין קומת הגג החלקית</u> – בהתאם לסעיף 4.1.3.ב(9)(ב) הדן בשטח קומת הגג החלקית מחוץ לתחום אזור ההכרזה נקבע כי: ***"מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל."***

כ"כ, בסעיף 4.1.3.ב(8)(א) הדן בשטחי הנסיגות נקבע, בין היתר, כי: ***"קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות***

בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות."

לאור האמור לעיל, ובהתחשב בנסיגה של 3 מ' מקו בניין חזיתי ובהפחתת גרעין ח"מ, מתקבלת קומת גג חלקית בשטח עיקרי של כ - 268 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ - 52 מ"ר המהווה את שטח הנסיגה הנדרש.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו במצב החדש, תוספת קומת גג חלקית בשטח של 268 מ"ר וכן, מרפסת גג בשטח של 52 מ"ר.

<u>לסיכום</u>,

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון במצב הקודם רכיבים המהווים חלק מהשווי הקודם ושאותם אין לנטרל כאמור לעיל. מדובר בשטחי בניה כפי שהמשיבה אישרה כדבר שבשגרה, הגם ומדובר בחלק בלבד מזכויות הבניה עפ"י תמ"א 38.

לפיכך, בחישוב ההשבחה, הובאה בחשבון במצב החדש תוספת קומה טיפוסית בשטח של 320 מ"ר וכן תוספת קומת גג חלקית בשטח של 268 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 52 מ"ר. לעומת זאת במצב הקודם, הובאה בחשבון תוספת קומה טיפוסית בשטח של 320 מ"ר וכן, קומת גג חלקית 160 מ"ר (50%) ומרפסת גג בשטח זהה.

10.1.5. <u>מקדם שווי קומת גג חלקית ומרפסת הגג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב החדש מקדם שווי של 1.2 לשטח העיקרי בקומת הגג ו- מקדם שווי 0.3 לשטח מרפסת הגג.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדמי שווי זהים של 1.05 לשטח העיקרי בקומת הגג ומקדם 0.3 למרפסת הגג בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 2.03 לתקנות התו"ב[4] נקבע כי גובה קומת המגורים המשמשת לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. עוד יצויין כי, עפ"י תכנית ג' החלה על מרחב העיר תל אביב, ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בגובה מקסימלי של 2.5 מ'. בהתאם לסעיף 8.ג. להוראות תכנית ג' נקבע בין היתר כי: *"גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים,,,,יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.00 מ' מפני רצפת הגג."*

יחד עם זאת, צויין לא אחת ע"י שמאים אחרים מטעם המשיבה כי בנוגע לגובה קומה טיפוסית, אושרה הקמתן של קומות טיפוסיות בגובה של 2.7 מ' וללא הליך הקלה. ואכן, מעיון במספר תיקי בניה, נמצאו קומות טיפוסיות בגובה של 2.7 מ' נטו ומעלה אשר אושרו ללא הליך של הקלה.

[4] תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

להלן מספר דוגמאות:

גו"ח	כתובת	גובה קומה טיפוסיות עפ"י היתרים ישנים	רובע
6909/65	סמ' נס ציונה 5	3.3 מ' נטו	3
7229/8	עזרא הסופר 14	3.4 מ' נטו	3
6961/63	בן יהודה 250	3 מ' נטו	3
6957/117	נורדאו 62	2.9 מ' נטו	3
6213/696	דוד רמז 36	3 מ' נטו	4

בנוסף, ראו היתר בניה לנכס בשד' נורדאו 62. כ"כ, ברחוב סוקולוב 97 נמצא היתר לפיו גובה הקומה הקיימת (לפני תוספת) הינו 3.04 מ'.

לעומת זאת, במצב החדש, בהתאם להוראות התכנית המשביחה במסלול של תוספת בניה סעיף 4.1.3.ב(7) נקבע כי גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג) לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

הגובה המותר עפ"י התכנית המשביחה הינו 3.4 מ' המהווה פער משמעותי ומקנה תחושת רווחה ושיפור תכנוני. אלא שתדירות היתרי הבניה לבניית קומה בגובה זה אינה גבוהה. עוד יודגש, כי בנוסף להגבהת הקומה התירה התכנית הקמת בריכת שחיה בגג עליון/תחתון.

בעניין זה, עיינתי במספר בקשות להיתרי בניה בתחום התכנית ומהן עולה כי במקרים רבים אושרה קומת גג חלקית בגובה שאינו עולה על 3 מ' כדלקמן:

תאריך	מס' היתר	כתובת	מיקום	גו"ח	הריסה/ תוספת	גובה ברוטו	גובה נטו
06/03/2022	21-0985	סוקולוב 97	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6959/40	תוספת	3.30	2.90
22/03/2022	22-0104	סוקולוב 95	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6959/41	תוספת	3.20	3.00
01/09/2021	21-0323	מנדלשטם 25	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6956/7	הריסה	3.00	2.90
23/05/2022	22-0372	מיכה 26 פ' בן יהודה 250	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6961/63	תוספת	3.20	3.00
23/05/2022	22-0033	ז'בוטינסקי 67 פ' יהושע בן נון 30	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6214/469	הריסה	3.30	2.90
25/08/2021	20-0835	בן יהודה 89א	**בתחום** אזור ההכרזה	6968/100	תוספת	3.30	3.00
05/01/2022	21-0698	בן יהודה 210	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6960/72	תוספת	3.21	2.85
13/12/2021	21-1157	יהושע בן נון 43	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6214/401	הריסה		3.10
27/03/2022	21-0716	בן יהודה 59	**בתחום** אזור ההכרזה	6905/38	תוספת	3.03	2.84
09/02/2020	19-1140	דיזנגוף 137	**בתחום** אזור ההכרזה	7078/91	הריסה	3.30	2.80

מהטבלה הנ"ל מתקבלת קומת גג חלקית בגובה של 3 מ' בקירוב.

לעניין מקדם ההשבחה בגין הגבהת קומה, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

תאריך הכרעה	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	הגבהה	מקדם השבחה
02/02/2022	שלומי יפה	6134/649	דרך דיין משה 56	10 ס"מ	2.00%
19/09/2019	דוד טיגרמן	6213/845	ליפסקי לואי 9	10 ס"מ	1.20%
06/05/2022	מרדכי דדון	6212/653,1243	ויצמן 93 פ' פנקס דוד 55	10 ס"מ	1.00%
15/09/2019	דוד טיגרמן	6954/56	גוש חלב 18	10 ס"מ	1.20%
20/09/2016	דורית פריאל	7321/69,70	אח"י דקר 6	10 ס"מ	1.00%

אולם וזה העיקר,

בהתאם לפסיקה עדכנית ובין היתר **בעמ"נ 9811-11-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' א.לוי** מיום 08/04/2025 נקבע כי: *"...כאשר מוגשת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 אף אם קיימת מגבלה על גובה הקומה מכוח התכנון הקיים, ניתן לשנות מגבלה זו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית וכמובן בהתאם להוראות תמ"א 38 אשר קובעות גם הוראות בינוי לרבות גובה קומה טיפוסית. מכאן, כאשר תמ"א 38 מתירה לבנות 2.5 קומות ומתייחסת באופן מפורש לבניה לקביעת הוראות על קומת הגג הרי מדובר בהוראת בינוי הגוברת על הוראות הבינוי בתוכנית ג' או ג/ 1 לענין הגובה ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה עבור "הקלה" זו. מכאן, כאשר אנו חוזרים לשאלת המוצא אני סבור כי ניתן היה לבנות את המבנה המבוקש במקרה שלפני עם גובה קומת גג של 3.45 מכוח תמ"א 38".*

במקרה הנדון, מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות ולא בבקשה להיתר. התוכנית מאפשרת תכליות נוספות ובין היתר הקמת בריכת שחיה. בשל תכליות התוכנית והקומה, הובא בחשבון בשומה זו **מקדם השבחה של 1.05** לשטח העיקרי המשקף את תרומת הוראות התוכנית לקומת הגג ומאפייניה וכן את רמת שכיחות השימוש בתכליות המותרות בה.

