# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 16.01.2023
מס' מינוי: 1669-2022
מספרנו: 908

**לכבוד המבקש,**
מר צבי אפשטיין
המיוצג ע"י מר משה נדם, שמאי מקרקעין
במייל: nadammoshe@gmail.com

**לכבוד המשיבה,**
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר שגיא כץ, שמאי מקרקעין
במייל: SAGGI@AKATZ.CO.IL

## שומה מכרעת - גוש 6214 חלקה 174
## רח' ארלוזורוב 65, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 19.07.2022 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר (פירוק החברה מרצון).

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 27.04.2022, שנערכה ע"י השמאי שגיא כץ, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 23.09.2022.

2.2 שומת המבקש מר צבי אפשטיין מיום 09.08.2022, שנערכה ע"י השמאי משה נדם.

2.3 בתאריך 02.11.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 08.12.2022.

4. **מועד קובע לשומה**

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| תא/3616א | 24.01.2018 |

5. **פרטי הנכס הנדון**

| | |
|---|---|
| **גוש** | 6214 |
| **חלקה** | 174 |
| **שטח רשום של החלקה** | 492 מ"ר |
| **מהות המקרקעין** | בניין מגורים בן 7 קומות לאחר פרויקט חיזוק תמ"א/38 |
| **כתובת** | רחוב ארלוזורוב 65, תל אביב |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1 הנכס הנדון מהווה בניין מגורים אשר עבר חיזוק ועיבוי בפרויקט תמ"א/38, בן שש קומות + קומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית, בנוי על חלקה 174 גוש 6214, כתובתו רחוב ארלוזורוב 65, מרכז העיר תל אביב.

רחוב ארלוזורוב מחבר בין רחוב הירקון במערב לדרך מרדכי נמיר במזרח, הבניין הנדון מצוי בחלקו המרכזי של הרחוב (ממערב לרחוב אבן גבירול) ומעברו הצפוני.

6.2 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה בני 3-6 קומות מעל קומת קרקע/עמודים, ותיקים לצד בניה חדשה ופרויקטים של תמ"א/38.

6.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי עתיקים, מדרכה מאבן משתלבת וכד'.

6.4 ברחוב ניכרת מצוקת חניה.

6.5 חלקה 174, בשטח רשום של 492 מ"ר צורתה מלבן, החזית הדרומית לרחוב ארלוזורוב באורך של כ-17 מ', עומקה כ-29 מ'.

6.6 החלקה כאמור, מבונה במבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית, לאחר פרויקט תמ"א/38 לחיזוק ועיבוי.

במסגרת פרויקט תמ"א/38 נוספו לבניין 2 קומות ו-3 יח"ד

הבניין מחופה טיח, גגו בטון, כולל 17 יח"ד, בבניין מעלית נוסעים.

7. **<u>המצב התכנוני</u>** <u>(תכניות רלוונטיות):</u>

7.1 תכנית 58 פורסמה למתן תוקף ביום 04.01.1940 (ע.ר. 976).

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות I.

זכויות הבניה לבניין בן 3 קומות בשטח 35% לקומה, לא כולל קומת ביניים וקומת מרתף.

7.2 תכנית 76 פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.1951 (י.פ 140).

התכנית מתירה תוספת בניה על גגות בתים בני 2-3 קומות בהם לא קיימת קומת עמודים.

תוספת הבניה 54 מ"ר או 33% לפי השטח הגדול.

7.3 תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770).

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.

7.4 תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829).

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית. במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, לא יעלו זכויות הבניה על 40% לקומה.

7.5 תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים. יותר מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.6 תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה ופרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה. לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.

7.7 תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1997 (י.פ. 4540).

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניין קיים, וכן לאפשר חריגה מקווי בניין להקמת מעלית.

7.8 תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

7.9 תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ 5397)

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.

7.10 תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית:

שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.11 תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.12 תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בניין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.13 תמ"א 38 על, תיקון אחרון - 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול שך הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזור , לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטח קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.14 תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, מושא השומה מסווג במתחם 301 (רובע 3), אזור מגורים בבניה עירונית.

התכנית קובעת כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3616/א.

7.15 תכנית תא/3616א' פורסמה למתן תוקף ביום 09.01.2018 (י.פ. 7668).

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.

יעוד הקרקע - מחוץ להכרזת אונסק"ו.

<u>מטרות התכנית:</u>

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

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

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

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

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר, זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול במסגרת ההוראות מבוטלות.

<u>מחוץ להכרזת אונסק"ו - מצפון לרחוב ארלוזורוב:</u>

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית כולל קומה מסחרית.

ב. בשאר הרחובות תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או קומת עמודים.

<u>בתחום אזור הכרזת אונסקו - מדרום לרחוב ארלוזורוב:</u>

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית.

ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, במגרשים בייעוד מסחרי תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכל המגרשים ברחוב ארלוזורוב והירקון תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או עמודים.

ד. במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות קומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או קומת עמודים.

<u>לבניינים קיימים:</u>

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

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי:

- מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
- בתחום אזור ההכרזת אונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

- מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקי, בבניינים בגובה 7 קומות ומעלה תותר תוספת עד 2 קומות וקומת גג חלקית.
- בתחום הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית, לבניינים בגובה 5 קומות ומעלה תותר תוספת קומת גג חלקית בלבד.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים:</u>

זכויות הבניה והוראות הבניה ייקבעו עפ"י סוגי הרחובות, מיקומם וגודלם. שטחי הבניה כוללים שטח עיקרי ושירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת) לא כולל שטח מרפסות ויציעים.

