עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 2234-2024

מספרנו: 04-2049

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

תת חלקה 1, חלקה 453 בגוש 6217

רח' ארלוזורוב 116

תל-אביב-יפו

מרץ 2025

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	28/03/2025
מס' מינוי	:	2234-2024
מספרנו	:	2049-04

לכבוד המבקשת,

חב' ש.ע.מ ש.מ. 2000 שירותי ניהול בע"מ
מיוצגת ע"י שלומי מערבי, שמאי מקרקעין
במייל: maaravis@biziqint.net
א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה "תל אביב - יפו"
מיוצגת ע"י רמי סויצקי, שמאי מקרקעין
במייל: rafranco@walla.com
א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 1, חלקה 453 בגוש 6217

רח' ארלוזורוב 116, תל אביב-יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית תא/3729א'.

2.3. מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של העברת הזכויות ע"י פירוק החברה מיום 31/07/2023.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 08/12/2024. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 23/02/2025.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' ארלוזורוב 116, תל אביב - יפו
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומת קרקע בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית
גוש	:	6217
חלקה	:	453
תת חלקה	:	1
שטח החלקה הרשום	:	608 מ"ר[1]
שטח תת-חלקה	:	36 מ"ר (עפ"י נסח רישום)
החלק ברכוש המשותף	:	36/599
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
תא/3729 א'	17/06/2018

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 2024-04585 מיום 16/08/2024, שנערכה ע"י השמאי רמי סויצקי (להלן-"שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 25/10/2024, שנערכה ע"י השמאי שלומי מערבי (להלן-"שמאי המבקשת), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 25/11/2024, בצרוף מסמכים.

7.4. נסח רישום מס' 192403 מיום 11/05/2023 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו.

7.5. פרוטוקול מישיבת דירקטוריון של חברת שעמ שם 2000 שירותי נהול בע"מ מיום 31/07/2023.

7.6. מסמכי רישום בית משותף.

7.7. חוות דעת עלויות עודפות.

[1] בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה הופקעה מהחלקה רצועה לדרך ושטחה נטו הינו 583.89 מ"ר.

[2] מועד תחילתה של התכנית (י.פ. + 15 יום).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 1, חלקה 453 בגוש 6217 ומהווה דירת מגורים בקומת קרקע בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, ברח' ארלוזורוב 116, באזור "הצפון החדש" - החלק הדרומי, בעיר תל אביב.

רח' ארלוזורוב הינו רחוב ראשי המחבר ממערב את רחוב הירקון וממשיך מזרחה עד דרך נמיר מרדכי. קצהו המערבי של הרחוב הוא בחלקו הדרומי של גן העצמאות. על תוואי הרחוב מתבצעות עבודות על הקו הסגול של הרכבת הקלה. הנכס הנדון מצוי מעברו הדרומי של הרחוב.

חלקה 453 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, שטחה הרשום הינו 608 מ"ר ושטחה נטו לאחר הפקעה לדרך הינו כ- 583.89 מ"ר (בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה). החלקה פונה בחזית צפונית לרח' ארלוזורוב באורך ממוצע של כ- 18.5 מ' ועומק ממוצע של כ- 34.5 מ'. כאמור, על החלקה מצוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית. הבנין נבנה בשלהי שנות ה-50, אינו מצויד במעלית וחניות ומכיל 3 יח"ד בקומת קרקע, 4 יח"ד בקומות א'-ג', סה"כ 15 יח"ד.

תת חלקה 1 מהווה דירת מגורים בקומת קרקע, חזיתית לרחוב ארלוזורוב. שטח הדירה הרשום הינו 36 מ"ר ובהתאם למדידה גראפית מתכנית הרשיון כ- 49 מ"ר.

הסביבה מתאפיינת בעיקרה במבני מגורים בני 3-5 קומות מעל קומת קרקע חלקית, בבניה ותיקה ברובם.

רמת התשתיות העירוניות מלאה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 192403, העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 11/05/2023, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6217
חלקה	:	453
תת חלקה	:	1
שטח חלקה	:	608 מ"ר
תאור הנכס	:	דירה בקומת קרקע
שטח רשום	:	36 מ"ר
בעלויות	:	חברת ש.ע.מ ש.מ. 2000 שירותי ניהול בע"מ, בשלמות
החלק ברכוש המשותף	:	36/599

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הערות : הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/ משרד התחבורה, פורסם בילקוט פרסומים מס׳ 7629 מיום 28/11/2017

<u>פרוטוקול מישיבת דירקטוריון של חברת שעמ שמ 2000 שירותי ניהול בע״מ מיום 31/07/2023</u>

מהפרוטוקול עולה כי הוסכם לפרק בהליך מרצון מקוצר את החברה, אגב העברת הנכס מקרקעין בפטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק מס שבח אל בעל מניות יחיד.

<u>שונות</u>

- זיהויו הפיסי של הנכס הנדון הינו על בסיס רישום הבית המשותף.
- לא הוצג הסכם שיתוף או כל מסמך הסכמה אחר לענין הגדרת חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקה.
- החלק היחסי ברכוש המשותף של המבקשת המצוין בהחלטה זו, הינו על בסיס הגדרת חלק זה בחוות דעת המשיבה. הגדרה זו הינה ענין משפטי ומכאן, עומדת למבקשת הזכות להפנות הסתיגותה, ככול ונתעוררה כזו בענין זה, לועדת ערר.
  אציין, כי ערוץ זה היה פתוח בפניה גם טרם הונח בירור זה לפני, שמאי מכריע.
  החלטה זו אינה מהווה קביעה משפטית או אחרת לענין זכויותיה של המבקשת בנכס ו/או ברכוש המשותף.
- שיעור זכויותיה היחסיות של המבקשת הינו 36/599 וזאת בהתבסס על חלקה ברכוש המשותף כמפורט בנסח רישום המקרקעין.
  נתונים מספריים ומתודה - עפ״י שומת הועדה.
- בסיס נתוני השטחים - חישוב שטחים ברשיון הבניה המאושר.

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

<u>תכנית תא/50</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בע.ר. 1064 מתאריך 19/12/1940.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ״אזור דירות III״ ובו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ״ר
אחוזי בניה לקומה	:	30%
גובה בנין	:	3 קומות
צפיפות	:	6 יח״ד למגרש מינימלי
קווי בנין	:	קדמי - 4 מ׳, אחורי - 5 מ׳, לצד - 3 מ׳

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית A</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מתאריך 01/02/1945.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד אזור דירות III וזכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/50.

<u>תכנית 168</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 15/05/1947.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור דירות III" בו יחולו הוראות שלהלן:

אחוזי בניה לקומה : 30%

גובה בניין : 3 קומות

<u>תכנית 246</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 06/12/1951.

התכנית מרחיבה את רח' ארלוזורוב מ- 26 מ' ל- 29 מ' לשם הקלה על תנועת כלי רכב ומקטינה את קו הבנין מ- 6 מ' ל- 5 מ'.

<u>תכנית 763</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 995 מתאריך 14/02/1963.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

<u>תכנית 1680</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2770 מתאריך 10/12/1981.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה המקומית רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים כדלקמן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר המדרגות של הבנין ובתנאי שלמבקש הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירותו.
- השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

<u>תכנית מ'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2829 מתאריך 24/06/1982.

התכנית מתירה במבנים בהם אחוזי בניה של קומה הינם עד 38% תוספת של 7% לזכויות הבניה המותרות.

באזור דירות III, במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, תותר בניה חדשה לפי ההוראות הבאות:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

צפיפות - לפי מקדם צפיפות של 63 מ"ר קרקע ליח"ד.

אחוזי בניה - 37% משטח המגרש לקומה וסה"כ 148%.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

קומות- 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מרווחים- לרח' - כפי שנקבע בתכנית החלה על המקום, לצדדים 3.6 מ' ולאחור 6.2 מ'.

בנוסף התכנית חייבה הקמתן של מרפסות שירות בשטח 2.5 מ"ר ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר, ובשטח של 3 מ"ר ביח"ד ששטחה עולה על 80 מ"ר.

<u>תכנית ע'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ.3275 מתאריך 28/11/1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין.
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים בתנאי שירשמו עם ציון כרכוש משותף. יתרת השטח יוקצה למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. שטח המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית.

<u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) ובגובה 2.5 מ'.
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.
היקף הבניה בגגות השטוחים לא יעלה על 50% משטח הגג.
בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

<u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מתאריך 03/07/1997.
התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

<u>תכנית ח'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4978 מתאריך 16/04/2001.
התכנית קובעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והקמת קרן חניה.

<u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מתאריך 18/03/2003.
התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תותר בניית שתי קומות מרתף בגובה של עד 4 מ׳ לקומה ובשיעור של עד 80% משטח המגרש.

השימושים המותרים: שטחים נלווים, שטחי שירות כלליים ומחסנים. התכנית מאפשרת מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ״ר ליח״ד.

<u>תמ״א 38 - על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)</u>

התכנית אושרה סופית ע״י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום 18/05/2005 בי.פ מס׳ 5397.

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ״א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ״א 38/1/א	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ״א 38/2	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ״א 38/3	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ״א 38/3/א	2138	08/12/2016	תיקון 3 א׳

<u>מטרות התכנית</u>:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע״י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א׳, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע״פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

<u>תיקון 3 לתמ״א 38</u>:

אישור התיקון פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012, להלן ההוראות הרלוונטיות:

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - יכולה לשמש לצורך הוספת יח״ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבנין.
- **הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה** בתנאים הבאים:

א. הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ״י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

ב. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי״א – 1951.

ד. הקמת קומה או קומות נוספות עפ״י האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידת דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבנין.

- **הקמת קומה חלקית על הגג** בתנאים הבאים:

א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ב. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדירו הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת המקלט, בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית, התשי״א 1951.

ה. על אף האמור בפסקה א׳, וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכיות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א׳, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה ה׳, בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ״א.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- **הרחבת קומות קיימות בבנין** - ההרחבה תתבצע בהתאם לקווי הבנין על פי תכנית מאושרת, תותר חריגה של קווי בנין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור.
- **הרחבת קומות לצורך תוספת יח״ד חדשות בבנין** - השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח״ד הקיימות במבנה קיים** - תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.

<u>תיקון 3א׳ לתמ״א 38</u>:

אשור התיקון פורסם בי.פ 2138 מיום 08/12/2016.

להלן הוראות תיקון 3א׳ - **הריסת מבנה והקמתו מחדש** - שינוי לס׳ 14 א׳:

א. תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יח״ד הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

ב. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

1. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
2. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
3. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
4. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- ״קומה טיפוסית מורחבת״ - שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של כל קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

ג. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

ד. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתיבנה.

ה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

<u>שינוי לסעיף 22 - שמירת זכות נועדה המקומית לסרב להיתר בניה</u>

"ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללית לרבות תכנית כוללית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".

