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

25 במאי 2025
מספרנו: 30/1111
מספר בקשה: 2672-2024

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
אהובה וילוז'ני	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י רן וירניק, שמאי מקרקעין Ran@rwiernik.com	ע"י גלית אציל, שמאי מקרקעין Galit@atsil.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב ארלוזורוב 40, תל אביב-יפו

גוש 6954 חלקה 134 תת חלקה 6

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה בגין אישורן של תכניות תא/3616א' ו- תא/4474 לאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 19/08/2024 שנערכה ע"י השמאית גב' גלית אציל ובתגובתה מיום 25/12/2024.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 27/11/2024 על כל נספחיה, שנערכה ע"י השמאי רן וירניק.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית 3616/א' הינו 24/01/2018.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית תא/4474 (507-0634923) הינו 20/01/2024[1].
3. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 21/01/2025.
4. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 30/12/2024 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות

[1] 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

תגובה.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	6954
חלקה	:	134
תת חלקה	:	6
שטח חלקה (רשום)	:	561 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב ארלוזורוב 40, תל אביב-יפו.
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בשטח של 52 מ״ר (רשום) הממוקמת בקומה השניה בבניין בן ארבע קומות מעל קומת עמודים.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 25/11/2024 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גוש	:	6954
חלקה	:	134
שטח חלקה (רשום)	:	561 מ״ר
תת חלקה	:	6
תאור הנכס	:	דירה בקומה שניה, 52 מ״ר.
החלק ברי״מ	:	52/886
בעלויות	:	דיאמנט מינה גולדה – 1/2, וילוזיני אהובה – 1/2.
הערות	:	קיימת הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת מאמו בנימין ארון ורשתי איבון, על כל הבעלים. קיימת הערה על הפקעה לפי ס׳ 5 ו- 7 מיום 18/01/2018 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה.

5.2. **חוזה מכר[2]:**

בהתאם לחוזה מכר מיום 14/07/2024 בין דיאמנט מינה גולדה וילוז'ני אהובה (להלן: 'המוכר') לבין בנימין ארון מאמו ואיבון רשתי (להלן: 'הקונה') נמכרו מלוא הזכויות בנכס בתמורה ל- 3,710,000 ₪.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הידועה כתת חלקה 6 בגו"ח 6954/134 ברחוב ארלוזורוב 40 תל אביב בשכונת הצפון הישן, באזור 'הכרזת אונסקו'.

רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מרחוב הירקון ועד דרך נמיר. הרחוב מאופיין בבנייני מגורים בני 3-4 קומות על עמודים/קומה חלקית. הפיתוח הסביבתי מלא.

החלקה הנדונה ממוקמת מעברה הדרומי של רח' ארלוזורוב ושטחה הרשום 561 מ"ר. צורתה דמוית מרובע עם חזית צפונית באורך כ- 20.9 מ' הפונה לרח' ארלוזורוב ועומק כ- 29 מ'.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים המשמשת לחניה. הבניין כולל 16 יח"ד. בבניין קיימת מעלית נוסעים. לובי הבניין משופץ.

הדירה נשוא השומה ממוקמת בקומה השניה ושטחה הרשום 52 מ"ר. הדירה חזיתית לרח' ארלוזורוב ופונה לכיוונים צפון ומערב. בהסכמת הצדדים, לא נערך סיור בנכס עצמו.

בימים אלו קיימות ברח' ארלוזורוב עבודות פיתוח להקמת הרכבת הקלה (הקו הסגול) והגישה אליו מוגבלת.

בסביבת הנכס פיתוח עירוני ותשתיות מלאות.

[2] בהתאם למפורט בסעיף 8.2 בשומת המשיבה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכנית הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תוכנית מנדטורית 58:</u>

התוכנית אושרה בתאריך 04/01/1940.

מטרות התוכנית בין היתר: לקבוע יעודים שונים, זכויות בנייה, גודל מגרש מינימלי, דרכים ושטחים לצורכי ציבור.

עפ"י התוכנית סווג הנכס כאזור דירות 1.

<u>להלן חלק מהוראות הבנייה:</u>

השימושים המותרים באזור זה יהיו מוגבלים לפי רשימת השימושים המותרים באזור דירות 1, בין היתר: מגורים, מבני ציבור, בתי מלון, משרדים, מסעדות, מסחר ומלאכה.

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.

אחוזי הבנייה באזור דירות 1 יהיו 35%. צפיפות יחידות הדיור נקבעה ל- 3 יחידות לקומה.

גובה הבניינים באזורי הדירות, באזורי מסחר ובאזורי תעשיה לא יעלה בשום מקום על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ -10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.

קו בניין קדמי יהיה 4 מטר בכל האזורים. קו בניין אחורי לא יהיה פחות מ-5 מ'. קו צידי לא יהיה פחות מ-3 מ' ובמקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר, הקרוב לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מ'.

7.1.2. <u>תוכנית מס' 286:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 216 בתאריך 28/02/1952.

מטרת התוכנית בין היתר היא להחליף את תקנה 62 מתקנות התוכנית הראשית בתקנה חדשה.

להלן הוראה בנוגע לשטח מגרש:

א. שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר פרט למגרש קיים לפי איחוד וחלוקה מאושרת שבוצעה לפני תיקון 1938 לתוקף.

ב. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש קטן מהשטח המינימלי האמור.

7.1.3. <u>תוכנית מס' 756:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1189 בתאריך 03/06/1965.

מטרת התוכנית בין היתר:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

ב. מתן סמכות לוועדה המקומית להקטנת קו בניה צדד ל-2.5 מ'.

ג. לתקן את התוכנית בנין העיר המופרטת ○○(58) על תיקוניה.

7.1.4. <u>תוכנית מס' 1680:</u>

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

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

התוכנית מתירה, חדרי יציאה על הגג מדירות הקומה העליונה בתנאים להלן:

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.

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

ג. חדרי היציאה לגג לא יעלו על גובה של 2.5 מ'.

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

7.1.5. <u>תוכנית "מ":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 21/06/1982.

מטרת התוכנית בין היתר, הינה לקבוע אחוזי בניה, מס' קומות, צפיפות וקווי בניין.

- **התוכנית קובעת, שתוכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תוכנית.**
- **בתוכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התוכנית.**
- **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.**

התוכנית מתירה באזור דירות 1- 2 ע"פ תוכנית מס' 58 כדלקמן:

גודל מגרש	רוחב הרחוב	גודל מגרש מינימלי	מקדם צפיפות במ"ר	אחוזי בנייה כוללים	מס' קומות מרבי	קווי בניין	
						צידי	אחורי
מגרשים בשטח של 500 מ"ר ומעלה	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	500	50	168%	ק.ע"מ + 5	3.6	6.2
	רחובות צרים מ- 10 מטר	500	60	135%	ק.ע"מ + 4		
	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	500	50	168%	ק.ע"מ + 5		
	רחובות צרים מ- 10 מטר	500	60	135%	ק.ע"מ + 4		

7.1.6. <u>תוכנית "ע":</u>

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

התוכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים בתוכנית.

<u>להלן חלק מהוראות התוכנית/ אזורי מגורים:</u>

שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור לדירות מרובות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף/ים. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

7.1.7. <u>תוכנית "ג":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התוכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית 1680.

התוכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תוכנית מתאר 1680. התוכנית מתירה בין היתר, בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. היקף הבניה המותרת בקומת הגג הינה עד 50% משטח הגג. 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 ע"פ תוכנית השימור.

7.1.8. <u>תוכנית מס' 2710:</u>

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

מטרת התוכנית בין היתר, לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספות בנייה.

להלן חלק מהוראות התוכנית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית. בכל מקרה גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על קו גובה הבניין אליו הוא מוצמד.

7.1.9. <u>תוכנית "ע1":</u>

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

מטרת התוכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית ע'.

התוכנית מחליפה את תוכנית מתאר "ע". התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א-יפו, למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור. התוכנית 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 הועדה 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: קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בבניינים עם דירות צמודות קרקע, יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999

דוא"ל: celi1@012.net.il

7.1.10. <u>תוכנית מס' 3440:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

מטרת התוכנית בין היתר:

א. לקבוע הוראות בנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה 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 במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

תוכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה.

תוכנית זו כוללת הוראות תוכנית מפורטת.

7.1.11. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תוכנית 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 תוכנית 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 תוכנית 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.

7.2. **<u>מצב חדש:</u>**

7.2.1. <u>תוכנית תא/5000:</u>

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

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

הנכס הנדון מסווג בייעוד של **אזור מגורים בבניה עירונית של 8 קומות בו יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.3.2.**

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **301 - הצפון הישן ומרכז העיר** – אשר בו יחולו ההוראות כדלקמן:

- **יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התוכנית בפרק 5.**
- **נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה - בין אם בדרך של הנחיות או בדרך של הוראות בתוכנית.**
- **היחס בין תוכנית רובע 3 מס' תא/3616/א לתוכנית תא/5000:**

א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית תא/5000 להוראות תוכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א

ב. תוכנית רובע 3616א גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תוכנית זו בין היתר:</u>

א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.

ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תוכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התוכנית.

ג. בתוכנית עתידית יקבע כי כל תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תוכנית זו, בטלה.

ד. שטחי בנייה מרביים:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל-0.5 דונם	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3.0
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

בשומה זו אין התייחסות לתוכנית זו.

7.2.2. <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.

7.2.3. <u>תוכנית מס' 3616/א':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7668 בתאריך 09/01/2018.

מטרות התוכנית בין היתר:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים וזאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.

ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב-יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א/38.

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

התוכנית חלה על השטח שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול במזרח (לא כולל החלקות לאורך אבל גבירול ולא כולל בניינים שהוגדרו לשימור).

התוכנית מבחינה בין בניה חדשה לתוספת בבניה קיימת.

להלן ההוראות הרלוונטיות לנכס הנדון (בתחום הכרזת אונסקו):

א. בניינים חדשים:

התוכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות). זכויות הבניה מוגדרות על פי נתונים ניפחיים. מימוש זכויות אלה מותנה בעמידה בקווי בנין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת זו – מבוטלות.

בחלקה הנדונה (בתחום הכרזת אונסקו) במגרשים 500 מ"ר ומעלה תותר בניה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים)..

ב. בניינים קיימים:

התוכנית קובעת זכויות והוראות בניה לתוספת בבניינים קיימים בהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה – תוספות על גגות, הרחבות, סגירת קומת עמודים ושטח למרפסות. התוכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות. כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבנין.

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות לתוספות בבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1/1/1980, בתחום אזור הכרזת אונסקו (מדרום לרחוב ארלוזרוב):

תוספת קומות:	לבניינים בגובה 2 - 4 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה כולל קומת קרקע

מלאה/חלקית/מפולשת, תותר קומת גג חלקית בלבד.