זכויות והוראות בניה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.

זכויות בניה שלא ניתן לנצל, מבוטלות.

גובה בניינים בהתאם לטבלה שבתכנית, מספר הקומות כולל גם קומת קרקע ועמודים ובנוסף קומת גג.

צפיפות בהתאם להוראות בטבלה שבתכנית, שארית מעוגלת כלפי מעלה מעל 0.5.

מרפסות בנוסף לשטחי הבניה שבתכנית, עד 14 מ"ר עבור מרפסות בולטות מקירות הבניין... עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע בבניין. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.

בקומת קרקע יותר בינוי מלא או חלקי ובלבד שתשמר נסיגה בחזית של 3 מ' מקו הבניין.

בניה בקיר משותף מותרת עפ"י הוראות התכנית.

בניה על הגג בהתאם לנסיגות שבתכנית, יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות, הגובה המרבי של הבניה על הגג 4.5 מ', תותר בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון....

<u>הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים:</u>

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
2. תוספת קומות על פי התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

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

4. שטחי הבניה - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

5. שטח בניה קיימת על הגג, מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית (27.06.2011), יחולו ההוראות הבאות:

   - תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
   - במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.

6. מס' קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. גובה קומות התוספת - (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.

8. נסיגות בקומות התוספת - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

   שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות קיימות.

   מחוץ לאזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

9. הוראות לקומת הגג - בתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'. תותר הקמת בריכת שחיה. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.

10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.

11. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה. בתחום ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחוו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.

12. תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, מחוץ לאזור ההכרזה:

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.
- לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.

13. הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980: הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.
    - הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, מרחבים מוגנים כלולים במסגרת שטח ההרחבה.
    - בניית אגף הכולל תוספת יח"ד במגבלות קווי הבניין וברצף אנכי, באותו מספר קומות.
    - בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.
    - בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבה תהווה סטייה ניכרת.
14. בניה בקיר משותף: הוועדה תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה קיימת לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה גובלת, פרסום לפי סעיף 149.
15. סגירת קומה מפולשת: תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית.
16. תוספת מרפסות: מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליח"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד (חדשות וקיימות). מרפסות שאינן בולטות מקווי החזיתות לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות כאמור.
17. תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים.
18. מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.
19. שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.
20. חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.
21. בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ביניהם, חיזוק בפני רעידת אדמה, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, שימור עצים, בנייה ירוקה ועוד.

7.16 תכנית 507-0634923, תכנית מופקדת, טרם אושרה נכון למועד השומה מכרעת:

תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב:

הודעה בדבר הכנת התכנית פורסמה בתאריך 11.04.2018, בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

מטרת התכנית: התחדשות ופיתוח רחוב ארלוזורוב כרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית ותוואי רכבת קלה, ופיתוח מרחב ציבורי ראוי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. תוך הרחבת זכות הדרך, ויצירת סל זכויות לבנייה חדשה בהתאם לכך.

לקבוע תנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק כדלקמן:

א. לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התכנית שבהכנה, למעט לענייני הנגשה, בטיחות, עסק חי ורישיונות עסק.

ב. מגבלות אלו לא יחולו במקרים בהם קיימת החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה, קרי: 26.02.2018.

תוקף התנאים:

למשך שנה מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

תוקף התנאים של התכנית הוארך.

התכנית פורסמה להפקדתה בתאריך 11.08.2021 (י.פ. 9805)

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב נמצאו היתרי הבנייה הבאים:

- רישיון בנייה מס' 618 מתאריך 12.03.1950, לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים קומה ד' חלקית ומקלט במרתף.
- רישיון בנייה מס' 516 מתאריך 20.09.1955, להוספת גגון בקומה ד'.
- היתר בניה מס' 18-0731 מתאריך 04.02.2019, לחיזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומקלט ומחסן במרתף, המכיל 14 יח"ד, שינויים בחזיתות, מילוי קומת עמודים ותוספת של קומה מלאה אחת וקומה חלקית.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 04.07.2022, גרסת אינטרנט, עולה:

| | |
|---|---|
| גוש: | 6214 |
| חלקה: | 174 |
| שטח רשום: | 492 מ"ר |
| בעלים: | בית ברחוב ארלוזורוב 63 בע"מ. |
| חכירות: | רשומות חכירות ע"ש בעלים שונים. |

<u>פירוק חברת "בית ברחוב ארלוזורוב 63 בע"מ:</u>

בהחלטת דירקטוריון החברה מיום 05.08.2019 הוחלט על פירוק מרצון של החברה ומינוי מר צבי אפשטיין כמפרק החברה.

בתאריך 05.02.2020 הוחלט ע"י מפרק החברה, שכלל נכסי החברה, לרבות המקרקעין הידועים כחלקה 174 בגוש 6214, ברחוב ארלוזורוב 65, יועברו לזכות בעלי המניות בחברה עפ"י חלקם בהון הרשום של החברה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס מושא השומה:</u>**

| מהות ההשבחה | המועד הקובע | ההשבחה לפי שומת המשיבה | ההשבחה לפי שומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| תא/3616א' | 24.01.2018 | ₪ 1,734,515 | אין השבחה |

11. **<u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון והכרעה:</u>**

**<u>תכנית תא/5000:</u>**

אין מחלוקת כי התכנית הינה תכנית כוללנית ואינה משביחה עפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה והוראות תכנית תא/3616א'.