בכל הנוגע לשטחי הבניה בקומות הטיפוסיות - הובא בחשבון מקדם שווי 1.

<u>לעניין מקדם המרפסת:</u>

לצורך קביעת המקדם הראוי עיינתי בשומות מכריעות בגוש 6111 הנדון כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת גג
מרדכי דדון	6111/229	דובנוב 23	0.3
דוד טיגרמן	6111/418	ארלוזרוב 168 פ' ויצמן 41	0.3
גיא צדיק	6111/243	השופטים 39	0.3
ערן ירקוני	6111/447	שאול המלך 17	0.3
אליהו כהן	6111/180	דוד המלך 9	0.3
גבע בלטר	6111/603	דובנוב 18א	0.3

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.3 לשטח מרפסת הגג בשני מצבי התכנון.

10.1.6. <u>מקדם בינוי חדש על ישן ועלות התאמה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות התאמה בגין בניה חדשה מעל מבנה קיים של 370 ₪ למ"ר מבונה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה החלופי מקדם הפחתה לתוספת בניה למבנה קיים בשיעור של 0.8.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.1.3 דלעיל, השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו ע"י תוספת בניה על הקיים. לפיכך, קיבלתי את עמדות הצדדים ולפיה נדרשת התאמה בשל בינוי חדש על מבנה קיים.

בהתייחס לעלויות ההתאמה נקבע **בערר תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** בין היתר כי: *"בחלק מן השומות המכריעות נקבעו עלויות ההתאמה כאחוז מעלות הבניה. סביר אמנם כי אחוז זה נקבע על סמך ניסיונו של השמאי בפרויקטים אחרים, אלא שקביעת העלויות בדרך כזו, שאינה מאפשרת בדיקה ובקרה, מביאה לריבוי מחלוקות".*

עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין זה כי: *"עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו".*

אין חולק, כי קביעת עלות התאמה ע"י ערך כספי ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון עדיפה על פני קביעת מקדם התאמה בשיעור יחסי וזאת, בכפוף לבחינה כלכלית/הנדסית ספציפית לנכס הנדון. אלא שבמקרה הנדון, מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות. במצב כזה, טרם נערכה בחינה תכנונית וכלכלית מדוקדקת הכוללת את היקף הבניה האמתי שיבוצע בסופו של דבר, טרם נבחנה ההיתכנות ההנדסית בפועל וכן, טרם נבחן הבינוי המוצע ביחס לבינוי הקיים.

מעבר לכך, גם קביעת ערך כספי נומינלי המשקף את עלות ההתאמה מהווה אומדן בלבד ונקבע כשיעור יחסי מעלות בניה ולא כערך כספי מדוד.

בהערת אגב יוער כי, בשומות מכריעות רבות לפני החלטת ועדת הערר וגם במספר הכרעות לאחר החלטת ועדת הערר, נקבע מקדם התאמה יחסי ולא ע"י קביעת ערך כספי נומינלי.

לצורך קביעת עלות התאמה, עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך הכרעה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	עלויות/מקדם התאמה חדש על קיים	עלויות חיזוק
גד נתן	02/12/2018	6955/48	סוקולוב 3	24/01/2018	0.9 (משקף 2,300 ₪)	1,000,000 ₪
שושי שרביט	10/05/2020	6214/463		24/01/2018	1,400 ₪ לכל מ"ר תוספת זכויות	
גיא צדיק	14/07/2022	6961/38	נחום הנביא 12	24/01/2018	0.9 (משקף 2,600 ₪)	1,000 ₪/מ"ר בנוי
רמה מאור	15/09/2022	6961/52	ירמיהו 24	24/01/2018	1,800 ₪ לכל מ"ר תוספת זכויות	600 ₪/מ"ר בנוי
ארז כהן	25/03/2021	6962/167	דיזנגוף 289 פ' צידון 16	24/01/2018	2,500 ₪ לכל מ"ר תוספת זכויות	
ארז כהן	30/10/2022	6107/388	בני משה 31	16/06/2018	2,000 ₪ לכל מ"ר תוספת זכויות	1,000 ₪/מ"ר בנוי
רמה מאור	05/07/2022	6906/77	שלום עליכם 52	24/01/2018	2,400 ₪ לכל מ"ר תוספת זכויות	600 ₪/מ"ר בנוי
דוד דדון	01/09/2022	6111/482	ויצמן 35	16/06/2018	0.8 (משקף 5,000 ₪)	
גיא צדיק	30/10/2022	6213/694	דוד רמז 34	17/06/2018	0.9 (משקף 2,500 ₪)	1,000 ₪/מ"ר בנוי
מרדכי דדון	24/10/2022	6214/386	ז'בוטינסקי 55	24/01/2018	0.8 (משקף 4,760 ₪)	

עפ"י הטבלה הנ"ל, מתקבלת עלות התאמה בטווח של 1,400 ₪ על הצד הנמוך ביותר ועד 5,000 ₪/מ"ר. בנוסף, מתקבלת עלות חיזוק בין 600 ₪ ועד 1,000 ₪/מ"ר בנוי.

לצורך בקרה בלבד, עיינתי במספר שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם בינוי חדש על ישן	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	6110/263	סמטת בארי 11	0.9	20,000 ₪
עומר סרחאן	6110/276+6111/612	ארלוזורוב 178	0.8	22,500 ₪
בועז קוט	6110/267	בארי 51	0.9	22,500 ₪
מרדכי דדון	6111/229	דובנוב 23	0.8	23,800 ₪
אלדד חיימי	6111/603	דובנוב 18	0.8	24,000 ₪

מהטבלה הנ"ל מתקבלת עלות המשקפת עלות התאמה בגבולות של 2,000 ₪/מ"ר – 4,800 ₪/מ"ר ובממוצע עלות של 4,000 ₪/מ"ר במעוגל.

כאמור בהחלטה בעניין לויתן נקבע כי יש לקבוע עלות כספית ולא כמקדם. העלות המפורטת לעיל, מתקבלת מניתוח מקדמי ההתאמה ולא כבחינת עלות בפועל.

יחד עם זאת ולאור ההנחיות שנקבעו בערר 'לויתן', עיינתי בעלויות בפרויקטים לחיזוק ותוספות בניה כפי שנתקבלו בפועל במסגרת תמ"א 38 בעיר תל אביב, הכוללות פירוט עלויות חיזוק לדירות הקיימות וזאת, בהתבסס על מחירון דקל מיום 06/2022 באתר הלשכה.

לצורך מדגם מייצג, נותחו על ידי 13 פרויקטים שונים ברחבי העיר ת״א כדלקמן:

כתובת הפרוייקט	מס׳ יח״ד קיימות	שטחים קיימים לפני התוספת	שטח ממוצע ליח״ד	עלות חיזוק ליח״ד	עלות חיזוק למ״ר
תוספתא 4	15	1,269	84.6	₪ 98,520	₪ 1,165
המליץ 18	9	530	58.9	₪ 176,890	₪ 3,004
מזא״ה 73	6	595.03	99.2	₪ 283,551	₪ 2,859
משה שרת	13	1354	104.2	₪ 106,359	₪ 1,021
מלצ׳ט	2	246.9	123.5	₪ 420,547	₪ 3,407
מיכה 16	3	263	87.7	₪ 280,041	₪ 3,194
ביירון	8	600	75.0	₪ 204,751	₪ 2,730
שד׳ נורדאו 52	5	534.62	106.9	₪ 328,723	₪ 3,074
פרופסור שור 13	12	1,094	91.2	₪ 212,199	₪ 2,328
יהל״ל 6	16	1,000	62.5	₪ 165,539	₪ 2,649
ברנר	9	625	69.4	₪ 335,189	₪ 4,827
בן סירא 7	16	1,345	84.1	₪ 186,984	₪ 2,224
דיזנגוף 1	17	955	56.2	₪ 173,840	₪ 3,095

בהתאם לנתונים הנ״ל מתקבל מנעד רחב של עלות החיזוק הנעה בטווח של 1,021 ₪/מ״ר – 4,827 ₪/מ״ר, משקף עלות חיזוק ממוצעת של כ- 2,740 ₪/מ״ר ובהתאמה למועד הקובע (0.91) מתקבלת עלות בגבולות של 2,500 ₪/מ״ר.

