תאריך : 25.05.2025
מספר מינוי : 2790-2024
מספרנו : 542

לכבוד,

המבקש, עציוני איתן

באמצעות השמאי אומיד-עודד סולימני

בדוא"ל: omid@app-land.co.il

המשיבה, ועדה מקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאית מלכה דור

בדוא"ל: malka.dor@gmail.com

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 843 בגוש 6213
רחוב ארלוזורוב 125, תל אביב - יפו

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

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר תא/3729 א' ו-תא/4474[1].

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 08.07.2024.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה:

  תכנית תא/3729 א' - 16.06.2018[2].

  תכנית תא//4474 - 20.01.2024.

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החי"מ ביום 02.05.2025.
- מועד הדיון: ביום 18.03.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] הידועה כתכנית מספר 507-0634923
[2] ביום 06.11.2018 פורסמה הודעה בי.פ 2982, עמ' 2497 שמהותה תיקון טעות סופר במספר סעיפים בתוכנית 3729 א'. המועד הקובע לאישורה הנו 15 יום ממועד פרסומה האחרון בעיתונות, שהיה בתאריך 01.06.2018.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש/ת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאים אומיד עודד סולימני והראל דוד חיות	01.02.2025
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים	31.12.2024
3	הסכם מכר	08.07.2024
4	נסחי טאבו בחלקות הסמוכות, חלקה 943 וחלקה 1366 בגוש 6213	08.01.2025
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאית מלכה דור	20.10.2024
2	תגובה לשומה אחרת	05.02.2025
3	בקשת מידע להיתר – מערכת רישוי זמין	05.05.2024

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים בקומה הראשונה.
גוש	:	6213
חלקה	:	843
שטח חלקה רשום	:	716 מ"ר
שטח החלקה במועד תכנית תא/3729 א'[3]	:	657.99 מ"ר
שטח החלקה במועד אישורה של תכנית תא/4474[4]	:	629 מ"ר.
תת חלקה	:	6
שטח תת חלקה	:	57
שטח הדירה[5]	:	66.74 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	:	57/736
זכויות משפטיות	:	חכירה
כתובת	:	רחוב ארלוזורוב 125, תל אביב - יפו.

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה של בנין מגורים בבניה ותיקה, בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים, הממוקמת ברחוב ארלוזורוב 125, שכונת הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה, תל אביב-יפו.

[3] בהתאם להכרעתי בתת חלקה 7 בחלקה הנדונה.
[4] שטח החלקה לאחר הפקעה, מתוך דף הזכויות מאתר הוועדה.
[5] בהתאם למידות ע"ג היתר בניה.

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

הנכס ממוקם בבניין הגובל במפגש הרחובות ארלוזורוב וויצמן, מעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב וממזרח לרחוב ויצמן.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים, מרביתה בניה ותיקה לצד בניה חדשה / מבנים משופצים, בני 4-7 קומות מעל קומות עמודים, חלקן משמשות לחניה. הסביבה מבוקשת מאוד למגורים והפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

גבולות הנכס:

ממזרח - בניין מגורים בבניה רוויה בן 4 קומות על עמודים.
מצפון - בניה חדשה למגורים במסגרת תמ"א 38 הריסה ובניה
מדרום - רחוב ארלוזורוב.
ממערב - בניין מגורים בבניה רוויה בן 3 קומות על עמודים.

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן בשטח רשום של 716 מ"ר. שטח החלקה נטו לאחר הפקעה במועד אישורה של תכנית תא/3729א' הוא 657.99 מ"ר ובמועד אישורה של תכנית תא/44474 הוא 629 מ"ר. לחלקה חזית דרומית בת כ-20 מ' הפונה לכיוון רחוב ארלוזורוב ועומקה הממוצע הינו כ- 32 מ'.

בתחום המגרש בנוי בניין מגורים משותף ותיק[6] ששופץ בשנת 1994, בבינוי של 4 קומות טיפוסיות (קרקע, א, ב, ג), 3 יח"ד בקומה וסה"כ 12 יח"ד.

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. בבניין אין מעלית ואין חניות.

מושא השומה מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה הראשונה בחלקו העורפי של הבניין. שטח הדירה כפי שעולה מתכנית היתר הבניה הינו כ- 66.74 מ"ר, כולל מרפסות מקורות.

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (חלקה 843 תחומה בקו אדום):</u>



[6] לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית 50</u>**

דבר אישורה של תכנית 50 פורסם ביום 19.12.1940.

בהתאם להוראות התכנית הנכס נכלל באזור **מגורים ב'**, בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי-	750 מ"ר
אחוזי בניה -	25% לקומה X 3 קומות = 75%
צפיפות -	2 דירות לכל לקומה, 6 דירות למגרש מינימאלי
מבנה שירות -	15 מ"ר
קווי בנין -	קדמי: 6 מ', אחורי: 6 מ', צדדי: 4 מ'
מרפסות-	מרפסות בקומות עליונות- בהתאם לתקנות הבניה. מותרות מרפסות הפונות לחצר אחורית החורגות מקו בניין בתנאי שבליטתן לא תעלה על 1 מ' מעבר לקו הבניין, וברוחב של עד מחצית רוחבו של הבניין.

6.2 **<u>תכנית מס' 148</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 22.07.1943.

בהתאם לתשריט התוכנית, יעוד החלקה הוא אזור מגורים 2, קו הבניין לרחוב ארלוזורוב הוא 6 מ'.

6.3 **<u>תכנית סי די</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 01.02.1945.

בהתאם לתשריט התוכנית, יעוד החלקה הוא אזור מגורים 2, קו הבניין לרחוב ארלוזורוב הוא 6 מ'.

6.4 **<u>תכנית 247</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 194 מיום 18.10.1951.

מטרת התכנית היא הרחבת רחוב ארלוזורוב ורחוב "c" (כביש לנתניה). קו הבניין יוקטן מ-6 מ' ל-5 מ'. בהתאם לתשריט התכנית רצועה בחזית חלקה מיועדת להרחבת דרך.

6.5 **<u>תכנית 763</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 ביום 14.02.1963.

התכנית קובעת כי תותר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה, וזאת בתנאי שהשטח המינימאלי של המגרש לא יפחת מ- 500 מ"ר.

קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים פרט לחדר המדרגות. המקלט יהיה תת קרקעי. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.3 מ׳.

<u>מצב חדש</u>

6.6. **<u>תכנית</u>** 1680

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

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

6.7. **<u>תכנית מ׳</u>**[7]

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

בתכנית נקבעו, בין היתר, הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן. בנוסף נקבעו הוראות בניה למגרשים.

התכנית מוסיפה 7% בניה בבנייני מגורים בהם אחוזי הבניה מתחת ל- 38% (בנכס נשוא השומה מותרת בניה עד 32% בקומה = 25% +7%).

הצפיפות בכל מגרש תהיה בהתאם להוראות התכנית החלה עליו. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת יח״ד אחת נוספת, ללא תוספת אחוזי בניה, בתנאים.

<u>הוראות לבניה חדשה</u>[8]

שטח מגרש מינימאלי לפי תכנית קיימת - 750 מ״ר

אחוזי בניה בקומה, כולל מרפסות - 32% x 4 קומות = 128%בניה

צפיפות - יח״ד לכל 75 מ״ר.

מספר קומות - 5 + עמודים מפולשת (כולל קומה נוספת לפי ס׳ 14 בהוראות התכנית).

קווי בנין - חזית: לפי תכנית החלה במקום (3 מ׳), צדדי: 4.6 מ׳, אחורי: 7.2 מ׳.

בהתאם להוראות ס׳ 13 לתכנית, לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה למרפסות.

בהתאם להוראות ס׳ 22, תותר סגירת מרפסות קיימות.

בהתאם להוראות ס׳ 14, הוועדה המקומית לא תמנע מלהתיר תוספת קומה מעל מספר הקומות המותר, אם התמלאו כל התנאים שלהלן: שטח המגרש מעל 500 מ״ר, זכויות הבנייה לא יעלו על הזכויות המותרות בתכנית זו, הצפיפות לא תעלה על הצפיפות המותרת בתכניות התקפות ובתכניות הכלולות בנספח לתכנית מ׳, תעמוד על הצפיפות שבנספח, לא תותר קומה נוספת חלקית ותוספת הקומה לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו ובאיכות הסביבה.

[7] מדיניות הוועדה לא לחייב בהיטל השבחה עבור תכנית זו.
[8] במגרשים בשטח העולה על 500 מ״ר ביעוד מגורים 2 לפי תכנית 50.

6.8. **<u>תכנית ע'</u>**

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

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

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

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

6.9. **<u>תכנית ג'</u>**

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

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

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

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

6.10. **<u>תכנית 2710</u>**

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

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

6.11. **<u>תכנית ע'1</u>**

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

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

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

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

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

<u>סעיף 12</u>: היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף

מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן: בבתים צמודי קרקע: לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.

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

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.12. **<u>תמ"א 38</u>**

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

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 01.01.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד במסגרת קווי הבניין ותוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף ששטחו לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

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

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

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

6.13. **<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>**

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

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

6.14. **<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>**

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

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר,

ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

בין היתר התכנית מאפשרת:

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

6.15. **<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.16. **<u>תמ"א 38 תיקון 3/א'</u>**

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

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

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

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

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

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

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

<u>סעיף 23 א'</u>

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

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

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

- ביום 01.06.2011 ולאחר מכן ביום 02.11.2011[9] אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בעיר תל אביב. מעיון במסמך המדיניות עולה כי במקרה של **תוספת בניה** ברובע 4, בבניינים עד 4 קומות ברחובות ראשיים - שאול המלך, ארלוזורוב, ז'בוטינסקי, פנקס ודרך נמיר: **תותר תוספת 2 קומות ומעליהן תותר קומה חלקית בתכסית של 65%** בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית רובע 4. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38.

  כל זאת בתנאי **שסה"כ הקומות בבניין לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית** בתכסית של 65% (כולל קומת קרקע)

  בהריסה ובניה מחדש בבניינים ברחובות ראשיים – שאול המלך, ארלוזורוב, ז'בוטינסקי, פנקס ודרך נמיר: **הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 7 קומות וקומה חלקית** בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית רובע 4. יותר בינוי קומת העמודים (למעט רצועה מפולשת בחזית הבניין בעומק שלא יפחת מ-3 מ').
- בתאריך 22.11.2017 אושרה החלטה מס' 17-0024 ב-10 תא/מק/9086 "מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות", לפיה עודכנה המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 בעקבות תיקון 3 א לתמ"א שאר נכנס לתוקף בדצמבר 2016. בהתאם למדיניות הועדה אפשרויות הבניה הם בהתאם לתכניות רובע 3 ו-4 במסלול חיזוק ובמסלול הריסה ובניה.

[9] המסמך אושר ע"י הוועדה המקומית ביום 22.03.2006 ולאחר מכן מס' פעמים לאור שינויים שהוטמעו בו. מסמך מתוקן אושר בפעם האחרונה ביום 07.11.2012.

6.18. **<u>תמ"א 23/א/4</u>**

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

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

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

6.19. **<u>תכנית מתאר תא/5000</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016 (תכנית מתאר כוללנית)[10].

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

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן: אזור תכנון 401, אזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות, ר-42 - רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות, ומתע"ן – קו מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

6.20. **<u>תת"ל/70א'</u>**

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

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

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

בהתאם לתשריט התכנית רצועה בחזית חלקה מיועדת להרחבת דרך.

6.21. **<u>תכנית תא/3729א'</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7818 ביום 30.05.2018 ופרסום אחרון בעיתונות ביום 01.06.2018.

התכנית קובעת הוראות לתוספות בניה והוראות לבניה חדשה בתחום רובע 4. החלקה ביעוד עפ"י תכנית מאושרת **ואינה נכללת בתחום הכרזת אונסק"ו.**

<u>מטרות התכנית</u>:

1. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב.
2. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

[10] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, הוועדה אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

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

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

להלן עיקרי הוראות בניה בהתייחס לחלופת תוספת בניה לבניינים קיימים[11], כדלקמן:

1. כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לת"י 413 עמידות מבנים ברעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

2. ברחוב ארלוזורוב, תותר **השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית**.

3. בניה קיימת על הגג: מחוץ לאזור ההכרזה, במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) ברחובות ראשיים, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת על פי תכנית זו.

4. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

5. 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 או תוספת אגף, יחושב שטח הגג 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. שטחי הבניה יכללו שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

6. גובה קומת התוספת (כולל קומת הגג): יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. הגובה המרבי של קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

7. קווי בנין: לפי התכניות הראשיות, תותר חריגה מקווי בניין לרכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעלית ומרפסות בהתאם להוראות התכנית.

8. מרפסות: תותר הקמת מרפסות פתוחות בשטח עד 14 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ- 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. תותר הבלטת מרפסות פתוחות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי שלא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ- 1.6 מ'. בתחום רצועת המתע"ן (שאינה בתחום אזור ההכרזה) שיעור הבלטת המרפסות

[11] שהיתר הבניה להקמתם התקבל לפני 01.01.1980.

מעבר לקו בניין קדמי יהיה על פי תכניות תקפות (עד 1.2 מ'). יותר שילוב רכיבי חיזוק במרפסות תוך שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית על פי הוראות תכנית זו.

9. סגירת קומת עמודים מפולשת: תותר סגירת קומת עמודים מפולשת / חלקית, למעט רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין. יותרו שימושי מגורים, רווחה לבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים בעלי מקצועות חופשיים. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים כוללים, כולל ממ"ד ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע עפ"י תכנית ע'1. במקרה של סגירת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש.

10. ממ"ד / רכיבי חיזוק: ממ"דים יבנו בתוך קווי הבניין המותרים בתכנית הראשית. במידה ולא ניתן למקמם בתחום קווי הבניין תותר בליטה בתנאים המפורטים בתכנית. רכיבי החיזוק יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת.

11. הרחבת הקומות הקיימות: הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר הרחבות לבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לרעידות 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. מותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק.

12. צפיפות - מס' יח"ד מרבי בקומה / קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70 מ"ר, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית. במקרה של סגירת קומת עמודים /חלקית תותר תוספת של יח"ד. שטח חדרי היציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מס' יח"ד.

13. מרתף: זכויות, שימושים והוראות הבניה לפי תכנית ע'1 תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר במרתף.