שטח קומות התוספת: למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות שטח הגג יחושב עם הכללת ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטח המרפסות הללו.

שטחי הבניה: בשטחי הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות, מרחבים מוגנים. שטחי המרפסות בנוסף לשטחים אלה עד 12 מ״ר ליח״ד בממוצע.

בבניינים קיימים בהיתר לפני 1/1/1980 תותר הרחבת דירות קיימות במלוא הרצף האנכי בקווי הבנין המותרים בהיקף של 25 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד.

שטח בניה קיימת על הגג: בתחום אזור ההכרזה - במקרה של בניה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) בהיתר מתוקף תכניות קיימות – יכלל השטח בשטח התוספת המותרת בתוכנית זו.

גובה קומת תוספת: כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ׳ מרצפה לרצפה.

נסיגות: קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ׳ לפחות מהחזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. שאר החזיתות בהתאם לקונטור הקיים כולל ההרחבה בצידה ותבוצע על פי תוכנית זו או תכניות תקפות אחרות.

הוראות לקומת הגג: בתחום אזור ההכרזה –

תכסית הגג לא תעלה 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.

יותרו יח״ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת.

גובה מירבי של הבניה כולל מעקה עליון – 4.5 מ׳ (ומתקנים עד 5 מ׳).

במרפסת הגג יותרו בריכות שחיה.

ממ״דים: בקווי בנין. במקרה שלא ניתן, תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול מגרש צידי ו- 3 מ׳ מגבול מגרש אחורי, בתנאים.

צפיפות:	מספר יחידות דיור בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית בהיתר. בקומת הגג תקבע הצפיפות על פי חלוקת סה"כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית.
תוספת מרפסות:	בקומות הקיימות בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת הומ"ק.
חניה:	ע"פ התקן התקף. תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים.
הרחבות בבניינים בעלי היתר קודם ל- 1/1/1980:	הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבנין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

<u>לסיכום:</u>

- **הנכס הנדון נכלל בתחום 'אזור ההכרזה' ונבנה לפני 01/01/1980.**

הנכס מהווה בניין מגורים בן 4 קומות + קומת עמודים מפולשת. בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(2)(ב)(1) נקבע כי בבניינים בתחום ההכרזה במסלול של תוספת בניה: "לבניינים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

7.2.4. <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 תוכנית זו.

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

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 11950 בתאריך 31/12/2023.

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 סווג הנכס הנדון ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה בתחום אזור ההכרזה ומסומן כתא שטח 122. בחזית החלקה לרח' ארלוזורוב מסומנת רצועת דרך להפקעה (תא שטח 619).

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 לאזור 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 לאזור 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 217-218, 221-222, 225-227 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 תוכנית זו.
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 השירות</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 לאזור 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 ממדי 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. צפיפות:

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. חיזוק מבנים, תמ"א 38:

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/3616א' ו- תא/3729א'.
- 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/3616א' ו- תא/3729א'.

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:	122.
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:	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבניה בקיר משותף ביחידת מימוש הכוללת ש"ש משותפים ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל- 15% משטח כ"א 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:	7 קומות. קומת הגג בנסיגה וקומת הקרקע ימנה במס' הקומות. סטיה מגובה ומס' הקומות תחשב סטיה ניכרת.
קווי בנין:	צידי ימני ושמאלי – 2.5 מ', אחורי – 4.5 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 1.ב.2.2.6 בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (בצידו הדרומי של הרחוב בין רח' אבן גבירול לרחוב הירקון) תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע). בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה <u>בתא שטח 122 המהווה את הנכס הנדון</u> תותר בניה בגובה של 7 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג בנסיגה.

7.3. **<u>רישוי:</u>**

7.3.1. <u>רישיון בנייה מס' 490 מתאריך 27/10/1964:</u>

רישיון לבניין בן 4 קומות, מקלט וחדר הסקה בקומה התחתונה המכיל: בקומה א' – כניסה ותא מעלית ביתני אשפה ושטח מיועד לחניה ל -5 מכוניות שטח פתוח וגדר. בקומות ב' ג' ד' – 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה. על הגג קיים חדר כביסה וחדר מכונות.

7.3.2. <u>רישיון מס' 63 מתאריך 26/04/1965:</u>

רישיון לשינויים והוספת חדר הסקה בקומה א'.

7.3.3. <u>רישיון מס' 756 מתאריך 23/01/1966:</u>

רישיון להגדלת חדר הסקה וביתן פחי אשפה בקומה א' ושינוי מקום חדר כביסה על גג קומה ה'.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 תוכנית 3616א':

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התוכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. עמדת המשיבה הינה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 במצב קודם.

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 ובין היתר כמפורט להלן:

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

עוד נטען כי ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים תל אביב, עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב 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, הוועדה הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה זו, נוכח היותו סותר הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה, ולפיה אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב קודם.

כ"כ, הפנתה לפסיקות בית המשפט העליון אשר דנו בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובפרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר. לשיטתה, בפס"ד 'לויתן' בוצע ניתוח שגוי של חלק מפסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף לאמרת אגב נקודתית בהקשר של תוכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 מאידך. עוד נטען ע"י המשיבה כי, 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. לשיטתה, נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד והוא אינו חלוט וכן, היותו סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הרי שבהתאם להנחיית הוועדה המקומית יש לבחון את ההשבחה ללא תרומת זכויות מותנות וערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

לטענת שמאית המשיבה, בשומתה חושבה ההשבחה בהתאם לנקבע בשומה המכרעת שנערכה בבניין הנדון ע"י הח"מ, למעט הנושאים בגינם הוגש ערר.

<u>לעניין השימוש המיטבי</u> - הובא בחשבון בשומת המשיבה כי השימוש המיטבי הינו בניית תוספת על הקיים. בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים מכוחה של 3616א' במסלול חיזוק ועיבוי (תוספת של כ- 308.6 מ"ר אקו') מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרוייקט.
<u>רכיבי ההשבחה</u> – לשיטת המשיבה, לא ניתן להרחיב את הדירה הנדונה. כ"כ, בהתחשב במיקום הדירה בבניין המצוי בתחום אזור ההכרזה נראה שלא ניתן להוסיף מרפסת. בשומת המשיבה, חושבו רכיבי השבחה בנכס הנדון כדלקמן:

תוספת יח"ד בקומת קרקע – לשיטת שמאית המשיבה, בהתחשב בקומת קרקע המשמשת בחלקה לחניה ניתן להוסיף יח"ד חדשה בשטח של לפחות 85 מ"ר אשר חושבה לפי מקדם שווי 0.85.

תוספת קומת גג חלקית – לשיטת המשיבה, התוכנית מאפשרת במקרה הנדון תוספת קומת גג חלקית בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת החזיתות הקדמיות בבניין ונסיגה של 1.2 מ' מקו החזית הנוספת וששטחה לא יעלה על 65% משטח הגג. לפיכך, ובהתאם לנקבע בשומה המכרעת, הובאה בחשבון תוספת קומת גג חלקית בשטח של כ- 173.6 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ- 93.5 מ"ר. עוד נטען כי, לאור הוראות התוכנית המתירות בניצול יעיל יח"ד נפרדות בגובה מרבי של עד 4.5 מ"ר וכן, הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בכפוף לתנאים בתוכנית. כ"כ, לאור החלטות שמאים מכריעים בתחום התוכנית, חושבו שטחי הבניה בקומת הגג לפי מקדם שווי 1.2. מרפסת הגג חושבה לפי מקדם שווי 0.3.

בנוסף, לאור הבינוי הקיים ומאפייני הנכס הנדון ולאור העובדה כי התוכנית מתירה תוספת בניה בהיקף גדול המייצרת כדאיות כלכלית לכל דיירי המבנה לביצוע הפרויקט, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע בשיעור של 0.79. כ"כ, הובאה בחשבון הפחתה לקרן חניה עבור תוספת 3 מ"ח בסך כולל של 144,948 ₪. בנוסף, חושבו עלויות התאמה לתוספת בניה חדשה על בניין קיים לפי 370 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על חוות דעת מומחה, המהנדס ישראל דוד, לטיפוס בניין דומה ברחוב גוש חלב 10.

<u>לעניין ערכי השווי</u> – בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה וזאת בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה כמפורט בהרחבה בשומתה ולאור השומה המכרעת שנערכה בחלקה הנדונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב חדש - תוספת על בניין קיים	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח קומה טיפוסית ללא ח"מ עפ"י קביעת הח"מ	256.04	1	256.04
קומת גג חלקית – עפ"י קביעת הח"מ	173.6	1.2	208.3
מרפסת גג	93.5	0.3	28.1
תוספת יח"ד בק"ק	85.0	0.85	72.3
סה"כ תוספת מ"ר אקו'			308.6
שווי מ"ר מבונה - עפ"י קביעת הח"מ			23,000
סה"כ שווי לפני הפחתות			7,098,260
עלות התאמה בינוי חדש על ישן		370	98,827
אומדן קרן חניה עבור 3 יח"ד			-144,948
סה"כ			6,854,485
מקדם דחיה למימוש ומושע		0.79	5,429,394
חלק יחסי בר"מ			5.87%
סה"כ השבחה בש"ח			**318,655**

8.1.2. <u>תוכנית מס' 4474 (507-0634923):</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה בגין אישורה של התוכנית הנדונה נובעת ממס' רכיבים כדלקמן:

- התוכנית מאפשרת שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע.
- התוכנית מאפשרת הגדלת קומת הקרקע ושימושים של מסחר בקומת הקרקע וכן מאפשרת הקמת קומת גלריה.
- התוכנית מאפשרת הגדלת קומת הגג ע"י התרת קומת גג בנסיגות במקום תכסית מוגבלת של 65%.

לשיטת שמאית המשיבה השימוש היעיל והטוב בשני מצבי התכנון הינו הריסת הבניין הקיים וניצול זכויות הבניה בהתאם לאלו המותרות בשני מצבי התכנון.

בחישוב ההשבחה בשומתה, הובאה בחשבון תכסית קומתית בשטח של 292.5 מ"ר במגבלת קווי בנין. בניכוי ש"ש, בשיעור של 20%, מתקבלת על ידה קומה בשטח פלדלת של 234 מ"ר.

לאור הנ"ל הובאו בחשבון **במצב הקודם** זכויות בניה כדלקמן: קומת קרקע בנסיגה בשטח של 198 מ"ר אשר חושבה לפי מקדם שווי 1.2 + 5 קומות טיפוסיות בשטח 234 מ"ר כ"א + קומת גג חלקית בשטח 152.1 מ"ר לפי מקדם שווי 1.2 המשקף ניצול של 65% משטח קומה טיפוסית + מרפסת גג 81.9 מ"ר לפי מקדם 0.3. בסה"כ מתקבלים כ - 1,614.69 מ"ר אקו' במצב קודם.