<u>ולענייננו,</u>

במקרה הנדון לא הוצגה תכנית כלכלית/הנדסית בנוגע לעלות ההתאמה הרלוונטית לבניין הנדון. הנכס הנדון מהווה בניין ותיק ללא מעלית וחניות כאשר השימוש המיטבי בהתאם לעמדות הצדדים הינו בניה על הקיים. בניה על בניין קיים הינה בניה מורכבת יותר מאשר בניה חדשה וזאת ובין היתר, בשל הצורך בהתחברות לתשתית קיימת ושדרוגה.

לעניין טענת המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון עלות של 370 ₪/מ״ר בהתאם לחוו״ד הנדסית שנערכה ע״י המהנדס ישראל דוד. מעיון בחוות הדעת לא ניתן לשלול את המסקנה דלעיל ובמיוחד לאור העובדה כי חוות הדעת עפ״י רוב עוסקות בבניינים שאינם טעוני חיזוק. כ״כ, עפ״י עורך חוות הדעת יש לבחון כל בניין לגופו ומכאן שאין להישען על חוות הדעת הרלוונטיות לבניין אחר.

לאור הנקבע בערר ׳לויתן׳, מצאתי לנכון בשומה זו לבחון את עלות ההתאמה שלא ע״י מקדם יחסי אלא כערך כספי וביחס לאומדן עלות הבניה וזאת, למרות האמור בשומה המכרעת בבניין. לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות התאמה לבינוי הקיים על הצד הזהיר בסך של 2,500 ₪ /מ״ר תוספת.

10.1.7. <u>מקדם דחיה/גורם שיתוף:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש הזכויות לרבות התייחסות למושע בשיעור של 0.627.

בשומת המבקשת הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה החלופי מקדם דחיה ומושע בשיעור של 0.5 המשקף דחיה של 12 שנים.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה הזכויות אינן זמינות במועד הקובע וכי נדרשת דחיה עד למימושן.

בשל הבינוי הקיים ובהתחשב במימוש המיטבי של תוספת בניה חדשה על הבניין הקיים, יש להביא בחשבון מקדם דחיה ומקדם מושע בנפרד שאינם בהכרח חופפים. לעניין זה יצויין, כי לא אחת גילו ועדות הערר את דעתן ולפיה יש לתת מקדם נפרד לכל רכיב באופן שמקדם ההפחתה הרלוונטי יהיה שקוף ונהיר לכל אדם. לעניין זה אפנה בין היתר **לערר (דרום) 6118/15/68 י.לי–דה השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד** ובו צויין, בין היתר, כי: *"חובתה של ועדת הערר לדאוג לכך שהפרט יבין את השומה גם אם לא יסכים לחיוב שהוטל עליו וזאת לצד חובתה הבסיסית לוודא שהמדובר במס צודק ולא שרירותי".*

הנכס הנדון מהווה כאמור דירת מגורים בקומה שניה כחלק מבניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

<u>לעניין גורם הדחיה:</u>

בהתאם להחלטת ועדת **הערר תא/8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו**. נקבע בין היתר כי: *"הדחיה מושפעת מגורמים שונים הראויים כי השמאי יפרטם, יסביר השפעתם ויתייחס אליהם בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו".*

בנוגע למאפייני הנכס צויינו בין היתר 3 רכיבים: מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי, גורמים ומאפיינים תכנוניים בעניין משך הדחיה וגורם השיתוף.

<u>בנוגע למאפיינים הפיסיים</u> בנכס נקבע בהחלטה כי יש להביא בחשבון את שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיוצ"ב. במקרה הנדון, על החלקה בנוי בניין מגורים אשר אינו כולל מעלית וללא חניות. מצבו הפיזי של הבניין סביר ותואם את גילו. יצויין כי נכון למועד שומה זו, חלפו מעל 6 שנים מהמועד הקובע וטרם הוחל ביישום הפרוייקט.

<u>בנוגע לגורמים ומאפיינים תכנוניים</u>, נקבע ע"י ועדת הערר כי משך הדחיה הרלוונטי יכול להתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וייעשה מאמץ לממש את יתרת הזכויות הנוספות ולהיפך.

עוד צויין בהחלטת ועדת הערר כי: *"נעיר שבמקרה שבפנינו בחינת הוראות התכנית בסעיף 2.3 לה **מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות**. הוראה זו שבסעיף 2.3 לתכנית משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה".* **(ד.ש.)**

בדעת המיעוט להחלטה צויין בעניין זה בין היתר כי: *"את סבירות הוודאות למימוש תכנית מפורטת מספר תא/3616/א ניתן להקיש גם מהתכנית עצמה, בה נכתב (בהערה לסעיף 2.3)* ***כי הצפי (האופטימלי של עורך התכנית) הוא ל – 50% מימוש בלבד; מניסיון העבר של תכניות לב העיר, כפי שנטען בפנינו, מומשו בקשות להיתר בניה בשיעור של לא יותר מ – 10% מהיקף הבניה ברובע 'לב העיר'*** *; נוכח נתונים אלו, לא ניתן לקבל את ההנחה לפיה הממכר כולל הנאה מזכויות חדשות וכל עוד המימוש אינו מוגדר כהנאה מהזכויות החדשות (אשר יחול רק בעת קבלת היתר בניה) יש (להבנתי) להביא בחשבון את חלקיות המימוש ואת העובדה כי הממכר יאלץ לממש את זכויותיו בדחיה על-פי מאפייני הנכס".* **(ד.ש.)**

כאמור, בבניין הנדון לא מותקנת מעלית נוסעים ובתחומי החלקה לא קיימת חניה מוסדרת. לאור כל האמור לעיל ובהתאם לנקבע בשומה המכרעת, הובאה בחשבון בשומה זו דחיה של 10 שנים המשקפת את כלל הרכיבים המפורטים לעיל. **יובהר, דחיה זו משקפת משך זמן סביר למימוש תוספת זכויות בצירוף מאפייני התכנית ובין היתר צפי למימושה (50%) ושאר מאפייני הנכס. כ"כ, מקדם הדחיה למימוש הזכויות מגלם הן את המורכבות התכנונית והן את המורכבות המשפטית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבנדון**.

<u>לעניין גורם השיתוף:</u>

בעניין גורם השיתוף נקבע ע"י ערר לויתן בעניין זה, בין היתר כי: *"גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס. בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או שמא המדובר בעיזבונות או אם חלק מן הבעלים הינם תאגידים. לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף.* ***אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש.*** *נציין כי סך שווי חלקי השותפים לבעלות בנכס נמוך בדרך כלל משווי אותו נכס כשהוא בבעלות יחידנית ומלאה".* (ד.ש.א.כ).

לצורך קביעת מקדם המושע עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם מושע
גיא צדיק	6906/143	בן יהודה 56	0.89
אליהו כהן	6954/101	בן גוריון 65	0.89
דוד טיגרמן	6903/47	שלמה המלך 55	0.8
דוד דדון	6902/188	אהרון דוד גורדון 18	0.9

מהטבלה הנ"ל, מתקבל מקדם שכיח של 0.9 בגין רכיב הבעלות המשותפת.

לאור האמור לעיל ובהתאם לנקבע בהכרעה קודמת בבניין, הובא בחשבון בשומה זו מקדם דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6% וכן מקדם מושע של 0.9. יצויין שעד כה כ – 7 שנים וטרם טרם הוחל במימוש הפרוייקט.