14. חניה: עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. בבנייה קיימת תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים בלבד. בתוספת לבניין קיים תותר הקמת מתקן חניה אוטומטי בתנאים ויבוטלו חניות קיימות ללא היתר בחזית הקדמית.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים:</u>

1. מס' קומות מירבי כולל: קומת קרקע עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. ברחוב ארלוזורוב, שהינו רחוב ראשי, תותר בניה **בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית** (כולל קומת קרקע/ עמודים/מסחרית). במגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. שטחי היציעים יכללו במניין השטחים המותרים לבניה, היציע לא יחושב כקומה במניין הקומות המותר.

2. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע על פי תכנית זו.

3. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע, פירים, מסתורים וכד', אך אינם כוללים שטחי מרפסות ושטחי יציעים) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.

4. קומת קרקע: יותר בינוי מלא או חלקי בקומת הקרקע ובתנאי שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ' מקו הבניין. שימושים בקומת הקרקע - שרות לכלל הדיירים. תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח צידי ואחורי ליח"ד בקומת הקרקע.

5. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' מרצפת הקומה ועד לרצפת הקומה שמעליה. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. הגובה המרבי של קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

6. נסיגות: בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מקו החזית האחורית

7. מרפסות: תותר הקמת מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ- 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. לא תותר סגירת המרפסות ולא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת.

8. מרתף: זכויות והוראות הבניה לפי תכנית ע'1.

9. שימושים: עיקרי - לפי היתר בניה לפני הריסת המבנה שטח בניה: יותר שחזור השימוש העיקרי בהיקף הבניה ובמס' היחידות והשימושים המקוריים של המבנה שנהרס.

10. מקדם צפיפות - לפי סה"כ שטחי הבניה מעל הקרקע חלקי 65 מ"ר.

11. קווי בניין: קדמי - עפ"י תכנית תקפה ; צידי- 3 מ' ; אחורי- 5 מ'. ברחובות ראשיים בהם הוגדרה חזית מסחרית בתוכניות המאושרות, יצורף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש את המדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בניה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע.

12. חניה: עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. בבניינים חדשים לא תותר בנייה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים, והנגישות לחניה תתבצע בחזית צדדית אחת.

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

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

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים לקווי מתע"ן כאמור, זאת באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן

שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

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

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

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

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

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

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

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים לייעוד **מגורים תעסוקה ומסחר** הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.
2. קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברחוב ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקדמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב.
3. קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים, המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב, במקטע הרחוב המזרחי, באמצעות הפקעה בתחום המרווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה.
4. קביעת מתחמי מימוש לבניה חדשה ליצירת מבנים הכוללים עפ"י רוב 2 חלקות בבניה בקיר משותף.
5. קביעת הוראות לנפחי בינוי לבניה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רחוב ארלוזורוב. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המוגדר בתכנית.
6. א. בתחום רובע 4:

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

ב. בתחום רובע 3:

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

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

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מחולקת ל-2 מגרשים: מגרש מס' 355 ששטחו 629 מ"ר ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה ומגרש מס' 813 ביעוד דרך.

בהתאם לנספח מתחמי תכנון, החלקה הנדונה מהווה יחידת מימוש לבניה בקיר משותף עם חלקה 1366 ממזרח וחלקה 943 ממערב.

<u>להלן עיקרי הוראות הבניה:</u>

1. <u>שימושים:</u>

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

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

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

2. <u>הוראות:</u>

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

בהתאם לסעיף ה בפרק 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין. במגרש הבנוי משני צדדיו בקיר משותף **80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין.**

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

3. <u>שטחי שירות:</u> שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, ויתוכננו כנדרש על פי חוק. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע'1, למעט השינויים לה כמפורט בתכנית זו. שטחי השירות בקומה טיפוסית לא יפחתו מ-**20% מהשטח הכולל.**
4. <u>קווי בניין:</u> קווי הבניין ייקבעו על פי מיקום המגרש. **קו הבניין הקדמי לחזית רחוב ארלוזורוב יהיה 0.** במגרשים פינתיים קו הבניין הקידמי לחזיתות הרחובות ניצבים ייקבע בהתאם לתשריט. במגרשים הגובלים בשבילי קישוריות קו הבניין כלפי השביל יהיה 0. במקרה של פיצול יחידת מימוש שתביא לבינוי במגרש בודד, קווי הבניין הצידיים יהיו 3.5 מ'.

בהתאם לטבלת הזכויות וההוראות בפרק 5, **קו הבניין האחורי הינו 5 מ'.**

5. <u>בנייה בקיר משותף:</u>

- במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת בהתאם לנספח יחידות המימוש המהווה חלק ממסמכי התכנית. בתחום אזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף רשאית הוועדה המקומית לאשר בניה בקיר משותף בבניה חדשה, בכפוף להתאמה למרקם הקיים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
- בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים.

- תותר בנייה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור התוכנית היו בנויים בקיר משותף, כולל בניינים אשר בנויים בקיר משותף עם בניינים מחוץ לתחום התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, לאשר את הארכת הקיר המשותף, מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד הקיים, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הגובלת ובפרסום לפי סע' 149 לחוק ובכפוף לכל דין.
- על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר מימוש הבנייה שלא בעת ובעונה אחת ושינוי של מתחם מימוש בכפוף לביצוע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ובכפוף לכל דין לרבות במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבנייה בקיר משותף , במטרה לשמר עצים אלה.

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

- בקומת הקרקע תידרש חזית מסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב.
- שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע לא יפחתו **מ-60% משטח הקומה,** מתוכם, לפחות מחציתם יהיו לשימושי מסחר אשר ימוקם בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב. שטחים אלה יחושבו ביחס לקומת הקרקע של כלל יחידת המימוש כהגדרתן בתכנית.
- 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'. במגרשים בהם ערב אישור התכנית קיימות יחידות מסחריות, תותר גמישות בקביעת גודל וממדי היחידה המסחרית, ובלבד שעומק יחידת המסחר לא יפחת מ - 4 מ' וסך שטחי יחידת המסחר לא יפחת מהמצב הקיים ומהקבוע בתכנית זו.
- תותר הקמת גלריה ובלבד שיישמר מרחק שלא יפחת מ-3 מ' מקו הבינוי הקדמי. שטחים אלה יתווספו לשטחי הבניה המותרים.
- בעורף המבנה, בתחום הגובה המותר לקומת הקרקע, תותר הקמת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית. שטחי קומת הביניים יתווספו לשטחי הבניה המותרים. במגרשים הפונים ל-3 חזיתות יקבע, בשלב היתר הבניה, איזו מבין החזיתות המשניות לא תחויב בנסיגה.
- 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.
- כניסות למבואות המגורים ימוקמו בחזיתות הצידיות ככל הניתן. במקרה של שטחי שירות משותפים תותר כניסה משותפת מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.
- 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. ביתרת החזית הפונה לרחוב, תחויב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ' מקו הבניין הקדמי.
- במגרשים הפינתיים ברחובות חוצים כהגדרתם בתכנית זו, היקף שטחי המסחר יהיו כאמור בסעיף ב' לעיל. תחויב חזית מסחרית לאורך הרחוב הניצב. בתחום המרווח הקדמי, תירשם זיקת הנאה.

- בתחום זיקת ההנאה לאורך רחובות ניצבים ו/או חוצים, יותרו מרתפים ובלבד שיוותר עומק אדמה של 2.5 מ׳ לטובת תשתיות עירוניות ונטיעות.
- מתקני שירות על פי כל דין (כגון כיבוי אש וחברת החשמל) ישולבו במרווחים צידיים.
- בתחום מרווחים הצידיים והאחוריים יותרו כניסות נפרדות ללא מדרגות חיצוניות עבור השימושים העיקריים במרתף שאינם מוצמדים לקומת הקרקע.

8. <u>חזית מסחרית</u>: גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה עד 6.5 מ׳ ברוטו ולא יפחת מ- 5 מ׳ נטו.
9. <u>גגות</u>: בתחום רובע 4, קומות הגג יבנו בנסיגה 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. במגרשים פינתיים ברובע 4, קומת הגג תיבנה בנסיגה בשיעור 3 מ׳ לחזית לרחוב ארלוזורוב ובנסיגה בשיעור 3 מ׳ לחזית לרחוב הניצב. במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות, קומת הגג העליונה תכלול נסיגה של 2 מ׳ בחזית הפונה לשביל. גובה הבניה המירבי על הגג לא יעלה על 5 מ׳ כולל מעקה הגג העליון מדוד ממפלס רצפת הקומה העליונה. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמעכות הטכניות בתנאים המפורטים בסעיף 6.2 (6).
10. <u>מרפסות</u>: לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן, בין אם הינן בולטות ובין אם הינן פנימיות כהגדרתן בתכנית.

    מחוץ לאזור ההכרזה, 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 יחויב מישור בנוי בו יותרו חלונות. בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ׳ מקו מישור החזית. 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. במגרשים הגובלים בשביל קישוריות לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון השביל בכל קומות הבניין.

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

<u>בנוסף, מחוץ לאזור ההכרזה יחולו ההוראות הבאות</u>:

- לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ״ר שטח כולל). לא יותר איחוד דירות אלה.
- 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 הבניה בכל הקשור למרחב מוגן.

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

13. <u>חניה</u>:

- לא תותר כניסה לחנייה מרחוב ארלוזורוב. במגרשים פינתיים תתאפשר כניסה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף התנועה. כמו כן, במגרשים אלה תסומן זיקה למעבר לרכב, לטובת גישה לחנייה עבור מגרשים צמודים. בנוסף לכך תתאפשר זיקת הנאה הדדית בחניונים תת קרקעיים ברציפות, זאת בכפוף לשמירה על שטח חלחול בהיקף של 15% אשר יחושבו במשותף למגרשים הכלולים ביחידת המימוש.
- תקן החניה במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, יהיה תקן 0.6-0 לכל השימושים בהתאם לאפשרות הגישה לחניה, הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של תוספת בניה.

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

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

7. <u>רישוי</u>

7.1. <u>רישיון בניה מספר 209 מיום 11.08.1958</u>

לשינויים פנימיים בבניין בן 3 קומות וקומת עמודים.

7.2. <u>רישיון בניה מספר 210 מיום 11.08.1958</u>

לשינויים בקומת העמודים מ-2 דירות בנות חדר וח"ש ל-2 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש.

להלן שטחי הבניה:

קומה	שטח (מ"ר)	מרפסות	סה"כ
מרתף	36		36
קרקע	122.88	36.87	159.75
א	188.83	56.41	245.24
ב	188.83	56.41	245.24
ג	188.83	56.41	245.24
גג	22		22
סה"כ	747.39	206.1	953.47

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 31.12.2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6213
חלקה	:	843
תת חלקה	:	6
שטח חלקה	:	716 מ"ר
שטח תת חלקה	:	57 מ"ר
קומה	:	ראשונה
החלק ברכוש המשותף	:	57/736
בעלויות	:	חברת חלקה 243 בגוש 6213 בע"מ, בשלמות.
חכירה	:	עציוני איתן, בשלמות.
משכנתאות	:	אוש-הופ בע"מ.
הערות	:	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אוש-הופ נכסים ואחזקות בע"מ. צו עיקול – בית המשפט השלום תל אביב, תיק ביהמ"ש מס' ת"א 21581-10-24 מיום 28.10.24. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישאל/משרד התחבורה. פורסם בי.פ. מס' 7629 מיום 28.11.2017 עמ' 1685-1670.

8.2 מסמכי הבית המשותף

הוצג לעיוני צו רישום בית משותף מיום 22.02.1959 ממנו עולה כי הבית הוא בן 4 קומות המכיל 3 דירות בכל קומה ובסה"כ 12 דירות.

תת חלקה 6 הנדונה בקומה א' בת 2 חדרים בשטח של 57 מ"ר, לה 57/736 חלקים ברכוש המשותף.

8.3 הסכם מכר

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 08.07.2024 למכירת דירת מגורים הנמצאת בקומה הראשונה וחצי, הידועה כתת חלקה 6 בחלקה 843 בגוש 6213, ברחוב ארלוזורוב 125 תל אביב יפו.

המוכר מצהיר כי זכויותיו בדירה נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או הערה ו/או עיקול ו/או צו ו/או צו הריסה ו/או זכות חזקה ו/או תביעה ו/או תביעה ו/או משכנתא ו/או זכויות צד ג' למעט משכנתא לטובת חברת אוש הופ שיתרתה נכון ליום 26.06.2024 הינה 2,506,834 ₪.

התמורה בסך 2,440,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר תא/3729 א' ו-תא/4474 ומימוש במכר.

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

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאית המשיבה
תא/3729 א'	לא חלה השבחה	₪ 385,911
4474	לא חלה השבחה	₪ 1,267,286

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

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- גורמי ההשבחה (תכנית תא/3729 א' ו-4474)
- תכניות 1680, ג', מ', ע' ו-ע'1 במצב החדש אינן משביחות.
- החלק היחסי של המבקש בזכויות הבניה - בהתאם לנסח הרישום חלקו של המבקש ברכוש המשותף הינו 57/736 המהווה 7.74%.
- השימוש הטוב והיעיל למימוש הזכויות בחלופת הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, שטחי הבניה, מקדמי, ערכי השווי ותקופת הדחיה, לתכנית תא/3729 א', בהתאם להכרעתי בחלקה הנדונה לתת חלקה 7 מיום 30.06.2021.

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

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

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

נושא	עמדת שמאי המבקש/ת	עמדת שמאי המשיבה
תכנית תא/3729 א'		
תרומת תמ"א 38 במצב קודם	בהתאם לפסיקות והחלטות, יש להתחשב בזכויות מכח תמ"א 38 במצב תכנוני קודם.	בהתאם לערר תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים אין להתחשב במצב קודם בתמ"א 38 ובמדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3.
שטח הדירה	אין מחלוקת	57.34 מ"ר
תכנית תא/4474		
שטחי הבניה	אין מחלוקת	מסחר במרתף – 315 מ"ר מסחר בק"ק – 254 מ"ר מסחר בגלריה – 194 מ"ר מגורים עילי – 2,370 מ"ר

נושא	עמדת שמאי המבקש/ת	עמדת שמאי המשיבה
		קומת גג תחתונה – 243 מ״ר מרפסת גג – 96 מ״ר קומת גג עליונה – 243 מ״ר
מקדמי שווי במצב חדש	מרתף – 0.4 גלריה – 0.4 קומות גג – 1 מרפסת גג – 0.3	מרתף – 0.6 גלריה – 0.5 קומת גג תחתונה – 1.3 מרפסת גג – 0.3 קומת גג עליונה – 1.1
דחיה ומושע	0.36 (15 שנה, 7%)	0.623 (7 שנים,7%)
הפחתה למגרש כלוא	0.85	0.9
ערכי שווי	שווי מ״ר מבונה מגורים – 32,700 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר – 18,214 ₪	שווי מ״ר מבונה מגורים – 35,000 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר – 28,000 ₪

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהן:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:

13. **<u>תכנית תא/3729 א׳</u>**

13.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקש עורך את תחשיבו בהתאם להכרעת הח״מ לתת חלקה 7 בחלקה הנדונה ביחס לחלופה המיטבית, השטחים, מקדם הדחיה והמושע המגלם את פתרון החניה עם החלקה הסמוכה ממערב, מקדמי וערכי השווי.