במצב חדש הובאו בחשבון זכויות בניה מכוח תוכנית 4474 במסלול של הריסה ובניה מחדש לפיהן, קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרוייקט לכל דיירי הבניין. בשומת המשיבה הובאה בחשבון קומת קרקע מסחרית בשטח של 234 מ"ר פלדלת ומעליה קומת גלריה בשימוש למסחר בשטח 198 מ"ר לאחר נסיגה. בנוסף, 5 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגות 203 מ"ר לפי מקדם שווי 1.2 + מרפסת גג 31 מ"ר במקדם 0.3. שטח המרתף למסחר חושב לפי 50% משטח חלקה נטו ובסה"כ 242.4 מ"ר לפי מקדם 0.6.

לענין הדחיה – הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני כ - 60 שנה ומצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו. כ"כ, הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מוסכם והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד וקומת גג המהווה רכוש משותף. לאור המאפיינים והגורמים הנ"ל, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם דחיה ומושע בשיעור של 0.79 המשקף דחיה של 4 שנים ובשיעור היוון של 6%. מקדם הדחיה הופעל ביחס להשבחה הנובעת בגין אישורה של התוכנית הנדונה.

לענין החלק היחסי בהשבחה – ההשבחה חושבה עבור 5.87% בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

לענין ערכי השווי למגורים –בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 70,000 ₪/מ"ר בנוי בהתבסס על עסקאות מכר בסביבה לדירות מגורים בבניינים ללא קומת מסחר. בגישת החילוץ ובניכוי מע"מ (1.17), יזמות (15%) ועלות בניה (14,000 ₪) מתקבל על ידה שווי של 38,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים במעוגל.

לשיטת שמאי המשיבה, בבחינת ממוצע עסקאות מכר לדירות מגורים מעל קומת מסחר ברח' אבן גבירול מתקבל שווי זהה וללא שינוי ביחס לדירות ללא קומת מסחר.

לענין ערכי השווי למסחר – הובא בחשבון שווי מתואם של 48,800 ₪/מ״ר בנוי נכון למועד הקובע (לאחר הפחתה למיקום 0.75) וזאת, בהתבסס על עסקאות מכר משנים 2022-2023 לשטחי מסחר במבנים ותיקים. בגישת החילוץ ובניכוי יזמות (15%) ועלות בניה (6,500 ₪/מ״ר), מתקבל על ידה שווי של 36,000 ₪/מ״ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב קודם						
קומה	**שטח במ״ר**	**שימוש**	**מקדם**	**מ״ר אקו׳**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
קרקע	198	מגורים	1.2	237.6	38,000	9,028,800
א׳	234	מגורים	1	234	38,000	8,892,000
ב׳	234	מגורים	1	234	38,000	8,892,000
ג׳	234	מגורים	1	234	38,000	8,892,000
ד׳	234	מגורים	1	234	38,000	8,892,000
ה׳	234	מגורים	1	234	38,000	8,892,000
גג 65%	152.1	מגורים	1.2	182.52	38,000	6,935,760
מרפסת גג	81.9	מגורים	0.3	24.57	38,000	933,660
סה״כ				1614.69		**61,358,220**
מצב חדש						
קומה	**שטח במ״ר**	**שימוש**	**מקדם**	**מ״ר אקו׳**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
מרתף (50% משטח מג׳)	242.43	מסחר	0.6	145.5	36,000	5,236,488
קרקע	234	מסחר	1	234.0	36,000	8,424,000
גלריה מסחר	198	מסחר	0.5	99.0	36,000	3,564,000
א	234	מסחר	1	234.0	38,000	8,892,000
ב	234	מגורים	1	234.0	38,000	8,892,000
ג	234	מגורים	1	234.0	38,000	8,892,000
ד	234	מגורים	1	234.0	38,000	8,892,000
ה	234	מגורים	1	234.0	38,000	8,892,000
גג בנסיגות	203	מגורים	1.2	243.6	38,000	9,256,800
מרפסת גג	31.0	מגורים	0.3	9.3	38,000	353,400
סה״כ						**71,295,000**
סה״כ השבחה						
תוספת שווי						9,935,000
דחיה ל- 4 שנים						0.7921
ההשבחה לחלקה						7,869,451
חלק יחסי בר״מ						5.87%
ההשבחה לנכס הנדון בש״ח						**461,864**

8.2. **<u>עמדת המבקשת:</u>**

8.2.1. <u>תוכנית 3616א':</u>

בשומת המבקש נבחנה ההשבחה בגין אישורה של התוכנית הנדונה בהתבסס על עקרונות ההשבחה שנקבעו בשומת הח"מ בחלקה הנדונה וגזירת חלקו היחסי של המבקש.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:</u>

מהות	סה"כ
תוספת שטח במ"ר	42
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
מקדם דחיה	0.4172
מקדם מושע	0.9
חלק יחסי	5.9%
שווי מ"ר מבונה בש"ח	23,000
סה"כ ההשבחה בש"ח	**17,000**

8.2.2. <u>תוכנית מס' 4474 (507-0634923):</u>

לטענת שמאי המבקש בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בהתעלם ממס' פרמטרים המשפיעים באופן ישיר על גובה ההשבחה כדלקמן:

<u>חיוב בגין הקמת קומת קרקע מסחרית והשלכותיה על השווי למגורים בקומות עליונות</u> – לשיטתו, תוכנית 4474 מחייבת הקמת קומת קרקע מסחרית במקום קומת קרקע למגורים במצב הקודם עפ"י תוכנית 3616א'. לשיטת המבקש, מעבר לעובדה כי שווי זכויות הבניה למסחר נמוך משווי ז"ב למגורים הרי שהשווי למגורים בקומות עליונות נפגע כתוצאה מהשימוש המסחרי בקומת קרקע בהיבט של רעש, איכות הסביבה ועוד. כתמיכה לעמדתו מפנה לשומת הח"מ ברח' חיסין 4 ת"א ולפיה נקבע לשיטתו שיעור הפחתה של 11.88% לדירות מגורים בבניינים הכוללים קומת קרקע מסחרית.

לאור הנ"ל הוערכו זכויות הבניה למגורים בקומות העליונות לפי מקדם הפחתה של 11.88% מהשווי למגורים בסביבה.

<u>לעניין זכויות הבניה למסחר במרתף</u> – נטען כי זכויות אלו הוצמדו כבר בתוכנית ע'1 המהווה מצב תכנוני קודם ועל כן התוכנית אינה מוסיפה זכויות למסחר. עוד נטען, כפי שניתן לראות גם משומת הועדה, השימוש המיטבי הינו למגורים (שווי גבוה יותר ממסחר) כאשר תוכנית ע'1 החלה במצב התכנוני הקודם מאפשרת שימושים נילווים למגורים בקומת המרתף, לרבות הצמדת קומת המרתף ליחידת המגורים שמעליה.

<u>לעניין ביטול מקומות החניה</u> – עפ"י הוראות התוכנית נאסרה הכניסה לחניה מרח' ארלוזורוב. לעומת זאת, עפ"י ע'1 במצב קודם מותרת הקמת 2 קומות מרתף לשטחי שירות וכן, עוד 4 קומות נוספות ככל שנדרש לתפקוד הבניין.

לטענת המבקשת, איסור הכניסה לרח' ארלוזורוב גורע את שווים של מקומות החניה שהיו יכולים להיבנות במגרש עפ"י תוכנית ע'1.

לטענת המבקשת, עפ"י שומת הח"מ ברח' גורדון 58 ת"א נקבע שווי מקום חניה לחודש 01/2018 על בסיס עסקאות מכר לחניה לפי 370,000 ₪. לשיטת המבקש, העסקאות שבוצעו במקומות חניה משקפות מכר של מקום חניה שני לדירה שכן, לא מוכרים חניה יחידה של דירת מגורים. לשיטתו, לצורך קביעת שווי של מקום חניה ראשון לדירה יש לבחון עסקאות לדירות מגורים הכוללות חניה לעומת כאלה שאינן כוללות חניה ושנמכרו בבניינים ובתאריכים דומים.

בבחינת עסקאות מכר לדירות חדשות/מחודשות ברח' בן יהודה מתקבל על ידו שווי ממוצע של 48,000 ₪/מ"ר בנוי בדירות ללא חניה (בקומה ממוצעת 1) לעומת שווי של 60,000 ₪/מ"ר בנוי בדירות עם חניה (בקומה ממוצעת 3). בהפחתה של 5% משווי מ"ר בנוי כולל חניה (לצורך השוואת קומה ממוצעת דומה) מתקבל לשיטתו יתרון של 8,000 ₪ למ"ר בנוי בין דירה ללא חניה לבין דירה עם חניה צמודה. בהתחשב בכך ששטח ממוצע לדירה הינו כ - 70 מ"ר בעסקאות שאותרו על ידו מתקבל לשיטתו שווי מקום חניה בנוי ראשון לדירה בסך של כ- 550,000 ₪ ושווי קרקע של 400,000 ₪. בחישוב 23 מ"ח במרתף עבור 23 דירות עפ"י הצפיפות המותרת בתוכנית רובע 3 מתקבלת על ידו הפחתה של כ- 9.2 מלש"ח במצב חדש.

<u>לעניין מקדם הדחיה</u> - נטען כי הואיל ובשומה המכרעת בחלקה הנדונה נקבע מקדם דחיה של 15 שנים ובהתחשב במועד הקובע של תוכנית 4474 הרי שיש להביא בחשבון בשומתו דחיה של 9 שנים בשיעור הפחתה 0.59.

<u>לעניין שטחי הבניה</u> – הובאו בחשבון שטחי בניה בכל אחת מהקומות בהתאם לעמדת הועדה. בנוסף, חושב מרתף למגורים בשטח 198 מ"ר במצב קודם לעומת מרתף למסחר בשטח 234 מ"ר במצב חדש.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב קודם							
קומה	**שטח במ"ר**	**שימוש**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ**
מרתף	198	מגורים	0.6	118.8	38,000		4,514,400
קרקע	198	מגורים	1.2	237.6	38,000		9,028,800
א'	234	מגורים	1	234	38,000		8,892,000
ב'	234	מגורים	1	234	38,000		8,892,000
ג'	234	מגורים	1	234	38,000		8,892,000
ד'	234	מגורים	1	234	38,000		8,892,000
ה'	234	מגורים	1	234	38,000		8,892,000
גג 65%	152.1	מגורים	1.2	182.52	38,000		6,935,760
מרפסת גג	81.9	מגורים	0.3	24.57	38,000		933,660
סה"כ				1,614.69			**65,872,620**
מצב חדש							
קומה	**שטח במ"ר**	**שימוש**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**התאמה לבינוי מעל מסחר**	**סה"כ**
מרתף	234	מסחר	0.6	140.4	36,000		5,054,400
קרקע	234	מסחר	1	234.0	36,000		8,424,000
גלריה מסחר	198	מסחר	0.5	99.0	36,000		3,564,000
א	234	מגורים	1	234.0	38,000	0.8812	7,835,630
ב	234	מגורים	1	234.0	38,000		7,835,630
ג	234	מגורים	1	234.0	38,000		7,835,630
ד	234	מגורים	1	234.0	38,000		7,835,630
ה	234	מגורים	1	234.0	38,000		7,835,630
גג בנסיגות	203	מגורים	1.2	243.6	38,000		8,157,092
מרפסת גג	31.0	מגורים	0.3	9.3	38,000		311,416
64,689,060	סה"כ						
-9,200,000	הפחתה לשווי 23 מ"ח שנגרעו עקב אישור הכניסה לחניה מרח' ארלוזורוב						
55,489,060	סה"כ שווי מצב חדש						
0.59	דחיה למימוש (9 שנים)						
0.059	חלק יחסי ברכוש המשותף						
אין השבחה	**ההשבחה לנכס הנדון בש"ח**						

8.3. **<u>תגובת המשיבה:</u>**

<u>לעניין תוכנית תא/3616א':</u>

לטענת המשיבה, מדובר בתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה ועניינה תוספת זכויות משמעותיות. בהתאם לכך, עקרונות השומה והמתודולוגיה שננקטו בשומותיה מהווים אבני יסוד בתורת הכלכלה המודרנית, בתורת הערך, בתורת התועלת ובתורת שמאות המקרקעין ועל פיהן נערכו חוות הדעת. לשיטת המשיבה הדרך היחידה והאפשרית לנטרול השפעת הכנת התוכנית המשביחה על התמורה בעסקאות ההשוואה הינה שימוש בגישת התועלת.