10.1.8. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה וזאת לעומת שווי של 22,000 ₪/מ״ר מבונה בשומת המבקש.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת השווי עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

- <u>עסקאות השוואה:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי נבחנו על ידי עסקאות מכר בסביבת הנכס הנדון ברח׳ ארלוזורוב ובגוש 6111 בפרט כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח במ״ר	שטח ברוטו במ״ר	שווי למ״ר בנוי
6111/418	27/11/2018	₪ 3,180,000	1950	1950	74	₪ 42,973
6111/610	31/01/2019	₪ 2,675,000	1950	1950	62	₪ 43,145
6111/614	29/05/2018	₪ 2,650,000	1960	1950	64	₪ 41,406
6111/610	22/05/2018	₪ 2,300,000	1950	1950	67	₪ 34,328
6110/262	09/07/2019	₪ 2,316,000	1950	1950	78	₪ 29,692
6110/221	19/03/2019	₪ 2,800,000	1960	1950	70	₪ 40,000
6213/1200	19/12/2017	₪ 2,850,000	1950	1960	79	₪ 36,076
ממוצע שווי מ״ר בנוי במעוגל						**₪ 38,000**

בחישוב הנתונים הנ״ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 38,000 ₪/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ ולאחר הפחתת מע״מ ויזמות שחוקים (15%) ועלות בניה (9,000 ₪/מ״ר), מתקבל שווי בגבולות של כ- 24,000 ₪/מ״ר מבונה.

- <u>שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון כדלקמן:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
רינת וויס רביב	13/10/2022	6111/720	ויצמן 19	₪ 22,000
מרדכי דדון	21/01/2024	6111/229	דובנוב 23	₪ 23,800
דוד טיגרמן	15/03/2020	6111/418	ארלוזורוב 168 פ׳ ויצמן 41	₪ 22,000
רמה מאור	30/06/2021	6213/843	ארלוזורוב 125	₪ 22,500
מרדכי דדון	21/04/2021	6111/94	דוד המלך 4	₪ 23,000
בועז קוט	06/04/2021	6111/213	דובנוב 19 פ׳ דוליצ׳קי 4	₪ 25,000
גיא צדיק	25/01/2021	6111/244	השופטים 41 פ׳ דובנוב 13	₪ 25,000

בהתאם לשומות המכריעות הנ״ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 23,500 ₪/מ״ר מבונה.

לאור הנתונים הנ״ל וכן לאור מאפייני הנכס הנדון ובשים לב להכרעה בבניין הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה.

10.1.9. <u>קרן חניה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לאור תשלום לקרן חניה בגין תוספת של 11 יח״ד בסך כולל של 531,476 ₪.

בתחשיב ההשבחה בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה לקרן חניה בגין תוספת של 6 יח״ד בסך כולל של 289,896 ₪.

<u>הכרעה:</u>

תכנית 3729/א׳ מאפשרת הרחבת זכויות בניה ותוספת יחידות דיור בדמות של מתן תמריצים לתוספת קומות ובנוסף סגירת קומת העמודים לצורך הרחבת דירות קיימות ו/או הקמת יחידות חדשות.

ככלל, אני סבור כי עלות הקמת החניות מהווה חלק אינטגרלי בבניית הפרוייקט. הבאה בחשבון של עלויות עודפות הינה כאשר החיוב נובע מבניית חניה עודפת העולה על תקני החניה המחויבים עפ״י חוק/תכנית. זה לא המקרה.

בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי החניה תהיה עפ״י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. במקרה הנדון מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות ללא הצגה של תכנון המצדיק פתרון מחוץ לגבולות החלקה.

במקרה הנדון, לא הוכח כי אכן תהיה דרישת תשלום לקרן חניה. כ״כ, לא הוכח כי לא ניתן לבחון פתרון חניה בתחומי המגרש.

מעבר לכך, לשיטת שמאי המבקשת, במצב הקודם הותרה בניה בהתאם לתמ״א 38. במימוש עפ״י התמ״א גם נדרש פתרון חניה. ולכן, ככל וקיים צורך בתשלום לקרן חניה הרי שהוא קיים בשני מצבי התכנון.

לפיכך, לא מצאתי לנכון לשנות את הנקבע בהכרעה קודמת בבניין הנדון לעניין זה.

לאור האמור לעיל, בשומה זו לא הובא בחשבון תשלום כופר חניה.

10.2. <u>תוכנית תא/4474 (507-0634923):</u>

10.2.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התוכנית מאפשרת הגדלת קומת הקרקע, שימושי מסחר בקומת הקרקע וכן, מאפשרת הקמת קומת גלריה.

לשיטת המשיבה, בהתחשב בבינוי הקיים על החלקה, הוראות תכנית 3729א' והוראות תכנית 4474 הניצול המיטבי הינו הריסת המבנה הוותיק הקיים על החלקה והקמת מבנה חדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה הן במצב הקודם והן במצב חדש.

במצב תכנוני קודם הובאו בחשבון זכויות בניה עפ"י תכנית 3729א' להקמת מבנה מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית בדחיה כולל מושע לתקופה של 5 שנים ובשיעור היוון של 6%. לעומת זאת, במצב חדש חושבו זכויות הבניה עפ"י תכנית 4474 להקמת מבנה בן 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע וקומת ביניים בשימוש למסחר בדחיה כולל מושע לתקופה של 8 שנים. ביחס לתקופת הדחיה במצב חדש חושבו הכנסות מדמי שימוש לפי דמ"ש חודשיים של 6,500 ₪ ושיעור היוון 6%.

לטענת שמאי המבקש, התכנית מאפשרת הקמת בנין מגורים בן 10 קומות (כולל ק"ק) וקומות גג חלקיות לא כולל קומת גלריה למסחר. לצורך חישוב ההשבחה הוערך על ידו שווי זכויות הבניה בחלקה במצב חדש וגזירת חלקו היחסי של הנישום וזאת לעומת אומדן שווי הדירה כבנויה בשטח 72 מ"ר רשום במצב קודם. לענין הדחיה נטען כי התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתכנית 3729א' בכך שנדרשת הסכמת 2 הבניינים מצדדיו של הבנין נשוא השומה מה שבעצם מכפיל ואף משלש את אלמנט המושע. לא זאת בלבד, אלא שלשיטתו על החלקה הצמודה ממזרח קיים בנין בן 7 קומות כולל ק"ק וק.גג חלקית עם מעלית ומ"ח שנבנה בשנת 1983. לטענתו, לא סביר כי בעתיד הנראה לעין יתנו הסכמתם להריסת הבניין הקיים והקמת פרוייקט מגורים מכח תא/4474. בהתאם לכך, הוערך שווי הנכס במצב חדש בדחיה של 30 שנים לפי שיעור היוון של 6%. באשר להיוון ההכנסות בתקופת הביניים – נטען כי אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות למשך תקופת הדחיה.

<u>הכרעה:</u>

תוכנית תא/4474 להתחדשות רח' ארלוזורוב הינה תוכנית משלימה לתכנון קו סגול של הרכבת הקלה וכן, לרצף התוכניות העירוניות להתחדשות עירונית לרובעי מרכז העיר. תוכנית זו חלה בין היתר, על בנייני המגורים, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית שלאורך הרחוב בין רח' דרך נמיר במזרח ורח' הירקון במערב.

מטרת התוכנית הינה יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית כחלק ממערך הרחובות הראשיים במרכז העיר וממרחב מוטה הסעת המונים, ולצורך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רח' ארלוזורוב. התוכנית קובעת הוראות בניה חדשות, מגבלות גובה, קווי בנין ושימושי קרקע מגוונים באזורים שונים לאורך הרחוב כולל הגדרות מיוחדות ל'אזור הכרזת אונסק"ו' בחלקו הדרומי של הרחוב.

תוכנית 4474 אינה מבטלת את תא/3729א' אלא מתמקדת ברח' ארלוזורוב ומהווה תיקון/תוספת בסעיפים ספציפיים הנוגעים לרח' ארלוזורוב, בעוד ששאר הוראות תא/3729א' נותרו ללא שינוי.

תוכנית 4474 מוסיפה/משנה בין היתר מספר אלמנטים כדלקמן:

1. **שינויי יעוד הקרקע וחזית מסחרית מחויבת/מותרת** - התוכנית משנה את יעוד הקרקע ממגרשים לאורך רח' ארלוזורוב מ'מגורים' ליעוד של 'מגורים מסחר ותעסוקה' הכולל חזית מסחרית.

2. **קביעת הוראות לנפחי בינוי ולגובה מבנים** – התוכנית קובעת הוראות חדשות לנפחי בינוי ולבניה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רח' ארלוזורוב.