**<u>תכנית תא/3616א':</u>**

**<u>שמאי המשיבה:</u>**

בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, נלקח בחשבון כי החלופה המיטבית למימוש התוכנית הינה בנייה ע"ג הבניין הקיים.

במצב הקודם נלקח בחשבון מימוש קודם בהיתר אשר ניצל את תוספת השטחים האפשריים ע"פ הוראות תוכנית 3616א', למעט תוספת השטחים האפשרית בקומת הגג החדשה בקומה 7.

במצב החדש, התוכנית מאפשרת בניית קומת גג, מעל השלמת קומת הגג הקיימת ותוספת קומה טיפוסית, בנסיגות מהחזיתות, וכן סידור מרפסת גג במפלס הקומה ובניית בריכת שחיה בגג שמעל.

בהתחשב בבינוי ע"פ היתר בנייה מס' 18-0731, והנסיגה הנדרשת של 3 מ' בחזית, מתקבלת תוספת שטח של כ- 90 מ"ר בקומת הגג החדשה בקומה 7.

הובא בחשבון הפסד שטח מרפסות גג ומקדם בינוי על הקיים.

שווי מ"ר מבונה 24,000 ₪ בהתאמה למיקום, בהתבסס על עסקאות מכר בדירות חדשות בסביבת הנכס והכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.

<u>תחשיב השבחה:</u>

| מהות | שטח מ"ר | מקדם אקו' | מ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| השלמת הבניה בקומת הגג הקיימת | 89.22 | 1.2 | 107.07 |
| הפסד מרפסת גג | 89.22 | 0.3 | (26.77) |
| סה"כ שטח אקו' | | | 80.3 |
| מקדם בניה ע"ג הבניין הקיים | | | 0.9 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 24,000 |
| השבחה | | | ₪ **1,734,515** |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

**<u>שמאי המבקש:</u>**

<u>במועד הקובע לתכנית:</u>

- הבניין הקיים כולל 3 קומות + קומת גג חלקית.
- הבניין עומד בתנאי תמ"א/38 על תיקוניה, המקנים תמריצי בניה בתמורה לחיזוק בפניי רעידות אדמה.
- במועד הקובע לתכנית טרם ניתן היתר וטרם החלה בניית התוספת.
- תכנית תא/3616/א' מאמצת בחלקה את הוראות תמ"א/38 ולאור הבנוי, השימוש המיטבי מתקבל בניצול תוספת הזכויות על ולצד המבנה הקיים.

<u>כשנה לאחר המועד הקובע:</u>

אושרה בניית תוספת בנייה לצד חיזוק המבנה, במסגרת תמ"א/38 כאשר המשיבה מסרבת לאפשר בניה מעבר לכך ומצד שני טוענת כעת לזכויות מוקנות וזמינות מכח תא/3616/א'.

ההשבחה הנטענת, נבחנה בשלושה מישורים:

א. בחינת ההשבחה באופן כללי לאזור.

ב. בחינת ההשבחה לאור מגבלות הבניה ברחוב ארלוזורוב.

ג. בחינת ההשבחה לאור מגבלות הבניה לאחר שהוצא היתר לחיזוק הבניין.

<u>הכללת תמ"א/38 בשווי:</u>

מפנה להחלטות שמאים מכריעים, בין היתר של הח"מ ברחוב אשתורי הפרחי 16 ורחוב יהושע בן נון 8, בהם נקבע כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א/38.

מפנה להחלטות וועדות ערר: רג/13/85143 רון ציון נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג, ת"א - 85151/16, דן הוד נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

על פי גישת ועדות ערר ומרבית ההכרעות לתכנית נקבע, כי אם במועד אישורה של תכנית קיימת התכנות למימוש זכויות מכוח תמ"א/38, אזי יש לכלול אותה במסגרת קביעת השווי במצב הקודם לתכנית.

ברובע 3 פורסמו עשרות הכרעות לתכנית תא3616/א' וברובן המכריע התקבלה המסקנה, כי יש לכלול במצב הקודם גם את זכויות תמ"א/38 ואת ההשבחה יש לבחון כהפרש הזכויות בין תכנית רובע 3 לתמ"א/38 (בחלק מההכרעות נקבע כי אלו אינן ודאיות / זמינות וניתן להן משקל נמוך יותר).

ברובעים 3 ו-4 קיימות דוגמאות רבות לפיהן אושרו ונבנו מבנים רבים בהתאם למסמך המדיניות של עיריית תל אביב לניצול זכויות בניה מתמ"א/38. מפנה להיתרי בניה בכתובות ביירון 13, ישעיהו 60, סוקולוב 32, אבן גבירול 87, אבן גבירול 99, מאנה 6, נצח ישראל 9, נצח ישראל 7.

במקרה הנדון, ועדת המשנה לתכנון ולבניה מה-28/10/2015, החליטה להמליץ אל אישור הבקשה לרבות בנייה מכוח תמ"א/38, וזאת במידה והועדה המחוזית תאשר זאת. ואכן, בהתאם לאישור הועדה המחוזית, אושרה הבקשה בתנאים ב-25/01/2017.