לעניין שומה מכרעת בחלקה הנדונה – נטען כי בחלקה קיימת שומה מכרעת שנערכה על ידי הח"מ ביחס לתוכנית 3616א' והומ"ק מאמצת את קביעותיה למעט בסוגיות לגביהן הוגש ערר. ערר זה עומד ותלוי וטרם ניתנה לגביו החלטה.

לעניין זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 במצב קודם - בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 18/08/2022 בעניין תוכנית 3616/א', נקבע בדעת רוב כי אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 ואת מסמכי המדיניות מכוחה במצב התכנוני הקודם וכי תוכנית 3616/א' הינה תוכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר. עוד נקבע כי הוראות הפטור אינן חלות במימוש בדרך של מכר. בגין החלטה זו הוגש ערר לבית המשפט.

עוד נטען, כי ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לענייניים מנהליים תל אביב בעניין עמ"נ 18618-12-22 שמואל 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 המצב הקודם בגין מימוש בדרך של מכר. לשיטתה, בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה.

יוער כי הבקשה אכן הוגשה, בית המשפט העביר להתייחסות המשיבים.

לטענת שמאית המשיבה, קביעת בית המשפט ולפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין בגין מימוש בדרך של מכר סותרת הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותרת במישרין את פסק דינו של בית המשפט לענייניים מנהליים, 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. כ"כ, הפנתה לפסיקות בית המשפט העליון אשר דנו בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר. עמדת המשיבה הינה שבפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף לאמרת אגב נקודתית בהקשר של תוכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 מאידך. כ"כ, נטען כי 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.

לשיטתה, נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, אינו חלוט, סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת החלטה הפוכה וכן, את פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב הרי שעמדת המשיבה היא שיש לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת תרומת זכויות מותנות וערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב הקודם. עוד נטען בעניין זה, כי בהתאם לפס"ד אליק רון, הזכויות מכוח תמ"א 38 מתגבשות במועד היתר הבניה.

לשיטתה, הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מוקנות, שכן הן כפופות לנקיטת הליך של הקלה לפי ס' 149 לחוק וכן, נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית בין אם לאשרן ובין אם לאו. לעניין זה הפנתה להוראות התמ"א.

עוד צויין על ידה כי, עפ"י סעיף 29 לתמ"א, תוקף התמ"א הינו ל- 5 שנים ובהתאם להחלטת מינהל התכנון הוחלט על אי הארכת תוקף התמ"א. לפיכך, יש להביא בחשבון כי במועד הקובע תוקף התמ"א הינו עד לשנת 2020 בלבד. כ"כ, הפנתה לשורת החלטות ועדת ערר, להכרעות ולפסיקה ולפיהן, אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם במימוש בדרך של העברת זכויות.

עוד בעניין זה, נטען כי המשיבה אינה חולקת על טענת המבקשת ולפיה ניתנו היתרי בניה מכוח תמ"א 38. אולם, לשיטתה, המחוקק קבע פטור מהיטל השבחה רק בהיתר בניה ולא במכר. עפ"י הפסיקה תמ"א 38 מתגבשת רק בהיתר בניה.

לעניין הוודאות – נטען כי תוכנית 3616א' הינה תוכנית קונקרטית אשר הזכויות שנקבעו בה הינן זכויות מוקנות ואינן מותנות. לטענת המשיבה, התוכנית שונה מתוכניות שנערכו ברשויות אחרות כדוגמת הרצליה שבהן הזכויות הן מותנות בדומה לתמ"א 38. כתימוכין לטענתה מפנה לעמדת מינהל התכנון ולפיה תוכנית 3616א' תמשיך להתקיים גם לאחר ביטולה של תמ"א 38 (וזאת בשונה מהתוכנית בהרצליה אשר נקבע כי היא מתבטלת).

לענין דחיה ומושע – נטען כי, במועד הקובע גילו של הבניין הינו כ - 54 שנים. לשיטת המשיבה תוכניות רובע 3 ו- 4 קובעות זכויות זמינות לבניה ולכן, המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בלבד. לטענתה, יש להביא בחשבון במצב חדש את השימוש היעיל והטוב וכן דחיה סבירה למימוש בהתחשב בעובדה שמדובר בתוספת בניה בבניין קיים. במבחן הזמן נראה כי הוצאו היתרים רבים למימוש זכויות הבניה מכוח תוכנית 3616א'.

עוד נטען, כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה בכל מבנה בהתאם למאפייני הבניין כגון : מצבו הפיזי, מס' דיירים, רישום בפנקס הבתים המשותפים ועוד. מקדם הדחיה שניתן נובע מרכיב המושע. בנוסף, עפ"י מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת המבקש לא אמור היה לצאת אף היתר בניה בתחום רובע 3. אולם בפועל, ניתנו היתרים בהיקף גדול וכן, הוגשו בקשות שעדיין בתהליך אישור להיתרים גם בבניינים בהם קיימת בניה על הגג.

בנוסף, ההפחתה בגין מושע ודחיה הינה חופפת, שכן ההפחתה למושע נובעת מהדחיה בשל השיתוף במקרקעין. מדובר בגורמים חופפים ולא מצטברים.

לעניין עלות ההתאמה בגין תוספת בניה על המבנה הקיים – נטען כי בשומת המשיבה לא חושבה השבחה בגין תוספת שווי לדירה הקיימת בגין שיפוץ וחיזוק. לשיטת המשיבה במרבית ההכרעות בסביבה נקבע

מקדם התאמה לבינוי מעל בנין קיים בגבולות 0.8-0.9. כ״כ, עפ״י החלטת ועדת הערר בענייננו יש לחשב את עלויות ההתאמה לפי עלויות למ״ר ולא כמקדם המוחל על ההשבחה. לשיטתה, עפ״י חוו״ד מהנדס מומחה מר ישראל דוד, טווח עלויות ההתאמה לבינוי חדש על ישן עומד על כ- 370 ₪ למ״ר ביחס לבניה החדשה.

<u>לענין תוכנית מס׳ תא/4474:</u>

לעניין השימוש המיטבי - נטען כי השימוש היעיל והטוב בשני מצבי התכנון הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה. לטענת המשיבה לומ״ק הוגשו מס׳ בקשות לתיקי מידע לפיהן מוצעת בכולן הריסה ובניה מחדש.

לעניין השימוש המסחרי בקומת קרקע – נטען כי עמדת המבקש ולפיה תוכנית 4474 מחייבת את הקמתה של קומת מסחר בק״ק הינה שגויה. לשיטתה, בתחום ההכרזה אין חובה להקים ק״ק מסחרית וקיימת אפשרות לבנות קומה בשימוש של מגורים.

לעניין השימוש המיטבי בקומת קרקע – נטען כי במקרה הנדון תתאפשר קומת גלריה וכן, שטחים מסחריים בקומת המרתף. לשיטת המשיבה, בניצול שטחי מסחר בק״ק יותר היקף בניה גדול יותר ביחס למימוש למגורים. כ״כ, עפ״י הוראות התוכנית נקבע כי במקרה של הקמת חזית מסחרית יתאפשר בינוי מלא של ק״ק בתחום קווי הבניין ולא תידרש רצועה מפולשת כנדרש במימוש של מגורים. לשיטתה, תכסית קומת המסחר חושבה במגבלת קווי בנין בניכוי 20% לשטחי שירות.

לעניין עירוב השימושים – נטען כי בשומתה קיים פירוט עסקאות לדירות מגורים חדשות מעל חזית מסחרית ודירות מגורים חדשות ללא חזית מסחרית במרכז העיר. בהתאם לנתונים אלו אין לשיטתה הבדל במחירים והשווי מגלם פוטנציאל לזכויות בניה לא מנוצלות.

לעניין שימושים בקומת המרתף במצב חדש – נטען כי תוכנית 4474 מאפשרת שימושים עפ״י תוכנית ע׳1 ובנוסף מותרים שימושים עיקריים שאינם צמודים עבור מסחר, משרדים, שימושים בעל אופי ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במקרה של שימוש מלונאי בקומות העליונות. לשיטת המשיבה שימושים אלו לא הותרו בתוכנית ע׳1 כפי שנטען בשומת המבקש.

לעניין שימושים בקומת המרתף במצב קודם למגורים – נטען כי בשומות קודמות שנערכו בחלקה הנדונה לא בוצע חיוב בגין תוכנית ע׳1 ולכן, אין להביא בחשבון שטחים אלו למעט שטחי שירות כגון: מחסנים. לשיטתה, השווי שנקבע בשומתה מגלם מחסן. עוד נטען, כי בהתאם לפס״ד שניתן לאחרונה בענין ׳אשדר׳ נקבע כי המועד הקובע לחישוב היטל ההשבחה בגין תוכנית ע׳1 עבור הדירות הנוספות יחושב למועד אישור הבקשה להיתר ובמקרה הנדון אישור התוכנית. כ״כ, בפסה״ד יש הפניה גם לפס״ד שניתן בעליון בענין ׳ארמן פרץ׳ ולפיו דחה בי״מ העליון בקשת רשות ערעור על פס״ד של בימ״ש לעניינים מינהליים במסגרתו נקבע כי יש לייחס את ההשבחה למועד אישור ההקלה או התוכנית אשר אפשרו את מימוש הזכויות מכוח התוכנית הנושאית.

לשיטת המשיבה, גם בשומות מכריעות ולפיהן נקבע כי השימוש המיטבי הינו הריסה, לא חושבה השבחה בגין השטחים בקומת המרתף. כתמיכה לעמדתה מפנה לשומות החי״מ בסביבה.

לעניין מקדם הצפיפות – נטען כי התוכנית לא שינתה את מקדם הצפיפות והוא נשאר זהה לזה שנקבע בתוכנית 3616א'.

לעניין ביטול קומת המרתף למטרת חניה – נטען כי מדיניות הועדה הינה שלא לאפשר הקמת מקומות חניה בתחום תחבורה ציבורית ובתחום תוואי הרכבת הקלה. לטענתה, ברח' ארלוזורוב לא אותרו היתרים לבניה חדשה. לפיכך, ולשם השוואה ניתן להשוות לרח' בן יהודה בו מתוכנן תוואי הרכבת הקלה כולל תח"צ. מדובר בשני רחובות בעלי מאפיינים דומים. כ"כ, בהתאם להיתרים ברח' בן יהודה הועדה לא איפשרה חניה בתחום המגרשים. עוד נטען, כי עפ"י מדיניות חניה בעריית ת"א כפי שאושרה בהחלטת ועדה מקומית מיום 12/02/2020, תקן החניה למגורים באזור 1-0 נתון לשיקול דעת הועדה.

לעניין שווי מקום חניה – נטען כי נתוני השווי לחניה ברח' בן יהודה שהוצגו ע"י שמאי המבקש אינם רלוונטיים במועד הקובע.

8.4. **<u>סיכום עמדות הצדדים:</u>**

מהות	מועד קובע	שמאית הועדה	שמאי הבעלים
3616/א	24/01/2018	318,655 ₪	17,000 ₪
4474	20/01/2024	461,864 ₪	אין השבחה

9. <u>שיקולים ועקרונות לשומה:</u>

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

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

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

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 ארלוזרוב 40, בעיר תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתוכנית 3616/א הינו 24/01/2018.
6. המועד הקובע לתוכנית תא/4474 הינו 20/01/2024.

9.1. <u>נקודות שבהסכמה:</u>

- המועדים הקובעים.
- פרטי הנכס.
- תוכנית תא/5000 הינה תוכנית כוללנית ולפיכך, אין התייחסות לתוכנית בשומה זו.
- לענין תוכנית 3616א':
  - שווי מ"ר מבונה בסך של 23,000 ₪ במועד אישורה של תוכנית 3616א'.
  - השימוש המיטבי הינו חיזוק ותוספת בניה במצב חדש.
- לענין תוכנית תא/4474:
  - השימוש המיטבי – הריסה ובניה מחדש בשני מצבי התכנון.
  - השטחים בכל אחת מהקומות למעט השטח בקומת המרתף.
  - ערכי השווי ומקדמי השווי.
- **ההשבחה תיבחן בגין תוכנית תא/3616/א' ותוכנית תא/4474 בלבד.**

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. תוכנית 3616א':

10.1.1. שומה מכרעת בחלקה הנדונה:

בבניין הנדון, נערכה ע"י החת"מ שומה מכרעת בגין מימוש בדרך של העברת זכויות עבור חלקים אחרים בבניין (דירה בקומה שלישית - תת חלקה 12). שומת ההשבחה נערכה על בסיס אותם נתונים כפי שעמדו בפני החת"מ נכון למועד עריכתה.

אין חולק כי כאשר 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 בעניינו. 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 לכך,

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...".***

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 התוכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התוכנית 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 תוכניות משביחות בזו אחר זו מבלי ששולם היטל השבחה.

מהאמור לעיל עולה, כי ככל ומדובר בקביעה סבירה וראויה בשומה המכרעת ושלא נפל בה פגם או שנתקבלה החלטה סותרת או שנתגלו נתונים עובדתיים חדשים, הרי שיש לאמצה. יצויין כי, 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.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה עפ"י עקרונות שנקבעו בשומת הח"מ בכפוף לשינויים הנדרשים.

לעניין החלק היחסי בהשבחה – בשומה זו נבחנה ההשבחה בגין שטחי הבניה הנוספים מכוח תוכנית 3616א' ובהתחשב במימוש יחסי של 52/886 חלקים בבניין הנדון.

10.1.2. <u>השימוש המיטבי:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו בדרך של תוספת בניה למבנה הקיים.

הנכס הנדון מהווה בנין מגורים במצב פיזי סביר וברמת תחזוקה התואמת לגילו. הבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים המשמשת לחניה. בהתאם לתשריט היתר מס' 490 מיום 27/10/1964 ולבינוי הקיים בבניין הנדון, נראה כי נוצלו זכויות הבניה בהתאם למגבלות קווי בניין בתכניות תקפות. כ"כ נראה, כי לא קיימת התכנות להרחבת שטחי הדירות בקומות הקיימות.

ככל וקיימת היתכנות לבניה נוספת הרי שהיא תתקיים כתוספת לבניין הקיים ולא בחלופת הריסתו.

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 ושוני מהותי בסוג המימוש.

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 תוכנית תקפות. בנוסף, נראה כי ככל ויתקיים מימוש זכויות בניה הרי שהוא יתבסס על הבניין הקיים ועל זכויות הבניה מתוקף תוכניות תקפות החלות על הנכס.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו תוספת על המבנה הקיים וזאת, בהתאם לנקבע בשומה המכרעת בבניין הנדון.

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

עמדת המשיבה הינה, כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 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. כתימוכין הפנתה בין היתר לפסיקה, לשומות מכריעות, וכן להחלטת ועדת ערר בעניין התוכנית הנדונה מיום 18/08/2022.

בשומת המבקש חושבה ההשבחה בהתחשב בזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 ובהתאם להחלטת הח"מ.

<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.

בסוגיה העקרונית שבמחלוקת 'נשפך דיו כמים'. הנושא נדון בפני שמאים מכריעים, ועדות ערר במחוזות שונים ובפני הרכבים שונים ואף, פורסמה עמדת היועץ המשפטי לממשלה.

אלא, שלאחרונה פורסמה החלטה הסותמת את הגולל **לעת הזו.** כרקע כללי בלבד, אבקש לציין חלק מההחלטות האחרונות הרלוונטיות בקצירת האומר.

סוגיה זו, נדונה באופן כללי במספר עררים שונים ובאופן ספציפי יותר בנוגע לתוכנית 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 מונה שמאי מכריע. ההחלטה נתקבלה ביום 18/08/2022 בדעת רוב כאשר להחלטה צורפה דעת מיעוט.

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 תוכנית מכוחה, לאירוע מימוש שעניינו בקבלת היתר בניה, בתנאים הקבועים בהוראת הפטור."*

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

*"סוף דבר בהקשר זה - התוכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנה היא כי המדובר בתוכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמציית את החיוב בהיטל ההשבחה, **הרי שהתוכנית 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 בתוכנית מתאר שבהכנה, בקביעת השבחה על פי תוכנית נקודתית, כאשר טרם אושרה תוכנית 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 תוכנית המתאר שבהכנה, הרי שעיקר ההשבחה מאישור התוכנית הנקודתית תאוין, ולכשתאושר תוכנית המתאר שבהכנה, הרי שהמצב הקודם יהיה התוכנית הנקודתית, ובגינה כבר לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה. **על כן, יש להתעלם בקביעת השווי במצב הקודם מן הציפיות שנובעות מהליכי הכנתה של תוכנית 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 תוכנית, 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 תוכנית 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 תוכנית מפורטת מספר תא/3616/א בעת מכר".***

חבר הוועדה קבע את עמדתו המקצועית אולם בדעת מיעוט. בהתייחסותו, 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 תוכנית 9988 (להלן: "תוכנית 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 תוכנית רחביה במימוש במכר**"*. ההחלטה נתקבלה בדעת רוב וללא דעת מיעוט.

לעניין ערר בעניין 'ברק', יצויין כי בינתיים, באותו מחוז נתקבלה החלטה סותרת ולפיה אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם.

בנוסף, **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 מהתמ"א הרי שהוא מהווה חלק מרכיבי השווי ואת אותו רכיב אין לנטרל וזאת, בשונה מרכיב קונקרטי שנעשה בנכס.

ולעניינו, 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.

אולם, וזה העיקר,

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

עפ"י ההחלטה המתפרסת על פני 38 עמודים 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, **כפוף** 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. אולם, לעת הזו, מדובר בהחלטה חלוטה שיש לפעול על פיה.

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 הסוגיה. בעמדת היועמ"ש לממשלה צויין בין היתר בסעיף 36 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 בנייה 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,

קבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 בכל הנוגע לתוספת קומה וחצי במצב הקודם ערב אישורה של התוכנית, הייתה ברמת וודאות מובהקת וגבוהה. גם לשיטת המשיבה, עובר לאישור התוכנית המשביחה ניתנו היתרי בניה רבים מכוח תמ"א 38 לבניית תוספת קומה וחצי כדבר שבשגרה, ובאופן מובהק יותר במרחב תוכנית רובע 3. כ"כ, התוכנית עצמה אושרה מכוח סעיף 23 להוראות התמ"א.

מעבר לכך, אני סבור כי הבאה בחשבון של חלק מזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 משקפות באופן המיטבי ביותר את המידע הקונקרטי שקונה סביר היה מודע לו וכן, את מסקנת כב' בי"מ המחוזי ואף את האמור בעמדת היועמ"ש לממשלה כמפורט לעיל ביחס לתגובתה לערר 'לויתן'. וזאת, בלי קשר לתוכנית המשביחה ו/או למסמכי המדיניות הואיל והיה ידוע כי קבלת היתר לבניה מכוח תמ"א 38 באופן חלקי הינה ברמת וודאות גבוהה.

לאור כל האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין יתרת שטחי הבניה שמעניקה התוכנית המשביחה מעבר לזכויות הוודאיות מכוח תמ"א 38 קרי, תוספת קומה וחצי וזאת, כאמור בשומה המכרעת בבניין הנדון.

10.1.4. <u>שטחי בניה:</u>

<u>לעניין שטח הקומה החלקית:</u>

בשומות הצדדים הובאה בחשבון קומת גג חלקית בשטח של כ- 173.6 מ"ר ומרפסת גג 93.5 מ"ר בהתאם להחלטת הח"מ. בשומת המשיבה חושבה תוספת יח"ד חדשה בק"ק בשטח של כ - 85 מ"ר אשר חושבה לפי מקדם שווי 0.85. בנוגע לדירת הגג, בשומות הצדדים אין מחלוקת לעניין השווי בקומת הגג ובמקרה הנדון ניתן לה מקדם 1.2. שטח מרפסת הגג חושב לפי מקדם 0.3.

<u>הכרעה:</u>

עפ"י הוראות תוכנית 3616/א', שטח הקומה החלקית באזור שבתחום ההכרזה הינו עפ"י 65% משטח הקומה הטיפוסית בכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית לפי השטח הקטן מבניהם. יצויין כי מדובר בסך השטח הכולל שטחי שירות.

בשומת הח״מ, הובאה בחשבון קומה טיפוסית בשטח של כ – 267 מ״ר כולל כ - 17 מ״ר לטובת חדר מדרגות/לובי קומתי. בהתאם לנסיגות הנדרשות, מתקבלת קומה חלקית במצב חדש בשטח של כ – 173 מ״ר + כ- 93 מ״ר מרפסת.

השטח המותר עפ״י תמ״א 38 הינו מחצית משטח הקומה ובמקרה הנדון 133.5 מ״ר בתוספת מרפסת בשטח של 116.5 מ״ר המהווה את יתרת השטח בניכוי שטח המדרגות ולובי קומתי. ככלל, היה מקום לקבוע שטח זהה לשטח העיקרי ולמרפסת הגג. יחד עם זאת, במקרה הנדון הובאה בחשבון תוספת קומה בשטח שנקבע בהחלטת הח״מ בבניין הנדון.

לעניין תוספת יח״ד בק״ק – במקרה הנדון, נראה כי ניתן היה לאשר תוספת זו גם במצב קודם ואף ללא נסיגה של 3 מ׳. לאור זאת, הרי שבשומה זו לא חושבה השבחה בגין השטחים שמעבר לתוספת הבניה על הגג.

<u>לעניין מקדם גובה הקומה</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, בעיון במספר בתיקי בניה, נמצאו קומות טיפוסיות בגובה של 2.7 מ׳ נטו ומעלה אשר אושרו ללא הליך של הקלה.

<u>להלן מספר דוגמאות:</u>

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 הריסה ובניה סעיף 4.1.2.ב(3) נקבע כי גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ׳ מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

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

הגובה המותר עפ"י התכנית המשביחה הינו 3.3 מ' ברוטו 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%

יצויין כי בהתאם לפסיקה המעודכנת 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 בקשה להיתר. הונח כי, תיבנה קומה בגובה שאינו עולה על 50 ס"מ מעבר למותר במצב הקודם וכן, התוכנית אפשרה תכליות נוספות בקומת הגג.

בהתאם לטבלה הנ"ל, הונח מקדם השבחה בשיעור של 1% לכל תוספת של 10 ס"מ. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב החדש **מקדם שווי 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 בסביבה, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת גג
דוד טיגרמן	6106/444	דרך נמיר 121	0.3
חגית רבינסון	6106/134	הזוהר 40 פ' בן סירא 1	0.3
דוד דדון	6106/501	הזוהר 23	0.3
דוד טיגרמן	6106/617	דרך נמיר 122	0.3
בועז קוט	6106/460	דרך נמיר 109	0.3
אייל יצחקי	6106/325	דרך נמיר 123	0.3
דוד דדון	6106/605	דרך נמיר 139	0.3

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.3 לשטח מרפסת הגג בקומת הגג החלקית.

מקדמי השווי תואמים למקדמים שנקבעו בהחלטת הח"מ בבניין הנדון ביחס לת"ח 12.

10.1.5. <u>מקדם בינוי חדש על ישן ועלות חיזוק:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות התאמה בגין בניה חדשה מעל מבנה קיים של 370 ₪ למ"ר מבונה. בשומת המבקש הובא בחשבון בתחשיבים החלופיים מקדם הפחתה לתוספת בניה למבנה קיים בשיעור של 0.8 בהתאם לשומת הח"מ בבניין הנדון.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.2 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.

ככלל, היה מקום לקבוע מקדם התאמה התואם לשומת הח"מ בבניין הנדון כאמור בסעיף 10.1 דלעיל. אלא, בשל החלטת ועדת הערר שנתקבלה לאחר פרסום החלטת הח"מ, הרי שראוי לבחון את עלות ההתאמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בערר 'לויתן' בסוגיה זו. לפיכך, בשומה זו תיבחן עלות ההתאמה ע"י אומדן כימות העלות העודפת ולא כמקדם מהשווי.

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 נוספות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם בינוי חדש על ישן
גיא צדיק	6215/96	שלמה המלך 66	0.9
מרדכי דדון	6952/17	שלמה המלך 50	0.8
גיא צדיק	6215/360	שלמה המלך 82	0.9
רינת וויס רביב	6952/27	שלמה המלך 42	0.8
חגית רבינסון	6953/9	שלמה המלך 74	0.8

מהטבלה הנ"ל מתקבלת עלות המשקפת עלות התאמה בגבולות של 2,500 ₪/מ"ר – 5,000 ₪/מ"ר ובממוצע עלות של 4,000 ₪/מ"ר.

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

לעניין טענת המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון עלות של 370 ₪/מ״ר בהתאם לחוו״ד הנדסית שנערכה ע״י המהנדס ישראל דוד, יוער כי מעיון בחוות הדעת עולה שאין בהן כדי לשלול את המסקנה ולפיה מתקבלת עלות התאמה גבוהה יותר ובמיוחד לאור העובדה כי חוות הדעת עפ״י רוב עוסקות בבניינים שאינם טעוני חיזוק.

כאן המקום להדגיש, כי בהחלטת ועדת הערר נקבע במפורש כי אומדן עלויות התאמה יקבע על סמך חישוב ברור ונהיר ולא בדרך של גילום עלויות עלום. לאור ההנחיות שנקבעו בערר הנ״ל נבחנו על ידי בשומה זו 13 פרוייקטים לחיזוק ותוספות בניה ברחבי העיר ת״א. בהתבסס על תמחור 'דקל' הכולל פירוט עלויות חיזוק לדירות הקיימות מתקבלת עלות התאמה ממוצעת של 2,500 ₪/מ״ר מתואם.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות התאמה לבינוי הקיים על הצד הזהיר בסך של 2,500 ₪ /מ״ר.

10.1.6. <u>מקדם דחיה/מושע:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה למימוש ומושע לפי מקדם שווי של 0.79 המגלם לשיטתה דחיה בגין מושע ובהתחשב במס' דירות מצומצם בחלקה.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.417 (N=15, I=6%) בהתאם לשומת הח״מ בחלקה נשוא השומה.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה הזכויות אינן זמינות במועד הקובע וכי נדרשת דחייה עד למימושן. בשל הבינוי הקיים ובהתחשב במימוש המיטבי של תוספת בניה חדשה על הבניין הקיים, יש להביא בחשבון מקדם דחייה 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 מפנה 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״.*

לעניין מקדם מושע - הנכס הנדון מהווה דירה בקומה ראשונה, כחלק מבניין ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף הכולל בסה״כ 8 יח״ד. בשל הוראות התוכנית ובשל ריבוי הבעלים בבנין הובא בחשבון בשומה זו מקדם נפרד בגין מושע של 0.9.

<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 הנדונה בנוי בניין מגורים הכולל מעלית ופתרון חניה בקומת העמודים. מצבו הפיזי של הבניין הינו סביר ותואם לגילו. כ"כ, המימוש המיטבי כאמור בסעיף 10.4 דלעיל הינו תוספת בניה על המבנה הקיים וחיזוקו.

בשל הוראות התוכנית, במסלול חיזוק ותוספת בניה תותר תוספת זכויות בניה משמעותיות ולכן, קיימת היתכנות למימוש זכויות הבניה הנוספות.

<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 התוכנית בסעיף 2.3 לה **מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התוכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות**. הוראה זו שבסעיף 2.3 לתוכנית משקפת את המורכבות במימושה של התוכנית, 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 תוכנית מפורטת מספר תא/3616/א ניתן להקיש גם מהתוכנית עצמה, בה נכתב (בהערה לסעיף 2.3) **כי הצפי (האופטימלי של עורך התוכנית) 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 הממכש יאלץ לממש את זכויותיו בדחיה על-פי מאפייני הנכס".* **(ד.ש.)**

במקרה הנדון, על החלקה בנוי בניין מגורים הכולל מעלית וחניות. הבניין נבנה עפ"י היתר באמצע שנות ה- 60 של המאה הקודמת. לפיכך, קיימת סבירות כי אכן תמומשנה הזכויות הנוספות מכוחה של התוכנית. יצוין, כי נכון למועד שומה זו, חלפו מעל 7 שנים מיום אישורה של התוכנית וטרם מומשה יתרת זכויות הבניה. כ"כ, עיון בתיק הרישוי מעלה כי טרם החל הליך רישויי וטרם הוגשו מסמכים הנדסיים הנדרשים כחלק מתכנון פרוייקט חדש במסגרת תמ"א 38 והוצאת היתר בניה.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון דחיה בהתאם לנקבע בהחלטת הח"מ בבניין הנדון. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון דחיה של 15 שנים. דחיה זו משקפת את כלל הרכיבים המפורטים לעיל ואת משך זמן סביר למימוש תוספת זכויות בצירוף מאפייני התוכנית ובין היתר צפי למימושה (50%) ושאר מאפייני הנכס. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין רכיב המושע של 0.9 בהתאם לשומה המכרעת.

10.1.7. <u>ערכי שווי:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה בהתאם להחלטת הח״מ.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת ערכי השווי עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

- <u>עסקאות השוואה מדירות חדשות בסביבת הנכס הנדונה, בהתאם לדווח ברשות המיסים, כדלקמן:</u>

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח	שווי מכירה בש״ח	מ״ר בנוי
12/06/2017	006954-0018-008	חולדה 1	2017	73	3,600,000	49,315
12/06/2017	006954-0018-009	חולדה 1	2017	68	3,600,000	52,941
22/03/2018	006954-0018-006	חולדה 1	2017	75	3,700,000	49,333
01/07/2018	006954-0037-060	דיזינגוף 176	2018	80	3,000,000	37,500

בהתאם לעסקאות דלעיל מתקבל שווי ממוצע של כ- 47,000/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ ולאחר הפחתת רכיב המע״מ (17%), יזמות (20%) וכן עלות בניה של כ – 10,000 ₪/מ״ר מתקבל שווי בגבולות של כ- 23,600 ₪/מ״ר מבונה.

- <u>שומות מכריעות ברח׳ ארלוזורוב נכון למועד הקובע, כדלקמן:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מר״מ
א. אריאל	6215/263	ארלוזורוב 88	22,000
נ. ג׳רבי	6214/173	ארלוזורוב 67	24,000
ד. טיגרמן	6215/266	ארלוזורוב 94	23,000
ש.שרביט	6215/262	ארלוזורוב 86	23,000
נ. ג׳רבי	6215/260	ארלוזורוב 82	23,000

- <u>שומות החי״מ ברח׳ ארלוזורוב נכון למועד הקובע, כדלקמן:</u>

גו״ח	כתובת	שווי מר״מ
6217/655	ארלוזורוב 136	23,000
6217/446	ארלוזורוב 110	23,000
6954/134	ארלוזורוב 40	23,000
6214/171	ארלוזורוב 71	23,000

לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה בהתאם לנקבע בהחלטת הח״מ בבניין שבנדון.

10.1.8. <u>קרן חניה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לקרן חניה בגין תוספת של 3 יח״ד בסך כולל של 144,948 ₪.

בשומת המבקש לא חושבה הפחתה לקרן חניה וזאת, בהתבסס על החלטת ח״מ בבניין שבנדון.

<u>הכרעה:</u>

תוכנית 3616/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/תוכנית. זה לא המקרה.

בהתאם להוראות התוכנית 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.

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 שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע. כ"כ, הובא בחשבון כי התוכנית מאפשרת הגדלת קומת הקרקע, שימושי מסחר בקומת הקרקע וכן, מאפשרת הקמת קומת גלריה. ביחס לקומת הגג נטען כי התוכנית מגדילה את קומת הגג ע"י התרת קומת גג בנסיגות במקום תכסית מוגבלת של 65% מכוח תוכנית 3616א' החלה במצב קודם.

בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבניין הקיים וניצול זכויות הבניה בהתאם לאלו המותרות בשני מצבי התכנון. לצורך חישוב ההשבחה חושבה תוספת השווי לאור אישורה של התוכנית החדשה בכפוף לדחיה של 4 שנים ובהתאם לחלקו היחסי של המבקש.

לטענת שמאי המבקש, בחישוב ההשבחה בשומת המשיבה אין התייחסות למס' פרמטרים הנובעים מאישורה של התוכנית ובין היתר לעניין: עצם החיוב להקמת קומת קרקע מסחרית והשלכותיה על השווי למגורים בקומות העליונות, האפשרות להצמדת זכויות בניה במרתף לקומת המסחר כבר בתוכנית ע'1 במצב קודם וכן, איסור כניסה לחניה מרח' ארלוזורוב וכתוצאה מכך גריעת שווים של מקומות חניה.

לצורך האחידות, חושבה ההשבחה בשומתו בדומה לזו שננקטה בשומת המשיבה בכפוף להריסת הקיים בשני מצבי התכנון. כ"כ, חושבו השטחים בכל אחת מהקומות בהתאם לשומת המשיבה למעט קומת המרתף למסחר במצב החדש שדומה להערכתו לשטח בק"ק. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לשווי במצב חדש עבור 23 מקומות חניה שנגרעו עקב איסור הכניסה לחניה מרח' ארלוזורוב. בשומתו, הובאה בחשבון דחיה של 9 שנים המשקף את פער השנים שנותרו (חלפו 6 שנים) לאור הדחיה שנקבעה בתוכנית קודמת 3616א' (15 שנים). לשיטתו, לא חלה השבחה בגין אישורה של התוכנית הנדונה.

<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/3616א' אלא מתמקדת ברח' ארלוזורוב ומהווה תיקון/תוספת לה בסעיפים ספציפיים הנוגעים לרח' ארלוזורוב, בעוד ששאר הוראות תא/3616א' נותרו ללא שינוי.

תוכנית 4474 מוסיפה/משנה 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/3616א' בתחום ההכרזה.

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.

- תקן חניה : 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.
- חניונים תת קרקעיים : 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.
- חניית אופניים : 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 השימוק 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.

בטרם, תיבחן ההשבחה, אבקש להתייחס לחלק מעיקרי טענות הצדדים.

10.2.2. <u>התייחסות לשומת המבקשת:</u>

1. לטענת שמאי המבקשת, השווי בקומת הקרקע למסחר נמוך מהשווי בשימוש למגורים ולכן נוצרה פגיעה בשווי קומת הקרקע. לעניין השווי למ"ר מסחרי/מגורים יצויין כי, שמאי הצדדים מסכימים כי השווי למ"ר מסחר נמוך משווי למ"ר מגורים.

בתגובה לכך יצויין כי בהתאם לסעיף 4.1.1.2 לתכנית בתחום 'אזור ההכרזה', בבניה חדשה, יותרו שימושי מסחר, משרדים, תרבות ורווחה ועוד. אולם וזה העיקר, בהתאם לסיפא לאותו סעיף נקבע כי ביחס לשימושים המותרים : *"בנוסף יותר שימוש למגורים"*. בהתאם לכך, ככל והשווי למסחר אכן נמוך יותר משווי למגורים בקומת קרקע הרי שבשימוש המיטבי ניתן לבצע גם שימוש למגורים. ולכן לא חלה כל פגיעה. ככל ובכל זאת יהיה מימוש של מסחר בקומת קרקע ברי שתותר גם תוספת גלריה.

אולם מעבר לכך, ביחס לקומת הקרקע מתקבל שאף לשיטת המבקשת חלה השבחה. בהתאם לשומת המבקשת מתקבל במצב הקודם עבור קומת מרתף + קומת קרקע למגורים שווי של 13,543,200 ₪.

לעומת זאת, במצב חדש מתקבל שווי של 17,042,400 ₪ (עמ' 16-17 בשומה).

2. לטענת שמאי המבקשת, שווי דירות למגורים בבניינים עם קומת קרקע מסחרית נמוך משווי דירות בבניינים ללא חזית מסחרית. כראיה לכך, מפנה לשומת החי"מ ברח' יוסף חיסין 4. יצויין כי מדובר באזורים אחרים ובמטרות שומה אחרות. אולם מעבר לכך, בתגובה להחלטת ועדת ערר שדנה בשומת החי"מ, שונתה המתודה ואף שונתה המסקנה ביחס לשיעור ההפחתה. כראיה הוצגו עסקאות ושומה מכרעת בה נקבעה הפחתה זהירה של 5% בלבד. לפיכך, מדובר במסקנה שאינה רלוונטית למקרה הנדון.

3. לעניין ביטול מקומות החניה – לטענת שמאי המבקשת שומת הועדה מתעלמת ממגבלת כניסה לחניה ברחוב ארלוזורוב וזאת, לעומת אפשרות הגישה לשני מרתפי חניה לפחות במצב קודם. לעניין זה יצויין כי מדובר בטענה נכונה. התכנית אכן אינה מאפשרת כניסה לרח' ארלוזורוב כמפורט בס' 10.2.1 דלעיל. יחד עם זאת, תכנית ע'1 אינה מוענקת למבקש באופן מלא. מעבר לכך, בחינת 'הפסד שווי' של מקומות החניה בלבד אינה מביאה לידי ביטוי את ההשבחה/העדר השבחה שנוצר בנכס ויש להביא בחשבון רכיבים נוספים בהתאם לדרישות התוכנית.

4. לעניין קומת מרתף במצב קודם – לטענת שמאי המבקשת, בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון במצב קודם קומת מרתף מכוח תוכנית ע1 אשר כלולה במצב קודם. לעניין זה יצויין כי, לא הוכח כל תשלום או מימוש בגין תוכנית ע1. סביר להניח כי הסיבה להעדר חבות בגין תוכנית ע1 נובעת מהבינוי הקיים בפועל בחלקה. במקרה הנדון, הואיל ולא שולם בגין תוכנית ע1, הרי שאין להביא בחשבון שטח קומת מרתף כחלק מסל הזכויות במצב קודם ובכך, לפגוע בקופה הציבורית.

5. לעניין הצפיפות – לטענת שמאי המבקשת, במצב חדש הצפיפות הינה ביחס שבין סך שטחי הבניה מחולק ב- 90 מ"ר לעומת 65 מ"ר בתכנית תא/3616א'. מדובר בטענה שגויה. הנכס הנדון מצוי בתחום תאי שטח 117-129 שבהם הותרה בהתאם לטבלה בס' 5 להוראות התוכנית צפיפות ביחס שבין סך שטחי הבניה המותרים מחולק ב- 65 מ"ר ולא ב – 90 מ"ר. מעבר לכך, בהתאם לטבלה, הערה מס' 4, החלוקה ב- 65 מ"ר הינה ביחס לסך שטחי הבניה למגורים בלבד וללא שטחי המסחר. מכאן, שלא חלה פגיעה בגין רכיב הצפיפות כנטען.

6. לעניין תחשיב ההשבחה בשומת המבקש – בהתאם לאמור לעיל נדרש להביא בחשבון בשומת המבקשת מקדם הפחתה זהיר יותר לקומות המגורים (5%) וכן, להפחית את קומת המרתף משווי מצב קודם.

10.2.3. <u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

בהתאם לתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה מתקבל שווי במצב חדש של 71,295,000 ₪ ושווי של 61,360,000 ₪ במצב קודם. משקף השבחה כוללת בסך של 9,935,000 ₪ והשבחה של 461,864 ₪ לדירה נשוא השומה. יחד עם זאת, בשומת המשיבה נדרש תיקון לפחות בשני רכיבים כדלקמן:

1. דחיה – בהתאם לשומה המכרעת בבנין הנדון נקבעה דחיה בגין תכנית 3616א' של 15 שנה. דהיינו, נכון למועד הקובע של תכנית תא/4474 נותרו עוד 9 שנים עד לביצוע הפרוייקט מכוח תוכנית תא/3616/א'. ולכן, יש לחשב את ההשבחה עבור יתרת התקופה בדחיה ארוכה מהדחייה שבוצעה בשומתה.

2. חניה – עפ"י שומת המשיבה מתקבלת השבחה של כ- 461,860 ₪. אלא, שבהתאם למפורט בסעיף 10.2.1 דלעיל, אין בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה התייחסות להפסד חניה שאינה ניתנת לביצוע במצב

החדש לעומת המותר במצב קודם. מדובר בנתון משמעותי שכן, לא דומה דירה עם חניה לדירה ללא חניה. לפיכך, מההשבחה המתקבלת בשומת המשיבה, יש להפחית שווי מקום חניה (לשיטת שמאי המבקשת מדובר בכ - 400,000 ₪ למקום חניה).

לסיכום, גם אם נקבל את כל השטחים והשווים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, כולל שטחי המרתף במצב קודם, מקדמי שווי, משך הדחיה הרי שבקיזוז הפסד חניה בלבד מתקבלת השבחה של לא יותר מ- 60,000 ₪. בתיקון מקדם הדחיה ובקיזוז שווי חניה מתקבל אף שלא חלה כל השבחה.

לאור כל המסקנות העולות מהתייחסות שפורטה לעיל לשומות הצדדים, מצאתי לנכון לבחון בשומה זו את ההשבחה בגישת ההשוואה. אני ער לקושי ולחסרונות גישה זו, יחד עם זאת, נראה כי בגישה זו, סך היתרונות עולים על החסרונות שבה. לעניין זה ראו פירוט בסעיף 10.2.4 דלהלן.

10.2.4. <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.

אולם מעבר לכך,

לאחרונה נתקבלה החלטה מיום 18/05/2024 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 - קרי, 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 בענייננו, 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".

עפ"י ההחלטה, אין כל מניעה לבחינת ההשבחה באמצעות גישת ההשוואה ואף יותר מכך, היא העדיפה.

בנוסף ומעבר לנדרש,

במקרה הנדון לא מדובר בהתחדשות עירונית קלאסית בה מתקיים פינוי מסיבי של מספר בניינים בו זמנית כתוצאה מתוכנית אחידה למספר בניינים באותה שכונה. יחד עם זאת, בנוגע להשבחה הנובעת מתוכנית כזו, מוצעות למעשה 3 חלופות. חלופת שווי חדש עפ"י דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד. חלופת שווי יחסי מהווון של זכויות המבקשת במגרש כריק ופנוי בכפוף להתאמות שונות לשם שיקלול גורמי הדחיה, אי הודאות, הסיכון והמושע הנדרשות. וחלופת השוואה ישירה - בגישה זו נבחנת תגובת השוק לתוכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. בהתאם לאמור לעיל, הרי שככל וקיים מסד נתונים, נראה כי גישת ההשוואה עדיפה בשל העובדה שהיא מגלמת את כלל מאפייני הנכס והתוכניות החלות עליו נכון למועד הקובע בשני מצבי התכנון.

קביעת השווי על בסיס עסקאות הדומות ככל שניתן למאפייני הנכס הנדון מייתר את הצורך במתן התאמות רבות העלול ליצור עיוות בשווי הראוי. מחיר העסקה מגלם בתוכו את כלל ההתאמות הנדרשות (דחיה, מרכיב סיכון ועוד) וזאת, תוך ניטרול השפעת התוכנית החדשה והכל, כפי שכל קונה סביר יראה מול עיניו במועד העברת הזכויות.

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 ממומצע 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 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 3616א' החלה במצב קודם וכאלו המצויות בתחום 'אזור ההכרזה' בלבד (מדרום לרח' ארלוזורוב).

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

10.2.5. שווי - מצב חדש:

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

ככלל, קיים קושי באיתור עסקאות השוואה לדירות בעלי אותם מאפיינים. במקרה הנדון אותרו על ידי עסקאות השוואה לדירות ותיקות המצויות ברח' ארלוזורוב בחלק שממערב לרח' אבן גבירול (תחום רובע 3) ובגדה הדרומית של הרחוב (ב'תחום ההכרזה') לגביהן קיים מרבית המידע הרלוונטי לצורך ניתוח מהימן ובנטרול עסקאות קיצון/עסקאות 'מיוחדות'. לצורך קביעת השווי במצב חדש עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

- **עסקת מכר בנכס הנדון:**

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 14/07/2024 נמכרו מלוא הזכויות בדירה נשוא השומה בתמורה ל- 3,710,000 ₪ המשקף שווי של כ- 71,350 ₪/מ"ר בנוי. בהתאמה למועד הקובע[5] מתקבל שווי של כ- 68,300 ₪.

- **עסקות מכר לדירות ישנות ברח' ארלוזורוב בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים/חוזה מכר:**

מס'	גוש חלקה	תאריך	קומה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	מחיר מכירה בש"ח
1	006954-0005-004	01/01/2024	1	ארלוזורוב 34	1960	56	3,810,000
2	006215-0260-017	12/02/2024	4	ארלוזורוב 82	1948	42.72	3,000,000
3	006954-0134-016	07/04/2024	4	ארלוזורוב 40	1960	50	3,900,000
4	006954/0004/001	11/04/2024	מרתף	ארלוזורוב 32	1950	18	950,000
5	006215-0260-015	26/09/2024	3	ארלוזורוב 82	1940	61.14	3,270,000
6	006954-0012-000	24/11/2024	2	ארלוזורוב 48	1950	60	3,219,000

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

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 בס' 11.2 דלהלן.

<u>הערות לעסקאות הנ"ל:</u>

לענין עסקה מס' 2 – מדובר בדירת מגורים הממוקמת בקומה רביעית ואחרונה בבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע המצוי ברח' ארלוזורוב 82. בהתאם לתיקון 126 לחוק, ניצול הזכויות בגג הבניין הינו לבעלי הדירות העליונות בלבד. בניתוח העסקה לפי שטח דירה רשום של 42.72 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 - 19.7 מ"ר לפי מקדם 0.3 מתקבלים כ - 59 מ"ר אקו'. משקף שווי של כ- 50,900 ₪/מ"ר. בהתאמה לקומה (0.97) מתקבל שווי מתואם של כ- 49,400 ₪/מ"ר בנוי.

לענין עסקה מס' 3 – מדובר בדירה הממוקמת בקומה עליונה בבניין מגורים בן 5 קומות (כולל ק"ק) המצוי ברח' ארלוזורוב 40. בניתוח העסקה לפי שטח דירה נטו 50 מ"ר ובתוספת זכויות בניה בגג כ- 17.4 מ"ר[6] אקו' ובכפוף להתאמה לקומה (0.97) מתקבלים כ - 67.5 מ"ר אקו'. משקף שווי בגבולות של 57,850 ₪/מ"ר בנוי. בהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי של כ- 55,300 ₪/מ"ר בנוי.

לענין עסקה 4 - בהתאם להסכם מכר מיום 11/04/2024 נמכר מחסן בשטח של 18 מ"ר בקומת המרתף[7] הידוע כתת חלקה 1 בגו"ח 6954/4, רח' ארלוזורוב 32. עפ"י הוראות תכנית 4474 השימושים המותרים בקומת המרתף לנכסים בתחום ההכרזה הינם בהתאם לתכנית ע'1 המאפשרת בבניין עם חזית מסחרית שימושים נלווים ליחידות המסחר בקומה שמעליו. לשימוש בנתון זה וכהשוואה לשווי מגורים נדרשות התאמות שונות ובין היתר הסבת השימוש ממסחר למגורים בכפוף להיטל השבחה (0.6), התאמה למגורים בק"ק (0.5/) והתאמה לקומה (1.03). בהתאם לתקינה השמאית 'תקן מס' 2' בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר נקבע בין היתר כי: 'סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%'. לאור שיעורן המצטבר של ההתאמות כאמור לעיל, הרי שעסקה זו לא הובאה בחשבון.

בהתאם לעסקאות הנ"ל (נתון 1-6 למעט עסקה 4) ובהתחשב בשטח נטו ובכפוף להתאמה לדירה בקומה שניה (1.5% לקומה) והתאמה למועד הקובע מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 54,500 ₪/מ"ר בנוי בנכס הנדון.

בהערת אגב יצויין, כי אותרו על ידי עסקאות נוספות ברח' ארלוזורוב בטווח של כשנתיים לאחר המועד הקובע, אולם לאור מיקומן ברובע 4 ממזרח לרח' ארלוזורוב ובגדה הצפונית של הרחוב ולמען שמירה על אחידות עם מאפייני הנכס הנדון, הרי שהן לא הובאו אלו בחשבון.

---

[6] 23 מ"ר חדר גג * 0.7 דחיה והסכמות * 0.8 חדש על ישן + 27 מ"ר מרפסת גג * 0.3 * 0.7 דחיה + 0.8 התאמות = 17.4 מ"ר אקו'.

[7] בהתאם לפרטי הנכס עפ"י נסח הרישום מיום 11/04/2024.

עפ"י האמור לעיל, קיימת שונות גדולה בין ממוצע העסקאות לעסקת בנכס הנדון. לאור ההחלטה בעניין 'רמי לוי' דלעיל, ניתן לעסקה בנכס הנדון משקל גבוה יותר במיוחד. בשקלול עסקת המכר בנכס נשוא השומה (לפי 70%) ועסקאות ההשוואה (30%) מתקבל שווי בגבולות **של 64,100 ₪/מ"ר בנוי רשום במצב חדש.**

10.2.6. <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 **ברע"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. 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.

לנוכח 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 הממוקמות מעברו הדרומי של רח' ארלוזורוב (ממערב לרח' אבן גבירול) כדלקמן:

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	קומה	שווי מכירה בש"ח	שווי מתואם בנוי
15/08/2019	006902-0209-007	ארלוזורוב 22	1970	81	3	3,924,999	63,242
18/06/2019	006215-0262-011	ארלוזורוב 86	1950	58	2	2,800,000	63,483
28/02/2019	006215-0266-005	ארלוזורוב 94	1940	55	1	2,650,000	66,266
14/07/2021	006215-0245-008	ארלוזורוב 70	1950	56	2	3,235,000	65,567
04/04/2021	006215-0264-012	ארלוזורוב 90	1950	49	3	2,650,000	61,794
16/09/2020	006215-0264-004	ארלוזורוב 90	1950	54	1	2,925,000	68,724
08/07/2020	006215-0263-008	ארלוזורוב 88	1956	59	1	2,650,000	57,898
23/03/2020	006215-0436-031	ארלוזורוב 98	1950	50	3	2,300,000	58,450
01/03/2020	006215-0264-005	ארלוזורוב 90	1960	60	1	2,765,000	60,573
02/01/2020	006954-0012-006	ארלוזורוב 48	1950	60	2	2,600,000	56,550
						ממוצע במעוגל	**62,300**

עפ"י הנתונים הנ"ל ובהתאמה למועד הקובע (לפי ממוצע המדדים) ולקומה, מתקבל בממוצע **שווי של 62,300 ₪/מ"ר בנוי רשום במעוגל במצב קודם.**

בהערת אגב יצויין כי בהתאם לערכי השווי הנ"ל מתקבלת השבחה המשקפת סך של 1,800 ₪/מ"ר. יוער כי בשומת השמאי ברזילי לנכס בגו"ח 6110/261 רח' ארלוזורוב 180 התקבלה השבחה המשקפת סך של 2,502 ₪/מ"ר.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תוכנית 3616א':

תחשיב ההשבחה תא/3616א'			
נתונים			
267	שטח קומה טיפוסית ברוטו		
250	שטח סחיר		
17	חדר מדרגות		
שווי חדש			
שטח/שווי	**מקדם**	**שטח במ"ר**	**תאור**
182	1.05	173.6	שטח קומה חלקית
28	0.3	93.5	שטח מרפסת גג
210	**סה"כ מ"ר אקו' במצב חדש**		
שווי קודם			
134	1	133.5	שטח קומה חלקית
35	0.3	116.5	שטח מרפסת גג
168	**סה"כ מ"ר אקו' במצב קודם**		
42	**תוספת שטח אקו'**		
23,000	שווי מ"ר מבונה בש"ח		
961,688	סה"כ שווי לפני הפחתות בש"ח		
857,156	104,531-	שווי לאחר הפחתת עלויות התאמה	
0.4172	מקדם דחיה		
0.9	מקדם מושע		
5.87%	52/886	חלק יחסי	
18,900	**סה"כ השבחה בש"ח**		

11.2. תוכנית 4474:

תחשיב ההשבחה תא/4474			
סה"כ	**שווי מ"ר בנוי**	**שטח דירה רשום**	**מהות**
3,333,200	64,100	52	מצב חדש
3,239,600	62,300	52	מצב קודם
93,600 ₪	**סה"כ השבחה בש"ח**		

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישורן של תוכנית 3616א' ותוכנית תא/4474 ולאור הבקשה להעברת זכויות הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תוכנית 3616א'	24/01/2018	₪ 18,900	₪ 9,450
תוכנית תא/4474	20/01/2024	₪ 93,600	₪ 46,800

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

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