3. **קביעת קווי בנין חדשים** – התוכנית קובעת קווי בנין והוראות בינוי ספציפיות לבניה חדשה ובין היתר: קו בנין קידמי 0 לרח' ארלוזורוב (למעט מערבית לרח' בן יהודה) ובמגרשים הגובלים בשביל הקישוריות קו בנין 0 כלפי השביל.

4. **הוספת שטחי בניה עבור קומת ביניים וגלריה** – התוכנית מתירה הקמת קומת ביניים (בעורף המבנה בקומת הקרקע הגבוהה) וגלריה (מפלס ביניים בתוך קומת הקרקע) כך שהשטחים הללו מתווספים לשטחי הבניה המותרים.

5. **קביעת הוראות לבניה על הגג** – התוכנית קובעת במפורש כי שטחי הבניה על הגג בתחום רובע 3 יקבעו עפ"י נסיגה של 3 מ' מהחזית לרח' ארלוזורוב ונסיגה של 2 מ' לעורף וזאת להבדיל מבניה בתכסית מקסימלית של 65% עפ"י תא/3729א' בתחום ההכרזה.

6. **קביעת שימושים עיקריים במרתף** – התכנית קובעת כי זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע'1. כמו כן, יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע כמפורט בס' 4.1.1 (1).

עפ"י האמור לעיל, התוכנית משנה את זכויות הבניה והשימושים המותרים לאורך רח' ארלוזורוב במטרה ליצור רח' עירוני מעורב שימושים אשר עשויה להשפיע על שווי הנכס.

מעבר ליתרונות/השינויים שהוצגו לעיל, התכנית יוצרת מס' אלמנטים העלולים לייצר קושי תכנוני ו/או כלכלי ובין היתר, כדלקמן:

1. **הפקעת שטחים** – התכנית כוללת הוראות להרחבת זכות הדרך ברח' ארלוזורוב באמצעות הפקעת מרווחים קידמיים ובכללן: *"קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברח' ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקידמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב"* (סע' 2.2.2). כ"כ, נקבעו הוראות ליצירת שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים במקטע המזרחי של הרחוב באמצעות הפקעה בתחום המירווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה (סע' 2.2.3).

   השטחים המיועדים לצרכי ציבור (כולל דרכים ושבילי קישוריות) יירשמו בבעלות עיריית תל אביב לאחר פינויים מכל מבנה או חפץ. כ"כ, רשאית העיריה להפקיע ולתפוס חזקה בשטחים אלו עם אישור התכנית.

2. **חניה** – התכנית מתייחסת לנושא החניה במס' היבטים (סע' 6.7):

- כניסה לחניה: התכנית קובעת מפורשות: *"לא תותר כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב"*. כניסה לחניה תתאפשר רק מרחובות ניצבים ועורפיים ובמגרשים פינתיים תתאפשר מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף התנועה.
- חניה קיימת: שימוש בחניה קיימת בהיתר בבניינים קיימים מותר רק בתקופת הביניים, עד למימוש

הבניה החדשה מכח התכנית, בין אם במסלול של הריסה ובין אם במסלול של בניה חדשה.

- <u>תקן חניה</u>: במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, תקן החניה לכלל השימושים יהיה **0-0.6** מקומות חניה לכל יחידת דיור בהתאם **לאפשרות הגישה לחניה**. תקן זה חל הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של תוספת בניה.
- <u>חניונים תת קרקעיים</u>: במגרשים פינתיים תסומן זיקת הנאה למעבר לרכב, לטובת גישה לחניה עבור מגרשים צמודים. תתאפשר זיקת הנאה הדדית בחניונים תת קרקעיים רציפים בין מגרשים, במטרה ליצור כניסה ויציאה משותפת.
- <u>חניית אופניים</u>: ידרש פתרון חניה לאופניים בהתאם להנחיות העירוניות ובלבד שחניית אופניים תמוקם בתחום שטח החצר הצידית ו/או אחורית ו/או במרתפי הבניין.

3. **מגבלות על שימושים ובינוי** – התכנית קובעת מגבלות שונות כדלקמן:

- התכנית אינה מאפשרת המרת שימושי מסחר קיימים לשימוש מגורים והשימושים המסחריים הקיימים יוסיפו להתקיים.
- בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה, נדרשת חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע כלפי רח' ארלוזורוב עם עומק מסחרי מינימלי של 6 מ'.
- באזור ההכרזה ישנן דרישות עיצוביות והתאמה למאפיינים אדריכליים וההיסטוריים של המרקם הקיים (ס' 6.5). עיצוב מבנים ופיתוח מגרשים בתחום זה מותנים בקבלת חוות דעת ממהנדס העיר וממחלקת השימור העירונית. תוספת בניה בחזית הפונה לרחוב אינה מותרת בתוספות לבניינים קיימים באזור ההכרזה.

בהתאם לכל האמור לעיל, מדובר בתוכנית הכוללת יתרונות לצד חסרונות בתכנון החדש, המשפיעות על שווי הנכס. לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בהתאם למכלול נתוני הנכס בשני מצבי התכנון וזאת, במימוש בדרך של העברת זכויות.

10.2.2. <u>אופן חישוב ההשבחה/גישת השומה:</u>

בשומות הצדדים נבחנה ההשבחה בהתאם לאומדן שווי סל הזכויות המותרות בחלקה הנדונה בכל אחד ממצבי התכנון (בכפוף להתאמות ומקדמים שונים) וגזירת חלקו היחסי של המבקש מסך ההשבחה.

'דרך המלך' לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון כאשר, ההשבחה מהווה את הפרש השווי בין שני מצבי התכנון.

לעניין אופן תחשיב ההשבחה יצויין כי, **בערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל** נקבעו מס' חלופות לבחינת השבחה במתחמי התחדשות עירונית. עפ"י הערר פורטו 3 סוגי מתודות שמאיות לקביעת השווי במצב חדש במתחמי פינוי בינוי כדלקמן:

*"**שומה בדרך של השוואה ישירה**, עפ"י מחירי הדירות לאחר אישור התוכנית*.....**(להלן: חלופה א')**

*,,,,**שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה** (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שיקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע*..... **(להלן: חלופה ב').**

*...**שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין** – דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התוכנית....."* **(להלן: חלופה ג').**

יצויין כי מדובר בערר מפורט בו הביעה הוועדה הנכבדה את דעתה כמעט בכל אחד מרכיבי ההשבחה אותם יש להביא בחשבון בעת בחינת השבחה במתחמי פינוי בינוי. בהחלטה נקבע כי על רקע **ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב,** שלושת הגישות הנ"ל ראויות ולגיטימיות כאשר חלופה א' לדעת ועדת הערר הינה החלופה העדיפה והרצויה בהיותה נשענת על גישת ההשוואה שהינה כידוע גישת השווי בעלת התוקף המירבי. לעומתה, שתי החלופות האחרות מתבססות על הנחות העלולות ליצור עיוות בקביעת השווי.

בנוסף ומעבר לנדרש,

מפנה להחלטה מיום 18/05/2025 ב**עמנ (ת"א) 24406-11-24 בעניין הולתו"ב ת"א נ' אברהם כספי'** הדנה בגישת ההשוואה לחישוב השבחה בגין תוכנית להתחדשות עירונית. עפ"י ההחלטה נקבע בין היתר כדלקמן: *"**עיון בפסיקת בית המשפט העליון מלמד, כי 'גישת ההשוואה', היא שיטה שמאית מקובלת לקביעת שווי נכס, הנחשבת לבעלת מעמד בכיר, בהיותה מקובלת ומועדפת.** בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (1.4.20) (להלן: "עניין דלי דליה"), הן שופטי דעת הרוב (כב' השופטת דפנה ברק-ארז וכב' השופט עוזי פוגלמן) והן שופט דעת המיעוט (כב' השופט עופר גרוסקופף), הבהירו - פה אחד - כי שיטת ההשוואה היא השיטה המקובלת לקביעת ערכם של נכסי מקרקעין.*

נמצאנו למדים, כי באמצעות הנקיטה בשיטת ההשוואה, הביא השמאי המכריע בחשבון, את מכלול מאפייניו של הנכס, תוך השוואתו לנכסים אחרים בעלי נתונים דומים. ***חישוב ההשבחה באופן זה, וקבלת החישוב על ידי ועדת הערר, הולמים את פסיקת בית המשפט העליון, כמו גם את הספרות המקצועית בתחום.***

בחירתו של השמאי המכריע לנקוט בשיטת ההשוואה, אשר אומצה על ידי ועדת הערר, אף תואמת את קביעת בית המשפט בפסק הדין בעניין אשדר, בו אומצה הגישה הכלכלית לקביעת שווי הנכס, שם הבהיר בית המשפט, כי אין גישה אחת עדיפה על פני רעותה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי, כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין (פס' 55). במקרה דנן, השמאי המכריע פעל בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שעה שהשווה את תמורת הנכס לעסקאות סמוכות למועד הקובע, ובהיקף העומד בדרישות התקינה השמאית - קביעת השמאי המכריע עומדת בהוראות הדין.