טרם אישורה של תכנית רובע 3 ניתנה שורה ארוכה של היתרי בניה, הכוללים זכויות לפי תמ"א/38, אולם עפ"י גישת המשיבה, אין להתחשב בזכויות אלה לצורך קביעת השווי במצב הקודם ולגרוע את תרומתן על מנת להגיע לשווי קודם המנטרל את השפעת תמ"א/38 לשווי. גישה זו יוצרת עיוות המנטרל באופן מלאכותי אלמנטים מהותיים משווי הנכס, בניגוד לגישת השוק, בה קונה סביר רואה לנגד עיניו גם זכויות מכוח התמ"א, לפיכך, לא ניתן להתעלם מזכויות אלה לצורך קביעת השווי.

שווי שוק של נכסים, אשר תתכן בהם בניה מכוח תמ"א/38, יתכן ומושפע מפוטנציאל זה, והיות והיטל ההשבחה מיוחס לעליית השווי בין מצבי התכנון, לא ניתן להתעלם מהתרומה לשווי הנכס, המתקבלת גם מזכויות מתמ"א/38. בהתאם לקביעות ועדת הערר וההכרעות שבאו בעקבותיה, נכון להתחשב בזכויות התמ"א לצורך קביעת שווי הנכס במצב הקודם.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>זכויות במצב קודם מכוח תמ"א/38:</u>

בהתאם להוראות תמ"א/38 על תיקוניה, במסגרת חיזוק בניין תותר תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, סגירת קומת העמודים, והרחבת הדירות הקיימות עד 25 מ"ר. בפועל לרוב הבנייה שאושרה הייתה בהיקף נמוך מכלל הזכויות בתמ"א/38 וזאת לאור מגבלה תכנונית בהרחבת דירות קיימות ומגבלות קווי בניין, ומדיניות הוועדה המקומית כפי שנקבעו בהנחיות לבנייה בניצול חלקי מכוח תמ"א/38.

לאור הוראות תמ"א 38 והתנהלות המשיבה בפועל, כאשר אין בניה על הגג, קונה סביר רואה לנגד עיניו כי לכל הפחות ניתן לבנות תוספת קומה מלאה אחת ומעליה קומה חלקית בשיעור של 65%, זכויות המהוות חלק משווי המצב הקודם.

<u>זכויות במצב חדש מכוח תכנית 3616א'</u>

התכנית מתירה מחוץ לאזור ההכרזה תוספת קומה וקומה חלקית.

כלומר , כאשר למבנה תרומה לשווי והשימוש המיטבי בבניה כתוספת לקיים (למעט ברחובות בן יהודה ודיזינגוף), זכויות שנוספו בתכנית 3616א' אינן עולות על הזכויות שנוספו בתמ"א 38 על תיקוניה.

לסיכום, זכויות הבניה בתכנית 3616א' מאפשרות זכויות בדומה למדיניות המשיבה שהייתה נהוגה עד לאישורה, ואינה מוסיפה זכויות מעבר לזכויות שנקבעו וייושמו בסביבה מכוח תמ"א/38, למעט בריכת שחיה בגג.

<u>בחינת עליית השווי:</u>

נבחנו עסקאות בדירות שנמכרו לאחר אישורה של תכנית הרובע תוך ביצוע אבחנה בין דירות אשר בתחום הרובע לדירות בהן לא חלה תכנית הרובע. כל הדירות שנבחנו גם אלו שמחוץ לתחום התכנית, עומדות בתנאים לבניה עפ"י תמ"א/38 וניתן להוסיף להן בניה, ובכפוף להוראותיה, מגבלות קווי בנין ומסמך המדיניות של המשיבה.

לצורך קביעת שטחי הדירות, נבחנו נתוני היתר הבניה ו/או תשריט הבית המשותף, שכן השטח המופיע בנתוני מס שבח אינו מדויק תמיד, ולעיתים אינו כולל רכיבים שונים של הדירה, כגון מרפסות מקורות.

הוצגו עסקאות מכר בצפון מרכז הרובע ובדרום מרכז הרובע ומניתוח הנתונים עולה כי אין שוני בשווי המתקבל למ"ר בנוי בדירה ברובע 3 לעומת דירות דומות בהם לא חלה תכנית הרובע, אלא זכויות מתמ"א/38.

מסקנה זו מתיישבת עם ההבנה הקודמת, כי לא קיימת תוספת זכויות בין תמ"א/38 לתכנית הרובע. לפיכך, לא נוצרה השבחה אמיתית מכוח תכנית 3616א'.

המסקנה כי לא קיים הבדל בשווי דירות בין דירות שמחוץ לתכנית הרובע ולהן זכויות מכוח תמ"א/38 לעומת הדירות בתחום רובע 3, הכוללות זכויות מתכנית 3616א', עונה גם לטענות אפשריות כי התכנית שיפרה את הזמינות וביטלה את אי הודאות להמשך תוקפה של תמ"א/38 בשל היותה וודאית.

<u>זמינות וודאות:</u>

בהוראות תמ"א/38 וכן בהוראות תכנית תא/3616/א' מצוין, כי למשיבה שיקול דעת במתן היתר הבניה, לא נמצא שוני מהותי לעניין זה בין התכניות. בעניין הודאות, קיים שוני מסוים בוודאות, ואולם כאשר זו נבחנה במבחן השוק מתקבלת ההבנה כי אין למרכיב זה משקל בשיקולי הקונה הסביר וזה אינו משלם יותר לדירה שעליה יש "רק" זכויות מתמ"א 38 ולא מכוח תכנית הרובע.

לאור ניתוח עסקאות ההשוואה בסביבת הנכס, מתקבלת ההבנה השמאית כי תכנית תא/3616/א' לא הוסיפה זכויות מעבר למותר ע"פ תמ"א/38 על תיקוניה ולכן לא נבחנה ההתעשרות, כי זו לא קיימת.