13.1.1. **<u>התחשבות בזכויות מכוח תמ״א 38 במצב קודם</u>**

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את תרומת תמ״א 38 לשווי הנכס במצב קודם.

לטענתו, אי התחשבות בתמ״א 38 מנוגדת להגדרת השבחה בחוק, שהיא עליית שווי עקב אישור תכנית.

תכנית תא/3729/א׳ הינה תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ״א וכל מטרתה להטמיע את הזכויות שניתנו כבר בתמ״א 38. ככל שתבוטל התמ״א, יבוטל אף ס׳ 23 שלה, כך שעל החלקה לא יחולו מרבית הזכויות מכוח תכנית תא/3729/א׳.

שמאי המבקש מוסיף כי לא ניתן להתעלם משווי הזכויות במצב קודם לפי תמ״א 38 ואין לנטרלה בבחינת ההשבחה מאחר ולא ניתן לקבוע שהקונה הסביר היה משלם תמורה זהה לבניין הכלול במסגרת תמ״א 38 ביחס לבניין שאינו כלול במסגרתה.

ההנחה לפיה אין להביא לידי ביטוי במצב הקודם זכויות מכח תמ״א 38 שקולה להנחה לפיה קיימת לרשות המקומית הסמכות לבטל לחלוטין ישימות תכנית מתאר ארצית.

זאת ועוד במסגרת החלטת בית המשפט המחוזי בעניין החלטת ועדת ערר לויתן מיום 08/01/2024 נדונה השאלה העקרונית האם יש להביא בחשבון בעת קביעת ״מצב קודם״ עליית ערך שאירעה

בשל תחולת תמ"א 38. בעניין זה בהכרעת הח"מ בנכס הידוע כגו"ח 6108/411 נבחנה ההשבחה בשתי חלופות, הראשונה בהתאם להחלטה המשפטית שניתנה בבית המשפט המחוזי לפיה יש להכיר בתחולת תמ"א 38 במצב הקודם, והשניה בהתאם לעמדת ועדת הערר לעניין לויתן והכרעותיה הקודמות לתכנית רובע 4 לפיה אין להכיר בתחולת תמ"א 38 במצב הקודם.

לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה שמאי המבקש מביא בחשבון את תחולת תמ"א 38 במצב הקודם, כדלהלן:

הובאה בחשבון תוספת הזכויות הפטורות לפי תמ"א 38, קרי החלק היחסי מתוספת 2.5 קומות ותוספת 13 מ"ר המיוחסת להרחבת הדירה הנדונה.

13.1.2. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב קודם (היתר בניה+ תמ"א 38)				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם וודאות**	**סה"כ**
תוספת 2 קומות	512	1	87%	445.44
חצי קומת גג	128	1.1	87%	122.496
מרפסת גג לשיווק	128	0.3	87%	33.408
מצב קודם- תוספת שטח אקוו' לפי תמ"א 38				601.344
חלק יחסי ברכוש המשותף			7.74%	46.57
הרחבת הדירה הנדונה	13	1	87%	11.31
סה"כ תוספת שטח אקוו' לפי תמ"א 38				57.88
שווי מ"ר מבונה				₪ 22,500
חלק יחסי מצב קודם מכח תמ"א 38				₪ 1,302,333
שווי דירה מצב קיים	57.34	1	₪ 34,200	₪ 1,961,028
סה"כ שווי מצב קודם (מצב קיים+ זכויות מכח תמ"א 38)				₪ 3,263,361
מצב חדש תא/3279 א				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם וודאות**	**סה"כ**
זכויות בניה למגורים בקומת קרקע	180	1.2	100%	216
הצמדת מרתפים לדירות הקרקע לפי ע'1	180	0.5	100%	90
זכויות בניה למגורים 6 קומות עליונות	1,536	1	100%	1536
זכויות בניה למגורים בקומת הגג החדשה	199	1.1	100%	218.9
מרפסת גג	71	0.3	100%	21.3
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש				2,082
שווי מ"ר מבונה				₪22,500
שווי זכויות מצב חדש				₪46,849,500
חלק יחסי ברכוש המשותף			₪ 3,628,290	7.74%
דחייה	10	7%	0.51	₪ 1,844,439
שווי בשימוש	₪1,961,028	10	3%	₪ 501,839
שווי מצב חדש				₪ 2,346,278
השבחה				**0** ₪

13.2. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

שמאית המשיבה עורכת את תחשיבה בהתאם להכרעת הח"מ לתת חלקה 7 בחלקה הנדונה ביחס לחלופה המיטבית, השטחים, מקדם הדחיה והמושע המגלם את פתרון החניה עם החלקה הסמוכה, מקדמי וערכי השווי.

13.2.1. **<u>התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם</u>**

שמאית המשיבה אינה מביאה בתחשיבה את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב תכנוני קודם בהתבסס על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18.08.2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו בהן נקבעו מס' עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר.

ביום 08.01.2024 פורסם פסק דינו של ביהמ"ש לעניינים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 **שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (להלן: "**פס"ד לויתן**") במסגרתו נקבע כי יש לבחון את עליית השווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין.

הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פס"ד זה נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו לענייניים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם[12] וכן סותר פסיקות רבות שניתנו בדיני היטל השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתכנית המתגבשת רק לעת ההיתר[13].

יתר על כן, לעמדת הועדה המקומית, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד ומתן משקל עודף לאמירת אגב נקודתית, שניתן במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 ברע"א 9188/04 **רבין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים**.

נוסף על כך, לעמדת הועדה המקומית שגויה גם פנייתו של כב' ביהמ"ש להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 **דלי דליה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, מאחר ופס"ד זה עוסק בהסדר חוקי אחר, תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.

נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה ואת פסיקת ביהמ"ש העליון שהינה בעלת תוקף מחייב, שומת ההשבחה נערכה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב תכנוני קודם.

יצוין כי לאחרונה ניתן פסק דינו של בית המשפט לענייניים מנהליים בעמ"נ 14306-09-23 **בולקינד נ' הועדה המקומית ת"א-יפו**, ממנו עולה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מתגבשות עד לאישורן

---

[12] בעת"מ 33949-09-20 **אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה** כאשר בר"מ על פס"ד זה נדחה בהמלצת ביהמ"ש העליון ולאחר דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14.11.2022).

[13] לעניין זה מפנה לבר"מ 2866/14 **הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, רע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון**, בר"מ 505/15 **אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון**, עמ"נ 36933-04-14 **סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, עמ"נ 65422-12-15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ ואח'**.

בהליך של היתר ולכן לא ניתן לתת פטור בגינן שלא בהיתר. מבלי לגרוע מהאמור ולחילופין בלבד, במועד הקובע תוקף תמ"א 38 הינו 18.05.2020. בהתחשב במקדם הדחיה שניתן למשך 10 שנים, עולה כי מימוש תוכנית הרובע יעשה 8 שנים אחרי המועד הצפוי במועד הקובע לפקיעת תמ"א 38. לאור האמור לעיל, יש לראות את תמ"א 38 כתוכנית מתכלה.

ע"פ הפסיקה הרווחת והן מהבחינה השמאית, יש לתת ביטוי למנגנון ההתכלות הטמון בתמ"א 38. לאור משך הדחייה, השפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם לתוכנית רובע 4 הינה זניחה.

מעבר לאמור, מקדם הדחיה למימוש הזכויות מכוח התמ"א אמור לשקף תקופה ארוכה יותר מזו שנקבעה במקדם הדחיה למימוש תכנית הרובע מאחר וביחס להוצאת היתר בניה מכוח תמ"א 38 הרי שלפי סעיף 27 לתמ"א הוצאת ההיתר מותנית בפרסום להתנגדויות לפי סעיף 149 ואפשרות הגשת ערר רישוי על ההחלטה בהתנגדויות ועתירה על ההחלטה בערר.

כל זאת, בעוד היתר הבניה מכוח תכנית רובע 3 הינו היתר תואם תכנית הניתן ללא אפשרות של הגשת התנגדויות (למעט ההליך לפי תקנה 36 (ב) לתקנות התו"ב (רישוי בניה) תשע"ו-2016) ומשכך מדובר במסלול פשוט ומהיר יותר באופן משמעותי.

13.2.2. **<u>שטח הדירה הנדונה</u>**

לטענת שמאית המשיבה, שטח הדירה נקבע בהתאם לשומה המכרעת שנערכה בבניין לפיה שטח קומה נטו 227.34 מ"ר ובניכוי 2 דירות בשטח של 85 מ"ר, מתקבל כי שטח הדירה הנדונה הינו כ-57.34 מ"ר.

13.2.3. **<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>**

שווי מצב קודם			
שטח יח"ד במ"ר	**שווי מ"ר בנוי**		**סה"כ**
57.34	₪ 34,200		₪ 1,961,028
שווי מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה אקוו'**
זכויות בניה למגורים בקומת קרקע	180	1.2	216.06
הצמדת מרתפים לדירות הקרקע לפי ע'1	180	0.5	90.03
זכויות בניה למגורים 6 קומות עליונות	1,536	1	1536
זכויות בניה למגורים בקומת הגג	199	1.1	219.12
מרפסת גג	71	0.3	21.30
סה"כ שטח אקוו'			2,083
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,500
סה"כ שווי כזמין			₪ 46,866,308
מקדם דחיה בהתחשב במושע	0.508		₪ 23,824,454
חלק יחסי ברכוש המשותף	7.74%	57/736	₪ 1,845,100
שווי שימוש ביניים 3%			₪ 501,839
סה"כ שווי מצב תכנוני חדש			₪ 2,346,939
ההשבחה			₪ **385,911**
היטל ההשבחה (50% מההשבחה)			₪ **192,956**

13.3. <u>הכרעה</u>

בתאריך 30.06.2021 ניתנה החלטתי בנוגע לתכנית תא/3729 א' עבור תת חלקה 7 בחלקה הנדונה (להלן: "**הכרעה קודמת**").

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשימוש הטוב והיעיל, הכולל הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו. כמו כן אינם חלוקים ביחס לשטחי הבניה, למקדמי וערכי השווי ולתקופת הדחיה הכוללת פתרון חניה עם החלקה הסמוכה, חלקה 943 ממערב הממוקמת בפינת רחוב ארלוזורוב ויצמן.

בנוסף, אינם חלוקים בשטח הדירה הקיימת.

עיקר המחלוקת נעוץ בשאלה האם יש להתחשב בתמ"א 38 במצב קודם.

להלן הכרעתי בסוגיה זו ובסוגיות נוספות:

13.3.1. **<u>התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם</u>**

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון במסגרת אומדן שווי המצב הקודם תוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38, בעוד שמאית המשיבה טוענת כי יש לנטרל שווי זכויות אלו משווי המצב הקודם, וזאת בהתאם להוראות החוק והפסיקה.

אקדים ואומר, כי אני מסכימה עם שמאית המשיבה בנושא זה, וקובעת, כי גם אם התמ"א השפיעה על שווי המקרקעין, אין להביא בחשבון השפעה זו וזאת בהתאם להלכת אליק רון ועקרונות בסיסיים שנקבעו בפסיקה לקביעת השבחה. ואסביר:

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, תכניות מתאר ארציות עשויות להקים חיוב בתשלום היטל השבחה. במסגרת **בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון** קבע בית המשפט, כי תמ"א 18 שינוי מס' 4 מקימה חבות בתשלום היטל השבחה. **בעע"מ 8600/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' פז גז בע"מ** נקבע, כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין אישור תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות מפורטות.

סעיף 19 (ב)(10) מקנה פטור מהיטל השבחה "השבחה במקרקעין בשל <u>קבלת היתר לבנייה</u> או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

א. **תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38).**

ב. **תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה".**

בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, הפטור מתשלום היטל השבחה בגין תמ"א 38 חל רק בעת קבלת היתר בניה ולא בעת מכר משני טעמים, הראשון הוא חוסר הודאות והקונקרטיזציה בתמ"א 38 והשני לעודד חיזוק מבנים בפועל ולמנוע סחר בזכויות בניה שניתנו כתמריץ לחיזוק המבנים.

לעניין הטעם הראשון, במסגרת החלטת ועדת ערר **(ת"א) 10/85064 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב** נקבע, כי אין לגבות היטל השבחה במכר בגין תמ"א 38. בין היתר נימקה הועדה את החלטתה בזו הלשון:

"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה. לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתיעשה, הינה למעשה שומה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38.

משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכח תכנית מיתאר ארצית, רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין – מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה, ואז גם יחוייב בהיטל השבחה מי שאכן ייהנה מהיטל ההשבחה".

כמו כן, במסגרת **רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון,** קבע בית המשפט העליון כי תמ"א 38 מתגבשת ביחס למקרקעין מסוימים רק עם קבלת היתר הבניה מכוחה:

"תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שונה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן, דומה כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעין תכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים, כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה (ראו עניין באר טוביה בפסקה 114). לכן, מקובלת עליי עמדת המלומד נמדר כי לגבי תמ"א 38, המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבניה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה (נמדר, עמ' 601), ולא את מועד אישור התכנית. לפיכך, ומאחר שממילא לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה במועד המכירה נצרך המחוקק לקבוע פטור מפורש לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38.

לסיכום נושא זה, מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין. לכן, אין מקום להקיש מההוראות הנוגעות לתמ"א 38 לגבי הזכויות המותנות, ולהיפך, אין גם להסיק ממסקנתנו בנוגע לזכויות המותנות לגביה".(שם בפסקאות 57-56 לפסק דינו של כב' השופט י' עמית).

לפיכך ובהתאם לאמור לעיל, התמ"א מתגבשת רק במועד הפקת היתר הבניה בתחום מקרקעין ספציפיים, לאור עקרון הוודאות. במצב בו תמ"א 38 מרחפת על כל שטח המדינה, לא חלה התעשרות היות וקיימת אי וודאות שבגינה לא ניתן לגבות היטל השבחה.

לכן, כל עוד לא הופק היתר בניה למקרקעין ספציפיים, אין להביא בחשבון במצב קודם את זכויות הבניה לפי תמ"א 38. מאחר והתמ"א מתגבשת רק בעת הוצאת היתר בניה אזי ברור, כי התמ"א לא משפיעה על שווי המקרקעין וגם אם יש לה השפעה על שווי המקרקעין, לעניין היטל השבחה יש להתעלם מהשפעה זו.

אני מתבססת בעניין זה על העקרונות שנקבעו בפס"ד **עמנ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** ביחס לנטרול השווי הנובע מציפייה לאישור הקלה המאושרת דבר שבשגרה באותו אזור, וכך מובא בפס"ד:

> "על רקע האמור לעיל מתבהרת השאלה שבמחלוקת, והיא האם נכון לראות בעובדה שבאזור בו ממוקמת החלקה מאשרת המשיבה, כעניין שבשגרה, הקלות דוגמת אלה שאושרו למערערת, כ"הליך תכנוני במובן הרחב", אשר את השלכותיו על שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם יש לנטרל. ובמילים אחרות, האם נתקיים "קשר סיבתי ישיר" בין הליכים קודמים במסגרתם אושרו הקלות דומות באזור בו מצויה החלקה (או בירושלים בכלל), לבין ההקלות שאושרו למערערת.
>
> עמדתי היא, כי הדין עם המשיבה, ובצדק הגיעה ועדת הערר למסקנה אליה הגיעה.
>
> ברי, כי השאלה מתעוררת רק מקום שלציפייה לקבלת הקלה יש השפעה על שווי השוק של המקרקעין. ציפייה כזו נוצרת כתוצאה מהליכים תכנוניים קודמים. אכן, אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה לגבי מקרקעין מסוימים הוא אחד - אישור בקשה ספציפית להקלה, אולם האישור נשוא דיוננו אינו אישור ספורדי, והוא לא נולד בחלל ריק. העילה לאישורו נעוצה באישורן של בקשות קודמות, זהות או דומות באופיין, עד כדי כך שנוצרה ציפייה לאישור שיש בכוחה להשפיע על שווי השוק. הציפייה נובעת מחובתה של הרשות המנהלית לנהוג בהגינות ובלא משוא פנים, ולכן לא תוכל לדחות בקשה הדומה במכלול נסיבותיה לקודמתה. משמעות הדבר, שעליית שווים של המקרקעין קשורה בקשר סיבתי ישיר להליכי תכנון קודמים: אישור הקלות זהות או דומות. וכפי שבעת עריכת השוואה בין מצב תכנוני קודם לבין מצב תכנוני חדש על רקע אישור תכנית, מנוטרלים מהערכת השווי במצב התכנוני הקודם הליכי התכנון שקדמו לאישור התכנית, כך יש לראות את הליכי התכנון שקדמו לאישור ההקלה, קרי אותם אישורים שהתקבלו והיה בהם כדי להשפיע על השווי במצב הקודם, כהליכי תכנון שאפשרו את קבלת האישור כאן, ואשר כל כן יש לנטרל את השפעתם. שאם לא כן - יעוקר היטל ההשבחה מתוכן, (הדגשה לא במקור) משום שהמקרקעין מבטאים, בשווי

> השוק שלהם במצב התכנוני הקודם, את הציפייה - הכמעט ודאית - להקלה, ציפייה הנשענת על הליכי תכנון המצמיחים "השבחת תכנון" (כלשון כב' השופט מ' חשין בהלכת קרית בית הכרם). והלא המערערת היא שמבקש לשכנע כי בעקבות הליכי התכנון הללו נוצרה ציפייה, כמעט מתחייבת, לקבלת הקלה. ואם כך הוא - יש לנטרלה."

אני סבורה, כי שתי פעולות התכנון אישורה של תמ"א 38 וקבלת היתר הבניה מכוחה או אישור תוכנית מפורטת מכוח סע' 23 לתמ"א, מהווה "רצף תכנוני" אחד.

לעניין זה מתייחס בית המשפט העליון בהלכת רומן ברג, **בר"ם 5898/16 רומן ברג נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ,** אשר עמד על עקרונות הרצף התכנוני, כמפורט להלן:

> "... לאחר הדברים האלה, ומבלי למצות, עמד בית המשפט על שלושה מאפיינים בהתקיימם תגדל הנטייה להשקיף על שתי תכניות נפרדות מבחינה פורמאלית ככאלו המקיימות ביניהן "רצף תכנוני". ראשית, נדרש כי הזיקה בין שתי התכניות תהיה "הדוקה ומשמעותית": עליהן לחול על אותם מקרקעין, ונדרש קשר "ענייני ומשמעותי" ביניהן. שנית, זיקה פורמאלית בין התכניות, כגון שתקנונה של התכנית הראשונה צופה את דבר קיומה של התכנית המאוחרת, תגדיל את הנטייה להכיר ב"רצף תכנוני". שלישית, ישנה חשיבות- גם אם לא מכרעת- לפרק הזמן הצפוי לחלוף ממועד אישור התכנית הראשונה למועד אישור התכנית המאוחרת. ככל שמדובר בפרק זמן קצר יותר כך שהתכנית הראשונה אמורה להיות זמנית ולחול לתקופה מוגבלת, תגדל הנטייה להכיר בזיקה הייחודית בין שתי התכניות (עניין הר, פסקה 10)."

אישורה של תמ"א 38 מהווה את תחילת הרצף התכנוני והתגבשות הזכויות וההשבחה מהווה את סיומו של ההליך התכנוני, כאשר יש לראות בשתי פעולות אלה כמהלך תכנוני אחד. התגבשות הזכויות מתרחשת בשני מצבים לפי המוקדם:

1. במועד מתן היתר בניה.
2. במועד אישורה של תכנית מפורטת, החלה באזור מסוים כגון תכנית הרובעים, הקובעת את אופן יישום הזכויות.

לפיכך, גם אם יש לתמ"א 38 השפעה על שווי השוק של המקרקעין, הרי שיש לנטרל את השפעתה וזאת לאור החוק והפסיקה הרווחת לרבות הלכת לוסטרניק (**ר"עא 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ**) במסגרתה נקבע, כי ציפיות הנובעות מהתכנית עצמה ומההליך התכנוני של התכנית, לא יובאו בחשבון עת קביעת השווי במצב הקודם. בית המשפט העליון מנמק זאת, כי ההליך התכנוני והתכנית הם אלו שגרמו את "העושר" לאזרח ולכן יש למסות בגינם באופן מלא.

לעניין זה יפים דבריו של גלעד הס שנכתבו במסגרת החלטתו בערר **(ים) 8-049/10 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים:**

"למדנו עד כאן, כי באופן עקרוני פוטנציאל תכנוני או צפיות לעתיד מהוות מרכיב מערך הנכס. למדנו עוד, כי על מנת שנתחשב במרכיב זה אין די בספקולציה אלא יש צורך בראיות של ממש.

אלא, כי עקרונות אילו אינם חלים במלואם עת קביעת שווי הנכס במצב קודם בהיטל השבחה, היות והתחשבות במלוא הפוטנציאל שייצרה התכנית החדשה יביא לריקון מתוכן של היטל ההשבחה, ונבאר:

נניח כי קיים נכס המיועד לחקלאות בשווי של 5,000 $ לדונם.

כעת, מתחילים בהכנת תכנית לשינוי ייעוד למגורים, כך שלאחר שינויי הייעוד השווי לדונם יהיה 50,000 $.

ברור, כי מיום הכנת התכנית שווי הנכס ילך ויעלה, כך שככל שנהיה קרובים יותר לאישור התכנית מחירו יהיה קרוב יותר למחיר לאחר שינוי הייעוד, ולמעשה ערב היום הקובע, לאחר שהתכנית הופקדה והוחלט לאשרה, שווי הנכס יהיה כמעט שווה לערכו לאחר פרסום התכנית למתן תוקף, היות והפוטנציאל לשינויי הייעוד הינו למעשה כמעט וודאי.

לפיכך, לו היינו פועלים באופן מלא בהתאם לעקרונות ההתחשבות בפוטנציאל, למעשה לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה, היות וערך הנכס ערב המועד הקובע בתוספת הפוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה, הינו זהה או קרוב מאוד לערך הנכס לאחר פרסומה של תכנית זו לתוקף...

לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה. לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל.

.... חשוב לענייננו לשים לב לשני מבחנים שעולים מפסקי הדין שנסקרו לעיל על פי הם מגודר ומתוחם נושא הציפיות:

המבחן הראשון הינה מבחן הקשר הסיבתי – הליכי תכנון אשר בינם לבין ההשבחה קיים קשר סיבתי, קיימת הצדקה למסות בהיטל השבחה בגינם ומכאן יש לנטרל צפיות שנוצרו בגינן. המבחן השני, הינו מניעת איון היטל ההשבחה באמצעות נטרול הצפיות שיוצר ההליך התכנוני של התכנית המשביחה. חשוב לציין, כי הן פסק הדין לוסטרניק והן פסקי הדין שבאו בעקבותיו שמו את הדגש לא על הצפיות הנובעות מהתכנית עצמה, אלא על הצפיות הנובעות מהליכי התכנון בכללם. כלומר בית המשפט העליון הרחיב

את מרכיב הצפיות אשר יש לנטרל, כך שרכיב זה אינו כולל רק את הצפיות הנובעות מהתכנית החדשה אלא מהליך התכנון כולו, ונפרט:

בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק מתייחס ל- "התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך" (הדגשה שלי – ג.ה.) וכן ל- "פעולות תכנון" כגורמים שיש לנטרל צפיות בגינם. בענין פמיני מתייחס בית המשפט העליון ל – "פעילות התכנונית המשביחה" ככזו אשר יש לנטרל ציפיות בגינה.

<u>תכנית אב ותכנית מתאר</u>:

העוררים מסתמכים על תכנית המתאר לירושלים, החלטות הועדה המחוזית לציפוף המרקם העירוני וכן תכנית המתאר ירושלים 2000 כתכניות שיצרו את הפוטנציאל הנטען להגדלת הזכויות והצפיפות, פוטנציאל שיש לטעמם להביא בחשבון במצב הקודם. אנו סבורים, כי כעניין של עקרון, ואף עם המסמכים הללו היו מפורסמים עוד טרם המועד הרלוונטי של תחילת הכנת התכנית החדשה, הרי יש להתעלם מהצפיות שהם יוצרים לעניין היטל השבחה, היות והם מהווים חלק מההליך התכנוני ומפעולות התכנון של התכנית החדשה, ונבאר:

כמבואר לעיל, הפסיקה הציגה שני מבחני עזר לתיחום ההתחשבות בצפיות במסגרת מצב קודם לצורך תחשיב היטל השבחה:

המבחן הראשון הינו כי את היטל ההשבחה יש לגבות רק כאשר יש קשר סיבתי בין הפעולה התכנונית לבין ההשבחה, ומכאן נובע כי פעולות אשר להן אין קשר סיבתי כאמור אין מקום להטיל היטל השבחה בגינן.

המבחן השני הינו, כי יש להימנע ממצב בו ההתחשבות בצפיות תרוקן מתוכן את החיוב בהיטל ההשבחה בגין אותן פעולות אשר אכן יצרו השבחה ויש בינן לבין ההשבחה קשר סיבתי.

שני המבחנים דלעיל מובילים למסקנה כי יש לנטרל את הצפיות מההליך התכנוני במובנו הרחב, לרבות תכנית המתאר, החלטות של ועדה מחוזית ותכנית אב, ונבאר:

אנו סבורים, כי קיים קשר סיבתי בין ההשבחה הנובעת מהתכנית החדשה בענייננו לבין ההליך התכנוני הרחב הכולל – תכנית מתאר, החלטות של הוועדה המחוזית ואף תכנית אב. התכנית הנקודתית לא נולדה סתם כך לחלל ריק, היא באה על רקע מהלך תכנוני, כך שהכנתה, הפקדתה ואישורה הינם תולדה של ההליך התכנוני הכולל, תכנית מתאר בהכנה, החלטות של ועדה מחוזית בעניין הציפוף ותכנית האב. לטעמנו, לצרכי ההשבחה הנובעת מהתכנית, לא ניתן לנתק את התכנית נשוא הערר מהרקע התכנוני על בסיסו

> היא קודמה ואושרה, וכאשר אנו מציינים רקע, אנו מתכוונים הן לרקע סטטוטורי מאושר והן לרקע סטטוטורי שבהליכי הכנה ואישור. לפיכך, כאשר יצרה התכנית נשוא הערר השבחה, השבחה זאת אינה קשורה בקשר סיבתי רק לתכנית הספציפית, אלא לכל ההליך התכנוני במובנו הרחב, הליך אשר איפשר את אישור התכנית המשביחה."

אני סבורה, כי תכנית תא/3729 א' לא נולדה סתם כך לחלל ריק, אלא שהיא באה על רקע מהלך תכנוני המהווה את אישורה של תמ"א 38 המרחפת מעל כל שטח המדינה, כך שהכנתה, הפקדתה, ואישורה הינם תולדה של ההליך התכנוני הכולל. פועל יוצא מכך, מוביל למסקנה כי יש לנטרל את הציפיות מההליך התכנוני הרחב לרבות אישורה של תמ"א 38.

לעניין זה אציין גם את פס"ד בעניין קוזניץ, **עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס**, במסגרתו נקבע כי כאשר הזכויות אינן מוקנות, מועד התגבשות הזכויות ואירוע המס הינו מועד אישור הזכויות בהקלה, ואין לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

גם במקרה שלפנינו, כל עוד לא אושרו הזכויות בהיתר בניה ולא הוקנו זכויות ספציפיות למקרקעין לפי תמ"א 38, הזכויות הינן מותנות בלבד, "שקופות", ולא ניתן לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

אף על פי כן, במסגרת ערר מס' **(ת"א) 13/85143 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן**, הוצגה עמדת ועדת הערר ברמת גן לעניין סוגיה זו, וכך נקבע:

> "סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 2/38, והוכח כי תמ"א 2/38 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת."

הנה כי כן, עמדת ועדת הערר בתיק שבנדון, במסגרתו הכלילה הלכה למעשה את הזכויות מכוח תמ"א 38 כחלק משווי המצב הקודם, סותרת פסיקה ענפה הקובעת, כי השווי במצב הקודם לצורך חישוב היטל ההשבחה איננו בהכרח שווי השוק של הנכס ערב המועד הקובע.

השווי לצורך היטל השבחה במקרים רבים מהווה שווי תיאורטי שאינו כולל פוטנציאל הנובע מתכניות בהכנה או מציפייה להקלות או לתוספת זכויות עתידיות שטרם התגבשו. **לאור האמור, אני סבורה, כי במצב הקודם שווי השוק איננו בהכרח השווי לצורך חישוב היטל השבחה**.

כמו כן, ניתנה פסיקה של בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים **עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה**. בוא מחדד השופט באומרו, כי אין להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א 38 ואין להתחשב בפוטנציאל שלה:

> "מצאתי כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תכנית המתאר (תכנית החיזוק) בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שתכנית

> המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן מחמת שעל פי הוראותיה אין לה תחולה בנסיבות מקרה זה.
>
> ..... ניתן לכאורה לטעון כי אף שתכנית החיזוק לא הקנתה זכויות בנייה קונקרטיות בחלקה, הרי די בציפייה לאישורה של בקשה להיתר על פיה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב הקודם. על כך יש להשיב כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413."

ועוד, בשורת החלטות ועדת ערר[14] נקבע, כי יש **לדחות** את הטענה שיש להביא בחשבון המצב הקודם את הזכויות מכח תמ"א 38, מכוון שזכויות אלו אינן מוקנות כלל אלא יישומן מוטל בספק עד להתגבשותן בהיתר בניה (אם בכלל) והן נתונות לשיקול דעת רחב של הועדה המקומית .

לאור האמור לעיל, יש לנטרל את השפעתה של תכנית המתאר הארצית במצב התכנוני הקודם ולייחס את מלוא השווי למצב התכנוני החדש.

הטעם השני לפטור מתשלום היטל השבחה בגין תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 9(ב)(10) הוא כאמור רצון המחוקק לעודד חיזוק מבנים בפועל ומניעת מסחר בזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 ללא מימושן בפועל. כאמור התגבשותן של הזכויות חלה בקבלת היתר הבניה ובמועד זה נוצרה הודאות, ההתעשרות וההשבחה. לכן, אין כל הצדקה לפטור מתשלום היטל השבחה בעל זכויות המתעשר מהוראות התמ"א, אלא אם הוא מחזק בפועל את המבנה. זו המטרה היחידה של הפטור. פטור מתשלום היטל השבחה ניתן בכדי לקדם אינטרסים ציבוריים שונים. בהתאם לכך חלק מהפטורים שנקבעו בתוספת השלישית מוקנים למימוש בהיתר בניה בלבד וזאת כדי לעודד בניה בפועל.

דוגמא לכך, הינו הפטור שניתן במקרה של הקמת מרחב מוגן דירתי בהתאם לקבוע במסגרת סעיף 19 (ב) (9) לתוספת השלישית. מאחר שהמחוקק ביקש לעודד הקמת מרחבים מוגנים, חל הפטור רק בבניה ולא במכר וזאת גם בהתאם לפרשנות הפסיקה[15]. התכלית ברורה, כל עוד אין חיזוק בפועל בהיתר לא קיימת זכות לפטור מהיטל השבחה.

מהאמור לעיל עולה, כי ביחס להשפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם, יש לנהוג באופן זהה להשפעת הציפיות שאינן קונקרטיות על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, ולנטרלה, שאם לא כן המשמעות היא הרחבת הוראות הפטור מתשלום היטל השבחה, מעבר לכוונת המחוקק, בהתאם למסקנות שלהלן:

א. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם, מכירה בכך כי נוצרה התעשרות של המוכר תוך שהוא אינו ממלא את חלקו בביצוע החיזוק בפועל.

ב. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם מהווה באופן עקיף, גם פטור מהיטל השבחה לתכניות שאינן פטורות מהיטל השבחה.

[14] ערר 8023-06-20 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה, ערר הר/85092/16 הועדה לתכנון ובניה נ' כרמון מינצר/ חברת קרן ק.ר נדלן בע"מ, ערר רל/8029/0720 שמשון זליג ושות' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רשל"צ בתאריך 05/08/2021.

[15] ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה נ' הועדה המקומית ירושלים.

ג. פס"ד אליק רון קבע כי זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות. לפיכך לא ניתן להתייחס אל זכויות בניה שבית המשפט קבע כי הן אינן מוקנות במצב קודם, ובכך לדלג למעשה על מדרגת השבחה.

לסיכום אני סבורה, כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם, היות ובהתאם לפסיקה, זכויותיה אינן מוקנות והיא מהווה את תחילת הרצף התכנוני אשר מסתיים בהתגבשות הזכויות, עם אישורה של תכנית קונקרטית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 או עם קבלת היתר בניה.

במסגרת **ערר תא/8291/1118+8290 ו-8 עררים אחרים** אשר עניינם בקביעת היטלי השבחה אגב מכר דירות בתחום רובע 3, נדונה השאלה האם יש לקחת בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה על פיה או שמא יש לנטרל סוגיה זו.

יו"ר ועדת הערר, עו"ד סילביה רביד, סקרה בהרחבה את הסוגיות המהותיות, ולהלן תמצית החלטתה:

- **הוראות הפטור הקבוע בסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מכר**

> "לא ניתן ליתן להוראות הפטור אשר נוקטת בלשון "השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים" פרשנות המחילה את הפטור על מכר. פרשנות כאמור תהא בבחינת פרשנות שהטקסט אינו יכול לשאת. קבלת היתר לבניה או להרחבה אין עניינה בפן ההסכמי והחוזי".

- **התכנית קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38**

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

- **אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב קודם**

> "בפסק הדין בעניין לביא ובהחלטות בעניין בן דוד ולביא נקבע כי אין להתחשב בשומת מצב קודם בתמ"א 38. לאחר ששקלנו את טעמי פסק הדין והחלטות בנושא אנו מצטרפים לאמור בהם וסבורים כי זו היא התוצאה המשפטית המתחייבת. זאת, הן, לאור טיב הזכות על פי תמ"א 38, אשר כאמור לעיל, המדיניות שנקבעה אינה הופכת אותה לזכות משפטית, הן לאור כללי "נטרול ציפיות" והצורך ברציפות במיסוי, והן באנלוגיה לפסיקה שעניינה בזכויות מותנות. אנו סבורים כי כשם שאין להתחשב בתמ"א 38 בקביעת שווי מצב קודם אין מקום להתחשב גם במדיניות על פיה ויש לנטרלה.

...

סוף דבר בהקשר זה, מסקנתו הינה כי אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3". (הדגשת הח.מ.)

במסגרת ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר **לויתן** מיום 08.01.2024, נדונה השאלה העקרונית האם יש להביא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם" של שווי מקרקעין עליית ערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38.

להלן תמצית ההחלטה בסוגיות הרלבנטיות:

- זכויות תמ"א הינן זכויות מותנות ולא ניתן לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מכר.
- בשאלה האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בעת קביעת שווי ב "מצב קודם", היא שאלה ביחס לציפיית השוק- "קונה מרצון"- לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 שעל השמאי לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין. בית המשפט סקר את הפסיקה הרלבנטית לשאלה ופסק כי יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בבחינת המצב הקודם בכפוף לבחינה שמאית תוך יישום העקרונות שבפסיקה על השאלה, כדלקמן:

1. זכויות תכנית רובע 3 הינן תוספת **<u>קומה טיפוסית מלאה וקומה חלקית</u>** השייכת לכלל בעלי הזכויות בבניין. זכויות אלה **פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38**, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות **<u>2.5 קומות טיפוסיות</u>** מעל הבנוי על המקרקעין.
2. 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".
3. הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי שעל השמאי לבחון, 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. השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה בשני מישורים:

בפן הקנייני- כמפורט בפסק הדין ובהנחיות נספח א' להחלטת ועדת הערר. בפן התכנוני- הערכת הסיכוי לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38, בין היתר בשל כך שמדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות. עקב מדיניות מוסדות התכנון לגבי הוצאת היתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38, יש הבדל אינהרנטי בין מימוש בדרך של מכירה לבין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה כאשר במועד המכירה רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים. בעניין זה מציין כבוד השופט יעקב שקד, כי גדר הציפיה הסביר להוצאת היתר בפן התכנוני, הקנייני או שניהם גם יחד יהיה שונה באזור אחד של הארץ ביחס לאזור אחר.

"לפיכך, על השמאי המייעץ, לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו גם 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 נעטרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו".

4. ביחס לקביעת בית המשפט המחוזי בעניין לביא, לפיה הכרה בזכויות תמ"א 38 במצב קודם תאיין את ההשבחה, קבע בית המשפט כי 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.
5. אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות.

<u>סיכום:</u>

השאלה העקרונית האם יש להביא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם" של שווי מקרקעין עליית ערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38, הינה סוגיה משפטית שהוכרעה כאמור בבית המשפט המחוזי שהפך את החלטת ועדת הערר בסוגיה זו.

לאור החלטת בית המשפט המחוזי אליה אני כפופה, ובהתחשב בעובדה כי הפרשנות המשפטית נתונה לערכאות המשפטיות בלבד שעלולות להשתנות בערכה עליונה של בית משפט עליון, ועל מנת לייעל את ההליכים, הנני רואה לנכון לתת את הכלים הכלכליים בכל אחת מן הפרשנויות כדלקמן:

<u>חלופה ראשונה</u>

בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי יובא בחשבון הסיכוי בקבלת היתר מכוח תמ"א 38 בבניין מושא השומה, על רקע מסמך המדיניות של הועדה המקומית באזור, המשקף במידה מסוימת את רמת הודאות התכנונית הקיימת בפועל ביחס לכלל הזכויות המותר מכוח תמ"א 38.

לאור האמור, יובא בחשבון תוספת שטח של 2 קומות מורחבות + קומה חלקית במקדם וודאות בשיעור של 0.87 המשקף דחיה וסיכון עד לקבלת היתר לתקופה של שנתיים בשיעור היוון 7%[16].

שטח קומה טיפוסית יקבע בהתאם להוראות תמ"א 38 סעיף 11.1.2 (א) לפיו הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן הכולל שטח מרפסות מקורות.

בחלופה זו יובא בחשבון עלויות הכרוכות במימוש הזכויות כגון בינוי חדש על ישן, חיזוק המבנה ועלות קרן חניה.

חלופה זו, היא החלופה לתשלום בהתאם להחלטה המשפטית התקפה למתן החלטתי.

אציין, כי במסגרת **עמ"נ 56975-09-23 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח'** מיום 06.03.2025, נדונה שאלת השפעת תמ"א 38 על קביעת היטל השבחה ביחס לתכנית **השימור** בתל אביב. כבוד השופט גלעד הס עורך הבחנה ביחס לשתי סוגיות נפרדות וקובע מחד כי אין להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם ויש לנטרל את השפעתה **הישירה** של תמ"א 38

[16] בהתחשב באישור תיקוני תמ"א 38 והארכת התמ"א בפעם החמישית ל- 5 שנים נוספות ערב המועד הקובע.

ומאידך, לגבי עליית השווי הנובעת מהצפייה **הכללית** לפיתוח האזור, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, הרי שווי כללי זה **אין** לנטרל משווי הנכסים במצב קודם [17].

בענייננו, בהתחשב בהחלטת בית המשפט המחוזי בעניין **לויתן** כי תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, יש להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהצפייה הכללית ליישום תמ"א 38.

עם זאת, אדגיש כי במקרה הנדון עליית השווי הנובעת מהציפייה הכללית, בשיעור זהיר של כ- 17% [18], דומה לעליית השווי בהתחשב בזכויות תמ"א 38 ולכן יחושב מצב קודם בהתחשב בזכויות התמ"א.

<u>חלופה שניה</u>

חלופה זו בהתאם לעמדת ועדת הערר לעניין לויתן והכרעותיי הקודמות לתכנית רובע 4, בה אין לכלול את הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 במצב קודם.

13.3.2. **<u>בחינת השימוש היעיל והטוב</u>**

שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסה ובניה מחדש בהתאם להכרעתי הקודמת בחלקה הנדונה.

במצב הקודם, בחלופה א' הכוללת התחשבות בזכויות תמ"א 38, בחנתי את השימוש המיטבי, אם בחלופה של תוספת על הקיים ואם בהריסה ובניה, בכפוף למדיניות הוועדה המקומית, כפי שפורט לעיל בסע"ק 13.3.1, ובהתחשב בזכויות הפטורות בלבד, נמצא כי במבחן השימוש המיטבי שווי תרומת המחוברים ותוספת הזכויות עולה על שווין של הזכויות בהריסת המבנה.

בהתאם להכרעותיי ברובע 3 וברובע 4, יובאו בחשבון עלות חיזוק המבנה בסך 600 ₪/מ"ר בנוי ועלות בינוי חדש על ישן בסך 1,800 ₪/מ"ר תוספת בניה. כמו כן תובא הפחתה עבור קרן חניה בסך 50,045 למקום חניה, עפ"י תעריף כופר חניה של עיריית תל אביב לאזור הנדון ולמועד הקובע.

13.3.3. **<u>דחיה ומושע</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לתקופת הדחיה, כפי שנקבע בהכרעתי הקודמת בחלקה, כדלהלן:

על פניו קיימת כדאיות כלכלית במימוש זכויות הבניה וככל שרמת הכדאיות של הפרויקט גבוהה יותר, כך ישאפו בעלי הזכויות ליישב את המחלוקות ביניהם ולהאיץ את מימוש הזכויות.

עם זאת, זכויות הבניה רשומות במושע ונדרשת הסמכת כל הדיירים למימוש זכויות הבניה. מדובר במבנה ותיק הכולל 12 יחידות רישום, ללא מעלית וללא חניה. בהתחשב בגיל המבנה, במורכבות הקניינית עד להסדרת הזכויות עם דירות הגג ובמורכבות הסדרת החניה עם הבניין הגובל[19], אני

[17] ראה סעיף 122-86 להחלטה.

[18] על בסיס מחקר שנערך על-ידי מר עופר רז-דרור, במסגרת עבודת דוקטורט, שכותרתה "השלכות הביורוקרטיה על שוק הדיור בישראל: תמ"א 38 כארביטראז' רגולטורי והשפעתה על מחירי הדיור", לפיו עליית המחירים בדירות שהתמ"א חלה עליהן, עלו בממוצע ארצי בכ- 10% יותר בהשוואה לעליית המחירים בדירות שהתמ"א לא חלה עליהן, ובמרכז הארץ, נצפתה עלייה תוספתית של 17% בדירות שהתמ"א חלה עליהם.

[19] הבנין הגובל ממוקם בגו"ח 6213/943 הוקם בשנת 1958 וכולל 12 יחידות רישום (10 דירות, חנות ואולם), ללא חניה וללא מעלית.

סבורה כי הדחיה הנדרשת עומדת על 10 שנים בשיעור ריבית של 7% בגין סיכון גבוה יותר ומושע, עד למימוש הזכויות.

אדגיש, כי תקופת הדחיה, המבטאת את התקופה עד להסכמה מלאה של כל הדיירים לניצול הזכויות על רקע המאפיינים הפיזיים והגורמים התכנוניים לרבות היקף תוספת הזכויות של הנכס הנדון, רלבנטית למצב חדש בשתי חלופות ההשבחה ולמצב קודם בחלופה א' לניצול הזכויות מכוח תמ"א 38.

13.3.4. **<u>שטח הדירה במצב הקודם</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשטח הדירה הנדונה בהיקף של 57.34 מ"ר.

עם זאת, בהתאם למידות המבנה ע"ג היתר הבניה עולה כי שטחה של הדירה הנדונה הינה בהיקף של 66.74 מ"ר[20]. אדגיש, כי בשומה מכרעת קודמת לא נקבע שטח סחיר של הדירות בקומה.

13.3.5. **<u>שטח מבונה במצב חדש</u>**

בהתאם להכרעתי הקודמת בחלקה, נקבע כי במצב חדש תכסית הבניין 320 מ"ר[21] ובמגבלת קווי הבניין המותרים מתקבל שטח קומת הקרקע כ-277 מ"ר לאחר נסיגה של 3 מ', המשקף את שטח המרתף, ושטח קומת הגג כ-249 מ"ר.

שיעור היחס ברוטו נטו (פלדלת) נקבע ל-0.8 בקומות הטיפוסיות ובקומת הגג ו-0.65 בקומת הקרקע והמרתף.

מקדמי השווי – 0.5 למרתף, 1.2 לדירות הגן, 1.1 לקומת הגג ו-0.3 למרפסת הגג.

13.3.6. **<u>ערכי שווי</u>**

כאמור לעיל, שמאי הצדדים מאמצעים את הכרעתי בחלקה הנדונה ביחס לשווי מ"ר מבונה בסך 22,500 ₪ למועד הקובע המגלם פתרון חניה תת קרקעי ברחוב ראשי ולשווי מ"ר בנוי בסך 34,200 ₪ ללא חניה.

במצב קודם לחלופה א', שווי קרקע למגורים ללא חניה יקבע בהתאם לגישת החילוץ ולפי 20,000 ₪ למ"ר מבונה.

[20] (7.44 X 8.01) + (1.54 X 3.12) + (0.6 X 3.9) = 66.74 מ"ר.
[21] ממדידה גרפית מאתר ה-gis, בהתאם למידות החלקה שנמדדו לאחר הפקעה.

13.3.7. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

<u>חלופה א' – כולל התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח**		**שווי מ"ר**	**סך השווי**
שטח הדירה במצב קודם-A	66.74		₪ 34,200	₪ 2,282,481
תוספת זכויות מכוח תמ"א 38				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**מ"ר אקווי**
תוספת קומה טיפוסית -1	225.24	1.00	0.87	196.73
תוספת קומה טיפוסית -2	225.24	1.00	0.87	196.73
תוספת קומת גג חלקית (50%)	112.62	1.10	0.87	108.20
יתרת שטח גג פנוי (מרפסת גג)	112.62	0.30	0.87	29.51
הרחבת הדירות (12 יח"ד *13 מ"ר)	0.00	0.0	0.87	0.00
סה"כ שטח אקוו' סחיר לזכויות מתמ"א/38				531.18
שווי מ"ר מבונה				₪ 20,000
שווי זכויות הבניה מתמ"א/38				₪ 10,623,600
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן		₪ 1,800	492	₪ 885,300
עלויות חיזוק המבנה		₪ 600	782	₪ 469,293
כופר חניה		₪ 50,045	7	₪ 350,315
סה"כ זכויות בניכוי הפחתות				₪ 8,918,692
דחיה	10	0.07	0.51	₪ 4,533,811
חלק יחסי ברכוש המשותף-B			7.74%	₪ 351,124
סה"כ שווי הדירה, כולל פוטנציאל תמ"א 38- A+B				**₪ 2,633,605**
מצב חדש זכויות תא/3729 א				
מהות	**שטח ברוטו במ"ר**	**מקדם ברוטו - נטו**	**מקדם אקוו'**	**מקדם ודאות**	**סה"כ עיקרי אקוו'**
קומת קרקע בנסיגה	277.40	0.65	1.2	100%	216.37
קומה טיפוסית (6)	1920.00	0.8	1	100%	1536.00
קומת גג	249.00	0.8	1.1	100%	219.12
מרפסת גג	71.00	1	0.3	100%	21.30
מרתף	277.40	0.65	0.5	100%	90.16
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש					2083
שווי מ"ר מבונה					₪ 22,500
שווי תוספת זכויות הבניה בחלקה					₪ 46,866,308
חלק יחסי ברכוש המשותף					7.74%
דחיה	10	0.07	0.51		₪ 1,845,100
שימוש ביניים	10	0.030	8.53		₪ 584,101
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 2,429,201**
לא חלה השבחה					

חלופה ב' – ללא התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38

מצב קודם				
שווי דירה במצב קודם		66.74	₪ 34,200	₪ 2,282,481
מצב חדש				
מהות	**שטח ברוטו במ"ר**	**מקדם ברוטו - נטו**	**מקדם**	**סה"כ עיקרי אקוו'**
קומת קרקע בנסיגה	277	0.65	1.2	216
קומה טיפוסית (6)	1920	0.80	1.0	1,536
גג	249	0.80	1.1	219
מרפסת גג	71	1.00	0.3	21
מרתף	277	0.65	0.5	90
סה"כ שטח אקוו' להשבחה במ"ר				2,083
שווי זכויות			₪ 22,500	₪ 46,866,308
חלק יחסי			7.74%	₪ 3,629,592
דחיה		10	0.07	0.51 ₪ 1,845,100
שווי בשימוש	₪ 2,282,481	10	0.03	8.53 ₪ 584,101
סה"כ שווי דירה - מצב חדש				₪ 2,429,201
השבחה				**₪ 146,720**
היטל השחה				**₪ 73,360**

14. **תכנית תא/4474**

14.1 **עמדת שמאי המבקש**

14.1.1 **שטחי הבניה ומקדמים אקוו'**

מצב קודם:

היקף שטחי הבניה במצב הקודם מהווים את היקף שטחי הבניה במצב החדש בתכנית תא/3279/א ואשר נקבעו בהכרעת הח"מ בחלקה הנדונה.

מצב חדש:

שמאי המבקש טוען כי במצב החדש החלקה הנדונה מהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת 3 מגרשים המיועדים לבניה בקיר משותף.

מעיון בהוראות התכנית עולה כי החלופה שבגינה העצמת הזכויות תהיה הגבוהה ביותר הינה מימוש של כל יחידת המימוש, קרי הריסת שלושת המבנים במגרשים הגובלים והקמת מבנה חדש אשר ימוקם על שלושת המגרשים.

מעיון בהוראות התכנית וניתוח זכויות הבניה, שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה ביחס להיקף הזכויות שנקבעו.

מקדמי השווי שנקבעו ע"י שמאי המבקש: מרתף – 0.4, גלריה – 0.4, קומות טיפוסיות וקומות גג – 1 ומרפסת גג – 0.3.

14.1.2. **<u>דחיה ומושע</u>**

לטענת שמאי המבקש, מטרת מקדם הדחייה להעריך את הזמן הסביר ואת המועד בו יצליחו בעלי הזכויות לממש את זכויותיהם. תקופה זו משתנה מנכס לנכס ויש לבחון את כלל המרכיבים אשר יעכבו וישפיעו על אורך תקופת הדחייה, בין יתר המרכיבים המרכזיים המשפיעים עליהם: בעלות משותפת, המאפיינים הפיסיים של המבנה, המאפיינים התכנוניים ומיקום החלקה.

כאמור במצב הקודם, בחלופה של הריסה ובניה מחדש נקבעה דחיה למשך 10 שנים לבניין בודד לאור העבודה שזכויות הבניה רשומות במושע ונדרשת הסכמת כל הדיירים למימוש זכויות הבניה, מורכבות קניינית ופתרון החניה עם הבניין הגובל.

לאור העובדה כי טרם הסתיימה תקופת הדחייה במצב הקודם שנקבעה בגין תכנית תא/3279/א הובאה בחשבון דחייה במצב הקודם של כ-5 שנים עד לתום תקופת הדחייה הצפויה, בדומה לנקבע בשומת המשיבה.

במצב החדש, לפי תכנית תא/4474, החלקה מושא חוות הדעת אינה מהווה יותר יחידת מימוש נפרדת אלא מהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת 3 מגרשים גובלים (בניינם בודדים נפרדים), בעלי חזית לרחוב ארלוזורוב. כמו כן, מגרש 352 מהווה מגרש פינתי בעל חזית נוספת לרח' ויצמן.

יחידת המימוש בה נכלל המגרש מושא חוות הדעת מהווה יחידת מימוש בה 39 יחידות רישום אשר במועד הקובע קיימים בה 3 מבנים ותיקים שונים.

לאור האמור לעיל, ובהתאמה להכרעת הח"מ אשר נתקבלה בחלקה עבור בניין בודד (דחייה של 10 שנים, 7%), הרי שבמקרה הנדון מדובר ב 3 בניינים נפרדים הכוללים ערוב שימושים ופתרון חנייה משותף, אשר משקפים לעמדתו תקופה ארוכה יותר/שיעור היוון גבוה יותר. בנסיבות העניין שמאי המבקש סבור כי דחייה של 15 שנה בשיעור היוון של 7% הינה סבירה.

שמאי המבקש מבהיר כי קיימת כדאיות כלכלית לפני ואחרי התכנית למימוש הזכויות אולם תכנית זו הגדילה את רכיב המושע לכדי 39 בעלי דירות, דבר הגורם לעיכוב. כמו כן, בתגובה לבקשת מידע להיתר שנמצא בחלקה טוען כי אין מדובר בבקשה להיתר וכי כל דייר יכול להוציא תיק מידע ולכן זה אינו מעיד על התארגנות.

14.1.3. **<u>מקדם הפחתה למגרש כלוא</u>**

שמאי המבקש טוען כי בהוראות התכנית נקבע כי המגרש מושא חוות הדעת מהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת שלושה מגרשים.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון מקדם הפחתה למגרש כלוא בשיעור 0.85.

14.1.4. **<u>ערכי שווי</u>**

<u>מגורים</u>

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בשומת המבקש בסך 32,700 ₪ בהתבסס על עסקות מכר מהסביבה הקרובה לדירות חדשות וחילוץ שווי הקרקע, כדלהלן:

גוש	חלקה	ת״ח	תאריך	כתובת	קומה /קומות	שנת בניה	תמורה	שטח במ״ר	מחיר למ״ר בנוי
6213	827	25	16/03/2023	מוזיר 8	7/8	2021	₪ 5,500,000	80	₪ 68,750
6213	734	5	16/03/2023	ליפסקי 18	1/8	2024	₪ 3,006,288	44	₪ 68,325
6213	405	19	30/01/2023	בן סרוק 18	1/10	2022	₪ 5,652,310	93	₪ 60,778
6213	954	22	23/01/2023	שרת 40	6/7	2026	₪ 7,120,000	111	₪ 64,144
6213	849	2	04/01/2023	ליפסקי 5	1/8	2023	₪ 3,280,000	54	₪ 60,741
6213	245	9	18/06/2023	ויצמן 26	2/9	2023	₪ 3,770,000	55	₪ 68,545
6213	245	7	21/03/2023	ויצמן 26	2/9	2023	₪ 6,333,000	98	₪ 64,622
6213	682	7	20/08/2023	שרת 14	1/7	2024	₪ 3,276,287	49	₪ 66,863
6213	697	15	15/08/2023	כהנשטם 4	4/8	2026	₪ 5,803,571	93	₪ 62,404
6213	228	23	18/07/2023	חברה חדשה 5	7/10	2026	₪ 10,000,000	140	₪ 71,429
6213	871	7	02/07/2023	בילטמור 3	1/7	2022	₪ 3,000,000	44	₪ 68,182
6213	758	21	27/06/2023	פנקס 24	6/9	2023	₪ 4,006,288	61	₪ 65,677
6213	834	9	26/06/2023	מוזיר 4	2/8	2023	₪ 5,300,000	82	₪ 64,634
6213	419	10	21/06/2023	בן שפרוט 13	2/9	2024	₪ 2,372,310	36	₪ 65,898
6213	819	25	07/06/2023	ילין 9	6/11	2023	₪ 9,105,310	150	₪ 60,702
6213	886	15	03/05/2023	שרת 36	5/8	2021	₪ 6,350,000	103	₪ 61,650
6213	596	8	04/04/2023	זכרון יעקב 11	2/8	2021	₪ 8,100,000	129	₪ 62,791
6213	1273	9	03/04/2023	רמז 28	2/8	2024	₪ 4,550,000	68	₪ 66,912
6213	74	3	29/03/2023	מוסינזון 7	1/10	2022	₪ 7,300,000	110	₪ 66,364
6213	166	8	25/10/2023	מטמון כהן 8	2/8	2024	₪ 4,700,000	75	₪ 62,667
6213	81	20	26/09/2023	מוסינזון 21	1/8	2021	₪ 11,500,000	166	₪ 69,277
6213	402	6	30/08/2023	בן סרוק 24	1/8	2020	₪ 3,750,000	58	₪ 64,655

לטענתו מהנתונים שפורטו לעיל עולה כי שווי מ״ר בנוי בממוצע הנו בגבולות של 65,000 ₪. בשומת המבקש לא נערך תחשיב לחילוץ שווי הקרקע ובמסגרת הדיון, הבהיר כי עלויות הבניה מבוססות על מחירון דקל ובהתאמה למיקום, נגישות ורמת גמר גבוהה.

<u>מסחר</u>

שווי מ״ר מבונה למסחר נקבע בשומת המבקש בסך 18,214 ₪, בהתבסס על נתוני היצע לשטחי מסחר ברחובות ראשיים בסביבה הקרובה של הנכס, כדלהלן:

כתובת	שטח במ״ר	קומה	דמ״ש חודשי	דמ״ש למ״ר	הערות
אבן גבירול	36	קרקע	₪ 7,400	₪ 206	חנות יפה באזור תוסס על אבן גבירול, ליד כיכר רבין עם תקרה של 4.5 מ׳ (ניתן לעשות גלריה)
אבן גבירול	28	קרקע	₪ 6,500	₪ 232	למסירה מאפייה ברחוב אבן גבירול מול גן העיר. 28 מ״ר. רישיון לעסק לעוד כ- 15 שנה. ישיבה בחוץ ל- 12 אנשים.
ויצמן 32	244	1	70,000 ₪	₪ 287	להשכרה במגדל בית לסין צמוד לכיכר המדינה.
אבן גבירול 144	32	קרקע	₪ 9,500	₪ 297	בניין חדש לחלוטין החנות הפינתית עם ויטרינה פינתית. יש מחסן בבניין של החנות.
אבן גבירול 115	40	קרקע	₪ 8,900	₪ 223	מול מגדל המאה מקום מרכזי לכל מטרה.

כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר	הערות
אבן גבירול	23	קרקע	4,500 ₪	196 ₪	להשכרה באבן גבירול ליד גן העיר, חנות עם גלריית אחסון קטנה.
אבן גבירול	100	קרקע	10,500 ₪	140 ₪	50 מ"ר חנות + 50 מ"ר גלריה.
אבן גבירול	60	קרקע	11,000 ₪	220 ₪	40 מ"ר חנות + 20 מ"ר גלריה.
סמטת בארי	90	קרקע	13,900 ₪	154 ₪	מקום משופץ, בקרבת רחוב בוגרשוב.

לאור האמור, שמאי המבקש הסיק כי דמ"ש לחנות ברחוב ראשי הוא בגבולות 220 ₪ למ"ר. בהתאמה למאפייני הנכס ולשטח המסחר ביחס למיקום מושא חוות הדעת הסיק כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו בגבולות 18,200 ₪.

במהלך הדיון הבהיר שמאי המבקש כי לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה ניתנה הפחתה של 5% למו"מ, כמו כן ניתנה הפחתה למיקום בשיעור של 25% מנתוני ההשוואה הכוללים מיקום סואן ובעל חשיפה גבוהה יותר.

רווח יזמי חושב בשיעור של 20% ועלויות בניה בסך של 6,500 ₪/מ"ר.

14.1.5. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב קודם- תא/3279/א				
מהות	**שטח ברוטו במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
זכויות בניה למגורים קומת קרקע	180	1.2	32,700 ₪	7,063,162 ₪
הצמדת מרתפים לדירות הקרקע לפי ע'1	180	0.5	32,700 ₪	2,942,984 ₪
זכויות בניה למגורים 6 קומות עליונות	1,536	1	32,700 ₪	50,226,927 ₪
זכויות בניה למגורים בקומת הגג	199	1.1	32,700 ₪	7,157,991 ₪
מרפסת גג	71	0.3	32,700 ₪	696,506 ₪
שווי אקוו' מצב קודם				68,087,570 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף			7.74%	5,273,086 ₪
דחייה	5	7%		0.713
סה"כ שווי מצב קודם				3,759,638 ₪

מצב חדש- תא/4474					
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח ברוטו במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח החלקה לאחר הפקעה		629			
קומת מרתף מסחרית	50%	315	0.4	₪ 18,214	₪ 2,291,316
קומת קרקע מסחרית (אחוז מקומת הקרקע)	60%	254	1	₪ 18,214	₪ 4,633,632
גלריה		194	0.4	₪ 18,214	₪ 1,416,317
קומות מגורים 7		2,370	1	₪ 32,700	₪ 77,498,579
קומת גג ראשונה		243	1	₪ 32,700	₪ 7,946,057
מרפסת גג ראשונה		96	0.3	₪ 32,700	₪ 943,717
קומת גג שניה		243	1	₪ 32,700	₪ 7,946,057
סה"כ שווי מצב חדש (גולמי)					₪ 102,675,675
מקדם הפחתה למגרש כלוא				0.85	₪ 87,274,324
חלק יחסי ברכוש המשותף				7.74%	₪ 6,759,017
דחייה			15	7%	0.36
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס לנישום					₪ 2,449,779
השבחה					₪ **0**

14.2. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

14.2.1. **<u>שטחי הבניה ומקדמים אקוו'</u>**

מטרת התכנית הינה יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית. המגרש הנדון הינו חלק מיחידת מימוש עם המגרשים הצמודים לו ממזרח וממערב.

שטח המגרש לאחר הפקעה לרחוב ארלוזרוב הינו – 629 מ"ר.

<u>מצב קודם:</u>

החלופה המיטבית הינה הריסה ובניה מחדש וזאת בהתאם להכרעת הח"מ לתכנית תא/3729 א' לתת חלקה 7 המהווה דירה בבניין הנדון. שטחי הבניה והמקדמים הינם בהתאם לשומה המכרעת.

<u>מצב חדש:</u>

החלופה המיטבית הינה הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית.

תכסית הבניה – תכסית הבניה הינה 80% מהשטח התחום בקווי הבניין, המהווה כ-423 מ"ר.

קומת המרתף – זכויות והוראות הבנייה למרתפים הינם על פי הוראות תכנית ע1, כלומר תותר הקמת מרתף בשיעור 80% משטח המגרש. עפ"י הוראות התכנית יותר שימוש מסחרי בקומת המרתף. בתחשיב ההשבחה הביאה בחשבון כי שטח קומת המרתף הינו 50% משטח המגרש על הצד הזהיר, המהווה 315 מ"ר במקדם 0.6 למסחר בקומת המרתף.

קומת קרקע – הובא בחשבון כי 60% משטח קומת הקרקע ישמש למסחר, המהווה 254 מ"ר.

קומת ביניים + גלריה – קומת הביניים/גלריה תבנה במרחק שלא יפחת מ-3 מ׳ מקו הבינוי הקדמי, לפיכך שטח קומת הגלריה/ביניים הינו כ-194 מ״ר בהתחשב בנסיגות[22] במקדם 0.5 למסחר בקומת הגלריה.

קומות הגג – קומות הגג יבנו בנסיגה של 3מ׳ לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולעורף, לפיכך שטח קומות הגג הינו כ-303 מ״ר.

הובא בחשבון מקדם קומת גג תחתונה – 1.3, מקדם קומת גג עליונה – 1.1 ומקדם מרפסת גג – 0.3.

פתרון חניה: הובא בחשבון כי קיימת אפשרות ליצירת כניסה לחניה תת קרקעית משותפת עם החלקה הסמוכה הממוקמת בפינת ארלוזורוב ויצמן.

14.2.2. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בגין דחיה ומושע במצב החדש למשך 7 שנים בשיעור הוון של 7%. לצורך קביעת מקדם הדחיה והמושע הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

הובא בחשבון כי גילו של הבניין במועד הקובע הינו 66 שנים, מצבו הפיזי תואם את גילו. בבניין אין מעלית ואין מקומות חניה. גג המבנה פנוי. מצבו המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי. הרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד, הבניין הנדון הינו בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וכולל עפ״י היתר בניה כ- 12 יח״ד. הובא בחשבון כי שכונת הצפון החדש בה נמצא הנכס הנדון הינו שכונה ברמה סוציואקונומית גבוהה בה מחירי הנדלן גבוהים. תכנית תא/4474 מעצימה את זכויות הבניה בחלקה באופן ניכר (מ-2,095 מ״ר מכח תכנית רובע 4 ל-3,303 מ״ר) תוספת זו מהווה תמריץ משמעותי לבעלים לפעול למימוש הזכויות. הובא בחשבון כי הנכס הנדון הינו חלק מיחידת מימוש הכוללת 3 בניינים.

במצב הקודם, הובא בחשבון מקדם דחיה של 5 שנים בהתחשב בהכרעת הח״מ לתכנית 3729א׳ וביתרת תקופת הדחיה.

בתגובה למקדם הדחיה שנקט שמאי המבקש למשך 15 שנים, טענה שמאית המשיבה כי למרות שהמצב הקודם מחייב איחוד של 2 חלקות והמצב החדש מחייב איחוד של 3 חלקות יש להביא בחשבון את העובדה כי זכויות הבניה הועצמו במידה ניכרת שתגרום להפחתת תקופת הדחיה לעומת המצב הקודם.

שמאית המשיבה מבהירה כי שווי החלקה במצב הקודם הינו כ- 72 מ׳ ₪ לעומת 107 מ׳ ₪ במצב החדש. לפיכך תקופת הדחיה שיש להביא בחשבון קטנה יותר במצב החדש.

כמו כן יש להביא בחשבון כי בתיק הבנין נמצאו מסמכים המעידים על כך שכבר קיימת התארגנות, כפי שעולה מבקשת מידע להיתר המשותפת ל-3 הבניינים.

[22] כ- 60 מ״ר

14.2.3. **<u>מקדם הפחתה למגרש כלוא</u>**

הובא בחשבון מקדם 0.9 בהתחשב בעובדה שבמצב החדש הבניין הנדון כלוא בין שני בניינים.

ביחס להפחתה שנקט שמאי המבקש בשיעור 0.85, טענה שמאית המשיבה כי אין כל סיבה להביא בחשבון מקדם נמוך יותר מזה שנקטה מכיוון שהוראות התכנית קובעות שניתן יהיה לנצל רק 80% מהתכסית בקווי הבנין ובהתאם להוראה זו חושבו זכויות הבניה. כאשר התכסית הינה 80% ניתן לבנות בניין עם חללים ומגרעות אשר ייצרו כיווני אויר נוספים לדירות הנבנות במגרש.

14.2.4. **<u>ערכי שווי</u>**

<u>מגורים</u>

שווי מ״ר מבונה למגורים נקבע בשומת המשיבה בסך 35,000 ₪ בהתבסס על עסקות מכר של דירות חדשות וחילוץ שווי הקרקע, כדלהלן:

<u>עסקות מכר בבנייני מגורים בבניה חדשה ברחובות ראשיים</u>

גו״ח	כתובת	תאריך	תמורה	שנת בניה	קומה/ קומות	שטח	חדרים	שווי מ״ר
6212/141/13	ויצמן 125	21/07/2024	4,420,000 ₪	2024	3/8	72	3	61,389 ₪
6212/653/26	ויצמן 95	23/05/2024	7,500,000 ₪	2024	6/8	117	5	64,103 ₪
6213/739/5	ויצמן 55	21/05/2024	2,854,000 ₪	2024	1/9	46	2	62,043 ₪
6213/857/12	ויצמן 49	09/05/2024	5,100,000 ₪	2028	4/9	81	3	62,963 ₪
6212/141/3	ויצמן 125	02/05/2024	5,700,000 ₪	2024	1/8	99	4	57,576 ₪
6213/739/12	ויצמן 55	15/04/2024	5,378,500 ₪	2024	3/9	81	3	66,401 ₪
6213/739/19	ויצמן 55	15/04/2024	5,378,500 ₪	2024	3/9	81	3	66,401 ₪
6213/739/10	ויצמן 55	15/04/2024	4,634,000 ₪	2024	2/9	69	3	67,159 ₪
6213/739/11	ויצמן 55	15/04/2024	5,626,500 ₪	2024	3/9	85	3	66,194 ₪
6213/739/8	ויצמן 55	15/04/2024	5,378,500 ₪	2024	2/9	85	3	63,276 ₪
6213/739/13	ויצמן 55	15/04/2024	5,378,500 ₪	2024	2/9	81	3	66,401 ₪
6213/739/7	ויצמן 55	15/04/2024	5,626,500 ₪	2024	2/9	85	3	66,194 ₪
6111/602/39	ויצמן 27	31/03/2024	4,214,000 ₪	2024	7/9	61	2	69,082 ₪
6213/245/31	ויצמן 26	31/03/2024	12,000,000 ₪	2023	8/9	141	5	85,106 ₪
6111/623/21	ויצמן 11	28/03/2024	5,230,000 ₪	2023	6/8	99	3	52,828 ₪
6111/602/13	ויצמן 27	25/03/2024	3,500,000 ₪	2024	2/9	52	2	67,308 ₪
6111/602/30	ויצמן 27	25/03/2024	5,657,000 ₪	2024	5/9	86	3	65,779 ₪
6212/653/9	ויצמן 95	13/03/2024	4,475,000 ₪	2024	2/8	80	3	55,938 ₪
6212/653/28	ויצמן 95	04/03/2024	5,240,000 ₪	2024	7/7	97	3	54,021 ₪
6213/423/22	ז׳בוטינסקי 104	25/02/2024	5,930,000 ₪	2021	7/8	88	4	67,386 ₪
6111/602/25	ויצמן 27	07/02/2024	3,500,000 ₪	2023	4/9	53	2	66,038 ₪
6213/739/14	ויצמן 55	25/01/2024	4,650,000 ₪	2024	3/9	69	3	67,391 ₪
6213/758/25	פנקס 24	31/12/2023	4,096,288 ₪	2023	7/9	61	3	67,152 ₪
6212/131/49	פנקס 24	20/12/2023	5,437,382 ₪	2024	2/8	92	4	59,102 ₪
6213/423/17	ז׳בוטינסקי 104	19/12/2023	7,580,000 ₪	2021	5/8	119	5	63,697 ₪

גו״ח	כתובת	תאריך	תמורה	שנת בניה	קומה/ קומות	שטח	חדרים	שווי מ״ר
6212/929/28	פנקס 19	10/09/2023	₪ 6,706,288	2024	8/8	89	3	₪ 75,352
6212/1260/46	פנקס 11	05/09/2023	₪ 4,650,000	2023	8/9	62	2	₪ 75,000
שווי מ״ר ממוצע								**65,233** ₪

<u>עסקאות שנערכו בסביבה בבנייני מגורים בבניה חדשה כולל עירוב שימושים</u>

גו״ח	כתובת	תאריך	תמורה	שטח	שווי למ״ר
6213/64/22	אבן גבירול 144	09/07/2023	₪ 5,110,000	67	₪ 76,269
6213/64/13	אבן גבירול 144	26/07/2022	₪ 4,870,000	69	₪ 70,580
6213/64/19	אבן גבירול 144	13/06/2022	₪ 4,600,000	69	₪ 66,667
6213/64/16	אבן גבירול 144	24/09/2022	₪ 4,580,000	69	₪ 66,377
שווי מ״ר ממוצע					**69,973** ₪

בשומת המשיבה לא נערך תחשיב לחילוץ שווי הקרקע ובמסגרת הדיון, הבהירה כי עלויות הבניה הוערכו על בסיס הערכות כלליות.

ביחס לשווי שנקט שמאי המבקש בסך 32,700 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי הינו 65,000 ₪, טענה שמאית המשיבה כי בניכוי מע״מ (17%), יזמות (15%) ועלויות בניה (12,000 ₪) מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 36,600 ₪.

שמאית המשיבה הוסיפה כי לא קיימת בעיית נגישות לחלקה הנדונה מאחר והמגרש הגובל באותה יחידת מימוש ממוקם בפינת רחובות ארלוזורוב וויצמן.

<u>מסחר</u>

שווי מ״ר מבונה למסחר נקבע בשומת המשיבה בסך 28,000 ₪ בהתבסס על דמ״ש בסביבה, כדלהלן:

גו״ח	כתובת	תאריך	דמ״ש חודשיים	שטח	דמ״ש למ״ר
6111/598/13	אבן גבירול 54	1303/2023	₪ 17,000	58	₪ 293
6212/941/38	פנקס 31	19/09/2023	₪ 14,280	46	₪ 310
6213/457/2	אבן גבירול 160	13/04/2022	₪ 5,000	19	₪ 263
דמ״ש ממוצעים למ״ר					**290** ₪

ביחס לשווי שנקט שמאי המבקש בסך 18,214 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על מחירי ביקוש מהן עולה כי שווי דמ״ש חודשיים הינו 220 ₪/מ״ר, טענה שמאית המשיבה כי בשיעור הוון של 6.7% מתקבל שווי מ״ר בנוי של 39,403 ₪, בניכוי יזמות מופחתת (10%) ועלויות בניה (6,000 ₪) מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 29,821 ₪.

14.2.5. **<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>**

שווי מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ מ"ר מבונה אקוו'**
מסחר בקומת מרתף	315	0.6	₪ 28,000	₪ 5,283,600
מסחר בקומת קרקע - 60% מתכסית קומת הקרקע	254	1	₪ 28,000	₪ 7,109,760
מסחר בגלריה	194	0.5	₪ 28,000	₪ 2,714,880
זכויות בניה למגורים 7 קומות עליונות	2,370	1	₪ 35,000	₪ 82,947,200
זכויות בניה קומת גג תחתונה	243	1.3	₪ 35,000	₪ 11,036,480
מרפסת גג	96	0.3	₪ 35,000	₪ 1,008,000
זכויות בניה קומת גג עליונה	243	1.1	₪ 35,000	₪ 9,338,560
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 119,438,480
שווי הזכויות בהתחשב בעובדה שמדובר במגרש כלוא			0.9	₪ 107,494,632
מקדם דחיה בהתחשב במושע			0.623	₪ 66,942,254
חלק יחסי ברכוש המשותף		7.74%	57/736	₪ 5,184,387
שווי שימוש ביניים - דמי שימוש חודשיים 6,500 ₪				₪ 449,790
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 5,634,177
שווי מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ מ"ר מבונה אקוו'**
זכויות בניה למגורים בקומת קרקע	180	1.2	₪ 35,000	₪ 7,562,100
הצמדת מרתפים לדירות הקרקע לפי ע'1	180	0.5	₪ 35,000	₪ 3,150,875
זכויות בניה למגורים 6 קומות עליונות	1,536	1	₪ 35,000	₪ 53,760,000
זכויות בניה למגורים בקומת הגג	199	1.1	₪ 35,000	₪ 7,669,200
מרפסת גג	71	0.3	₪ 35,000	₪ 745,500
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 72,887,675
מקדם דחיה בהתחשב במושע			0.713	₪ 51,967,905
חלק יחסי ברכוש המשותף		7.74%	57/736	₪ 4,024,688
שווי שימוש ביניים - דמי שימוש חודשיים 6,500 ₪				₪ 342,202
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 4,366,891
סה"כ השבחה				**₪ 1,267,286**
היטל ההשבחה (50% מההשבחה)				**₪ 633,643**

14.3. **<u>הכרעה</u>**

14.3.1. **<u>שטחי הבניה ומקדמים אקוו'</u>**

תכנית תא/4474 קובעת זכויות בניה המוגדרות עפ"י נתונים נפחים כך ששטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו עפ"י התכסית התחומה בין קווי הבניין ובמגבלת תכסית של 80%, מספר הקומות ומגבלת הנסיגות.

אין מחלוקת בין הצדדים כי בהתאם לתכנית תא/4474 בחלקה שבנדון, מס' הקומות המירבי הינו 10 קומות עיליות הכוללות קומת מרתף מסחרית בהיקף של 315 מ"ר, קומת קרקע מסחרית של 254 מ"ר + גלריה של 194 מ"ר, 7 קומות מגורים הכוללות 2,370 מ"ר דירתי, 2 קומות גג חלקיות של 243 מ"ר דירתי כל אחת ומרפסת גג של 96 מ"ר.

לאחר שבחנתי את הנתונים אל מול תקנון התכנית, אני מאמצת את קביעת הצדדים לשטחים העיליים אשר כוללים קומת קרקע מסחרית בהיקף של 60%, המהווה את המינימום הנדרש, ללא חישוב קומת ביניים, בהנחה זהירה כי יתרת הקומה תשמש לשטחים משותפים שאינם סחירים.

בהתחשב בשימושים המותרים במרתף אקבע מקדם שווי 0.5.

מקדם שווי בקומת הגלריה יחושב בשיעור של 0.5 לאור אפשרויות ניצול שטחי המסחר בקומה זו.

מקדם שווי לקומת גג תחתונה יחושב בשיעור 1 ו-0.3 למרפסת הגג. קומת הגג העליונה תחושב בשיעור של 1.1 בשל היוקרתיות המאפיינת דירות גג והפרטיות הנלווית אליהן בדומות להכרעותיי הקודמות ברובע 3 וברובע 4.

14.3.2. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאית המשיבה מחשבת את ההשבחה בדחיה עד למימוש הזכויות ובהתחשב ברכיב המושע למשך 7 שנים בשיעור הוון של 7%, מנגד שמאי המבקש טוען כי יש לחשב את הדחיה לתקופה של 15 שנים בשיעור הוון של 7%, לאור העובדה כי במצב חדש החלקה מהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת 3 מגרשים גובלים בהן 39 יחידות רישום.

תקופת הדחיה במדרגת תכנית תא/3729 א' נקבעה בהתחשב בבניה משותפת עם חלקה סמוכה ממערב, חלקה מספר 943 לצורך יצירת מרתפי חניה משותפים. לכן, במצב קודם אני מאמצת את קביעת הצדדים לתקופת דחיה של 5 שנים בשיעור הוון של 7% המבטא את יתרת תקופת הדחיה שנקבעה לתכנית תא/3729א'.

במצב חדש, החלקה הנדונה מהווה יחידת מימוש לבניה בקיר משותף עם חלקה 1366 ממזרח וחלקה 943 ממערב.

בהתחשב בהיקף זכויות הבניה שמקנה התכנית בסך של כ- 2,855 מ"ר מגורים וכ-448 מ"ר מסחר, אני סבורה כי הדחיה שנקטה שמאית המשיבה סבירה לאור תוספת זכויות הבניה המשמעותית אל מול רכיב המושע, הכולל 39 יחידות רישום[23].

[23] בחלקה 1366 ממזרח 15 תתי חלקות ובחלקה 943 ממערב 12 תתי חלקות

לפיכך, במצב חדש אקבע דחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור ריבית של 7% המשקף את הסיכון עד להתארגנות והסכמה.

14.3.3. **<u>הפחתה למגרש כלוא</u>**

שמאי הצדדים חלוקים בנוגע למקדם ההפחתה שיש להביא בחשבון בשל היותו של המגרש בנוי בקיר משותף עם 2 הבניינים הגובלים ממזרח וממערב.

שמאי המבקש נוקט במקדם 0.85 ושמאית המשיבה במקדם 0.9.

תכסית המבנה חושבה בהיקף של 80% משטח המגרש בעוד המותרת בקווי הבנין המהווה תכסית של כ- 84% ולכן אני מקבלת את טענת שמאית המשיבה כי ניתן לבנות בניין עם חללים ומגרעות אשר ייצרו כיווני אויר נוספים לדירות הנבנות במגרש. לאור האמור אקבע מקדם 0.9, בדומה לקביעת המשיבה.

14.3.4. **<u>ערכי שווי</u>**

<u>מגורים</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע.

שמאי המבקש נקט בשווי מ״ר מבונה בסך 32,700 ₪ בהתבסס על עסקות מכר אשר ברובן ברחובות פנימיים ושמאית המשיבה נקטה בשווי מ״ר מבונה בסך 35,000 ₪ בהתבסס על עסקות מכר ברחובות ראשיים וכן על עסקות מכר שנערכו ברחוב אבן גבירול 144 בו קומת קרקע מסחרית.

אותרו על ידי עסקות מכר למגורים ברחובות ראשיים בהן חזית מסחרית, בעלות מאפיינים דומים למושא השומה, שנותחו בהצלבה להיתרי הבניה, כדלהלן:

גו״ח	כתובת	תאריך	תמורה	שנת בניה	קומה/קומות	שטח דירה	שווי מ״ר מבונה
6111/602/13	ויצמן 27	25/03/2024	3,500,000 ₪	2024	2/9	51.22	68,338 ₪
6111/602/25	ויצמן 27	07/02/2024	3,500,000 ₪	2023	4/9	52.55	66,602 ₪
6111/602/30	ויצמן 27	25/03/2024	5,657,000 ₪	2024	5/9	86.15	65,661 ₪
6111/602/39	ויצמן 27	31/03/2024	4,214,000 ₪	2024	7/9	60.70	69,422 ₪
6111/602/42	ויצמן 27	04/09/2023	3,630,000 ₪	2023	7/9	50.92	71,290 ₪
6213/64/22	אבן גבירול 144	09/07/2023	5,110,000 ₪	2021	8/8	70.99[24]	71,985 ₪
6213/64/13	אבן גבירול 144	26/07/2022	4,870,000 ₪	2021	5/8	69.15	70,430 ₪
6213/64/19	אבן גבירול 144	13/06/2022	4,600,000 ₪	2021	7/8	69.15	66,525 ₪
6213/64/16	אבן גבירול 144	24/05/2022	4,580,000 ₪	2021	6/8	69.39	65,999 ₪
ממוצע					**5.6**	**64.5**	**68,472** ₪

[24] מקדם 0.3 עבור מרפסת גג ומקדם 1.05 עבור דירה בקומה עליונה

בחילוץ[25] שווי הקרקע, מתקבל שווי בסך 35,000 ₪ למ״ר מבונה בדומה לקביעת המשיבה.

<u>מסחר</u>

שווי מ״ר מבונה למסחר נקבע בשומת המבקש בסך של כ-18,200 ₪ ובשומת המשיבה בסך של 28,000 ₪, בהתבסס על נתוני היצע ודמי שכירות למסחר ברחובות ראשיים וחילוץ שווי הקרקע.

בחנתי עסקות מכר ברחובות ראשיים, בהתאמה לשטחם בתיק הבית המשותף, כדלהלן:

גו״ח	כתובת	תאריך	תמורה	שטח אקוו'[26]	שווי מ״ר בנוי
6216/83/3	ארלוזורוב 100	15/12/2022	1,365,000 ₪	21	65,000 ₪
6902/114/1	בן יהודה 168	07/09/2022	5,000,000 ₪	140.18	35,668 ₪
7092/67/3	המלך ג׳ורג 77	01/08/2023	4,914,000 ₪	54.096	90,839 ₪
ממוצע					63,836 ₪

אציין כי בחילוץ שווי הקרקע[27] בהתאם לממוצע שכ״ד חודשי שנקטה שמאית המשיבה בסך 290 ₪/מ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ-33,000 ₪.

לאור האמור, שווי מ״ר מבונה בסך 28,000 ₪ שנקטה שמאית המשיבה הינו על הצד הזהיר ולפיכך אאמצו.

בהתחשב בערכי השווי למגורים ולמסחר, מתקבל כי מקדם שווי למסחר הינו 0.8[28], ובהתאמה מקדם מסחר במרתף ובגלריה 0.4[29].

[25] 17% מע״מ, 20% יזמות, עלויות בניה לפי 13,700 ₪/ מ״ר פלדלת בהתאם לשקלול, מחשבון דקל בתוספת עקיפות בשיעור של כ- 15% ומחירון דקל 01/2024 בתוספת עלויות עקיפות ועלויות נוספות עבור תוספת בניה בת״א.
[26] הצמדה במרתף – 0.4, גלריה – 0.5.
[27] 7% תשואה בהתאם לסקר שמ״ר למחצית הראשונה של שנת 2024, רווח יזמי 25% ו-6,500 ₪/מ״ר עלות בניה.
[28] 28,000/35,000 = 80%.
[29] 0.8 X 0.5 = 0.4

14.3.5. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

מצב חדש				
מהות	**שטח ברוטו במ"ר**	**מקדם ברוטו - נטו**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ עיקרי אקוו'**
קומת קרקע מסחר	254	1	0.80	203
קומת גלריה	194	1	0.40	78
קומה טיפוסית (7)	2962	0.80	1.0	2,370
גג תחתון	303	0.80	1	243
מרפסת גג	96	1.00	0.3	29
גג עליון	303	0.80	1.1	267
מסחר במרתף	315	1.00	0.40	126
סה"כ שטח אקוו' להשבחה במ"ר				3,315
שווי זכויות			₪ 35,000	₪ 116,011,000
הפחתה למגרש כלוא			0.9	₪ 104,409,900
חלק יחסי			7.74%	₪ 8,086,093
דחיה	7	0.07	0.62	₪ 5,035,612
שווי בשימוש	7	0.03	6.23	₪ 485,962
שווי מצב חדש				**₪ 5,521,574**
מצב קודם				
מהות	**שטח ברוטו במ"ר**	**מקדם ברוטו - נטו**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ עיקרי אקוו'**
קומת קרקע בנסיגה	277.40	0.65	1.2	216.37
קומה טיפוסית (6)	1920.00	0.8	1	1536.00
קומת גג	249.00	0.8	1.1	219.12
מרפסת גג	71.00	1	0.3	21.30
מרתף	277.40	0.65	0.5	90.16
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש				2082.95
שווי מ"ר מבונה				₪ 35,000
שווי תוספת זכויות הבניה בחלקה				₪ 72,903,145
חלק יחסי ברכוש המשותף				7.74%
דחיה	5	0.07	0.71	₪ 4,025,543
שימוש ביניים	5	0.030	4.58	₪ 357,217
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 4,382,760**
השבחה				**₪ 1,138,815**
היטל השבחה				**₪ 569,407**

14.3.6. **<u>הפחתת ריבית</u>**

בקשת שמאי המבקש היא כי בתקופת ההליך לא תחול ריבית פיגורים מאחר ומדובר בנכס שנמכר בהוצאה לפועל בגין חובות. שמאית המשיבה לא הגיבה לבקשתו.

בהתאם לסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע מהי סמכותו של השמאי המכריע בהפחתת תשלומי פיגורים כדלקמן:

> "בית משפט לעניינים מנהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת."

לפיכך לאור האמור לעיל, לנוכח העובדה כי מדובר בנכס שנמכר במחיר מופחת משוויו, כפי שניתן לראות בדיווח לרשות המיסים, אני מקבלת את בקשת שמאי המבקש ומורה כי אין לחייב בריבית פיגורים, אלא החל ממועד סיום ההליך שהתנהל בפני.

15. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	חלופה	השבחה	היטל השבחה
תא/3729 א'	16.06.2018	ראשונה	לא חלה השבחה	
		שניה	₪ 146,720	₪ 73,360
תא/4474	20.01.2024	-	₪ 1,138,815	₪ 569,407

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841