זאת אף זאת, בעניין אשדר, ציין בית המשפט כי במקרה שלפניו, 'הגישה הכלכלית' הולמת את קביעת גובה היטל ההשבחה, מאחר והיטל ההשבחה הוטל על חברה יזמית, להבדיל ממקרים בהם ההיטל מוטל על בעלי הדירות פרטיים בפרויקט 'פינוי בינוי'. יצוין, כי השומה המכרעת נמצאת בהלימה עם קביעה זו (על אף שניתנה לפני שניתן פסק הדין בעניין אשדר), שכן בעניינו, המשיב ז"ל – שנכסו נמכר באמצעות האפוטרופוס הכללי, הוא אדם פרטי.

כתוצאה, השומה המכרעת מבוססת על גישה מקובלת להערכת שווים של נכסים, ואף ניתנה בהתאם להוראות הדין. ***על כן, אני קובע כי החלטתה של ועדת הערר, אשר אימצה את השומה המכרעת, הינה החלטה הנמצאת במתחם הסבירות, ולא נפל בה דופי חמור המצדיק את התערבותו של בית משפט זה.***

.....לאור האמור לעיל - בהינתן שעל פי הפסיקה, גישת ההשוואה, היא השיטה המקובלת והמובילה לקביעת שווי נכס, מסקנתי היא כי אין מקום להתערבות בית המשפט בשיקוליה המקצועיים של הוועדה ובהחלטתה לגופה".

ואם לא די בכך וזה העיקר,

ביום 25/06/2025 פורסמה החלטה נוספת ע"י כבוד שופט בית המשפט לענייניים מינהליים, מר גלעד הס, המחזקת את ההחלטה שניתנה קודם לכן ונותנת לה משנה תוקף. **בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' לב ואח'** נקבע בין היתר כדלקמן:

" השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי של מקרקעין הינה שיטת ההשוואה הישירה, כלומר שיטה על פיה נאמד שווי הנכס על פי נתוני השוואה מעסקאות שנעשו בנכסים דומים ובתקופה דומה.

יודגש, כי קיימת הסכמה רחבה הן בתורת השמאות בכלל, והן בכללים המשפטיים הנוגעים לקביעת שווי מקרקעין בפרט, כי יש לתת בכורה לשיטת ההשוואה הישירה על פני כל שיטה אחרת.

*כך, מבחינת תורת השמאות, קובע "**תקן 2.0 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה מלאכה ומסחר**", שפורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין, באופן ברור וחד משמעי, כי יש לתת עדיפות לשיטת ההשוואה על פני כל שיטה אחרת, כאשר שיטה זו הינה השיטה היחידה המוגדרת כבעלת תוקף גבוה.*

מבחינת הפסיקה בסוגיה, הרי בתי המשפט בשורה ארוכה מאוד של פסקי דין, קבעו שיש לתת בכורה לשיטת ההשוואה, וזאת הן בהקשר של קביעת שווי מקרקעין באופן כללי, והן בהקשר הספציפי של קביעת שווי מקרקעין לצורך היטל השבחה.

*.....מכלל הפסיקה של בתי המשפט, ועדות הערר והשמאים המכריעים עולה, כי קיימות שלוש שיטות מרכזיות לאמוד את היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי. יוטעם, כי השיטות מתייחסות לשווי **המצב החדש**, היות ושווי המצב הקודם אינו מעורר קושי מיוחד, והוא נאמד בדרכים הרגילות לקביעת שווי.*

השיטה הראשונה, הינה שיטת ההשוואה הישירה. בהתאם לשיטה זו, השמאי המכריע בוחן את העסקאות שנעשו ביחידות דיור הנכללות בתכנית לאחר המועד הקובע, לרבות העסקה שנעשתה ביחידת הדיור אשר בגין המימוש שלה הוטל חיוב בהיטל השבחה, וקובע על סמך עסקאות אלו, את שווי יחידת הדיור לאחר המועד הקובע, וזאת לצרכי קביעת ההשבחה והיטל ההשבחה. בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה, יש לבצע התאמה למועד הקובע של העסקאות, אך אין צורך להביא בחשבון מקדמים נוספים ואחרים, שכן הכלל הוא שהעסקאות בשוק החופשי משקפות את כלל מאפייני הנכס.

*השיטה השנייה, הינה שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין. בהתאם לשיטה זו, השמאי המכריע נדרש לחשב את שווי **כלל** המקרקעין בתחום תכנית הפינוי-בינוי, כלומר הן את שווי כלל יחידות הדיור והן את שווי השטחים האחרים הנכללים בפרויקט, ככל שקיימים, לדוגמא, שטחי מסחר ומשרדים.*

אולם בכך לא מסתיימת הדרך השמאית בשיטה זו, היות ומימוש תכנית הפינוי-בינוי צפוי להיות רק בעוד מספר שנים בעתיד, השמאי נדרש להעריך מה הוא מועד הדחייה הצפוי, ומה שיעור ההיוון לאור מועד הדחייה. כך שמהשווי הכולל של המקרקעין בהתאם לתכנית החדשה מופחת שיעור מסוים לאור הדחייה.

לאחר שנקבע שווי הפרויקט במצב החדש, לרבות ההפחתה של כלל שווי הפרויקט לאור הדחייה, גוזר השמאי המכריע משווי זה את שווי הדירה שנמכרה, וזאת בהתאם לחלק היחסי שלה במקרקעין או בתכנית.

לגבי שיטה זו, מתעוררת המחלוקת, אשר במוקד ערעור זה, האם לשווי זה, המגלם את החלק היחסי של הדירה בכלל שווי המקרקעין לאחר מימוש תכנית הפינוי-בינוי, כאשר בשווי המקרקעין מובא בחשבון דחיה והפחתה עקב הדחיה, יש להוסיף את שווי השימוש בדירה עד למימוש התכנית.

השיטה השלישית הינה שיטת דירת התמורה. בהתאם לשיטה זו השמאי מעריך את שווי דירת התמורה שאמור לקבל הבעלים של הדירה וזאת לאור הסכם הפינוי-בינוי עליו חתם הבעלים, ובפרט כפי שדירת התמורה מוגדרת באותו ההסכם.

.....מובן, כי יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ליישום השיטה, ולמיטב הבנתו ומקצועיותו של השמאי המכריע, כך, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה, או עסקאות קצה, וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה.

אולם, כאשר שיטת ההשוואה מיושמת בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים, על ידי שמאי מקצועי, היא זו המשקפת בצורה הטובה ביותר את שווי הדירה לאחר אישור התכנית, טוב יותר מכל תחשיב תאורטי אחר.

זאת ועוד, לא רק ששיטת השוואה כאמור, כאשר היא נערכת בדרך ראויה היא השיטה הטובה ביותר להערכת שווי הדירה במצב החדש, היא גם זו המגשימה נכון וראוי יותר את האינטרסים העומדים מאחורי היטל ההשבחה.

....

בנסיבות אלו, נראה לי, כי ככל שקיימות עסקאות השוואה, גם כאשר אלו מחייבות התאמות, יש להעדיף את שיטת ההשוואה על שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין במצב החדש.

...

בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט.