<u>בחינת השבחה לאור איסור בניה ברחוב ארלוזורוב:</u>

הנכס ממוקם בקטע המערבי של רחוב ארלוזורוב - בין אבן גבירול לירקון, המהווה אזור עם הוראות מיוחדות בשונה משאר המבנים ברובע 3, למעשה תכנית 3616א' אינה מאפשרת תוספת זכויות בניה כלשהן ומכאן שלא קיימת השבחה:

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- בסמוך למועד הקובע לאישור תכנית תא/3616/א', פורסמה הודעה למגבלות בניה בהתאם לסעיפים 77,78 לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה 1965), בדבר הכנת תכנית 507-0634923 (להלן תכנית ארלוזורוב) תכנית בהכנה לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב.

  כפועל יוצא להכנת תכנית ארלוזורוב, העירייה לא מאפשרת הוצאת היתרי בניה בקטע הרחוב בו מצוי הנכס עד לאישורה של התכנית.

- בקטע זה של הרחוב לא הוצא כל היתר בניה לניצול זכויות ע"פ תכנית הרובע. די בראיה זו כדי להבין כי קיימת מגבלה ממשית לבניה ברחוב. מציין לשני בניינים (הנכס הנדון והבניין הסמוך בארלוזורוב 63) קיבלו את אישור הועדה לבניה לפי תמ"א/38, עוד טרם פרסום ההודעה ושנים לפני אישור תכנית תא/3616/א' (ללא מתן אפשרות לדיון חוזר). בינואר 2017 ניתן אישור הועדה המחוזית לבניה לפי תמ"א/38, מתן ההיתר התעכב עד לאחר אישור תכנית תא/3616/א' ולאחריה הוצא היתר בדיוק כפי זה שאושר ללא כל תוספת הנובעת מהזכויות בתכנית רובע 3.

- אין לקבל את העובדה, כי הועדה המקומית לתו"ב אינה מאפשרת כל בניה מכח תכנית רובע 3 ומצד שני טוענת להרחבת זכויות זמינות ולצידן דרישה להיטל השבחה. ברור שבהמשך הדרך סביר שתאושר תכנית ארלוזורוב, שמכוחה ניתן יהיה לנצל זכויות זמינות אז ולא כעת, יהיה מקום לבחון את ההשבחה.

- מניעת בניה בשל עבודות הרכבת - לאור ביצוע בפועל של תוואי הרכבת ברחוב בהתאם לתכנית הרכבת הקלה תת"ל/70א' שאושרה בשנת 2017. בתכנית הוגדרו שטחים להתארגנות ותוכננו עבודות תשתית נרחבות, חסימת הרחוב לפרקים, חסימת הגישה למקומות חניה, ביטול נתיבי תחבורה, הפקעות שטחים לצורכי דרך ועוד. כפועל יוצא מהתכנית והמהפכה התחבורתית בקטע ייחודי זה, עיריית ת"א נמנעת מלהעניק היתרי בניה שיעמיסו עוד מעבר לעבודות הרכבת הקלה.

- בניה עתידית - גם כשתאושר תכנית ארלוזורוב, ובהתאם להבנה השמאית שכאשר קיימת דירת פנטהאוז כמו בנכס הנדון, המורכבות הקניינית מונעת על פי רוב ניצול זכויות נוספות שמחייבת הסכמה של כלל בעלי הזכויות בחלקה. כלומר, עצם הבניה חוסמת ולו מבחינה כלכלית, את הכדאיות הכלכלית לתוספת בניה.

- זכויות תמ"א 38 גבוהות מאלו של תכנית תא/3616/א', ומאפשרות בין היתר תוספת של 2.5 קומות בבניה על הקיים, ועל כן לא קיימת השבחה מאישור התכנית. בנכס הנדון, כמו בנכסים רבים אחרים, אושרה על ידי הועדה המקומית תוספת בניה מכח תמ"א 38 עוד טרם אושרה תכנית הרובע גם בנכס הנדון, ועל כן זכויות אלו הן חלק מהמצב הקודם.

- בעקבות התערבות הועדה המחוזית אולצה העירייה לאשר בניה לפי תמ"א 38/1 - חיזוק המבנה ותוספת בניה מעל הקיים. בפועל ההיתר עצמו ניתן לאחר אישורה של תכנית הרובע אבל ללא כל זכויות מכוחה. בעקבות בקשה לתשלום היטל השבחה מונה השמאי המכריע מר אריה אריאל שקבע כי לא נוצרה כל השבחה במימוש להיתר וכי הפטור למימוש בהיתר של תמ"א/38 מוקנה ל-2.5 קומות מורחבות. כאמור הזכויות לפי תכנית רובע 3 נמוכות יותר.

- בינואר 2020 תוך כדי בניה לפי תמ"א 38/1 פנתה היזמת בשם הבעלים, לבחון הרחבת הבניה בקומה העליונה במגבלת נסיגה של 3 מטר לחזית (הבקשה והתשריט מצורפים כנספח). בעקבות הפניה נערכה פגישה בעירייה במרץ 2020 ובסיכומה התקבלה הבהרת הועדה המקומית כי לאור מגבלות בניה לפי סעיף 77-78, מאחר והבקשה מהווה תוספת זכויות בנייה במקום שבו חל איסור על הגשת בקשה להיתר, לא ניתן לאשר תוספת זכויות בנייה או כל שינוי אחר. כמו כן הודיעה העירייה במייל באמצעות מר יניב מיליס (בוחן תוכניות רישוי בועדה המקומית), שגם במידה ותוגש בקשה, היא תועבר עם המלצה שלילית

  במועד הקובע ועד לאישורה העתידי של תכנית ארלוזורוב, ברחוב אין כל אפשרות לנצל זכויות מתכנית רובע 3, ולכן אין כל יכולת משפטית ולא שמאית לייחס כל השבחה לתוספת זכויות בניה אלו. דין בניינים ברובע 3, אינו כדין בניינים ברחוב ארלוזורוב בקטע ייחודי זה. זו לא רק פרשנות שלנו אלא פרשנות הועדה המקומית ת"א כפי שעולה ממדיניותה בפועל וכפי שעולה מהמסמכים אשר התקבלו ממה.