<u>תא/3440</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5526 מיום 10/05/2006.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות, ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו, כגון: מרפסות.

קביעת הוראות ביחס לשטחים במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף לדירה המאוחדת.

<u>תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשימור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה מסווגת כחלק ממתחם 401, בייעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית עד 8 קומות וציר מעורב.

היחס בין תכנית רובע 4 תא/3729א' לתכנית תא/5000:

א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3729א'.

ב. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

היטל השבחה בהתייחס לתכנית זו יקבע בהתאם לתיקון 126 לאחר אישור תכנית מפורטת.

<u>תת"ל 70א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7546 מיום 18/07/2017.

מטרת התכנית 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 על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א.

<u>תכנית תא/3729א' (חלקים רלוונטים)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7818 מיום 30/05/2018.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980. במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בס' 23 לתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

עפ"י התכנית החלקה הנדונה כלולה ברחוב ראשי <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u> של אונסקו.

<u>מטרות התכנית</u>

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

ב. הטמעת עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול בתחום ההכרזה.

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

ד. פישוט הליכי רישוי ומידע, ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

א. קביעת סל זכויות בנייה <u>לבניינים חדשים</u> בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.

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

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

<u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980.</u>

ברחובות שהוגדרו ראשיים - תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

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

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

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

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

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

ח. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

ט. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים</u>

1. זכויות בנייה והוראות הבנייה הינם לפי סוג הרחוב, ראשי ושאינו ראשי, ומיקומם בהתייחס לבנייה נמוכה.
2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים (למעט קוטג'ים):

א. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע עפ"י תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י התכנית.

ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

3. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. לא כולל שטח מרפסות כמפורט בתכנית.
4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.
5. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה מבוטלות.

<u>גובה</u>: **מספר הקומות הינו 7 + קומת גג, כולל קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית.**
גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ'.
לא תותר הקמת קומת ביניים.

<u>צפיפות</u>: מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות שבתכנית.
מקדם הצפיפות: בכל המגרשים - 90 למעט במגרשים ברחובות יהודה המכבי, נמיר וארלוזורוב - 65. כל שארית שווה או מעל 0.5 תעוגל כלפי מעלה.

<u>שטחי שירות</u>: כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות.
שטחי השירות המפורטים בתכנית הינם מינימליים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון שטחים עיקריים, ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה.
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1.

<u>קווי בניין</u>: בהתאם למפורט בתכנית, בחזית לפי תכניות תקפות, צידי - 3 מ' ואחורי - 5 מ'. בתכנית הוראות לעניין מגרשים פינתיים לבנייה נמוכה, וברחובות ראשיים בהם חזית מסחרית. יישמרו הנסיגות עפ"י הוראות התכנית בקומת הקרקע ובקומת הגג.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מרפסות: בנוסף לשטחים המירביים, יותר שטח מרפסת של 14 מ״ר ליח״ד, עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה טיפוסית, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר.

תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ׳, חריגה מהוראה זו בצחום ההכרזה תהווה סטייה ניכרת.

בתכנית הוראות נוספות לניצול מרפסות.

מרתפים: זכויות והוראות הבנייה עפ״י תכנית ע׳1. בתכנית הוראות נוספות.

קומת קרקע: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע, בתנאי של שמירת רצועה מפולשת לרחוב של 3 מ׳ מקו בניין.

תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח״ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים, תותר פתיחת פתח יציאה לגינה הצמודה. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ברצועה המפולשת.

בנייה בקיר משותף: במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ׳.

במקרה של בנייה חדשה של בניינים שערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

בתכנית הוראות נוספות.

קומת גג חלקית: שטחי הבנייה עפ״י הנסיגות בתכנית, ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות.

בתכנית הוראות נוספות לבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות.

בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו החזית הקדמית ו-2 מ׳ מהחזית האחורית, במגרשים פינתיים עפ״י הוראות התכנית.

בתכנית הוראות נוספות.

יותרו יח״ד נפרדות בכפוף לצפיפות המותרת.

הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה גג עליון, לא תעלה על 4.5 מ׳.

הוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים

התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים בתנאי של שיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן. על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת דירות קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות, והכל כמפורט בתכנית.

הוראות אלו לא חלות על בניינים לשימור.

התכנית קובעת תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בהתייחס לרחובות ראשיים, לרחובות שאינם ראשיים שאינם ראשיים בהתחשב באזור ההכרזה.

שטח קומת התוספת (למעט קומות גג חלקיות): יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. במידה ותבוצענה

הרחבות ליח״ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר בניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

<u>שטח בנייה קיימת על הגג</u>: מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג, שנבנתה מכוח התכניות, למעט תמ״א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27/06/2011) יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.
2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בניה ב- 2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.
3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

<u>מס׳ קומות</u>: במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.

<u>גובה קומת התוספת</u>: יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ׳.

<u>נסיגות</u>: קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.

<u>הוראות לקומת הגג</u>: מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות.
הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ׳.
במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980</u>:
ברחוב ארלוזורוב תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

<u>צפיפות</u>: מס׳ יח״ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס׳ יח״ד הקיים בקומה הטיפוסית. בקומת הגג ייקבע מס׳ יח״ד על ידי חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס׳ יח״ד בקומה הטיפוסית.
במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח״ד, בהתאם להוראות התכנית.
בנוסף, התכנית קובעת תוספת בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מ- 01.01.1980 והוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים.

<u>תכנית תא/4474</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 11950 מיום 31/12/2023.
תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מטרת התכנית 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 רחוב ארלוזורוב ויצירת מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (תא שטח 307) ורצועת דרך מוצעת בחלקה הצפוני (תא שטח 712).

<u>בתחום רובע 4</u>

במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול - תותר בניה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת הקרקע).

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

<u>זכויות בניה מאושרות - בניה חדשה</u>

1. זכויות בניה והוראות הבנייה ייקבעו על פי מיקום המגרש למפורט בטבלה 5 ובהתאם לנספח יחידות המימוש כהגדרתו בתכנית.
2. שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות כולל מרחבים מוגנים דירתיים, פירים, מסתורים.
3. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה, תחול מגבלת תכסית בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה מכוח תכנית זו. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלת התכסית ל-55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.
4. הוראות לשימוש מלונאות:
   א. יותרו שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
   ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
   ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
   ד. לא תותר המרת שימושי מסחר הקיים עפ"י היתר בניה או היתר לשימוש חורג לשימוש מגורים. שימושים אלה יוסיפו להתקיים כחלק מתכנית זו.

<u>בינוי שטחי שירות</u>

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

<u>קווי הבניין</u>

1. קווי הבניין ייקבעו על פי מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

2. קו הבניין הקדמי לחזית רחוב ארלוזורוב יהיה 0, למעט המגרשים מערבה לרחוב בן יהודה.
3. במגרשים פינתיים קו הבניין הקידמי לחזיתות הרחובות ניצבים ייקבע בהתאם לתשריט.
4. במגרשים הגובלים בשבילי קישוריות קו הבניין כלפי השביל יהיה 0.
5. במקרה של פיצול יחידת מימוש שתביא לבינוי במגרש בודד, קווי הבניין הצידיים בתחום רובע 3 יהיו 3 מ' ובתחום רובע 4 יהיו 3.5 מ'.

<u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</u>

1. מספר הקומות המרבי המותר מפורט בטבלה בפרק 5.
2. מספר הקומות המירבי כולל את קומת הקרקע וקומות הגג החלקיות.
3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה 3.3 מ'.

<u>בינוי בנייה בקיר משותף</u>

1. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת בהתאם לנספח יחידות המימוש המהווה חלק ממסמכי התכנית למעט המגרשים המפורטים בסע' 4.1.2 (א)(4).
2. בתחום אזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף רשאית הועדה המקומית לאשר בנייה בקיר משותף בבניה חדשה, בכפוף להתאמה למרקם הקיים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
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 התכנית.
5. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, לאשר את הארכת הקיר המשותף, מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד הקיים, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הגובלת ובפרסום לפי סע' 149 לחוק ובכפוף לכל דין.
6. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר מימוש הבנייה שלא בעת ובעונה אחת ושינוי של מתחם מימוש בכפוף לביצוע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ובכפוף לכל דין לרבות במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבנייה בקיר משותף, במטרה לשמר עצים אלה.

<u>מרתפים</u>

זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1.
כמו כן, יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.1 (1).

<u>בינוי קומת הקרקע, גלריה וקומת ביניים מחוץ לאזור ההכרזה</u>

א. בקומת הקרקע תידרש חזית המסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב.

ב. שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע לא יפחתו מ־60% משטח הקומה, מתוכם, לפחות מחציתם יהיו לשימושי מסחר אשר ימוקם בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב. שטחים אלה יחושבו ביחס לקומת הקרקע של כלל יחידת המימוש כהגדרתן בתכנית.

ג. עומק השטח המיועד לשימושים המסחריים לא יפחת מ-6 מ׳ מקו הבינוי הקדמי הפונה לרחוב. רוחב כל אחת מיחידות המסחר הפונות לרחוב 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 ברחובות ניצבים וחוצים עפ״י הגדרת תכנית זו, תותר גמישות במיקום ממ״ד בשיעור של 50% מאורך החזית המסחרית.

ד. במגרשים בהם ערב אישור התכנית 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 בתכנית זו.

ה. על אף האמור לעיל, בחלקות הכלולות בצידו הצפוני של הרחוב, בין רחוב בן יהודה לאליעזר פרי/הירקון, היקף השימושים המינימאלי כאמור בסעיף 4.1.1 (1) יקבע על פי אורך החזית הפונה לרחוב ובעומק שלא יפחת מ-6 מי.

ו. תותר הקמת גלריה ובלבד שיישמר מרחק שלא יפחת מ-3 מ׳ מקו הבינוי הקדמי. שטחים אלה יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5.

ז. בעורף המבנה, בתחום הגובה המותר לקומת הקרקע, תותר הקמת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית, לשימושים כאמור בסעיף 4.1.1.(1) (א). שטחי קומת הביניים יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5. במגרשים הפונים ל-3 חזיתות יקבע, בשלב היתר הבניה, איזו מבין החזיתות המשניות לא תחוייב בנסיגה.

ח. שטחי הפיתוח במרווחים הצידיים ובעורף הבניין יהיו פתוחים לכלל הדיירים בבניין. בשטחים אלו תותר הצבת שולחנות וכיסאות הנלווים לשימוש מסחרי בהתאם להליכים לפי כל דין.

ט. כניסות למבואות המגורים ימוקמו בחזיתות הצידיות ככל הניתן. במקרה של שטחי שירות משותפים כאמור בסעיף 4.1.2 (ה) (3), תותר כניסה משותפת מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ׳.

י. במגרשים פינתיים, היקף שטחי המסחר יהיו כאמור בסעיף ב לעיל. אורך החזית המסחרית הפונה לרחוב הניצב לא יפחת מ -6 מ׳. בתחום זה, תירשם זיקת הנאה. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר כל בניה בתחום זה מעל מפלס פני הקרקע. בתחום זה רשאית הוועדה המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכדומה. ביתרת החזית הפונה לרחוב, תחוייב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו הבניין הקדמי.

יא. במגרשים הפינתיים ברחובות חוצים כהגדרתם בתכנית זו, היקף שטחי המסחר יהיו כאמור בסעיף ב לעיל. תחוייב חזית מסחרית לאורך הרחוב הניצב. 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 הוועדה המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכדומה

יב. בתחום זיקת ההנאה לאורך רחובות ניצבים ו/או חוצים, יותרו מרתפים ובלבד שיוותר עומק אדמה של 2.5 מ׳ לטובת תשתיות עירוניות ונטיעות.

יג. מתקני שירות על פי כל דין (כגון כיבוי אש וחברת החשמל) ישולבו במרווחים צידיים.

יד. בתחום מרווחים הצידיים והאחוריים יותרו כניסות נפרדות ללא מדרגות חיצוניות עבור השימושים העיקריים במרתף שאינם מוצמדים לקומת הקרקע.

<u>בינוי חזית מסחרית</u>

א. גובה קומת הקרקע המסחרית לבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה יהיה עד 6.5 מ׳ ברוטו ולא יפחת מ־ 5 מ׳ נטו. למעט האמור בסעיף 4.1.2 (ז) (2) (ד).

ב. גובה החזית השקופה הפונה לרחוב לא יפחת מ- 4 מ׳.

ג. שילוט היחידות המסחריות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.

ד. מפלס היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה ברצף עם מפלס המדרכה ברחוב.

ה. החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה.

ו. תתאפשר הבלטת אלמנט אופקי בהתאם לתקנות התכנון והבניה על מנת לייצר הפרדה ויזואלית בין קומת הקרקע ליתר הקומות.

ז. בתחום יחידות המסחר הפונות לרחוב לא תותר הצבת שימושים תפעוליים כגון מחסנים, מטבחים, מזגנים וכדומה.

ח. רוחב החזית המסחרית הפונה לרחוב של יחידה מסחרית בודדת לא יעלה על 12 מ׳.

ט. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה.

י. שימוש למלונאות יותר במבנה בשלמותו למעט שימושי המסחר בקומת הקרקע ויותנה ברישום לפי תקנה 27 בדבר השימוש המלונאי ובדבר הבעלות האחודה.

יא. במגרשים פינתיים לרחוב אבן גבירול לא תדרש קולונדה לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.

יב. במקרים בהם הוכח כי, בשל נתוני המגרש, לא ניתן למקם את מערכות הבניין הטכניות שלא בתחום שטחי המסחר, יותר שילובם בתחום שטחי המסחר. בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת.

<u>גגות</u>

1. שטחי הבנייה המרביים על הגג יקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכדומה.

2. קומת/קומות הגג תבנה בנסיגה על פי ההוראות הבאות:

א. בתחום רובע 4 - נסיגה של 3 מ׳ לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולחזית הפונה לעורף בשתי קומות הגג העליונות. בקומות הגג יותרו מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית ולא תותר הבלטתן מעבר לקווי הנסיגה כאמור לעיל.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ב. במגרשים פינתיים ברובע 4, קומת הגג תיבנה בנסיגה בשיעור 3 מ׳ לחזית לרחוב ארלוזורוב ובנסיגה בשיעור 3 מ׳ לחזית לרחוב הניצב.

3. במגרשים צרים בהם מתקבלת תכסית הנמוכה מ-50% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתכנית, או שאחד ממימדי קומת הגג קטנים מ-5 מ׳, תותר הפחתה של הנסיגה מהחזית לרחוב הניצב לשיעור 1.2 מ׳.

4. במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות, קומת הגג העליונה תכלול נסיגה של 2 מ׳ בחזית הפונה לשביל.

5. גובה הבנייה המרבי על הגג לא יעלה על 5 מ׳ כולל מעקה הגג העליון מדוד ממפלס רצפת הקומה העליונה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

6. גובה המתקנים הטכניים בגג העליון כולל מבנה המעלית לא יעלה על 5 מ׳ ממפלס רצפת הקומה העליונה, זאת למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>בינוי מרפסות</u>

לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן, בין א□ הינן בולטות ובין אם הינן פנימיות כהגדרתן בתכנית. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע״ב 2011 בשלכת רישות המקרקעין.

הוראות הבניה למרפסות בקומות הטיפוסיות תהיה כלהלן:

א. מחוץ לאזור ההכרזה:

1. בחזית הקדמית הפונה לרחוב ארלוזורוב יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית, באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית. עומק המרפסות הפנימיות לא יעלה על 2 מ׳. ביתרת מישור החזית יחוייב מישור בנוי בו יותרו חלונות.
2. בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ׳ מקו מישור החזית.
3. במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.60 מ׳ כלפי הרחוב הניצב לארלוזורוב, ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-6 מ׳ מפינת המבנה.
4. במגרשים הגובלים בשביל קישוריות לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון השביל בכל קומות הבניין.

<u>בינוי צפיפות</u>

1. מספר יח״ד המרבי במגרש יחושב מסך השטחים המרביים למגורים המותרים לבנייה מעל למפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלת השטחים בפרק 5.
2. בנוסף, מחוץ לאזור ההכרזה יחולו ההוראות הבאות:

א. לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ״ר שטח כולל). לא יותר איחוד דירות אלה.

ב. אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-50 מ״ר יהיה ממ״ק.

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמת ממ"ד ליחידות דיור הקטנות זאת בתנאי כי הקמתו בתחום קווי הבניין לא תפגע בנראות הבניין.
במקרה של הקמת ממ"ד לא יחולו הוראות סעיף (ט) לטבלת זכויות הבנייה בכל הקשור למרחב המוגן.

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

<u>חיזוק מבנים תמא/38 חיזוק מבנים</u>

הוראות לחיזוק ותוספת למבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/3616/א ו-תא/3729/א זאת למעט ההוראות הנוגעות לחזית מסחרית, קו בניין לרחוב ארלוזורוב, קו בניין קדמי במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות וכמפורט להלן:

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

א. בנוסף לאמור בסעיף 4.1.1 בתכנית לעיל, יותרו שימושי מגורים ושטחי שרות כאמור בתכניות תא/3616/א ו-תא/3729/א.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה יחויבו 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 הקרקע במלואה. סגירה זו תהיה לשימושי מסחר ומשרדים בלבד. חריגה מהשימושים המותרים תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ג. במקום בו קיימת דירת מגורים עפ"י היתר בניה בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, לא תחול חובת מסחר בשטח הדירה הקיימת. בתחום זה תותר כניסה למבואה ברוחב שלא יעלה על 3 מ'. בנוסף בקומת הקרקע ובתת הקרקע לא תותר הרחבת דירות קיימות לתחום הרצועה המפולשת המיועדת לסגירה לשימושי מסחר.

ד. באזור ההכרזה יותרו השימושים כאמור בסעיף ב' ויחולו הוראות סעיף ג' לעיל. ככל שלא ימומשו שימושי מסחר ומשרדים יחולו הוראות תכניות תא/3616/א או תא/3729/א.

ה. זכויות הבניה למסחר כאמור בסעיפים ב-ד הינן מתוקף תכנית זו ולמטרה זו בלבד.

2. במגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות:

א. קו הבניין הקדמי כלפי שביל הקישוריות הינו 0.

ב. לא תותר הבלטת מרפסות בחזית הפונה אל שביל הקישוריות.

ג. לא יותר מיקום חדר אשפה הפונה אל שביל הקישוריות.

ד. תקן החניה יהיה כמפורט בסעיף 6.7.

<u>חניה</u>

1. לא תותר כניסה לחנייה מרחוב ארלוזורוב.

2. במגרשים פינתיים תתאפשר כניסה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף תנועה. כמו כן, במגרשים אלה תסומן זיקה למעבר לרכב, לטובת גישה לחנייה עבור מגרשים צמודים. בנוסף לכך תתאפשר זיקת הנאה הדדית בחניונים תת קרקעיים ברציפות, זאת בכפוף לשמירה על שטח חילחול בהיקף של 15% אשר יחושבו במשותף למגרשים הכלולים ביחידת המימוש.
3. על אף האמור לעיל, שימוש בחניה קיימת בהיתר בבניינים קיימים, תתאפשר בתקופת הביניים בין אישור התכנית ועד למימוש הבנייה החדשה מכוח תכנית זו במגרש, בין אם בהריסה ובין בתוספת בניה ועל פי כל דין.
4. תקן החניה במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, יהיה תקן 0.6-0 לכל השימושים בהתאם לאפשרות הגישה לחניה, הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של תוספת בניה.
5. יידרש פתרון חניה לאופניים בהתאם להנחיות העירוניות התקפות ובלבד שחניית אופניים תמוקם בתחום שטח החצר הצידית ו/או האחורית ו/או במרתפי הבניין.

<u>חישוב זכויות הבניה והוראות הבניה</u>

חישוב זכויות הבניה = A*B+C+D

A- השטח הנתון בין קווי הבניין (במגבלת התכסית כמפורט בסעיפים א־ז).

B- מספר הקומות הטיפוסיות.

C- שטחי קומת קרקע לרבות שטח גלריה/קומת ביניים ובכפוף לנסיגות.

D- שטחי קומות הגג בכפוף לנסיגות.

מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 300־339,341־345, 350־352, 355־365, 367, 369-373 ־ מגרשים ברובע 4:

A ־ מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין. במגרש הבנוי משני צדדיו בקיר משותף 80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין.

הערך מתיחס למ״ר מינימום. לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבנייה בקיר משותף, ביחידת מימוש הכוללת שטחי שירות משותפים ־ ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל־15% משטח כל אחד מהמבנים.

מס׳ הקומות - 10 (קומת הגג בנסיגה וקומת הקרקע יכללו במניין הקומות).

קוי בנין - צידי ימני - 3.5 מ׳, צידי שמאלי - 3.5 מ׳, אחורי - 5 מ׳, קדמי - 0. לפחות אחד מקווי הבניין הצידיים יהיה 0, בהתאם לנספח הבינוי ליחידות המימוש.

בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ״ר עבור מרפסות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר.

השטחים הינם שטחי בניה כוללים ־ שטחים עיקריים ושטחי שירות. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות התכנית מבוטלות.

תותר הרחבת שטח הקומה לצורך בניית ממ"קים במקום ממ"דים בשטח המינימאלי הנדרש עפ"י תקנות פיקוד העורף, ולצורך מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית זו וכמפורט בסעיף 4.1.2 (י) (א) (1). במקרה זה שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם לשטח הקומה הטיפוסית כולל ממ"קים ומרפסות בתחום קווי הבניין.

מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחלקו במקדם הצפיפות - 65 מ"ר שטח כולל.

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע 1' למעט הוראות המשנות את תכנית ע'1 הכלולות בהוראות תכנית זו.

רישוי והיתרים

רשיון מס' 849 מיום 29/01/1956 - בנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת עמודים - 3 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר. בקומות א', ב', ג' - 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש, דירה בת 2 חדרים וח"ש ודירה בת 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.

להלן השטחים המבוקשים בתכנית הרשיון:

קומה	שטח במ"ר	גזוזטראות	סה"כ במ"ר
מרתף (מקלט)	28.62		28.62
קרקע	118.48	37	155.48
א'	182.63	57	239.63
ב'	182.63	57	239.63
ג'	182.63	57	239.63
גג (חדר כביסה)	21.32		21.32
סה"כ	**716.31**	**208**	**924.31**

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
תא/3729א'	17/06/2018	₪ 746,388	₪ 0.00 (אפס)

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)

לעניין תכנית 3729 א' הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18/8/2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-18-11 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו), נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, כבענייננו, בגין תכנית 3616א', המיושמים בשומה זו, כדלקמן:

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

ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") במסגרתו קבע בית המשפט כי אכן הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן קונקרטיות.
ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין - נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר.
בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה - נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לענייינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם - עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ/ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה; כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14/11/2022).
לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר- לרבות, אך לא רק: בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 07/12/2014); רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15/07/2014); בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו, 20/04/2016).
יתר על כן, לעמדת הוועדה המקומית, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף (ושגוי) לאימרת אגב נקודתית, שניתן במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 (רע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" (26/09/2003)) מאידך.
נוסף על כך, לעמדת הוועדה המקומית שגויה גם פנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (01/04/2020) - שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר - תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי, בכל הכבוד, של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.
נוכח העובדה כי פסק הדין לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה

אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, שומת ההשבחה נערכה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטליאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

בהתאם למידע התכנוני, החלקה הנדונה ברחוב לא ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה ולפיכך, ניתן להוסיף לבנין קומה נוספת פלוס קומה בנסיגה וכן סגירה של חלק מקומת הקרקע, מעל מרתפים המשמשים בחלקם לחניה ומחסנים ובחלקם לשטח הצמוד לדירות הגן.

לעניין מקדם דחיה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים הבאים:

א. המבנה הוקם לפני למעלה מ - 62 שנה ומצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

ב. המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב בעלות ב-16 תתי חלקות (אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).

ג. שטחי הבניה ומס' הדירות (15 יח"ד) בהתאם להיתרי הבניה וחשבון ארנונה של הבנין כולו.

ד. בבנין לא קיימת מעלית ואין מקומות חניה.

ה. בנכס החלו תהליכים לקבלת היתר בניה.

לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.

הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף הינו 36/599, דהיינו החלק המיוחס לנכס הנדון הינו 6.01% משווי המגרש.

הובא בחשבון כי בחלקה הנדונה התקבלה החלטה על ידי השמאי המכריע מר עומר סרחאן שעליה הוגש ערר על ידי הועדה המקומית. מקדמי ההשבחה, שטחי הבניה והדחיות נלקחו מהחלטת השמאי המכריע.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים והחלטת השמאי המכריע בחלקה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

פרטים	שטח	אקו'	שטח אקו'
תוספת קומה עומר סרחאן	225.63 מ"ר	100%	225.63 מ"ר
קומות לתוספת ברחוב ארלוזורוב	3		
סה"כ תוספת בגין קומות			676.89 מ"ר
גג עליון	189.63 מ"ר	115%	218.07 מ"ר
מרפסת גג	36 מ"ר	30%	10.80 מ"ר
סה"כ אקוי'			905.76 מ"ר

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מ״ר מבונה	₪ 23,000		
שווי הנכס	₪ 20,832,584		
הוצאות התאמה	₪ 337,848	₪ 373	905.76 מ״ר
קרן חניה	₪ 700,630	₪ 50,045	14
שווי נטו	₪ 19,794,105		
חלק יחסי ברכוש המשותף	6.01%		
שווי החלק היחסי	₪ 1,189,629		
דחיה עד מימוש	63%		
השבחה	**₪ 746,388**		

<u>ההשבחה בשומת בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)</u>

<u>כללי</u>

במקרה של הריסה ובניה מחדש ו/או תוספת בניה ניתן לבנות מבנה בן 7 קומות ובניה חלקית בגג, בכפוף לנסיגות הקבועות בתכנית.

קומה	מס׳ יח״ד	היתר בניה				שטח מותר כולל תוספת 7% בתכנית מ׳		תוספת בניה מעבר לחדרי הגג	
		שטח בניה כולל	שטח מרפסות	שטח מדרגות	שטח דירות	באחוזים	במ״ר	תמ״א 38	3729א׳
קרקע	3	155.48	37	10.26	145.22	24.05%			
א׳	4	239.63	57	13.16	226.47	37.00%	216.08		
ב׳	4	239.63	57	13.16	226.47	37.00%	216.08		
ג׳	4	239.63	57	13.16	226.47	37.00%	216.08		
סה״כ קיים	15	874.37	208	49.74	824.63	135.05%	648.24		
ד׳						חדרי גג	92	99.7	99.7
ה׳								191.7	191.7
ו׳								191.7	95.85
גג								162.9	
סה״כ כללי								646.02	387.26

<u>העדר השבחה בנכס מחמת העדר עליית שווי הנכס</u>

השבחה הינה עליית שווי הנכס כתוצאה מאישור התכנית, ובגין ההשבחה שיוצרת התכנית, בקשר סיבתי ישיר, מוטל על הנישום היטל השבחה.

על מנת לקבוע השבחה יש להראות כי אכן קיימת עליית שווי בשוק של הנכס, כתוצאה מתחילת התכנית, ולא להניח כי קיימת השבחה כזו.

רמת המחירים במועד הקובע לא עלתה עקב תחילת תקפה של תכנית הרובע. כלומר, במקרה הנדון, התכנית לא העלתה את שווי הנכס - קרי לא השביחה.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עליית שווי הנכס חלה בעקבות תיקון 3 לתמ"א/38 מחודש יוני 2012, מועד אשר קדם למועד הפקדת תכנית הרובע בחודש נובמבר 2012, ואשר העניק זכויות בניה גדולות יותר מאלו שאושרו בסופו של דבר בתכנית הרובע.

כך, במבנים שהוקמו לפני 1980 שבהם קיימת זכויות תמ"א/38, כבר הושפעו המחירים של הדירות מפוטנציאל תמ"א/38, אשר ניתנת למימוש בהליך של הוצאת היתר בניה קודם לתחילת תכנית רובע 3 - תכנית 3729א', כלומר - ניתנת למימוש אף אלמלא תכנית 3729א', וכפי שניתנו בפועל היתרי בניה מכח תמ"א/38 בתחום רובע 4 לפני תחילת התכנית.

תכנית 3729א' לא השביחה בעליית מחירים בשוק החופשי, שכן ניתן לממש את זכויות הבניה גם אלמלא התכנית, במסגרת היתרי בניה, כפי שאכן בוצע בפועל.

במקרה הנדון לא מדובר במצב של נטרול ציפיות ערב תחילת תכנית הרובעים הנובעות מהכנת התכנית אלא דווקא מקיומה של תכנית והליך תכנוני סטטוטורי אחר, שקדמו לתכנית הרובעים, של הוצאת היתרי בניה וזאת גם אלמלא תכנית הרובעים.

<u>תכנית הרובע מהווה תכנית נגזרת של תמ"א 38 שבה אין השבחה</u>

בהחלטת השמאית המכריעה דורית פריאל בגוש 6214 חלקה 356 ברחוב סוקלוב 40 בתל אביב, מוזכר ערר צור מעוף בו הורתה ועדת הערר על ביטול דרישות היטל השבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ"א 38. לפיכך, קבעה בהכרעתה כי יש לייחס אף לתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א באשר לאותן זכויות המפורטות בתמ"א. מכאן שאין לחייב בגין זכויות אלה - לא במכר ולא בעת בקשה להיתר.

כמו כן, למסקנה דומה הגיעו גם השמאים המכריעים גד נתן בגוש 6904 חלקה 36, ברחוב חיסין 6 בתל אביב, נורית ג'רבי בגוש 6215 חלקה 261, ברחוב ארלוזורוב 84 בתל אביב, וכן בהחלטות שמאים מכריעים נוספות.

<u>מצב תכנוני קודם - תמ"א 38</u>

בשומת הועדה המקומית אין תחשיב שווי, במצב קודם, לשווי תוספת בניה המותרת מכח תמ"א/38, משל תכנית רובע 3- תכנית 3729א', שהינה תכנית מכוחה של תמ"א/38 היא זו שקבעה לראשונה את תוספת זכויות הבניה.

תמ"א/38 תיקון 3 הקנה, בין השאר, תוספת זכויות של 2.5 קומות, החל מחודש יוני 2012, וזאת עוד קודם להפקדת תכנית רובע 4 בחודש נובמבר 2012, מהווה תכנית שמומשה במהלך השנים בו הייתה תכנית רובע 4 מופקדת, ואלמלא תכנית רובע 4 ניתן היה להוציא היתרים מכוחה.

גם תיקון 3א' לתמ"א 38 מיום 13/12/2016 אושר ללא קשר לתכנית הרובע, ומשנה את ההנחיות בקשר לחישוב זכויות תמ"א 38 במקרה של הריסה ובניה מחדש, חלופה שקיימת כבר מתיקון 2 לתמ"א 38 משנת 2010, לפני הגדלת תמריצי הבניה בתיקון 3 שקדמו כאמור להפקדת תכנית הרובע.

על כן, כאשר יש אפשרות ערב תחילת תכנית 3729א', ללא קשר לתכנית המופקדת - קרי גם בלעדי התכנית המופקדת, לקבל היתר בניה לפי תמ"א/38 וכאשר נתון זה מהווה חלק משווי השוק של הזכויות למן שנת 2012 - שכן כאמור מומשה בניה על פיה, הרי שלא ניתן להתעלם משווי הזכויות במצב קודם לפי תמ"א/38.

לחיזוק טענתו כי הזכויות מתוקף תמ"א 38 נכנסות כחלק מהמצב הקודם, מציג את החלטות ועדת ערר בערר מס' תא/85151/16 דן הוד נ' הועדה המקומית תל אביב וערר מס' תא/85143/13 רון צין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.

לפיכך, קיומה של תכנית תמ"א/38 במצב קודם, שהינה בגדר עובדה תכנונית ברת תוקף, מימושי הבניה על פיה, יצרו מצב שבו לא חלה השבחה - קרי עליית מחירים עקב תחילתה של תכנית 3729א'.

ברובעים 3 ו- 4 ניתנו כבר בפועל עשרות היתרי בניה לפי ומכח תמ"א/38 קודם לתחילת תכניות הרובעים, וניתן היה לקבל היתרים אלו כאמור גם אלמלא תכנית הרובעים.

להלן מס' דוגמאות לתימוכין:

1. ברחוב בן גוריון 49 – גוש 6954 חלקה 93 –היתר בניה מס' 16-1014 מיום 11.12.2016.
2. ברחוב סוקולוב 10 – גוש 6214 חלקה 336 – היתר בניה מס' 16-1192 מיום 9.2.2017.
3. ברחוב הקליר 2 – גוש 6953 חלקה 58 – היתר בניה מס' 16-0330 מיום 31.8.2017.
4. ברחוב ארלוזורוב 63 – גוש 6214 חלקה 17 – היתר בניה מס' 16-0261 מיום 4.2.2016.
5. ברחוב שטרוק 3 – גוש 6217 חלקה 167 – ההיתר בניה מס' 15-0112 מיום 2.12.2014.

<u>הנכס במצב קודם</u>

הנכס הנדון הינה דירה בקומת הקרקע.

לגבי המבנה כבר התגבש פטור לפי תכנית 1680 ו/או תכנית ג' לחדר יציאה לגג מעל 4 הדירות העליונות, כך שאין להביא בחשבון תוספת בניה, כולל השטח לחדרי היציאה לגג שכבר פטור מהיטל השבחה, כחלק מהחיוב הנדרש מהנכס הנדון, שכן מדובר בחיוב כפול שלא כדין.

ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע כי "שיטת החישוב הראויה לעניין סעיף 4(5) לתוספת (אישור של מספר תכניות משביחות בזו אחר זו) הינה שיטת המדרגות". משמע יש לערוך את שומת ההשבחה בדרך של מדרגות, דהיינו, ביחס לכל תכנית ולמועד תחילתה.

תכנית 3729א' לא שימרה את זכויות הבניה בגג במצב קודם, כפי שעשתה תכנית לב העיר שבה חדרי היציאה לגג הועתקו לגג החדש, אלא מבטלת את הבניה בגג, וקובעת בניה חדשה במקום הזכויות המותרות לבניה בגג.

בשונה מעררים תא/85146/16 ותא/8516/16, הבניה החדשה בגג הינה חלף הבניה במצב קודם, ולא בנוסף למצב הקודם כפי תכנית ס' (ו/או תכנית 1680 ו/או ג' שהחליפה אותה).

קרי - תכנית לב העיר שנדונה בעררים אלו אפשרה תוספת של 2 קומות כאשר הבניה לפי תכנית 1680, במצב קודם, דילגה לקומת הגג החדשה.

מצב דברים זה לא מתקיים בענייננו, הבניה בגג לפי תכנית ס' או תכנית ג' "נבלעת" בתוך הזכויות של תכנית 3729א', ולא נותרת לכשעצמה לבניה בגג מעל הזכויות בתנכנית 3616א', אשר הטמיעו רק חלק מהזכויות לפי תמ"א/38, ולפיכך מדובר בכפל חיוב לגבי זכויות בניה אלו.

<u>הנכס במצב חדש</u>

הנכס במצב חדש מביא לכך שמעבר לזכויות הבניה ל- 4 חדרי יציאה לגג במצב קודם, מדובר בתוספת בניה במפלס הגג הקיים של קומה פחות 92 מ"ר חדרי יציאה לגג ומרפסות גג, 2 קומות נוספות ובניה חלקית בגג.

רמת המחירים בסמוך לאחר תחילת תכנית הרובע לא עלתה, כך שאין השבחה כאמור.

<u>החלטת ביניים של ועדת הערר ברובע 3 בתל אביב</u>

החלטת ביניים של וועדת הערר בתא 8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הולת"ב תל אביב, בעניין ערר תכנית 3616א', במימוש במכר, ובהם ניתנו הנחיות לשמאי המייעץ, כדי לערוך את שומת ההשבחה, ובכלל זאת, לא להביא בחשבון את תמ"א38 במצב קודם, אך כן להביא בחשבון פוטנציאל כללי (בשיעור 30% לטענת המשיב), להביא בחשבון כי צפי המימוש של התכנית החלה על כל הרובע הינו בשיעור של 50% (כלומר הפחתה בשיעור של 50%), לבחון את מחיר המכירה (כאשר הטענה הינה כי אין עליית ערך = אין השבחה במועד הקובע), ואת סבירות ההשבחה באופן שלא ירתיע את סחירות המקרקעין (ברי שבהליך היתר בניה ניתן הפטור לפי תמ"א/ 38 גם לגישת הוועדה המקומית).
החלטה נוגדת את ההחלטה בתל אביב ניתנה בירושלים בערר ים 403/17 אהרון ברק נ' הולת"ב ירושלים, שבה נקבע כי אין השבחה. לתימוכין מציג את נספח א' להחלטת הביניים של וועדת הערר, כאשר מודגשות הנחיות שבהם, ובכלל זה לפוטנציאל תכנוני קודם כללי במצב קודם, צפי המימוש בשוק של התכנית, מחיר המכירה של הנכס, קביעת השבחה באמת מידה זהירה, כתגובה לשוק, את ההשבחה ביחס לשווי הנכס גם אלמלא תכנית הרובע, סבירות ההיטל, וכו'.

<u>פסק הדין בעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, על החלטת ועדת הערר בעניין לויתן, מיום 8.1.2024</u>

הערה: הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון.
בפסק הדין נקבע כי יש להכיר בהשפעת תמ"א/38 במצב קודם, וכן בהפחתה לסבירות, וכו':
תמ"א/38 במצב קודם:
בית המשפט הכריע בשאלה "האם ציפיית השוק - "קונה מרצון" - לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינה נתון שעל השמאי המייעץ לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין",

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

וקבע 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".

בית המשפט לא הכיר תמ"א/38 כתכנית כפי החלטת ועדת הערר, אך מצא כי אם תמ"א/38 אינה בגדר תכנית במצב קודם, הרי שיש להביא בחשבון את השפעתה, כפי שקבעה ועדת הערר בהחלטת הביניים כי יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני כללי, וכפי עמדת היועץ המשפטי לממשלה שעמדתו הוצגה בהליך.

בהחלטתו לקבל כי יש להכיר בהשפעת תמ"א/38, וזאת על ידי שמאי מקרקעין, תוך שבית המשפט, מפרט, בין היתר, ראשית, ההיגיון וההגינות, כלשון בית המשפט בעניין רבין, מחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי".

שנית, חרף היות תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית שאינה קובעת זכויות מוקנות, הרי שבהתאם לאמור בעניין רבין, יכול ותובא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם", אם כי כלשונו, לא "ככל משפטה וחוקתה" וההתייחסות השמאית אליה תהא "בגווני אפור".

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

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

רביעית, בית המשפט העליון הכיר בכך שניתן לתבוע בשל פגיעה במקרקעין מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען "אבד", כגון תכנית מופקדת, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין. אף היועצת המשפטית לממשלה מסכימה עקרונית לעמדה זו.

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

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

לפיכך, על השמאי המייעץ לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו. שישית, עמדת היועצת המשפטית לממשלה בסוגיה זו הינה כי יש לבצע נטרול, כלשונה,

כלומר להתעלם מהשפעתה של תמ"א 38 על המצב הקודם, רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה. לעומת זאת, לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם.

למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית לממשלה, המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם", אך מחזקת את המסקנות. שביעית, לעניין החשש שהובע על ידי המשיבה והיועצת המשפטית לממשלה, כי הבאה בחשבון של עליית שווי מקרקעין בשל תמ"א 38 תאיין את ההשבחה, שכן היא "תתמזג" עם עליית שווי המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת.

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

מדובר במצב דברים שונה: הדירות חסו תחת תחולתה של תמ"א 38. תכנית רובע 3, שהינה רובד תכנוני נוסף, למעשה החליפה את הוראות תמ"א 38 אך העניקה זכויות בניה פחותות בהיקפן מתמ"א 38. אין המדובר בציפיה להקלה ומתן הקלה, אלא בשני רבדים של תכניות שונות.

לאור האמור, המסקנה 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.

בענייננו,

בהחלטת הביניים של וועדת הערר הנכבדה, נקבע כי יש להביא בחשבון מרכיב של פוטנציאל תכנוני כללי, מרכיב שאותו לא הביאה בחשבון הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית מבקשת להתעלם מהמצב אשר קדם לתכנית 3729א', משל אינו קיים, ולגישתה היא, התכנית נערכה בחלל ריק, שבו יש רק את תכנית הרובע, ואין בילתה.

ברי כי מצב דברים זה לא היה ולא התקיים בפועל, ואלמלא תכנית 3729א', ניתן היה במקרה הנדון לממש בניה, ללא צורך בתכנית בנין עיר חדשה, אלא בדרך של היתר בניה בלבד, בהיקף זכויות התואם את תמ"א/38, העולה בהיקפו על זה שקבעה התכנית.

ודוק: כי אין מדובר בחלל ריק, שכן עשרות היתרי בניה הינן עדות לכך שהיה צריך להביא בחשבון מקדם שווי גבוה במצב קודם הן לפי החלטת ועדת הערר והן לפי פסק הדין.

כל מוכר ו/או כל קונה דירה ברובע 4 היה מביא בחשבון כי הוא יוכל לבנות לכל הפחות את זכויות הבניה שקבעה תמ"א/38 / תכנית 3729א', וזאת עוד משנת 2012 קודם להפקדת תכנית הרובע, ואלמלא הפקדת התכנית ואישורה.

תכנית 3729א' הופקדה בשנת 2012, לאחר אישור תיקון 3 לתמ"א/38 בשנת 2012, כך שניתן היה לקבל זכויות בניה מוגדלות עוד קודם להפקדת תכנית 3729א', וללא צורך בתכנית זו.

<u>מרכיב דחייה וכן הפחתה בגין סבירות/צפי מימוש של 50% מהתכנית</u>

בהתאם להחלטת הביניים של וועדת הערר, יש להביא בחשבון את מרכיב הפחתה בגין סבירות/צפי מימוש של 50% מהתכנית, ולטענת המשיבה יש להפחית מרכיב זה, בנפרד ובנוסף מיתר המרכיבים, ובמצטבר להם.

בפסק הדין בעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, נקבע בעניין זה, של "הטענה לצפי מימוש נמוך וצורך בהסכמת כל בעלי הזכויות להוצאת היתר" "השמאי המייעץ הונחה בנספח א' להחלטה גם ליתן דעתו למקדם בגין הדחיה הצפויה במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. במסגרת הגורם האחרון הונחה השמאי ליתן דעתו ל"מספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה של הצורך בהסכמת הדיירים...".

על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר צוין כי "אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש". אשר לצפי המימוש המוערך בתכנית, הרי שהקריטריונים שבהם הונחה השמאי בהנחיות נספח א' להחלטה הינם למעשה "אותה גברת בשינוי אדרת", שכן קריטריונים אלה למעשה גוזרים את צפי המימוש שנכתב בתכנית רובע 3 על ידי המשיבה. קריטריונים אלה משקפים הלכה למעשה את הסיכוי להוצאת זכויות הבניה מן הכוח אל הפועל.

כפי שקבעה ועדת הערר בהקשר זה, ההנחיות שבנספח א' להחלטתה כוללות את הפרמטר של צפי המימוש (סעיף 341 להחלטה). מקובלת גם קביעתה כי אין צורך לקבוע מראש כיצד תיקבע הדחיה (סעיף 343), שכן מדובר בעניין שמאי מובהק".

תכנית 3729א' חלה על רובע שלם ומרכזי בתל אביב. מדובר בהיקף רחב של תכנית, לתוספת של אלפי יח"ד, וברי כי התכנית לא תמומש בהינף אחד, ואף לא תמומש במלואה, כפי הצפי של מתכנני התכנית עצמה, שכן משמעותה בניה מחדש של כל הרובע, ואין זה סביר, בניגוד לתכנית נקודתית, שבה הדחייה הינה במישור הפנימי של בעלי הזכויות בחלקה.

ודוק: מתקיים קשר סיבתי בין היקף יח"ד המוצעות ברובע שלם, בהיקף של אלפי יח"ד, לבין האפשרות למימוש מלוא הזכויות ברובע, וזאת כאשר ברור שלא תמומש בפועל כל הבניה על פי התכנית, כהשפעה על ההשבחה אותה מבקשת לחייב הוועדה המקומית את הנישום.

על כן יש להביא בחשבון מרכיב הפחתה זה בתחשיב ההשבחה, בהתחשב בכך שמדובר כאמור בתכנית החלה על רובע שלם, ולא תכנית נקודתית לבניין בודד.

במילים אחרות, משמעות העובדה שמדובר בתכנית החלה על רובע שלם, עם צפי מימוש של 50%, אשר מביא לכך שלא כל הבניה תמומש בפועל, מעיד כי אין כל ודאות שתכנית 3729א' אכן תמומש בפועל במבנה הנדון שאותו מבקשת לחייב הוועדה המקומית.
אין מדובר בהפחתה בכפל, ביחס לדחייה במבנה עצמו, שכן מדובר באפשרות שתמומש תכנית, בנפרד מהשגת הסכמות על מימוש תכנית בתוך הבית המשותף, שכן לגישת הועדה המקומית, כל מבנה ברובע 4 בהכרח יבנה כתוספת בניה ו/או כהריסה ובניה מחדש, וברי כי אין זה המצב.
ודוק: אין לקבל את גישת הועדה המקומית היוצאת מנקודת מוצא כי התכנית בהכרח תמומש במבנה הנדון, ועל כן מדובר במרכיב נפרד ומצטבר, ולא בהפחתה כפולה.
לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם דחייה בגין מושעא בשיעור 0.6, במצטבר למקדם הסתברות שיעור של 0.5.

<u>עלויות התאמה בינוי חדש על ישן</u>
לטענת הוועדה המקומית יש להביא בחשבון עלויות התאמה לפי חוות דעת אשר נערכה עבורה על ידי המהנדס ישראל דוד, להפרש עלויות נמוך בסך של מאות ₪ בודדים 370 ₪/מ"ר - 152 ₪/מ"ר.
דע עקא, שמאי הוועדה המקומית הוציאו, לאחר החלטת הביניים של וועדת הערר, שומות לפיהן ההוצאות שיש להביא בחשבון הינן בסך של 1,800 ₪/מ"ר.
הפחתת מרכיב בינוי ישן על חדש אינו רק בהיבט הפרש העלות בין מבנה חדש למבנה קיים, כאשר ברי כי העמסת בניה חדשה על מבנה קיים גוררת לא רק הפרש עלויות ישירות, אלא שינוי במבנה הקיים לשם תוספת הבניה החדש, אלא מהווה גם מרכיב שמאי, שכן אין כמו בניה חדשה של מבנה חדש לחלוטין, כמו בניה חדשה על מבנה קיים, עם אותם המגבלות של חדר המדרגות הקיים, וכו' של המבנה הישן.
ודוק: טענת הוועדה המקומית הינה במישור הפרש העלות הישירה, כאשר לטענתי הפחתה זו, בשיעור ולא בסך בש"ח, הינה הפחתה בשווי, שכן ברור כי דירות חדשות על מבנה קיים אינן כפי דירות חדשות במבנה חדש, ועל כן, יש לקבוע את ההפחתה האמורה בשיעור מהשווי, ומכל מקום לא בסך של מאות ₪ כפי שחושב בשומת הוועדה המקומית, אלא לכל הפחות בסך של 1,800 ₪ למ"ר, ועמדת שמאי המבקשת בשיעור של 0.8 כפי השומות המכריעות שהוצאו בעניין זה במרכיב זה.
בהקשר זה של חוות דעתו של ישראל דוד, מציין כי בהליכים קודמים שבהם ביקשה הוועדה המקומית לחייב נישומים בהיטל השבחה מכח תכנית תמ"א/38 עצמה, ניתנה חוות דעתו של ישראל דוד, אשר הוגשה על ידי הוועדה המקומית לוועדת הערר, כי כל המבנים אשר נבנו מלפני שנת 1980 צריכים חיזוק, וזאת על מנת לאפשר לוועדה המקומית, לגבות היטל השבחה.
לימים בצר לה, מאחר ונקבע בסופו של דבר כי אין חיוב במכר לתמ"א/38, טענה הוועדה המקומית כי אין להסתמך על חוות דעתו של ישראל דוד, אשר הוגשה כאמור מטעמה, ועל

כן, אין מקום לקבל את חוות דעתו הנוכחית, ומכל מקום מרכיב זה אינו כאמור של עלות אלא של שווי כלכלי של הזכויות.
אשר על כן, יש להביא בחשבון מקדם 0.80 להתאמה בין בניה חדשה מעל מבנה קיים, בהתחשב גם במרכיב השווי של בניה חדשה שאינה במבנה חדש.

<u>הערות לתוספת הבניה בתחשיב לפי גישת הוועדה המקומית</u>
לעניין זכויות הבניה, במצב קודם כבר התגבש הפטור לכל חדרי היציאה לגג, דהיינו, לכל 92 מ״ר עבור 4 הדירות, ולפיכך אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטח שכבר התגבש הפטור לגביו.
בנסיבות אלו, אין להביא בחשבון את כל הקומה החדשה - קומת חדרי היציאה לגג שמעל הדירות עליונות הקיימות (23 מ״ר + 25 מ״ר מרפסת גג = 48 מ״ר X 4 דירות = 192 מ״ר).
כלומר, משטח תוספת בניה לפי תכנית 3729א׳ של 738 מ״ר, ב- 3 קומות ובניה חלקית בגג, יש להפחית את מלוא הקומה הראשונה של התוספת מעבר למבנה הקיים (192 מ״ר).
בהתאם לפסק הדין המחוזי בעניין לויתן, יש להביא בחשבון לדעתי את תמ״א/38 במצב קודם, כך שבהתחשב בתוספת של 1.5 קומות (מעבר לקומה הראשונה של התוספת כאמור לעיל) , הרי שיש להפחית 258 מ״ר (192 מ״ר X 1.5 קומות) ו/או 2.5 קומות לפי תמ״א/38.
אין תוספת מקדם שווי בקומה העליונה מעבר לבניה במצב קודם שבו ניתן היה לבנות את תמ״א/38 כדירות נפרדות, ללא מגבלת גובה של חדרי יציאה לגג.
לעניין קרן החנייה, יש להפחית עבור קרן חניה עבור 14 יח״ד, כאמור בשומת הוועדה המקומית, במידה ולא מקבלים את תמ״א/38 במצב קודם, ו/או את ההפרש לעומת תמ״א/38.
שווי למ״ר מבונה הינו בסך של 23,000 ₪/מ״ר כאמור בשומת הוועדה המקומית.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 25/11/2024:

- <u>זכויות בניה מכח תכנית תמ״א 38 ומכח תכנית תא/3729 א׳ - זכויות מוקנות ומותנות</u>
הזכויות מכוח תמ״א 38 החלה על כל מדינת ישראל ואינה קונקרטית, אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן, להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. זאת לעומת הזכויות מכוחה של תכנית 3729א׳ החלה על שטח תחום קונקרטי בעיר תל אביב, שהינן זכויות המוקנות ספציפית למקרקעין ומשכך, שיקול דעת הוועדה המקומית לאשרן הינו מצומצם ולכן יש לחייב בגינן בהיטל השבחה, גם במועד מימוש זכויות בדרך של מכר.
לעניין טענות שמאי המבקשים בנוגע ליחסי תמ״א 38 ותכנית תא/3729/א׳, מצרף את חוות הדעת ממשרד הררי טויסטר ושות׳ מטעם עיריית תל אביב הקובעת כי אין להתחשב באישורה של תמ״א 38 בעת עריכת שומת השבחה - בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם.

יתרה מזאת, תכנית 3729א' מעניקה זכויות נוספות ומשופרות על הזכויות שמעניקה תמ"א 38 ולכן, הטענה שאינה משביחה כלל לא הגיונית.
לחיזוק טענתו, מציג החלטות שמאים מכריעים ואזכורי פסקי דין בהם נקבע כי תמ"א 38 הינה זכויות מותנות באישור הועדה המקומית ולא מוקנות וכי אין לחייב בגינן היטל השבחה היות שהזכויות מותנות.

- <u>זכויות אותן ניתן לנצל במסגרת בניה לפי תכנית הרובעים</u>

- גובה קומה - במצב החדש בתכנית תא/3729 א' הותר גובה קומה עד 4.5 מ'. הגבהה זו מאפשרת חלל מגורים גבוה וגדול יותר, תורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה.
שמאי המשיבה מציג פסיקות שמאים מכריעים אשר קבעו מקדמי השבחה בעניין זה.
בנוסף, החלטת ועדת ערר תא/85046/17 אשר קבעה כי יש לפרש את הוראת הסעיף האמור בתמ"א "בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות" באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטיות לרבות עניין גובה קומת הגג.
- בריכות שחיה - הקמת בריכת שחיה משביחה. שמאי המשיבה מציג מס' דוגמאות של בניינים בהם התבקשה בניה של בריכת שחיה בגג.
- ביטול מרפסת שרות - במצב קודם ע"פ תכנית מ' חובה בהקמת מרפסות שירות ואילו במצב החדש שטח השרות הפך לעיקרי.

- <u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>

שמאי המבקשת מחשב את ההשבחה בהתבסס על פס"ד בעמ"נ 57521-12-12, 54581-12-22 קבוצת הירדן בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (21.6.23) (להלן –"פס"ד קבוצת הירדן")
פס"ד קבוצת הירדן עוסק בסוגיה אחת ויחידה והיא אופן חישוב ההשבחה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש בגין הקומה הנוספת אשר אושרה מכוח תכנית הר/2213 מעבר לקומות שהותרו בתמ"א 38 תיקון 3.
בתחום המרחב התכנוני של הרצליה לא חל תיקון 3א לתמ"א 38 ולכן, נוסח הפטור מהיטל השבחה הרלוונטי לקבלת היתר לבניית בניין מגורים מכוח תכנית הר/2213 ותמ"א 38 הוא בנוסחו של החוק לפני תיקון 115.
תיקון 3א' לתמ"א 38 אושר ביום 08/12/2016 ועוסק באופן חישוב שטחי הבניה מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש. התיקון יצר שיטת חישוב חדשה לזכויות התמ"א במסלול הריסה ובניה, כאשר קבע "סל זכויות" הנגזר מהמבנה הבנוי.
לאחר אישור תיקון 3 א' תוקן סעיף הפטור בתוספת השלישית וצומצם הפטור מהיטל השבחה, כך שנקבע לראשונה שייגבה היטל השבחה בגין שטחים שניתנים מכוח תמ"א 38 בשיעור רבע ההשבחה בפרויקטים של הריסה ובניה של בניינים בני 3 קומות ומעלה.

המחוקק גילה דעתו בתיקון 3א לתמ"א 38 ובתיקון 115 לחוק התכנון והבניה כי השטחים הנוספים מכוח תיקון 3א אינם נדרשים לצורך חיזוק המבנים ולכן חייבים בהיטל השבחה.

תכנית רובע 4 (3729א) אושרה לאחר תיקון 3א לתמ"א 38, ביום 30/05/2018 ולאחר תיקון 115 לחוק התכנון והבניה. ולכן פס"ד קבוצת הירדן אשר דן בבקשה להיתר שהתקבלה לפני תיקון 3 א', אינו רלוונטי.

לראיה, בית המשפט העליון דחה את בקשת רשות הערעור שהגישה הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה על פסק הדין "קבוצת הירדן" בנימוק כי מדובר במקרה ספציפי ובעניין שמאי כדלקמן:

"לאחר שעיינתי בבקשה על נספחיה הגעתי לכלל מסקנה שדינה להידחות אף מבלי להידרש לתשובותיהן של המשיבות. זאת, בשים לב לאמת המידה המצמצמת למתן רשות ערעור על פסק דין של בית המשפט לענייינים מינהליים הדן בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה , שלה נתונה המומחיות בנושאים המסורים לסמכותה. התרשמתי כי המחלוקת בין הצדדים נטועה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה, ועל כן אינה מצדיקה הענקת רשות ערעור.

"אין מחלוקת על כך שהיטל ההשבחה צריך לחול רק על הבנייה שלא נעשתה על-פי התמ"א, כך שהמחלוקת נוגעת רק לשאלת יישומו של עיקרון זה בהיבט השמאי. לפיכך, אני רואה לנכון לדחות את הבקשה הזאת, כמובן, מבלי להביע עמדה לגופו של עניין. אין בהכרעתי זו כדי לגרוע מן העיקרון הכללי כי ברגיל מרחב ההתערבות בהחלטות שמאי מכריע הוא מצומצם, ואף הולך ומצטמצם ככל שבעלי הדין מתקדמים במעלה הערכאות".

כלומר, פס"ד קבוצת הירדן חל רק על המקרה הספציפי בהרצליה ואין לו השלכות רוחב. כמו כן ההחלטה מהי הדרך הנכונה לחישוב היטל ההשבחה הינה שמאית.

- <u>סיכום</u>

לתכנית תא/3729 א' קיימת תרומה כלכלית עצומה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם. לראיה בתכניות הרובעים תא/3729/א' ותא/3616/א' התבקשו מאות היתרי בניה, דבר המעיד על הצורך אמיתי של הריסת בניינים קיימים ובנית בניינים חדשים ומודרניים במקומם, תוך מקסום זכויות הבניה הניתנות בתכניות הרובעים. לכן, לאור כל האמור לעיל קיימת השבחה.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכנית תא/3729א', עקב מימוש מלוא הזכויות במקרקעין מיום 31/07/2023.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועד הקובע.

ו. המצוין ומפורט בפרק המצב המשפטי אינו מהווה אסמכתא או חוות דעת משפטית משום סוג שהוא לכל היבט של הפן הקנייני של הנכס.

ז. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

ח. החלטה זו נועדה להכריע בפן השמאי של המחלוקת בין הצדדים באשר <u>לגובה ההשבחה</u> שחלה במקרקעין הנדון, בלבד. אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור בהתאם לדרישת המשיבה לרבות עצם החיוב והגדרת שיעור הזכויות היחסי (לרבות מתודת הגדרת זכויות אלו), קרי, הגדרת שיעורו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות המשותפות.

13. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתמונות פנים של הנכס, תכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

אקדים ואומר; בבנין הנדון, נערכה בעבר החלטה קודמת ע"י הח"מ מיום 14/08/2023, בהתאם למימוש במכר של תת חלקה 14.

לאור החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים שניתנה לאחרונה, בהחלטתי זו יחולו שינויים כפי שיפורטו בגוף ההכרעה.

<u>חלק יחסי</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תחשיב שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות מכוחה של תכנית תא/3729א' הינו 36/599, בהתאם לחלקו ברכוש המשותף וזאת כמפורט בנסח רישום המקרקעין.

המבקשת אינה חולקת על מתודת תחשיב שיעור החלק היחסי בה נקטה המשיבה.

<u>הכרעה</u> - זכויות בעלים בנכס וחלקו היחסי בסך כלל הזכויות המוקנות לחלקה (במקרה זה, מכוחה של תכנית מס' תא/3729/א') הינו נושא משפטי. ככזה, קביעה לעצם קיומו של קנין ו/או היקף זכויות בו של בעלים זה או אחר, אינה בסמכותי. כשמאי, אין בידי מנדט לפסוק בנושאי קנין. לפיכך, אין בסמכותי לקבוע את שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההכרעה.

עפ"י סעיף 14 לתוספת השלישית[3] (א) "על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה... וגו'". סעיף (ב)(1) "בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות ... ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב".

בעקבות פנית המבקשת, אשר מימשה זכותה לפנות בענין זה למועצת שמאי המקרקעין - התמניתי, עפ"י דין, לבחון ולקבל החלטה בנושא שבנדון, קרי בחינת גובה ההשבחה אשר קמה לזכויות חלקה של מבקשת בנכס הנדון מכוחה של תכנית מס' תא/3729/א'.

מטבע הדברים, המשימה כוללת הן בחינה של גובה ההשבחה, הן הגדרת שיעור חלקה היחסי של המבקשת בכלל הזכויות.

כאמור, ככל והמבקשת חולקת על קביעת שיעור החלק היחסי לחיוב, על המרכיב הקנייני, משפטי, המופיע בהחלטה זו - הרי שעומדת לה הזכות לפנות בענין זה לערכאות המשפטיות המתאימות ו/או לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

אחזור ואציין, אין בהחלטתי זו משום קביעה קניינית לענין חלקה השלם והיחסי של המבקשת, בזכויות במקרקעין, ברכוש משותף.

החלק היחסי אשר הוצב תחשיב ההשבחה בהחלטה זו הינו בהתאם לזה אשר חושב והוצב בשומת הועדה המקומית (המשיבה). אין בהחלטה לפגוע באפשרות הצדדים לממש זכותם להמשיך ולטעון בפני ערכאות שיפוטיות מתאימות.

<u>תכנית תא/3729א'</u>

<u>הכללת זכויות הבניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם</u>

השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת לעניין "התחשבות בזכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם" הינה במהותה שאלה משפטית אשר נדונה בועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א, מיום 18/08/2022, בעררים תא/8291/1118+8290 ו- 8 עררים נוספים, בגין מכר דירות בתחום תכנית רובע 3 (תכנית תא/3616א'), בה נקבע, בין היתר, כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במסגרת חישוב השווי במצב הקודם.

[3] שמאי מכריע, ערר וערעור [תיקון: תשמ"ג, תשס"ה-5, תשס"ח-7]

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

על החלטת ועדת ערר זו הוגש ערעור מנהלי וביום 08/01/2024 ניתנה החלטה ע"י בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו, בעמ"נ מס' 18618-12-22, מר לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, אשר קבעה כי יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בבחינת המצב הקודם, בכפוף לבחינה שמאית של השפעתה על המקרקעין:

"לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות 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".

מאחר ופס"ד לויתן ניתן בהערכאה שיפוטית גבוהה יותר ולאור הסוגיה שעוד עתידה להתברר בערכאה שיפוטית גבוהה יותר, מצאתי לנכון לקבוע את ההשבחה בנכס לעניין תכנית תא/3729/א' בהתאם לשתי החלופות הבאות:

<u>חלופה א'</u> - חלופה זו הינה בהתאם להחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו, כמפורט לעיל, כי יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 בבחינת המצב הקודם.

<u>חלופה ב'</u> - חלופה אלטרנטיבית לפיה "במצב הקודם" אין להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38.

<u>חלופת השימוש המיטבי</u>

לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים בנכס הנדון, מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי החלופה המיטבית לנכס הנדון הינה תוספת בניה על הקיים.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי את נתוני השווי, עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה, בהחלטות קודמות שערכתי ברובע 4 ובפרט בהחלטות שערכתי לנכסים ברחובות מרכזיים וסואנים כדוג' ברח' ארלוזורוב 70, דרך נמיר מרדכי 107, ז'בוטינסקי 156 וכו', שם קבעתי אומדן שווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪.

לפיכך, יילקח בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪.

<u>חלופה א' - הכללת הפוטנציאל של זכויות הבניה לפי תמ"א 38 ב"מצב הקודם"</u>

חלופה לפיה במצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות.

<u>שטח קומה</u>

לצורך החישוב, הבאתי בחשבון את שטחי הבניה בהתאם לתכנית רשיון מס' 849 ולתשריט הבית המשותף, כדלקמן:

שטח קומת הגג (כולל מרפסות מקורות) כ-	239.63 מ"ר
חדר מדרגות כ-	<u>14 - מ"ר</u>
סה"כ שטח סחיר -	225.63 מ"ר

בחישוב שטח הקומה הובאו בחשבון שטחי המרפסות אשר נסגרו ומהווים חלק משטח הגג, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

שטחי המרפסות בדירות מהווים חלק מהשטח העיקרי של הדירה וזאת בהתאם לתכנית מ'.

<u>מצב קודם - תמ"א 38</u>

הובא בחשבון כי במקרה הנדון התוספת מכוח התמ"א תהא ע"ג השטח הבנוי בקומת הגג הקיימת, כמפורט להלן:

שטח קומת הגג הקיימת בניכוי ח"מ	225.63 מ"ר
קומת גג (50%)	112.82 מ"ר
מרפסת גג (50%)	112.82 מ"ר

לצורך בדיקת מידת הוודאות לביצוע פרוייקט תמ"א 38 במצב הקודם, בחנתי מדגמית מס' היתרי בניה מכוח התמ"א טרם אישורה של תכנית רובע 4 ולהלן תוצאות הבדיקה:

מס' היתר	גו"ח	כתובת	מהות ההיתר
14-0831	6212/1356	ויצמן 127	שינויים בבניין הקיים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית, הוספת קומה וחדרי יציאה לגג מכח תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה
14-0416	6212/139	ויצמן 121 / יהודה המכבי 51	שינויים ותוספת קומה וחדרי יציאה לגג בבנין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עם 2 אגפים תמורת חיזוק הבנין בכח תמ"א 38/3
15-0598	6212/226	מתתיהו כהן גדול 9	הריסת המבנה הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש במסגרת תמ"א 38, בן 3 קומות עם חדר יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל מרתף
14-0363	6212/240	ברנדיס 39	מילוי קומת עמודים מפולשת ע"י תוספת יח"ד תמורת חיזוק הבניין הקיים במסגרת תמ"א 38
15-0542	6212/384	בני דן 30	הוספת קומה שלישית חדשה בקונטור הקומות הקיימות עבור אכסנייה קיימת המכילה 7 יחידות מגורים תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
13/1545	6212/547	יהודה המכבי 16	שינויים, שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים ותוספת קומה חמישית ושישית חלקית תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
14-0522	6213/854	שרת משה 16	שינויים, תוספת בניה והוספת קומה מכוח תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה בבנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף
15-0444	6217/203	גליצנשטיין 8	תוספת בניה בקומות הקיימות והוספת 2 קומות חדשות (עם קומה עליונה חלקית) עבור 3 יח"ד בבנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית, מעל מרתף, תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן תחשיב שטח אקו' לתוספת זכויות התמ"א 38, לפי מידת הוודאות לניצול השטחים במבנה הנדון:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	רמת ודאות עפ"י תמ"א 38	שטח אקוו' במ"ר
תוספת קומה רביעית בניכוי ח"מ	225.63	1.0	0.95	214.3
תוספת קומה חמישית בניכוי ח"מ	225.63	1.0	0.5	112.8
תוספת קומת גג (0.5)	112.82	1.0	0.95	107.2
מרפסת גג (0.5)	112.82	0.3	0.95	32.15
סה"כ				**466.49**

<u>מצב חדש - תכנית 3729א'</u>

במצב החדש, תכנית 3729א' מתירה ברחוב ארלוזורוב השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. לפיכך, יובא בחשבון תוספת של 3 קומות + קומת גג חלקית.

<u>להלן תחשיב ההשבחה לחלופה א':</u>

מצב תכנוני קודם		
זכויות הבניה לפי מידת וודאות למימוש ע"פ תמ"א 38		
	מקדם	**שטח אקו'**
שטח תוספת זכויות בהתאם למידת וודאות למימוש הזכויות		466.49
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת	0.8	373.19
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)	0.63	234.15
החלק המיוחס לנכס (36/599) מתוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38	0.0601	14.07
סה"כ זכויות לא מנוצלות מיוחסת לנכס מתמ"א 38 כתוספת לבניין הקיים		**14.07**

מצב תכנוני חדש			
זכויות הבניה מוקנות בתכנית תא/3729א'			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת 3 קומות בניכוי ח"מ	676.9	1	676.89
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות	189.6	1.15	218.07
מרפסת גג כולל בריכת שחייה	36.0	0.3	10.80
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			905.76
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	724.61
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)		0.63	454.63
החלק המיוחס לנכס (36/599) משווי תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע		0.0601	27.32
סה"כ שווי זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית תא/3729א' כתוספת לבניין הקיים			**27.32**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

להלן סיכום תחשיב ההשבחה לנכס הנישום:

סה"כ שטח מבונה אקו' במצב הקודם	14.07 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו' במצב החדש	27.32 מ"ר
השבחה במ"ר	13.25 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 23,000
השבחה בחלופה א' למועד קובע 17/06/2018	**₪ 304,750**

חלופה ב' - ללא הכללת זכויות הבניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם

חלופה אלטרנטיבית, לפיה "במצב הקודם" אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות.

במצב החדש, תכנית 3729א' מתירה ברחוב ארלוזורוב השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. לפיכך, יובא בחשבון תוספת של 3 קומות + קומת גג חלקית.

תכנית ג' במצב קודם

תכנית ג' (אשר מחליפה את תכנית 1680), הינה תכנית המאפשרת, בין היתר, **הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים** באמצעות חדר יציאה לגג, כתוספת לאחוזי הבניה הקיימים על פי תכניות בתוקף.

עפ"י תיקון 126 לחוק התו"ב, נקבע כי חובת תשלום היטל השבחה לגבי רכוש משותף, בבית משותף שלפיו ניתן להצמידו לדירה מסוימת (כדוגמת הרחבת דירה ו/או חדר יציאה לגג מתוך הדירה), תחול על בעל אותה דירה (ולא על כלל בעלי הדירות לפי חלקיהם היחסי ברכוש המשותף) לרבות זיכוי בגינן במצב הקודם.

במקרה הנדון, מדובר בדירת מגורים בקומת קרקע. לפיכך, יש לבצע הפרדה בין ההרחבה שהתירה תכנית ג' לבין תוספת הבניה מתכנית הרובע ואין להביא בחשבון זיכוי בגינן במצב הקודם.

שטח קומה

לצורך החישוב, הבאתי בחשבון את שטחי הבניה בהתאם לתכנית רשיון מס' 849 ולתשריט הבית המשותף, כדלקמן:

שטח קומת הגג (כולל מרפסות מקורות) כ-	239.63 מ"ר
חדר מדרגות כ-	14 - מ"ר
סה"כ שטח סחיר -	225.63 מ"ר

בחישוב שטח הקומה הובאו בחשבון שטחי המרפסות אשר נסגרו ומהווים חלק משטח הגג, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

שטחי המרפסות בדירות מהווים חלק מהשטח העיקרי של הדירה וזאת בהתאם לתכנית מ'.

<u>קומת גג חלקית</u>

מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבנין הקדמית (3 מ' X 124 מ' = 36 מ"ר). דהיינו, קומת גג חלקית בשטח של כ- 189.63 מ"ר (בניכוי ח"מ) ומרפסת גג בשטח של כ- 36 מ"ר.

<u>הפחתות בתחשיב ההשבחה</u>

<u>בניה חדשה מעל קיים</u> - מקדם ההתאמה הראוי לתוספת בניה חדשה מעל בנין קיים בנכס הנדון הינו 0.80.

<u>מושע ודחיה</u> - לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין: גיל המבנה, מיקום המבנה בחלקה, מס' יח"ד, מצבו הפיזי, מס' הבעלים והצורך בהסכמת בעלי הדירות ושיתוף פעולה ביניהם, הסכם שיתוף ו/או הסדרת הזכויות לצורך מימוש משותף, אני סבור כי המקדם הראוי של הדחיה ומושע במקרה זה הינו בשיעור של 0.63 (8 שנים, 6%).

<u>קרן חניה</u>

בפסק דינו של בית המשפט העליון [בר"מ 7255/17 מיום 22/03/2021, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', אשר מהווה בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייניים מינהליים בתל אביב-יפו (כב' השופטת צ' צפת, סג"נ) בעמ"נ 36606-10-16 מיום 2.7.2017] נקבע כי יש לקזז את עלות קרן החניה מההשבחה שיצרה תכנית.

בית המשפט העליון קבע כי צדק בית המשפט המחוזי בקובעו:

"כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס".

עוד נקבע כי *"קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכונות התכנוניות הגלומות בתכנית המשביחה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי".*

לא קיבלתי את עמדת המשיבה לעניין הפעלת מקדם הדחיה על הוצאות קרן חניה. הוצאות קרן חניה בשונה ממקדמי התאמות אחרים כגון: התאמה למושע, התאמת בניה חדשה ע"ג בניה קיימת וכו' מופחתות לאחר קביעת השווי החדש.

לאור מאפייני הבינוי הקיים ומהתרשמותי מתכנית היתר הבניה ומביקורי בנכס, אני סבור כי בחלקה הנדונה לא ניתן למצוא פתרונות חניה. לפיכך, במקרה הנדון, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי יש להפחית תשלום קרן חניה בחלופה זו.

בהתאם לבינוי הקיים יש להוסיף כ- 14 חניות ל- 14 דירות חדשות שיתווספו במסגרת תכנית הרובע.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מבדיקה שערכתי, הנכס הנדון ממוקם באזור מגורים 7, בהתאם לתכנית ח' ונכון למועד הקובע התעריף לקרן חניה הינו כ- 50,000 ₪ למקום חניה.

לפיכך, סכום קרן חניה שינוכה <u>מהשווי החדש</u> ל- 14 חניות הינו כ- 700,000 ₪.

<u>להלן תחשיב ההשבחה לחלופה ב':</u>

זכויות הבניה מוקנות בתכנית תא/3729/א			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
תוספת 3 קומות בניכוי ח"מ	676.89	1	676.89
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות בניכוי ח"מ	189.63	1.15	218.07
מרפסת גג כולל בריכת שחיה	36	0.3	10.80
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			905.76
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	724.61
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)		0.63	454.63
שווי מ"ר מבונה			₪23,000
סה"כ שווי התוספת			₪ 10,456,496
תעריף קרן חניה עבור 14 חניות			₪ 700,000
סה"כ שווי התוספת בהפחתת תשלום קרן חניה			₪ 9,756,496
שווי החלק המיוחס לנכס (36/599) משווי תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע		**0.0601**	**₪ 586,367**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 1, חלקה 453 בגוש 6217, רח' ארלוזורוב 116, תל אביב -יפו, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס, בדרך של מכר, כמפורט להלן:

<u>חלופה א'</u>

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/3729א'	17/06/2018	₪ 304,750	₪ 152,375

<u>חלופה ב'</u>

ככל שתתקבל החלטה ו/או פסיקה בערכאה שיפוטית אחרת כי בחישוב ההשבחה אין להביא בחשבון במצב הקודם לתכנית הנדונה (במימוש הנדון שהינו מכירה) את זכויות המותנות הנובעות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, הרי שההשבחה בהתאם לחלופה זו הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/3729א'	17/06/2018	₪ 586,367	₪ 293,184

<u>ריבית פיגורים</u>

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקשת תהא פטורה מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההחלטה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 28/03/2025

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com