עפ"י ההחלטות הנ"ל, יש לתת עדיפות לבחינת ההשבחה באמצעות גישת ההשוואה. אני ער לעובדה כי לעיתים קיים קושי במציאת מסד נתונים היכול להביא לידי ביטוי את השפעת התוכנית החדשה ולעיתים כלל אין שינוי בשווי בסמוך לפני ואחרי המועד הקובע אולם, ככל וקיימים נתונים, הרי שיש לתת לגישה זו עדיפות.

כאן המקום להדגיש כי אומדן השווי עפ"י גישת ההשוואה מייתר את הצורך בהכרעה בסוגיות השונות כפי שעלו בשומות הצדדים. השווי הנגזר ממוצע העסקאות בתחום התוכנית החדשה מגלם את כלל מאפייני הנכס בהתאם לדרישות התוכנית ובכלל זה את האפשרות להקמת קומת קרקע מסחרית, השימושים המותרים בקומת המרתף, איסור הכניסה לחניה מרח' ארלוזורוב, בינוי בקיר משותף ועוד.

בהתאם לכך, בשומה זו נבחן השווי במצב קודם וזאת, בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים ככל שניתן לנכס נשוא השומה. במקרה הנדון הובאו בחשבון עסקאות השוואה למכר דירות הכלולות בתחום תכנית 3729א' החלה במצב קודם וכאלו המצויות מחוץ לתחום 'אזור ההכרזה' (רובע 4) בלבד ובגדה הדרומית של רח' ארלוזורוב.

לאור כל האמור חושבה ההשבחה בשומה זו בגישת ההשוואה הישירה בשני מצבי התכנון.

10.2.3. <u>שווי - מצב חדש:</u>

בהתאם לאמור לעיל, במקרה הנדון נקבע השווי במצב החדש עפ"י עסקאות השוואה של דירות הכלולות בתחום התוכנית עם מאפיינים דומים ככל הניתן (גיל, שטח, קומה, בינוי ללא קיר משותף[5] וכו') לנכס הנדון וזאת, לאחר המועד הקובע. עסקאות אלו משקפות בהכרח ובאופן מיטבי את השפעת התוכנית הנדונה.

במקרה הנדון אותרו על ידי מספר עסקאות השוואה לדירות ותיקות המצויות ברח' ארלוזורוב בחלק שממזרח לרח' אבן גבירול (תחום רובע 4) ובגדה הדרומית של הרחוב מחוץ ל'תחום ההכרזה' לגביהן קיימת מרבית המידע הרלוונטית לצורך ניתוח מהימן ובנטרול עסקאות קיצון/עסקאות 'מיוחדות'. לצורך קביעת השווי במצב חדש עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

- **<u>עסקת מכר בנכס הנדון:</u>**

אין חולק שככל וקיימת עסקה בנכס נשוא השומה, וכל עוד מדובר בעסקה שאינה חריגה הרי שיש לתת לה את משקל הבכורה. עסקה זו משקפת באופן המהימן ביותר את כלל מאפייני הנכס.

בערר **8061/10 'רמי לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון'** נקבע בין היתר כדלקמן:

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם).
וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?
לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון".

בנכס הנדון, נערכה עסקת מכר.

בהתאם לחוזה המכר מיום 05/09/2024 נמכרו מלוא הזכויות בדירה נשוא השומה בתמורה ל- 3,300,000 ₪ המשקף שווי של כ- 59,400 ₪/מ"ר בנוי. בהתאמה למועד הקובע[6] מתקבל <u>שווי של כ – 56,850 ₪.</u>

---

[5] למעט עסקה אחת מתאריך 09/10/2024 כמפורט כדלהלן.

[6] בהתאם לממוצע מדד השתנות מחירי הדירות בעיר ת"א של הלמ"ס וסקר השתנות מחירי דירות בת"א שנערך ע"י 'דנוס-להט'.

- **<u>עסקות מכר לדירות ישנות[7] ברח' ארלוזורוב (בגדה הדרומית) בתחום רובע 4 בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים/חוזה מכר:</u>**

מס'	גוש חלקה	יום מכירה	קומה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	שטח ארנונה	מחיר מכירה בש"ח	סה"כ מחיר מתואם
1	006110-0263-009	09/10/2024	2	ארלוזורוב 184	1950	73	95	4,849,200	65,186
2	006217-0453-015	03/06/2024	4	ארלוזורוב 116	1950	32	50	2,800,000	56,565
3	006217-0611-009	12/11/2024	1	ארלוזורוב 140	1960	73	88	4,300,000	55,876

יוער, כי במקרה הנדון לא אותרו עסקאות נוספות רלוונטיות במצב חדש. ניתוח הנתונים הנ"ל הינו בהתאם לשטח נטו (עפ"י שטח רשום) התואם ליישום בתחשיב ההשבחה כמפורט בסעיף 11.2 דלהלן.

<u>הערות לעסקאות הנ"ל:</u>

לענין עסקה מס' 1 – מדובר בדירה הממוקמת בבנין מגורים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הצמוד ממערב (ארלוזורוב 182). לצורך התאמה עם מאפייני הבינוי בנכס נשוא השומה הובא בחשבון מקדם תוספת שווי 1.05 לבינוי ללא קיר משותף. יצויין כי מקדם התאמה זהה (5%), נקבע גם בשומת השמאי אליהו כהן ברח' יהודה המכבי 91 ת"א, גו"ח 6106/527.

לענין עסקה מס' 2 – מדובר בדירת מגורים הממוקמת בקומה רביעית ואחרונה בבניין בן 4 קומות המצוי ברח' ארלוזורוב 116. בהתאם לתיקון 126 לחוק, ניצול הזכויות בגג הבניין הינו לבעלי הדירות העליונות בלבד. בניתוח העסקה לפי שטח דירה רשום של 32 מ"ר בתוספת זכויות לבניית 23 מ"ר על הגג לפי מקדם 0.7 המשקף העדר הצמדה קניינית ודחיה עד להתארגנות והסכמת הדיירים ומקדם 0.8 בגין בינוי חדש על ישן, וכן מרפסת גג כ - 10 מ"ר לפי מקדם 0.3 מתקבלים כ – 46.4 מ"ר אקו'. משקף שווי בגבולות של 58,540 ₪/מ"ר בנוי. בהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי של כ- 56,560 ₪/מ"ר בנוי.

בהתאם לעסקאות הנ"ל (נתון 3-1) ובהתחשב בשטח נטו ובכפוף להתאמה לדירה בקומה שניה (1.5% לקומה) והתאמה למועד הקובע מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 59,200 ₪/מ"ר בנוי בנכס הנדון (ללא קיר משותף).

בהערת אגב יצויין, כי אותרו על ידי עסקאות נוספות ברח' ארלוזורוב בטווח של כשנתיים לאחר המועד הקובע, אולם לאור מיקומן ברובע 3 ממערב לרח' אבן גבירול וחלקן בגדה הצפונית של הרחוב ולמען שמירה על אחידות עם מאפייני הנכס הנדון, הרי שהן לא הובאו אלו בחשבון.

לאור הנ"ל ובהתחשב בהחלטה בעניין 'רמי לוי' דלעיל, ניתן לעסקה בנכס הנדון משקל גבוה יותר. בשקלול עסקת המכר בנכס נשוא השומה (לפי 60%) ועסקאות ההשוואה (40%) מתקבל שווי בגבולות **של 57,800 ₪/מ"ר בנוי רשום במצב חדש.**

[7] דירות בבניינים שהוקמו בין השנים 1950-1960.

10.2.4. <u>שווי - מצב קודם:</u>

לצורך קביעת השווי במצב קודם נדרש לבחון עסקאות השוואה המשקפות ציפייה כללית אך נטולת כל הליך תכנון קונקרטי. בהחלטת ביהמ"ש העליון ב**רע"א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ** נקבע בין היתר כי אין להתחשב בפוטנציאל ספציפי לשינוי יעוד אלא בפוטנציאל הכללי בלבד.

עוד נקבע כי: *"מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל-כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התוכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התוכנית.* ***מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התוכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התוכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתוכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה"***.