**לאור כל האמור התכנית אינה משביחה.**

רח' גליס 9, פתח תקוה, 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

**<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקשת:</u>**

1. אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, וזאת מאחר וזכויות בניה מכוח תמ"א/38 אינן זכויות מוקנות, אלא מותנות בתנאי ם ובהתאם להוראות החוק והפסיקה.

ע"פ סעיף 23 לתמ"א/38, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, ובה לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית התמ"א בנושאים של שטחי בניה, יח"ד, גובה בנייה, קווי בנין וכיוצ"ב. תכנית 3616א' מהווה תכנית מתאר מקומית לפי הוראות סעיף 23 לתמ"א 38 , המתווה מסגרת תכנונית והנחיות ליישום תמ"א 38 בתחום העיר

מפנה להחלטות שמאים מכריעים, וועדות ערר ופסקי דין לעניין תמ"א/38 במצב קודם.

מפנה להחלטת וועדת ערר ברשות עו"ד סיליביה רביד - שדרי רובע 3, במסגרתה הוחלט, בדעת רוב, כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת המצב התכנוני הקודם וכן כי תכנית 3616א' הינה תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

אין מחלוקות שאמנם הוצאו היתרי בניה שכאלו, אולם כמפורט לעיל - הזכויות מתגבשות אך ורק עם הוצאת היתר הבניה, ובמקרה שלפנינו לא הוצא היתר בניה ולכן אין בדוגמאות אלו כל רלוונטיות.

מסמכי המדיניות הינם חלק מהמצב החדש, שכן הוכנו כחלק מתוכנית 3616א'. בכל מקרה, אין מדובר בזכויות מוקנות מכח תב"ע, אלא במסמך מדיניות שעלול להשתנות בכל זמן נתון ולכן אינו מהווה מצב קודם.

2. זכויות הבנייה ע"פ תוכנית 3616א' הינן זכויות מוקנות וזאת בניגוד לזכויות הבנייה מכח תמ"א/38, מפנה לחוו"ד משפטית מטעם עיריית תל אביב.

3. מועד קבלת ההיתר, אפשרויות הבנייה ומימוש זכויות הבנייה המוקנות מתכנית 3616א' :

היתר בניה מס' 18-0731 מיום 04.02.2019 אושר במסגרת החלטת וועדה מס' 20150025 מיום 28.10.2015, מספר שנים טרם המועד הקובע. בפועל, לא הייתה כל מניעה להקים את תוספת הבנייה.

שומת המשיבה לקחה בחשבון המצב הקודם את המימוש בהיתר, וחייבה אך ורק על תוספת השטחים האפשרית מכוח תכנית 3616א'. ככל שגישתו של שמאי המבקש תתקבל, הרי שיש להתעלם מההיתר ולחייב בגין מלוא השטחים שנוספו מכוח תוכנית 3616א'.

במצב הקודם אין לקחת בחשבון את זכויות הבנייה מתוקף תמ"א/38 , בין היתר בשל העובדה כי זכויות אלו מתגבשות עם מתן ההיתר.

שומת המשיבה חייבה בגין תוספת השטחים האפשרית יחסית למימוש הקודם בהיתר, זאת בשל העובדה כי מוכר סביר יבקש תמורה בגין זכויות אלו וקונה סביר ישלם בגין זכויות אלו.

הגדרת שווי מתייחסת לכלל זכויות הבניה בנכס, מוכר סביר יבקש תמורה בגינן, בעת מכירת נכס יתמחרו זכויות בניה מוקנות, כל זאת בהתאם לעקרון הביקוש והיצע ועקרון התחרות.

4. במקרה הנדון מכיוון שנלקח בחשבון המימוש הקודם בהיתר, לא נערכה הפחתה למושע.

5. בחינת עליית השווי :

לאור הליכי התכנון הארוכים הכוללים בין היתר : הודעה על הכנת התכנית משנת 2011, הודעה על הפקדה משנת 2012 ואישור ברשומות שנת 2018, השפעת התכנית על מחירי הדירות החלה שנים טרם המועד הקובע ונפרשה על פני שנות התכנון. יש לנטרל את השפעת התכנית במשך השנים על השווי במצב קודם, וזאת בהתאם להלכות "מנור" ו-"לוסטרניק."

לפיכך, מחירי המקרקעין החל משלב הכנת התכנית כבר מגלמים את השפעת התכנית, בצורה הדרגתית ולא ניתן לבחון את ההשבחה בגישת ההשוואה יש לפעול לפי תורת התועלת.

6. בחינת ההשבחה לאור איסור בניה ברחוב ארלוזורוב :

במקרה הנדון, מכיוון שנלקח בחשבון המימוש הקודם בהיתר, אין כל מניעה לניצול זכויות הבנייה מתוקף תוכנית 3616א'.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בפועל ניתן היתר בנייה בחלקה הנדונה, זאת למרות הטענה כי במועד הקובע "טרם ניתן היתר וטרם החלה בניית התוספת", עמדתנו כי מדובר בטענה סותרת. ככל שבמועד הקובע לתוכנית לא ניתן היתר וחלו מגבלות בנייה בשל סעיפים 78-77 , הרי שלא הייתה נבנית תוספת הבנייה ולא חושבה השבחה בגין מרכיב זה, אלא להרחבה אפשרית בקונטור הקומה.

אין לקחת בתחשיב ההשבחה את הפרסום לפי סעיפים 78-77. בדיוק כפי שלא נלקח בחשבון ההשבחה מהתכנית הצפוייה ו/או מתוכנית מופקדת, אין לקחת בחשבון את מגבלות הבנייה, ככל שישנן.

ככל שעמדתנו תדחה, הרי שמשמעות הפרסום לפי 78-77 הינו דחייה במימוש הזכויות ולא ביטולן. דחייה זו מגולמת במקדם הדחייה ומושע אשר נלקח בחשבון בשומות הרובע.

**<u>הכרעה:</u>**

מושא השומה מהווה בבניין שעבר חיזוק ותוספות בניה בפרויקט תמ"א/38. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית, בנוי על חלקה 174 בגוש 6214, רחוב ארלוזורוב 65, תל אביב.

<u>להלן הרצף התכנוני הרלוונטי במקרה הנדון:</u>

- הבניין מושא השומה נבנה במקור בתאריך 23.03.1950.
- בקשה להיתר בניה מס' 15-0466 לתוספות וחיזוקים מכוח תמ"א/38 הוגשה בתאריך 25.02.2015.
- הבקשה להיתר מס' 15-0466 נדונה ונדחתה (לא אושרה) בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0023 מיום 16.09.2015. בין יתר הסביבות לדחיית הבקשה "הבנייה על הגג הינה בתכסית העולה על המותר בתמ"א/ 38 (65% במקום 50% המותרים בתוספת 2 קומות מכוח תמ"א 38)".
- בתאריך 28.10.2015 נערך דיון נוסף לבקשה להיתר 15-0466.

בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0025 נקבע כדלקמן:

1. לבטל את חו"ד הוועדה המקומית מתאריך 16.09.2015.
2. הבקשה אינה תואמת הוראות תכנית רובע 3 המופקדת ועל כן לא ניתן לאשרה בסמכות הוועדה המקומית.
3. הבקשה תואמת את הוראות תכנית רובע 3 המאושרת. מומלץ לאשר את הבקשה במידה והמבקש יפנה לאישור הוועדה המחוזית.
4. במידה והבקשה תאושר על ידי הועדה המחוזית, לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע וקומת מרתף.

   בין יתר הסעיפים נקבע "לרבות בנייה מכוח תמ"א 38"

- בתאריך 04.01.2016 נדונה הבקשה בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב. הוועדה החליטה לאשר את הבקשה להיתר, הכול בהתאם לתכנית "רובע 3" תא/3616/א.
- בתאריך 25.01.2017 בהחלטת וועדה רישוי מס' 1-17-0018, אושרה בקשה להארכת תוקף החלטת הועדה המחוזית, לשנה נוספת, עד לתאריך 04.01.2018 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.
- בתאריך 09.01.2018 אושרה למתן תוקף תכנית תא/3616א'.
- בתאריך 11.04.2018 פורסמה הודעה בדבר הכנת תכנית 507-0634923, תכנית להתחדשות רחוב ארלוזורוב, בהתאם לסעיפים 77 ו 78 לחוק התו"ב.(ראה סעיף 7.16 לעיל).

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין


- בתאריך 04.02.2019 ניתן היתר בניה מס' 18-0731, לחיזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומקלט ומחסן במרתף, המכיל 14 יח"ד, שינויים בחזיתות, מילוי קומת עמודים ותוספת של קומה מלאה אחת וקומה חלקית.

<u>בקשת הבעלים למימוש זכויות מכוח תכנית תא/3616א':</u>

שמאי המבקשת העביר לעיוני 2 מסמכי התכתבות עם עיריית תל אביב. מהמסמכים עולה כי הבעלים נפגשו עם נציג עיריית תל אביב לצורך בקשה להגשת תכנית שינויים להיתר בניה 18-0731 לתוספות מרפסות בחזית העורפית <u>והגדלת תכסית קומת הגג</u>.

במכתב תשובה של בוחן תכניות רישוי בעיריית תל אביב מתאריך 09.03.2020, נרשם כדלקמן:

"להלן סיכום הפגישה: לאחר בחינה ולאור מגבלות 78-77, היות ומדובר בתוספת זכויות בנייה במקום שבו חל איסור על הגשת בקשה להיתר - לא ניתן לאשר תוספת זכויות בנייה או כל שינוי אחר, לפיכך, לא נוכל לאשר את הבקשה, גם אם תוגשנה תועבר עם המלצה שלילית".

<u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין האפשרות לתוספת בנייה בקומת הגג על חשבון מרפסת גג קיימת מכוח תכנית תא/3616א', וזאת בהתחשב בבקשה במימוש קודם על פי החלטת הוועדה מיום 28.10.2015.

לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין תכנית תא/3616א' לאור זכויות בניה מכוח תמ"א/38, ובמקרה הנדון לא חלה השבחה לאור פרסום סעיפים 77 ו-78 לתכנית 507-0634923 (תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב) מיום 11.04.2018 בהם נקבע כי לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית שבהכנה.

כאמור לעיל בשומת היטל ההשבחה של הוועדה המקומית הובאה בחשבון תכנית הבקשה להיתר לבניין מושא השומה שאושרה בתאריך 28.10.2015. בתחשיב ההשבחה לתכנית תא/3616א' נלקחו בחשבון שטחי הבניה עפ"י תכנית ההיתר לבניין לאחר חיזוקו וההשבחה חושבה לתוספת שטחי הבניה האפשריים להרחבת קומת הגג עפ"י הוראות התכנית המתירה הקמת קומת גג בנסיגה של 3 מ'.

הליכי תכנון עד לקבלת היתר בניה הינן ממושכים וכוללים בין היתר תיאומים והגעה להסכמות בין בעלים אנשי מקצוע ומוסדות תכנון בעירייה, לא מיותר לציין כי בהליכי התכנון מושקע זמן רב ומשאבים כלכליים לא מבוטלים.

מהרצף התכנוני המפורט לעיל עולה כי בין יום אישורה של תכנית תא/3616א', ועד להודעה בדבר הכנת תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב (תכנית 507-0634923) וסעיפים 78-77 לפיהם לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית בתאריך 11.04.218, קיים פער של 3 חודשים בלבד.

אני סבור כי במקרה הנדון, פרק זמן של 3 חודשים אינו מספיק להכנה והגשת תכנית בקשה להיתר חדשה מכוח תכנית תא/3616א', ובמיוחד במקרה בו התבקשה ואושרה בקשה להיתר לתוספת בניה מכוח תמ"א/38 כמפורט לעיל ולא מכוחה של תכנית תא/3616א'.

מיותר לציין כי ככל שאכן קיימת "התעשרות" של בעלי הזכויות מכוח תכנית תא/3616א', הרי שהיא לא באה לידי מימוש במקרה הנדון לאור סעיפים 77 ו-78 אשר הקפיאו את האפשרות למימוש התכנית בנכס מושא השומה.

יחד עם זאת ברורה טענת שמאי המשיבה לעניין רציפות המס לעניין תכנית תא/3616א' ותכנית 507-0634923 שטרם אושרה גם נכון להיום.

הלכת "פמיני" שינתה את ההלכה הנוהגת עד לאותו היום (חישוב בשיטת המקפצה) וקבעה שבמקרה של רצף תוכניות משביחות, **יש להעדיף** את "שיטת המדרגות" כשיטת החישוב הראויה. דהיינו, ביצוע החישוב על דרך הפרדה תחשיבית לכל תכנית משביחה בהתאם למחירים ששררו בעת אישורה.(**ההדגשה לא במקור ב.ק.).**

אין חולק בין כלל השמאים כי זו השיטה הנהוגה וקיים "יישור קו" מוחלט עם גישת חישוב השבחת מקרקעין.

אולם, לא תמיד השיטה מתאימה ולעיתים חישוב בדרך זו יש בו כדי ליצור עיוות כלפי הבעלים. זו גם, לדעתי, האמירה בפסק הדין כי "יש להעדיף" את "שיטת המדרגות", אך, לטעמי, במידה והמקרה הוא שונה במהותו,

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יש לבחון את דרך ההשבחה אחרת. אני סבור שהמקרה דנן הוא דוגמה לאותם מקרים ויש לשנות במודע את דרך התחשיב המקובל על מנת למנוע עיוות לא רצוי.

לאור המצב המיוחד בנכס מושא השומה, אני סבור כי במקרה הנדון, כפי שהועלה ע"י שמאי הצדדים, נכון לקבוע כי במקרה של מימוש (בבקשה להיתר או במכר) מכוח תכנית 507-0634923 (לאחר אישורה) לא יובאו בחשבון במצב קודם זכויות הבניה מכוח תכנית תא/3616א'. בשל רציפות המס, השבחה ככל שתיווצר תיבחן בין שטחי הבניה עפ"י תכנית היתר הבניה מס' 18-0731 מתאריך 04.02.2019, והמצב החדש עפ"י תכנית.

לאור על האמור לעיל, לא תחושב במקרה הנדון השבחה בגין תכנית תא/3616א'.

## 12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

8.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית 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.

8.2 מיקומו של הנכס ברחוב ארלוזורוב 65, תל אביב.

8.3 מאפייני הבנוי הקיים עפ"י היתר בניה לחיזוק ותוספת קומות בפרויקט תמ"א/38.

8.4 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית תא/3616א', ראה פרק 4 לעיל.

8.5 הבעלות בחלקת מושא השומה.

8.6 הבאתי בחשבון שומות ועמדות הצדדים.

8.7 מצבו התכנוני והבינוי הקיים בנכס במצב הקודם ובמצב חדש כמפורט.

8.8 בבחינת ההשבחה לתכנית תא/3616א', נבחנו אפשרויות הבניה כתוספת בניה על המבנה הקיים.

8.9 הבאתי בחשבון כי לאור פרסום סעיפים 77 ו-78 לתכנית 507-0634923 (תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב) מיום 11.04.2018, לא ניתן להגיש בקשה להיתר בניה בתחום התכנית.

## 13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, בגין תכניות בניין עיר, הינה כדלהלן:

| תכנית | המועד הקובע | ההשבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תא/3616א' | 24.01.2018 | אין השבחה | אין היטל השבחה |

**ולראיה באתי על החתום,**

**בועז קוט,**

**שמאי מכריע**

רח' גליס 9, פתח תקוה, 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com