לאור זאת, הרי שיש לאמוד במצב הקודם את השווי לנכסים הכוללים פוטנציאל כללי בלבד. יחד עם זאת, אין להביא בחשבון נתוני שווי המשקפים הליך תכנוני ספציפי במקרקעין. אין חולק שכאשר קיימות עסקאות השוואה לנכסים בעלי מאפיינים זהים הרי שיש לתת להן את משקל הבכורה הואיל והן מבטאות באופן המיטבי את שווי הנכס במצבו הקודם. שווי כזה מביא בחשבון את מצבה הפיזי של הדירה, מאפייני הבניין (מעלית/חניה ועוד) וכן, את הפוטנציאל האמיתי הנילווה לנכס וזאת, בכפוף לנטרול השפעת התוכנית המשביחה והפוטנציאל קונקרטי ככל וקיים.

ולענייננו,

תוכנית תא/4474 נתקבלה ביום 06/10/2019, פורסמה להפקדה ברשומות ביום 11/08/2021 ופורסמה לאישור ברשומות ביום 31/12/2023 ובעיתונות ביום 05/01/2024. יוצא איפה, שההליך התכנוני של התוכנית החל כ - 5 שנים לפני מועד אישורה של התוכנית.

לאור הפער בין השנים עד לאישורה של התוכנית ועל מנת למנוע עיוות באומדן ההשבחה וכן, לאור הקווים המנחים בדבר מועדי עסקאות שיש להביא בחשבון ולנוכח מיעוט העסקאות, הרי שבשומה זו הובאו בחשבון במצב קודם עסקאות השוואה שבוצעו לפני מועד אישורה ובסמוך למועד הפקדתה בכפוף להתאמה למועד הקובע.

ההתאמה למועד הקובע חושבה ע"י ממוצע השתנות מחירי הדירות בהתאם לדיווח מחוז מרכז של הלמ"ס וכן, השתנות מחירי דירות בת"א עפ"י סקר שנערך ע"י משרד שמאים 'דנוס להט'.

במצב קודם הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות ישנות בבניינים הבנויים ללא קיר משותף (בדומה למאפייני הבינוי בנכס הנדון) הממוקמות מעברו הדרומי של רח' ארלוזורוב (ממזרח לרח' אבן גבירול – תחום רובע 4) כדלקמן:

מס' נתון	יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	רשום	שטח	קומה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בנוי	מחיר מ"ר מתואם
1	04/09/2019	006217-0648-008	ארלוזורוב 120	58	74	3	2,780,000	47,931	61,848
2	15/09/2019	006217-0579-000	ארלוזורוב 134	54	63	1	2,100,000	38,889	51,709
3	13/05/2021	006217-0611-009	ארלוזורוב 140	73	84	1	3,200,000	43,836	54,059

עפ"י הנתונים הנ"ל ובהתאמה למועד הקובע (לפי ממוצע המדדים) ולקומה, מתקבל בממוצע **שווי של 55,800 ₪/מ"ר בנוי רשום במעוגל במצב קודם.**

בהערת אגב יצויין כי בהתאם לערכי השווי הנ"ל מתקבלת השבחה המשקפת סך של 2,000 ₪/מ"ר. יוער כי בשומת השמאי ברזילי לנכס בגו"ח 6110/261 רח' ארלוזורוב 180 התקבלה השבחה המשקפת סך של 2,502 ₪/מ"ר.

לעניין ההפחתה בקיר משותף – בהתאם להוראות התוכנית הרי שבמצב חדש, נדרש לבנות מספר בניינים בקיר משותף בתחום תכנון אחד. ביחס להוראות התוכנית, הוצגה בפני חו"ד משפטית ביחס לנכס שנדון בהליך אחר בראשותי. במסגרת טיעוני הצדדים שם, הוצגה בפני חוות דעת מטעם המשיבה ולפיה, אין מגבלת בניה בהינף אחד אזור ההכרזה אולם באזור שמחוץ לאזור ההכרזה כמו במקרה הנדון, הרי שיש גם חובת בינוי בהינף אחד. לשיטת המשיבה נקבע בחוות הדעת כי: *"התכנית מחייבת בנייה בקיר משותף ובעת ובעונה אחת אך ורק ביחידות מימוש מחוץ לאזור ההכרזה כאשר הוועדה המקומית רשאית להתיר בנייה שלא בעת ובעונה אחת לאחר פרסום לפי סעיף 149לחוק כאמור לעיל".*

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה ביחס לפרשנות שיש להביא בחשבון. בעניין זה מפנה ל**עת"מ 1317/06 ג'יימס בראט נ' הולתו"ב ת"א'** מיום 15/07/2007 ובה נקבע בין היתר כי: ***" ...במתן הפירוש, בית המשפט מייחס משקל לפירוש שנתנה הרשות המנהלית. הוא לוקח בחשבון שהחוק הפקיד את הסמכות בידי הרשות, כחלק מן הרשות המבצעת, והטיל עליה את האחריות להפעלת הסמכות. הוא מודע לכך שהרשות היא בעלת כישורים להפעלת הסמכות, לעיתים אפילו בעלת מומחיות מיוחדת, והיא מתבססת על ניסיון מעשי. הוא מעריך את העובדה שהיא פועלת מתוך הכרות קרובה עם המצב בשטח... כל אלה יש בהם כדי להקנות משקל רב לדעתה באשר לפירוש החוק המקנה לה את הסמכות". (ד.ש.א.כ).***

כעולה מהאמור לעיל, עפ"י פרשנות הועדה התכנית מחייבת בנייה בקיר משותף ובעת ובעונה אחת אך ורק ביחידות מימוש מחוץ לאזור ההכרזה. אמנם במקרה הנדון כלול הנכס נשוא השומה מחוץ לתחום ההכרזה המחייב בינוי בקיר משותף בהינף אחד, אולם לנוכח השימוש בגישת ההשוואה הנחשבת לבעלת מעמד בכיר והמבוססת על נתונים הדומים ככל הניתן לנכס הנדון (הכלולים אף הם בתחום התכנית מחוץ לתחום ההכרזה ברובע 4), הרי שגם עליהם חלה דרישה זהה לבינוי בקיר משותף ובהינף אחד. משום כך מתייתר הצורך בשימוש במקדם התאמה.

לאור האמור לעיל, לא הובא בחשבון מקדם הפחתה לבינוי בקיר משותף בנכס נשוא השומה.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תכנית תא/3729א':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר/₪
שטח קומה טיפוסית ברוטו	360		
שטחי שירות	40		
שטח סחיר במעוגל	320		
מצב חדש - תוספת בניה מכוח 3729/א':			
תוספת 3 קומות טיפוסיות - עפ"י המשיבה	960	1	960
שטח קומת גג חלקית - עפ"י המשיבה	268	1.05	281
שטח מרפסת גג - עפ"י המשיבה	52	0.3	16
סה"כ שטח מצב חדש			**1,257**
מצב קודם - תמ"א 38:			
תוספת קומה טיפוסית	320	1	320
שטח קומת גג חלקית - 50%	160	1	160
שטח מרפסת גג	160	0.3	48
סה"כ שטח מצב קודם			**528**
תוספת שטח אקו'			**729**
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
סה"כ השבחה לפני הפחתות			₪ 16,767,000
השבחה בניכוי עלות התאמה		₪ -1,822,500	₪ 14,944,500
מקדם דחיה (N=10, I=6%)		0.558	
מקדם שיתוף		0.9	
חלק יחסי ברכוש המשותף	28/590	4.75%	
ההשבחה בש"ח במעוגל			**₪ 356,400**

11.2. תכנית תא/4474:

תחשיב ההשבחה תא/4474			
מהות	**שטח דירה רשום**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ**
מצב קודם	55.55	55,800	3,099,690
מצב חדש	55.55	57,800	3,210,790
סה"כ השבחה בש"ח			**111,100**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה עקב אישור תכניות תא/3729/א' ו- תא/4474 הינה כדלקמן :

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תוכנית 3729א'	16/06/2018	₪ 356,400	₪ 178,200
תוכנית תא/4474	20/01/2024	₪ 111,100	₪ 55,550

היטל ההשבחה ישא הצמדה בחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה