תאריך : 12.11.2025
מספר מינוי : 1092-2025
מספרנו : 597

לכבוד,

המבקש, משה ספיר

באמצעות השמאי בועז הלפרין

בדוא"ל : boaz@halperins.net

המשיבה, ועדה מקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאית רחל פרנקו

בדוא"ל : rafranco@walla.com

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 407 בגוש 6214
רחוב ארבע ארצות 2, 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 03.12.2024.

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 החת"מ ביום 09.07.2025.
- מועד הדיון: ביום 05.10.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] הידועה כתכנית מספר 507-0634923
[2] ביום 06.11.2018 פורסמה הודעה ב.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		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי בועז הלפרין	08.06.2025
2	העתק רישום מפנקס הזכויות	06.02.2024
3	הסכם מכר[3]	03.12.2024
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו	06.04.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו	06.07.2025
3	חו"ד עלויות עודפות שנערכה ע"י המהנדס ישראל דוד	26.04.2023 02.06.2023
4	חו"ד משפטית משרד הררי טויסטר מיום 01.01.2019, התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38.	01.01.2019
5	רשימת נכסים ומחזיקים (ארנונה) ברחוב אמסטרדם 2, אמסטרדם 4, ארבע ארצות 2 וארבע ארצות 4.	25.03.2025
6	הסכמי שכירויות בנכסים מסחריים בעסקאות ההשוואה.	31.03.2021- 13.03.2023
7	התייחסות הוועדה המקומית ביחס לחלק היחסי ברכוש המשותף במדרגת תכנית תא/4474.	23.10.2025
8	שטר חכירה	13.09.2000
9	כתב ערר על החלטת הח"מ בחלקה הנדונה.	
10	תכניות בקשות להיתרים בחלקות 406, 407, 294	

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים בקומה השניה.		
גוש	:	6214		
חלק מחלקות	:	294	406	407
שטח חלקה רשום	:	513 מ"ר	565 מ"ר	594 מ"ר
זכויות משפטיות	:	חכירה		
כתובת	:	רחוב ארבע ארצות 2, תל אביב - יפו.		

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה השניה של בנין מגורים בבניה ותיקה, בן 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים המשמשת בחלקה למגורים.

הבניין ממוקם על חלקות 407, 406 ו-294 בגוש 6214 הכולל 5 כניסות בכתובת עירונית, ארלוזורוב 45, ארבע ארצות 2,4 ואמסטרדם 2,4, שכונת הצפון הישן – החלק הצפוני, תל אביב-יפו.

[3] ללא נספח ג- הסכם השכירות ונספח ד – הסכם התמ"א, על אף שנדרשו במסגרת סיכום הדיון.

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

רחוב ארבע ארצות הינו רחוב פנימי וחד סטרי המסתעף מרחוב ארלוזורוב בדרום וסופו מעבר להולכי רגל עד למפגש עם רחוב בזל בצפון.

ראשיתו של רחוב אמסטרדם, שהינו רחוב פנימי וחד סטרי, מרחוב ארבע ארצות במערב ומתחבר לרחוב עמנואל הרומי במזרח.

כאמור, הנכס ממוקם בבניין הגובל במפגש הרחובות ארלוזורוב, ארבע ארצות ואמסטרדם, מעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב, ממזרח לרחוב ארבע ארצות ומדרום לרחוב אמסטרדם.

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 - חלקה 298 עליה מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל ק. עמודים.
- מצפון - חלקה 406 עליה חלק מהמבנה מושא השומה הכולל מבנה בן 3 קומות מעל ק. עמודים.
- מדרום - רחוב ארלוזורוב ומעברו בניין מגורים בבניה רוויה בן 3 קומות מעל ק. עמודים.
- ממערב - רחוב ארבע ארצות ומעברו בניין מגורים בבניה רוויה בן 3 קומות מעל.ק עמודים.

חלקה 294, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, בשטח 513 מ״ר, לה חזית צפונית לכיוון רחוב אמסטרדם בת כ- 17.5 מ׳ ועומקה הממוצע כ-29 מ׳.

חלקה 406, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, בשטח 565 מ״ר, לה חזית צפונית לכיוון רחוב אמסטרדם בת כ-20.5 מ׳, חזית דרומית בת כ-18 מ׳ וחזית מערבית בת כ-24 מ׳ לכיוון רחוב ארבע ארצות.

חלקה 407, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, בשטח רשום של 594 מ״ר, לה חזית דרומית לכיוון רחוב ארלוזורוב בת כ-19 מ׳, חזית צפונית בת כ-21.5 מ׳ וחזית מערבית בת כ-29 מ׳ לכיוון רחוב ארבע ארצות. שטח החלקה נטו לאחר הפקעה במועד אישורה של תכנית תא/4474 הוא 513.88 מ״ר.

בתחום החלקות בנוי בניין מגורים משותף ותיק שנבנה בשנות ה-40׳ בקירות משותפים, בבינוי של 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, בו 5 כניסות: 3 כניסות מחזית רחוב ארבע ארצות ו-2 כניסות בחזית רחוב אמסטרדם, הכולל בקומת קרקע 2 חנויות בחזית לרחוב ארלוזורוב ו-7 יח״ד, 10 יח״ד בקומה טיפוסית ו-4 דירות על הגג, וסה״כ 41 יח״ד בבניין ו-2 חנויות[4].

מידות המבנה: חזית דרומית הפונה לרחוב ארלוזורוב בת כ- 12 מ׳, חזית מערבית הפונה לרחוב ארבע ארצות בת כ- 50 מ׳ וחזית צפונית הפונה לרחוב אמסטרדם בת כ- 26.5 מ׳.

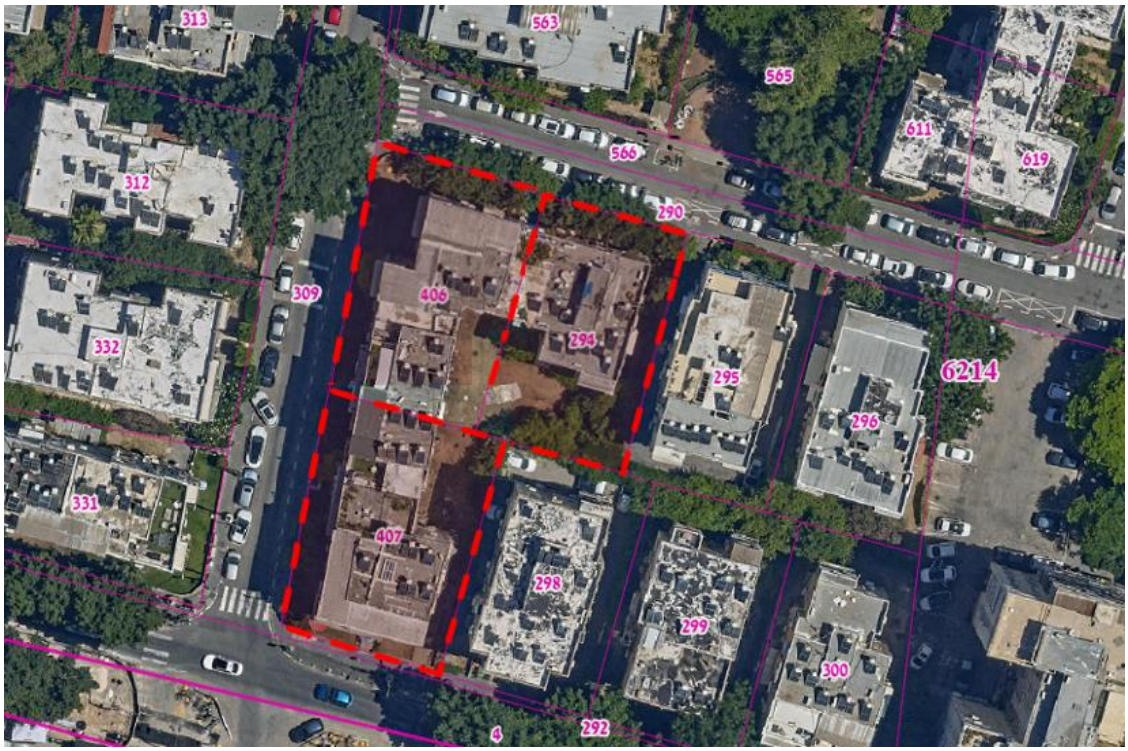
הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. הבניין אינו כולל מעלית נוסעים וללא חניות.

[4] תואם למספר היחידות הרשום בארנונה, בהתאם למסמכים שהוצגו ע״י שמאית המשיבה.

מושא השומה מהווה דירת מגורים הממוקמת בחלקה 407, בקומה השניה בכניסה הדרומית של המבנה, מרחוב ארבע ארצות 2, בחזית הפונה לכיוון רחובות ארבע ארצות וארלוזורוב.

שטח הדירה כפי שעולה משומות הצדדים 60 מ״ר[5].

<u>תצלום אוויר של המבנה, החלקות וסביבתן (החלקות תחומות בקו אדום מקווקו):</u>



6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 <u>תכנית 58 (״גדס״)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 976 ביום 04.01.1940.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד ״**אזור דירות 1**״ וזכויות הבניה הן כדלהלן:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ״ר
אחוזי בניה:	35% לקומה
מספר קומות:	3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.
צפיפות:	3 יח״ד לקומה, 9 יח״ד לחצי דונם.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ׳. אחורי – 5 מ׳ (תותר חריגה של 1 מ׳ לגזוזטראות). צדדי – 3 מ׳.

[5] בהתאם לחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף. בחוזה המכר צוין שטח דירה 57 מ״ר.

6.2. **<u>תכנית 128</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1176 מיום 12.03.1942.

בהתאם לתשריט, מושא השומה מסווג ביעוד "אזור דירות A", קו בניין קדמי 4.

6.3. **<u>תכנית 61</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1389 מיום 18.02.1945.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד **אזור דירות 1.**

6.4. **<u>תכנית 76</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 ביום 08.02.1951

התכנית הינה תיקון לתכנית 58 ומהווה חלק ממנה.

התכנית מאפשרת תוספת דירת גג בשטח של 54 מ"ר במבנה בן 3 קומות, כאשר המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 16 מ'.

במבנה בו המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 24 מ', התוספת לא תעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגבוה. חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה.

לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת.

תוספת דירת הגג תורשה רק על בניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

6.5. **<u>תכנית 286</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 ביום 28.02.1952.

בהתאם להוראות התכנית שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה טרם התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

6.6. **<u>תכנית 637</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 ביום 11.08.1960.

התכנית קובעת כי תוספת בניה על הגג כאמור בתכנית 76 לעיל תהיה לצרכי מגורים בלבד. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.

6.7. **<u>תכנית 678</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 922 מיום 05.04.1962.

מטרת התכנית היא לאסור תחולת השימושים המותרים עפ"י סעיף מס' 36 א' באזורי המגורים ואזורי המסחר בתכנית 58.

6.8. **<u>תכנית 756</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1189 ביום 03.06.1965

התכנית מתירה בתנאים הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה. בין יתר התנאים, התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה תהיה חובה.

6.9. **<u>תכנית 1187</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969.

מטרת התכנית היא לאסור הקמת חדרי כביסה על גגות הבניינים אשר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.

6.10. **<u>תכנית 1193</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969.

מטרת התכנית היא לאסור הקמת חדרי כביסה על גגות הבניינים אשר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.

6.11. **<u>תכנית</u>** <u>1680</u>

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׳).

6.12. **<u>תכנית מ׳</u>**[6]

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

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות, ומוסיפה 7% בנייה במגרשים בהם מותרת בנייה של עד 38% לקומה[7]. התכנית קובעת הוראות לבניה חדשה.

6.13. **<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] מדיניות הוועדה לא לחייב בהיטל השבחה עבור תכנית זו.
[7] התכנית לא תחול על אזור בו הבנייה מוגבלת ל-2 קומות או אזור מגורים מיוחד.

6.14. **<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.

6.15. **<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.

6.16. **<u>תכנית ע'1</u>**

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

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים בהם בניינים לשימור, כמפורט להלן:

<u>בניינים עם דירות צמודות קרקע:</u>

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'.

תכליות: בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים. בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כלליים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד **ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה**, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

<u>בנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע:</u>

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'.
תכליות:	לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים ירשמו כרכוש משותף. מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

<u>סעיף 12- (היטל השבחה לתכנית)</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.

6.17. **<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.

6.18. **<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.

6.19. **<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.

6.20. **<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.

סעיף 14א- הריסת מבנה והקמתו מחדש:

1. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים.
2. על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחול זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11, 12, 14 לתמ״א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.

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.

6.21. **<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.

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

- ביום 01.06.2011 ולאחר מכן ביום 02.11.2011[8] אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בעיר תל אביב. מעיון במסמך המדיניות עולה כי במקרה של **תוספת בניה** ברובע 3, בבניינים עד 4 קומות תותר **תוספת קומה ומעליה תותר קומה חלקית** בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרובעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) ובנוסף תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית 50% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.
בהריסה ובניה מחדש הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות (בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב כמפורט בתכנית רובע 3). **תותר תוספת קומה חלקית** בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית רובע 3.
- 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.

6.23. **<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).

6.24. **<u>תכנית מתאר תא/5000</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016 (תכנית מתאר כוללנית)[9].

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 301, אזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות. רחוב ארלוזורוב הינו מתע"ן – קו מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

6.25. **<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.

[8] 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.
[9] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, הוועדה אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

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.

6.1. **<u>תכנית תא/3616 א'</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7668 ביום 9.1.2018.

מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ע"י:

1. קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בת"א.
2. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3.
3. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למקדם האורבני של רובע 3 על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
4. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

החלקה הנדונה ממוקמת מחוץ לתחום הכרזת אונסקו.

<u>הוראות הבנייה בבניינים חדשים מחוץ לאזור ההכרזה מצפון לרחוב ארלוזרוב:</u>

1. תותר בניה בגובה שלא יעלה על **6 קומות וקומת גג חלקית** (כולל קומת קרקע או קומת עמודים). גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ' (יימדד מרצפה עד רצפה).
2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 55% משטח המגרש. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים.
3. יותר שטח עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה הטיפוסית ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחובות בן יהודה וארלוזורוב הבלטת המרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'.
4. קומת קרקע - יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. שימושים: שטחי שירות. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי.
5. בניה על הגג - שטחי הבנייה על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מאחת

משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ׳ בחזית הקדמית הנותרת. גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג.

6. מרתפים – זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע׳1 על שינוייה.
7. בחישוב מספר יח״ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח״ד נוספת.
8. החנייה תהיה עפ״י התקן. החנייה תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת״ק בשל צורתו וגודלו של המגרש.
9. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
10. בהתאם לסע׳ 5 בהוראות התכנית מותרת בניה בקוי בנין- חזית עפ״י תכנית תקפה (4 מ׳), צידי -2.5 מ׳ אחורי-4.5 מ׳, 6 קומות +קומת גג, מקדם צפיפות 80 ו- 20% שטחי שרות משטחי הבניה הכוללים.

<u>הוראות הבנייה לתוספות לבניינים קיימים שהוצא בהם היתר עד ליום 1.1.1980, מחוץ לאזור ההכרזה:</u>

1. בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות **תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית**. בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית. גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ׳ מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
2. מחוץ לאזור ההכרזה- במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בניה מכוח התכניות המפורטות כגון ג׳, ס׳, 76, 74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג, למעט תמ״א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני הפקדת תכנית זו (27.6.2011) יחולו ההוראות הבאות:
   תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.
3. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
4. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן. במידה שתבוצענה הרחבות ליח״ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
5. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף.
6. נסיגות- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ׳ מקו החזית

הקדמית הנותרת. במגרשים בהם שלוש חזיתות קדמיות רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבת חו״ד מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור.

7. מחוץ לתחום אזור הכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג – לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות. גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג.
8. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה בקומת הגג התחתון והעליון.
9. הועדה המקומי רשאית לאשר, לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו. הרחבות הדירות הקיימות תבוצע ברצף אנכי במסגרת קווי בנין המותרים ובהיקף של עד 25 מ״ר ליח״ד הכולל את המרחב המוגן.
10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית הראשית. ככל שלא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול המגרש הצדדי ועד 3 מ׳ מגבול המגרש האחורי בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.
11. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבה יח״ד קיימות או ליצירת יח״ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי בניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. מקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס׳ מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר.
12. מרפסות- הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ׳, למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ- 1.6 מ׳.
13. לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן.
14. מרתפים – זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע׳1 על שינויה.
15. החניה תהיה עפ״י התקן. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש, אלא אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי.
16. צפיפות- מספר יח״ד המרבי בקומה/ קומות החדשות יהיה עד מס׳ יח״ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ״י היתר הבניה. בקומת הגג ייקבע מס׳ יח״ד ע״י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס׳ יח״ד בקומה הטיפוסית.

6.2. **<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.

6.3. **<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 תאי שטח: תא שטח מס׳ 228 ששטחו 513.88 מ״ר[10] ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה ותא שטח מס׳ 669 ביעוד דרך.

בהתאם לנספח מתחמי תכנון, החלקה הנדונה מהווה יחידת מימוש לבניה בקיר משותף עם חלקה 298 ממזרח (ארלוזורוב 47).

<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 העליות. 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 העליות.

[10] בהתאם לדף המידע שהופק מאתר הוועדה המקומית.

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 ד בפרק 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – **מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין.**

בסעיף ט בפרק 5 – טבלת זכויות והוראות הבניה נקבע כי תותר הרחבת שטח הקומה לצורך בניית ממ"קים במקום ממ"ד בשטח המינימלי הנדרש עפ"י תקנות פיקוד העורף, ולצורך מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית זו וכמפורט בסעיף 4.1.2. (א) (1). במקרה זה שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם לשטח הקומה הטיפוסית כולל ממ"קים ומרפסות בתחום 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.** בהתאם לטבלת הזכויות וההוראות בפרק 5, בבניה בקיר משותף, ביחידת מימוש הכוללת שטחי שירות משותפים – ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים.
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[11].
5. במגרשים הגובלים בשבילי קישוריות קו הבניין כלפי השביל יהיה 0. במקרה של פיצול יחידת מימוש שתביא לבינוי במגרש בודד, קווי הבניין הצידיים בתחום רובע 3 יהיו 3 מ' ובתחום רובע 4 יהיו 3.5 מ'.

בהתאם לטבלת הזכויות וההוראות בפרק 5, **קו הבניין הצידי – 3 מ'[12] וקו הבניין האחורי - 4.5 מ'.**

[11] קו הבנין הקדמי לכיוון רחוב ארבע ארצות נקבע בהתאם לרוזטה על גבי התשריט לפי 4 מ'.
[12] לפחות אחד מקווי הבניין הצידיים יהיה 0, בהתאם לנספח הבינוי ליחידות המימוש.

הכרעת שמאי מכריע מיום 12.11.2025 היטל השבחה משה ספיר נ' הועדה המקומית תל אביב-יפו - גוש 6214 חלקה 407 - רמה מאור

6. <u>בנייה בקיר משותף</u>:

- במגרשים <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u> 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, הוועדה 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.

7. <u>מרתפים</u>: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע1. כמו כן, יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע.

8. <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.

9. <u>חזית מסחרית</u>: גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה עד 6.5 מ׳ ברוטו ולא יפחת מ- 5 מ׳ נטו.
10. <u>גגות</u>: בתחום רובע 3, קומות הגג יבנו בנסיגה של 3 מ׳ לחזית הפונה לרחוב ונסיגה לעורף בשיעור 2 מ׳ בקומה העליונה. בקומות הגג יותרו מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית ולא תותר הבלטתן מעבר לקווי הנסיגה. 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 ולמערכות הטכניות בתנאים המפורטים בסעיף 6.2 (6).
11. <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 ו 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.

12. <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.**

בנוסף, מחוץ לאזור ההכרזה יחולו ההוראות הבאות:

- לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ״ר שטח כולל). לא יותר איחוד דירות אלה.
- אמצעי המיגון עבור 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 המוגן.
- 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>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.

14. <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.

15. <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 585 מיום 08.11.1947</u>

לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר המכיל: בקומת עמודים 10 חדרים ושטח פתוח ובקומות א,ב,ג – 23 חדרים בכל קומה ובקומת הגג 4 חדרי כביסה.

7.2 <u>רישיון בניה מספר 948 מיום 30.03.1948</u>

לבניין קומה ד׳ המכילה 5 חדרים עם ח״ש.

7.3 <u>היתר לשימוש חורג מספר 980626 מיום 24.06.1998</u>

שימוש חורג מדירת מגורים בשטח כ-41 מ״ר בקומת העמודים למרפאת עיניים לתקופה של 5 שנים מתאריך 24.12.1997. חסר ודרוש מקום חניה אחד.

7.4. **<u>בקשה להיתר</u>**

בהתאם לתכניות בקשה להיתר באתר הוועדה המקומית עולה כי בחלקות שבנדון מבוקש להרוס את הבניין הקיים ולבנות בניין מגורים משותף בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וגלריה, על 4 חלקות: 406, 407, 294 ו-298 ממזרח.

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 06.02.2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6214		
חלקה	:	294	406	407
שטח חלקה	:	513 מ"ר	565 מ"ר	594 מ"ר
בעלויות	:	היכל נוי בע"מ, בשלמות.		
חכירות	:	חכירות שונות, ביניהן חכירה ע"ש ספיר משה (1/2) וספיר ירדנה (1/2), מיום 11.04.2013, מס' שטר 14193/2013/1, בתנאי שטר מקורי 32731/2001/1, עד ליום 12.09.2999.		
הערות	:	הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת קרסו נדל"ן בע"מ מיום 23.10.2023 על החכירה של ספיר משה וספיר ירדנה.		

8.2. **<u>הסכם מכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 03.12.2024 למכירת זכויות החכירה בדירת מגורים בשטח של כ-57 מ"ר, הנמצאת בקומה השנייה, חזית לכיוון מערב, בבניין ברחוב ארבע ארצות 2 דירה מספר 4, הידועה גם כחלק מחלקות 407, 406, 294 בגוש 6214.

מהסכם המכר עולה כי המוכר, ביחד עם דיירים נוספים בבניין המשותף, חתם על הסכם תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עם חברת קרסו נדל"ן בעיר בע"מ ח.פ. 515026508 בעטיו נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין, אשר אינה מונעת את מכירת הדירה לקונה.

התמורה בסך 3,680,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

8.3. **<u>שטר שכירות</u>**

הוצג לעיוני שטר שכירות (חכירה) שנערך בין היכל נוי בע"מ לבין שינקמן כרמלה ושביט יוסף מיום 13.09.2000 ממנו עולה כי הנכס משמעותו בית משותף ובו 5 כניסות המצויות ברחוב ארבע ארצות 2,2א,4 וברחוב אמסטרדם 4,2 בת"א.

המקרקעין: גוש 6214, חלקות 294, 406, 407 בשטח 513 מ"ר, 565 מ"ר ו-594 מ"ר בהתאמה, חלק במקרקעין, דירה בשטח 57 מ"ר, מס' 4 בר. 2 חדרים הנמצאת בקומה השנייה, כניסה חמישית, חזית לכיוון מערב.

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/3616 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/3616 א'	לא חלה השבחה	₪ 463,932
4474	לא חלה השבחה	₪ 300,565

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

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- המצב התכנוני - עפ"י חוות דעת הצדדים, הוסכם כי אין תוכניות משביחות במצב הקודם לתכנית תא/3616/א..
- גורמי ההשבחה (תכנית תא/3616 א' ו-תא/4474)
- לגישת שמאי הצדדים, החלופה המיטבית למימוש הזכויות בנכס מכוח תכנית תא/3616/א הינה העדפה של תוספת על המבנה הקיים במדרגת תכנית 3616/א, ובמדרגת תכנית תא/4474 החלופה המיטבית למימוש הזכויות, הריסת המבנה הקיים ובנייה מחדש.

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	עמדת שמאי המשיבה
תכנית תא/3616 א'		
התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם	בהתאם לפס"ד לויתן אין לנטרל בשווי מצב קודם את זכויות תמ"א 38	בהתאם לערר לויתן ברובע 3 אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה על פיה.
עליית ערך המקרקעין	לא הוכחה עליית שווי ולכן התכנית אינה משביחה	בהתאם לעסקאות, קיימת עליית שווי מאישורה של התכנית.
תוספת הזכויות	קומה רביעית (חלף הבינוי הקיים) – 660 מ"ר קומה חמישית – 660 מ"ר קומת גג חלקית – 466 מ"ר מרפסת גג – 194 מ"ר	השלמת קומה רביעית – 314 מ"ר קומה חמישית – 660 מ"ר קומת גג חלקית – 511 מ"ר מרפסת גג – 149 מ"ר

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
הבינוי בקומת הגג	לאור גובה קומת הגג הקיימת, קומת הגג אינה מותאמת לתוספת בניה אלא יש להרוס את דירות הגג הקיימות.	תכנית 3616א' אינה דורשת להרוס את הבינוי הקיים על גג המבנה ואף אין כל צורך בנסיבות המקרה שבנדון להרוס את הבניה הקיימת על הגג.
מקדם מימוש התכנית	50%	סבירות המימוש מגולמת במקדם הפחתה לדחיה ומושע.
דחיה ומושע	0.5 (12 שנים, 6%)	0.59 (9 שנים, 6%)
בינוי חדש על ישן	2,400 ₪/מ"ר	370 ₪/מ"ר
עלויות חיזוק/התאמה	960 ₪/מ"ר	עלות החיזוק תורמת לשווי לפחות בגובה העלות
קרן חניה	1,207,900 ₪	1,111,268 ₪
שווי מ"ר מבונה	אין מחלוקת	24,000 ₪
חלק יחסי	אין מחלוקת	2.16%
תכנית תא/4474		
עליית ערך המקרקעין	הדירה הנדונה לא נמכרה ביותר מדירה אחרת שלא בתחום תכנית 4474 כך שאין עליית מחיר עקב התכנית וההשבחה הנטענת אינה נתמכת בנתוני שוק	לא ניתן לבחון את ההשבחה בגישת ההשוואה על בסיס 2 עסקאות. לעסקאות ההשוואה יש משתנים שונים ולכן כל מה שנטען ברובע 3 תקף גם בתכנית זו.
שטחי הקומות במצב תכנוני חדש	מסחר בק"ק – 200 מ"ר קומות טיפוסיות – 1440 מ"ר קומת גג חלקית – 138 מ"ר מרפסות גג – 102 מ"ר	מרתף – 298 מ"ר מסחר בק"ק – 298 מ"ר קומת ביניים וגלריה – 202 מ"ר קומות טיפוסיות – 1908 מ"ר קומת גג חלקית – 202 מ"ר מרפסת גג – 116 מ"ר
פגיעה ביעילות החניון	לרצועת הקרקע שהופקעה בחזית החלקה חשיבות רבה ליעילות החניון.	ההפקעה במסגרת תכנית 4474 בחזית לרח' ארלוזורוב אינה מונעת אפשרות להקמת מרתף עפ"י הוראות תכנית ע'1.
פגיעה בדירות גג	תוספת הקומה לחלקה 407 בלבד יוצרת דירה המשקיפה על דירות הגג בחלקות הסמוכות ופוגעת בשווין.	שווי זכויות הבניה בחלקות הסמוכות אינו רלוונטי לנכס שבנדון.
טענות נוספות	תכנית תא/4474 מצמצמת את שטח המרפסות האפשרי. מגבלות התכנית יוצר תמהיל דירות קטנות עם ממ"ק ודירות גדולות ללא דירות בגודל סטנדרטי ומקובל.	מרפסות – קיימת האפשרות להגדיל את שטח הקומה לצורך הקמת מרפסות פנימיות כך שהתכנית אינה משנה את שטחי המרפסות אלא משנה את אופי הבינוי. תמהיל דירות – ניתן להקים ממ"ד בתחום קווי הבניין ו/או הגדלת שטח הקומה לצורך הקמת ממ"ק.
דחיה ומושע	0.75 (5 שנים,6%) בשני מצבי התכנון	0.75 (5 שנים,6%) בשני מצבי התכנון
ערכי שווי	מ"ר מבונה מסחר – 28,000 ₪ מ"ר מבונה מגורים – 33,500 ₪	מ"ר מבונה מסחר – 35,000 ₪ מ"ר מבונה מגורים – 38,000 ₪
חלק יחסי	אין מחלוקת	2.16%

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

13. **<u>תכנית תא/3616 א'</u>**

13.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1.1. **<u>התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם</u>**

לטענת שמאי המבקש, אין לנטרל בשווי מצב קודם את הזכויות מכח תמ"א 38, וזאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בעמ"נ 18618-12-22שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב שעסק בחיוב בתוכנית תא/3616א':

- סעיף (19ב) לחוק התכנון והבניה איננו מעניק פטור מהיטל השבחה בעת מימוש בדרך של מכר אלא בדרך של הפקת היתר בניה בלבד.
- תכנית תא/3616א' הינה תכנית קונקרטית ומסוימת היוצרת ודאות עקרונית וממילא מקנה זכויות בניה. על כן, ההשבחה מתגבשת בעת אישורה וההיטל משולם בעת מכר. לעומת זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א, זכויות בניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה בעת מכר.
- לאחר סקירה וניתוח של הפסיקה העדכנית, מגיע בית המשפט למסקנה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38 בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק, בין היתר על ידי בדיקה כיצד נהגה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות. השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה.
- עליית ערך, ככל שאירעה ברובע 3 כתוצאה ממסמך המדיניות, "נבלעת" בעליית ערך ככל שאירעה, כתוצאה מתחולתה של תמ"א 38 על אותו רובע.3 על כן, קובע בית המשפט, אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות.
- צפי המימוש המוערך בתכנית - השמאי המייעץ יכול וצריך להתייחס להיתכנות המימוש בפועל בעת עריכת שומתו, על סמך ניסיונו וידיעותיו המקצועיות, כפי שאף הונחה לעשות כן בהנחיות שניתנו על ידי ועדת הערר בנספח א'. הוא גם הונחה לעניין משך הדחיה הצפוי לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. אין צורך לקבוע מראש כיצד תיקבע הדחייה מאחר ומדובר בעניין שמאי מובהק.

ביחס לטענת המשיבה לעניין רכיב הוודאות, טען שמאי המבקש כי בהחלטות הח"מ הוערך רכיב הוודאות בתמ"א במקדם 0.87 ולפיכך אימץ קביעה זו בתחשיבו החלופי. בחלופה הראשונה נקבע כי לא חלה השבחה מאחר ורמת הוודאות זהה ולא חלה עליית שווי.

13.1.2. **<u>עליית ערך המקרקעין</u>**

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לתוספת השלישית בחוק התו"ב ובהתאם לפסיקה, עלינו לאמוד את ההשבחה בעקבות אישור תכנית בהתאם לעליית שווים של המקרקעין.

לטענתו, המבחן איננו טכני תיאורטי אלא מבחן השוק, כאשר לצורך השתת חיוב בהיטל השבחה, הועדה המקומית נדרשת להוכיח את עליית שוויה של הדירה בדרך של בחינת שווי הדירה במועד שלפני אישור התכנית ובמועד שבסמוך לאחר אישורה. לעניין זה מפנה לברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברמוביץ', החלטת ועדת ערר (ת"א) 85102/11 מתתיהו נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון, החלטת ועדת ערר (ת"א) 85170/14 צאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, עמדתו של היועץ המשפטי לממשלה אשר הוגשה בעמ"נ 59261-06-14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' ברגר[13] פס"ד נועה לב ופס"ד בר לוי.

כמו כן, מפנה לפסיקתו של השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 6968/159, רח' רופין 9, הכוללת ניתוח עסקאות בתחום התוכנית ומחוצה לתוכנית המגיעה למסקנה כי *"לאור מבחני השוק מתקבלת ההבנה כי שווי דירה ברובע 3 הכוללת זכויות מתכנית תא/3616/א' (לרבות בריכות שחיה בגג), אינו עולה על שווי מתואם מדירה דומה וסמוכה יחסית, שאינה בתחום"*. בנוסף מפנה לסקר שנערך ע"י השמאי המכריע בועז קוט בפסיקות שונות המתייחסות לתוכנית הנדונה (לדוגמא פסיקתו בגו"ח 7092/30/3, ברח' זמנהוף 24 ת"א) וסקר שנערך ע"י השמאים רן וירניק ודני טרשנסקי לפיו לכל היותר עליית השווי הינה בגבולות 500 ₪ למ"ר.

לאור האמור טען כי שומת המשיבה אינה מוכיחה השבחה בעקבות אישור תכנית תא/3616 ובמבחן שוק אמיתי לא קיימת עליית ערך. שמאי המבקש מבהיר כי אם קשה להוכיח את ההשבחה, אולי פשוט לא קיימת השבחה.

ביחס לסקר המחירים שערכה שמאית המשיבה, טען שמאי המבקש כי הניתוח בוצע על בסיס שטח רשום כך שמדובר בניתוח מטעה. כמו כן, מדובר בבחירה של נתונים סלקטיביים.

ככל וטענותיו לא תתקבלה, שמאי המבקש מתייחס לשומת המשיבה, כדלהלן:

13.1.3. **<u>תוספת הזכויות</u>**

13.1.3.1. **<u>הבינוי בקומת הגג והתמורה לדירות הגג</u>**

לטענת שמאי המבקש, במסגרת השומה המכרעת הקודמת בחלקות הנדונות נקבע כי די בייחוס הזכויות של דירות הגג והמרפסות לדירות בקומה העליונה וכי תוספת הזכויות להשלמת הקומה הינו רכוש משותף, ואולם לטענתו, קומת הגג אינה מותאמת לתוספת בניה ולכן השלמת הקומה ובניה מעלייה מחייבת הריסת הדירות הקיימות בגג, בין היתר לאור גובה הקומה שהינו 2.6 מ' בלבד.

כתימוכין לעמדתו מפנה להיתרי בניה במבנים בהם קומות גג חלקיות נהרסו[14].

[13] יובהר, כי בפסק הדין שניתן בעניין ברגר, לא התייחס בית המשפט לשאלת אופן הוכחת קיומה של השבחה.
[14] היתר בניה מס' 20220512 בגו"ח 6214/314 רח' ארבע ארצות 9 ובקשה להיתר מס' 20221960 ברח' ז'בוטינסקי 80 פינת רח' עמנואל הרומי 25.

לכן, לטענתו, החישוב הנכון הוא כזה המביא בחשבון את הזכויות של הקומה באופן מלא לצד פיצוי הדיירים בשווי דירתם ותמריץ פינוי.

במהלך הדיון שהתנהל בפני הבהיר כי לא רלבנטי אם יש הוראה להריסת הבינוי בגג או שאין. הרלבנטי הוא האם הבינוי על הגג הקיים ישים / אפשרי. לטענתו, התשובה ברורה שהבינוי על הקיים אינו ישים ללא הריסת הקומה החלקית. לטענתו, היתרי הבניה אליהם הפנתה שמאית המשיבה תומכות בעובדה שתידרש הריסה:

חלקה 151 בגוש 6902 דיזינגוף 191 –הבינוי נהרס ולפי החתך התקרה היא חדשה.

בן יהודה 210 6960/72 –הקומה הקיימת בגובה של 2.94 מ' ולא כמו במקרה בנדון 2.6 מ'.

נורדאו 93 6957/177 –הריסת תקרה קיימת ובניה חדשה.

בן יהודה 220 – הגובה הוא 2.82 מ' גובה קומה רגילה.

לאור האמור, מדוגמאות אלה ניתן להבין שבהשלמה לא יעשו גובה של 2.6 מ'. שמאי המבקש מבהיר כי הוא אינו חולק שהשלמת הקומה, היתרה, היא רכוש משותף, אולם היא עדיין לא מותאמת ליתרת הקומה ולבניה מעל, ולכן יש להביא בחשבון שהבינוי הקיים ייהרס.

13.1.3.2. **<u>שטח קומת הגג החלקית</u>**

במסגרת הכרעת הח"מ בחלקה הובאו בחשבון הנסיגות הקבועות בסעיף 4.1.3.ב 8 (ב), לפיו במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. לא הוצג תחשיב אך ככל הנראה הונח כי הנסיגה הרחבה (3 מ') תהיה לחזיתות הצרות.

שמאי המבקש טוען כי הבינוי הסביר שיאושר לאור סעיף זה הינו נסיגה רחבה (3 מ') לחזית הארוכה (רחוב ארבע ארצות) ונסיגה צרה (1.2 מ') לחזיתות הקצרות (ז'בוטינסקי ואמסטרדם). במקרה שכזה שטח קומת הגג המתקבל הינו בגבולות 469 מ"ר.

13.1.4. **<u>מקדם מימוש התכנית</u>**

שמאי המבקש מציין כי ההנחה בשומות הועדה (בכלל העיר ת"א) שהתוכנית תמומש בכל הבניינים הכלולים בתחומה. לטענתו מדובר בהנחה בלתי סבירה ולכן יש להביא בחשבון מקדם סבירות למימוש בשיעור 50%[15] כמצוין בהוראות התוכנית.

במסגרת הכרעת הח"מ בחלקה נקבע כי "אין מדובר במקדם שרירותי נוסף אלא במקדם הדחיה המשקף את המורכבות במימוש הזכויות באופן פרטני לכל בניין ובהתאם למאפיינים הפיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף", אולם לטענת שמאי המבקש, קונה ככל שהיה נכון לשלם על זכויות תמ"א, ישאל את עצמו מה הסיכוי שפרויקט תמ"א יצאה לפועל (מקדם סבירות) וכמה זמן ייקח למימוש הפרויקט ככל שתהיה נכונות (מקדם דחייה).

[15] בעניין בזה מפנה לסעיף 2.3 בהוראות התוכנית – נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית.

המדובר במרכיבים מצטברים אותם יתמחר כל קונה. לפיכך סבור שמאי המבקש כי האמור בהחלטת ועדת ערר ובית המשפט (המוזכרים בשומה המכרעת) תומכים ואף מחייבם נקיטה בשני המקדמים. לא בכדי ההחלטה והפס"ד התייחסו לנושא.

לא מדובר במקדם שרירותי נוסף, אלא בהסתכלות שוק אשר מבין שלא יבוצע מימוש בכל המבנים הנכללים בתוכנית.

13.1.5. **<u>דחיה ומושע</u>**

במסגרת הכרעת הח"מ בחלקה נקבע מקדם דחייה 0.5. לעמדתו, מקדם זה הינו גבוה, במיוחד בשעה שלא הובא בחשבון ביטוי לסבירות המימוש (כמצוין לעיל).

בתחשיב החלופי שערך הביא בחשבון מקדם סבירות ומקדם דחייה בהתאם לשומה המכרעת.

13.1.6. **<u>עלויות התאמה וחיזוק</u>**

במסגרת הכרעת הח"מ בחלקה נקבע כי עלויות החיזוק נאמדות בגבולות 600 ₪ למ"ר מבנה קיים וזאת על בסיס עלות קירות חיזוק היקפים בסך של 1,200 ₪ למ"ר ויחס שטח קירות מעטפת ושטח מבנה מקובל של 50%.

היקף הבניין שבנדון הינו כ- 180 מ'. בהינתן גובה מבנה של כ- 12 מ' מתקבל שטח קירות היקפיים 2,160 מ"ר המהווים כ- 80% משטח המבנה (2,754 מ"ר). כך שעלות החיזוק הראויה במקרה שבנדון הינה בגבולות 960 ₪/מ"ר (80% מ- 1,200 ₪).

לטענתו, ככל שעמדת המשיבה לפיה תרומת החיזוק עולה על עלותה היתה נכונה אז לא היתה נדרשת תמ"א 38. רציונל התמ"א שצריך להוסיף זכויות כדי שזה ייצר כדאיות לחיזוק ולכן זה מנוגד לרציונל התמ"א.

13.1.7. **<u>בינוי חדש על ישן</u>**

במסגרת הכרעת הח"מ בחלקות נקבע כי עלויות בינוי חדש על ישן מתבטאות ב- 1,800 ₪ למ"ר על בסיס יקרות ב- 30% מעלות בניה למ"ר שנאמדו על בסיס מחירון דקל ב- 6,000 ₪.

לעניין זה, שמאי המבקש מציין כי מחירון דקל הינו ממוצע כלל ארצי, ברור כי עלות הבניה במרכז הארץ ובמרכז ת"א בפרט יקרה יותר מהממוצע.

לאור האמור, הביא בחשבון עלות בניה, על הצד השמרני, במרכז ת"א במועד הקבוע, הינה לכל הפחות 8,000 ₪ / למ"ר ולכן עלות בינוי על חדש הינה לכל הפחות 2,400 ₪ למ"ר.

13.1.8. **<u>חלק יחסי</u>**

שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה לחלק יחסי בהתאם לרישומי הארנונה בחלקות שבנדון.

13.1.9. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב קודם - תמ"א 38					
מהות	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שווי**
קומה רביעית (חלף הבינוי הקיים)	660	₪ 24,000	1	0.87	₪ 13,780,800
קומה חמישית	660	₪ 24,000	1	0.87	₪ 13,780,800
קומת גג חלקית	300	₪ 24,000	1.1	0.87	₪ 6,890,400
מרפסת גג	360	₪ 24,000	0.3	0.87	₪ 2,255,040
סה"כ					₪ 36,707,040
הפסד שטח דירות בנויות בגג	314	₪ 40,000	1		₪ 12,560,000
תמריץ לבעלי הזכויות בגג לביצוע הפרויקט (20% משווי הזכויות בגג)					₪ 2,512,000
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן	1620	₪ 1,800	1		₪ 2,916,000
עלויות חיזוק המבנה	2754	₪ 2,400	1		₪ 6,609,600
כופר חניה		₪ 48,316	23		₪ 1,111,268
סיכום ביניים					₪ 10,998,172
מקדם הפחתה למושע (12 שנים, 6%)					0.50
מקדם סבירות המימוש					0.50
חלק יחסי					0.0216
תרומת פוט' תוספת זכויות במצב קודם					₪ 59,132
מצב חדש - תא/3616 א					
מהות	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שווי**
קומה רביעית (חלף הבינוי הקיים)	660	₪ 24,000	1	1	₪ 15,840,000
קומה חמישית	660	₪ 24,000	1	1	₪ 15,840,000
קומת גג חלקית	466	₪ 24,000	1.1	1	₪ 12,302,400
מרפסת גג	194	₪ 24,000	0.3	1	₪ 1,396,800
סה"כ					₪ 45,379,200
הפסד שטח דירות בנויות בגג	314	₪ 40,000	1		₪ 12,560,000
תמריץ לבעלי הזכויות בגג לביצוע הפרויקט (20% משווי הזכויות בגג)					₪ 2,512,000
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן	1786	₪ 1,800	1		₪ 3,214,800
עלויות חיזוק המבנה	2754	₪ 2,400	1		₪ 6,609,600
כופר חניה		₪ 48,316	25		₪ 1,207,900
סיכום ביניים					₪ 19,274,900
מקדם הפחתה למושע (12 שנים, 6%)					0.50
מקדם סבירות המימוש					0.50
חלק יחסי					0.0216
תרומת פוט' תוספת זכויות במצב קודם					₪ 103,632
השבחה					₪ **44,500**
היטל השבחה					₪ **22,250**

13.2. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

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. כדלקמן:

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

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 לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם[16] 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[17].

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.

---

[16] 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).

[17] 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'**.

שמאית המשיבה מוסיפה כי בפסק דינו של בית המשפט לעניינים 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 בהליך של היתר ולכן לא ניתן לתת פטור בגינן שלא בהיתר. עוד יובהר כי לאחרונה ניתן פסק דין של בית המשפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 56975-09-23 **הועמ"ק ת"א-יפו נ' בלו מרבל בע"מ ואח'** במסגרתו נקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם וכן **בערר 8108/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יעקב כהן ואח'.**

מבלי לגרוע מהאמור ולחילופין בלבד, יודגש כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב על-ידי הוועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר אשר כולל, בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות[18].

מעיון בהחלטת המועצה הארצית מיום 3.2.2015 עולה כי בהתאם להוראות סעיף 29 לתמ"א 38 הוחלט להאריך את תוקף התכנית ל-5 שנים נוספות החל מיום 18.5.2015. במועד הקובע של תכנית רובע 3 (24.1.2018) נותרו כשנתיים בלבד עד למועד שבו הוחלט כי תמ"א 38 תבוטל. בהתחשב בזמן האובייקטיבי הנדרש להתארגנות בעלי הזכויות (דחיה/מושע), חובת הפרסום בדומה לסעיף 149 לחוק ושמיעת התנגדויות ובשים לב שמדובר בזכויות מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית - תרומת תמ"א 38 לשווי המצב הקודם הינה אפסית וכי לא יכולה להיות וודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 יאושרו ובאיזה היקף.

לעניין רכיב הוודאות מפנה להחלטות השמאיות המכריעות גבע בלטר בגו"ח 6214/519 וחגית רבינסון בגו"ח 7092/50.

לחיזוק עמדת הועדה המקומית, שמאית המשיבה מפנה לחוות דעת משפטית מיום 1.1.2019 אשר נערכה על-ידי עו"ד אילנה בראף, עו"ד יונתן הראל ועו"ד חן חג'בי לגבי ההתייחסות להוראות תמ"א 38 בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית 3616א. חוות הדעת סוקרת באופן מעמיק ונרחב הלכות של בית המשפט העליון, פס"ד של בית המשפט המחוזי, החלטות ועדות ערר, שומות מכריעות והנחיות שמאיות ומשפטיות של השמאי הממשלתי הראשי ושל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

מסקנת חוות הדעת המשפטית הינה כי אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב קודם.

למעלה מן הצורך יובהר כי הוועדה המקומית הגישה ערר על השומות המכריעות אשר נערכו בגין תכנית תא/3616/א, שבמסגרתן נקבע כי במימוש בדרך של מכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות הבנייה מכח תמ"א 38.

בהתייחס להשפעות, ככל שנוצרו, בשווי המקרקעין עקב אישורה של תמ"א 38 במצב הקודם קבעה ועדת הערר **בערר 8023-06-20 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית**.

[18] לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, עתמ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית, עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד, עתמ (ת"א) 11071-16-19 אמנון שילוני נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב.

כתימוכין לעמדתה כי אין להביא בחשבון תרומת שווי זכויות בניה מכוח הוראות תמ"א 38, מפנה להחלטות שמאים מכריעים[19].

13.2.2. **<u>עליית ערך המקרקעין</u>**

בתגובה לטענת היעדר הוכחת עליית ערך, שמאית המשיבה מפנה לעסקאות מכר של דירות מגורים בבניה ותיקה בסביבה כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים למועד 2018/2019:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר נטו
08.03.2018	6214/54	סוקולוב 24	51	3	2.5	1950	₪ 2,550,000	₪ 50,000
08.03.2018	6214/36	יהושע בן נון 54	50	4	2	1950	₪ 2,806,000	₪ 56,120
10.05.2018	6214/455	עין גדי 6	50	2	2	1960	₪ 2,900,000	₪ 58,000
29.05.2018	6214/256	יהושע בן נון 10	78	3	3.5	1970	₪ 4,200,000	₪ 53,846
15.07.2018	6214/339	ארבע ארצות 10	45	2	2	1940	₪ 2,465,000	₪ 54,778
21.06.2018	6962/36	ירמיהו 13	48	2	2.5	1950	₪ 2,925,000	₪ 60,938
09.08.2018	6955/85	דיזינגוף 210	55	2	2.5	1960	₪ 3,100,000	₪ 56,364
28.02.2019	7113/56	דיזינגוף 125	56	2	3	1960	₪ 2,730,000	₪ 48,750
06.03.2019	6959/4	ירמיהו 38	48	4	2	1960	₪ 2,900,000	₪ 60,417
29.04.2019	6214/314	ארבע ארצות 9	52	3	2	1940	₪ 2,400,000	₪ 46,154
15.04.2019	7113/56	דיזינגוף 125	56	2	3	1960	₪ 2,700,000	₪ 48,214
02.05.2019	6901/127	דיזינגוף 209	68	1	4	1950	₪ 4,350,000	₪ 63,971
19.06.2019	6214/526	מנואל הרומי 28	44	2	2	1950	₪ 2,315,000	₪ 52,614
24.07.2019	6214/377	העבודה 13	70	3	4	1960	₪ 3,880,000	₪ 55,429
15.08.2019	6214/522	עמנואל הרומי 19	49	2	2	1960	₪ 2,780,000	₪ 56,735
17.02.2019	6214/415	בזל 24	55	3	2	1950	₪ 2,800,000	₪ 50,909
ממוצע למ"ר בנוי נטו								**₪ 54,577**

עסקאות מכר של דירות מגורים בבניה ותיקה בסביבה כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים למועד 2016/2017:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר נטו
20.03.2016	6214/210	עמנואל הרומי 18	66	2	2.5	1946	₪ 2,750,000	₪ 41,667
17.05.2016	6214/548	יהושע בן נון 38	70	1	2.5	1950	₪ 2,890,000	₪ 41,286
12.04.2016	6962/28	דיזינגוף 273	42	ק"ק	2	1950	₪ 1,800,000	₪ 42,857
16.06.2016	6960/134	דיזינגוף 237	62	1	2.5	1950	₪ 2,535,002	₪ 40,887
28.09.2016	6955/5	דיזינגוף 222	75	4	3	1970	₪ 2,360,000	₪ 31,467
27.04.2017	6214/509	יהושע בן נון 19	70	ק"ק	3	1949	₪ 3,000,000	₪ 42,857

[19] ושי שרביט שפירא בגו"ח 6941/16, גבע בלטר בגו"ח 30166/310 ובגו"ח 7078/7, אמנון נזרי בגו"ח 7080/8, אבישי זיו בגו"ח 6439/352, יצחק ברמן בגו"ח 6388/484, דוד ברייל בגו"ח 6906/96, בועז ברזילי בגו"ח 6955/70, תמיר שדה בגו"ח 6960/88, רמה מאור בגו"ח 6956/164, דנה שיחור בגו"ח 6388/485, חגית רבינסון בגו"ח 7092/50.

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח רשום (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בניה	תמורה	מחיר למ״ר נטו
23.05.2017	6214/338	ארבע ארצות 8	56	3	3	1945	₪ 2,150,000	₪ 38,393
28.06.2017	6959/97	דיזינגוף 282	45	3	2	1969	₪ 2,100,000	₪ 46,667
03.05.2017	6214/335	סוקולוב 8	56	1	2	1947	₪ 2,600,000	₪ 46,429
30.06.2016	6214/188	יהושע בן נון 11	75	4	4	1970	₪ 3,501,000	₪ 46,680
03.07.2016	6215/274	אלחריזי 11	64	2	2	1950	₪ 2,700,000	₪ 42,188
27.11.2016	6961/8	ירמיהו 16	51	2	2.5	1960	₪ 2,360,000	₪ 46,275
23.04.2017	6215/185	ויזל 16	58	1	2	1970	₪ 2,750,000	₪ 47,414
28.05.2017	6215/377	שלמה המלך 98	60	3	3	1950	₪ 2,650,000	₪ 44,167
15.10.2017	6215/190	ויזל 6	56	1	2	1970	₪ 2,650,000	₪ 47,321
13.03.2017	6961/7	ירמיהו 14	56	3	3	1952	₪ 2,360,000	₪ 42,143
ממוצע למ״ר בנוי נטו								**₪ 43,043**

מהאמור לעיל עולה כי תכנית 3616א׳ תרמה באופן מובהק לעליית ערך הנכסים בתחומה.

יצוין כי הפער המתקבל אינו משקף את ההשבחה הראויה אלא את המגמה. לעסקאות ההשוואה משתנים רבים ולכן יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, המשקפת את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616א׳. בענין זה ראה קביעתה של הח״מ בחלקה 376 בגוש 6214 ברח׳ אשתורי הפרחי 3 בת״א, את קביעתו של השמאי המכריע עומר סרחאן בחלקה 254 בגוש 6214 ברח׳ יהושע בן נון 12 ת״א בהתייחס לתכנית 3616א׳ ואת קביעתו של השמאי המכריע דוד דדון בחלקה 198 בגוש 7078 ברחוב אמיל זולא 16 בת״א.

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי לא הוכחה עליית ערך עקב אישור תכנית 3616א׳ וכי לגישתו תכנית 3616א׳ אינה משביחה את הנכס שבנדון, טענה שמאית המשיבה כי תכנית 3616א׳ הופקדה בנובמבר 2012 וכי כבר במועד זה התכנית תרמה לעליית המחירים בנכסים הכלולים בה, בהתאם לבסיס נתוני ההשוואה המפורט לעיל וכן בהתאם לסקר נתוני השוואה כפי שנערך על-ידי השמאי המכריע דוד בריל בחלקה 96 בגוש 6906 ברח׳ שלום עליכם 43 בת״א ובהתאם לנתוני ההשוואה כפי שנבחנו על-ידי השמאי המכריע תמיר שדה במסגרת הכרעתו בחלקה 88/4 בגוש 6960 ברח׳ שדרות נורדאו 28.

זאת ועוד, שמאי המבקש מציג במסגרת חוות דעתו סקר שערך השמאי המכריע משה נדם הכולל עסקאות השוואה בין השנים 2018-2019 ברחוב אבן גבירול וברחובות בתחום תכנית הרובע ולגישתו מנתונים אלה עולה כי התכנית לא תרמה לעליית ערך הנכסים בתחומה. לטענת שמאית המשיבה, בסיס הנתונים שהוצג בסקר שערך השמאי נדם הינו קטן מאד, כולל מקדמי התאמה רבים ושרירותיים ובוודאי שאינו יכול ללמד על מגמת השוק.

יצוין כי הסקר שערך השמאי משה נדם נבחן ע״י הח״מ במסגרת הכרעתה בחלקה 571 בגוש 6214 ברח׳ בזל 52 ת״א שם סקרה את הכשלים העולים מהסקר של השמאי נדם ואף הבהירה כי מדובר בסקר מוטה שאינו מעיד על ההשבחה שיצרה תכנית 3616א׳.

יתרה מכך, שמאי המבקש מפנה לסקר שנערך ע"י השמאי רן וירניק ממנו עולה לכאורה כי תכנית 3616א' גרמה להשבחה נמוכה מאד. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. בעניין זה מפנה להתייחסות הח"מ לסקר שנערך ע"י השמאי רן וירניק במסגרת החלטתה בחלקה 376 בגוש 6214 ברחוב אשתורי הפרחי 3.

יצוין כי גם השמאי המכריע עומר סרחאן בחן את עסקאות ההשוואה במסגרת הסקר שנערך ע"י השמאי רן וירניק ונקבע במסגרת הכרעתו בחלקה 254 בגוש 6214 ברח' יהושע בן נון 12 כי לא ניתן להתבסס על סקר המחירים שהוצג בפניו וכי יש לבחון את ההשבחה באופן פרטני לכל נכס בגישת התועלת על מנת שיהיה ניתן לבחון את כל המשתנים התכנוניים/קניינים לכל נכס עפ"י מאפייניו השונים.

ביחס לפס"ד נועה לב אליו מפנה שמאי המבקש, טענה שמאית המשיבה כי בפס"ד זה מדובר על מתחם דפנה פינוי בינוי. בשונה ממתחם דפנה המאופיין בעסקאות דומות של דירות זהות בבנייני רכבת, במתחם הרובע זכויות הבניה בכל חלקה נגזר משטחה וקווי הבניין המיוחסים לה ולכן רכיב הזכויות והמושע שונה בין חלקה אחת לאחרת. בסע' 99-98 בפס"ד נועה לב כותב גלעד הס שהמטרה להתוות את הדרך הכללית והיא אינה ישימה לכלל המקרים. הוא הכניס סייג והוא מתייחס לתכניות ספציפיות.

13.2.3. **<u>תוספת הזכויות</u>**

מחוץ לתחום ההכרזה, במקרה של בניה קיימת למגורים בהיתר על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בניה ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו, תותר השלמת קומת הגג החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.

לאור זאת, מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:

- השלמת קומה עליונה קיימת לקומה מלאה – בהתחשב בשטח הגג הקיים, שטח הבניה על הגג ואופן הבינוי, הובא בחשבון כי ניתן להשלים את הקומה הקיימת על הגג בשטח סחיר של כ-314 מ"ר, עפ"י הכרעת הח"מ בחלקות שבנדון.
- קומה נוספת - התכנית מאפשרת תוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים כמו כן התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה הוצא לו טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ', כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ-720 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות ומעלית בשטח של כ-60 מ"ר, מתקבל שטח של כ-660 מ"ר, עפ"י הכרעת הח"מ בחלקות שבנדון.
- תוספת קומת גג חלקית – בהתאם לנסיגות הקבועות בתכנית (3 מ' לחזית ו-1.2 מהחזית הנוספת) מתאפשרת קומת גג בשטח של כ-571.14 מ"ר בניכוי חדר מדרגות ומעלית בהיקף של כ-60 מ"ר, מתקבל שטח של כ-511.1 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ-148.86 מ"ר, עפ"י הכרעת הח"מ בחלקות שבנדון.

שמאית המשיבה מציינת כי מקדם 1.1 לדירות הגג הינו על הצד הזהיר, בהתאם להחלטת הח"מ בחלקות שבנדון, וזאת בהתחשב בין היתר בכך שבתכנית תא/3616 א' הותרה בניית יח"ד נפרדות בגובה מירבי של 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. לדירות הגג שווי גבוה ואף כפול משווי דירות

רגילות שכן הן ממוקמות בקומה העליונה של הבניין עם פרטיות מרבית ונוף נרחב, גובה הקומה גבוה בכ-50% מגובה קומה טיפוסית והקמת בריכת שחיה תורמת באופן מובהק לשווי הנכס היוצרת שטח בילוי בהיקף הבריכה, מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. עלות הבניה דומה כך שמרכיב הקרקע לדירות אלו עולה הרבה מעבר לשיעור זה.

כתימוכין, מפנה להחלטותיה של השמאית המכריעה גבע בלטר בהן ניתן מקדם 1.3 לקומת הגג[20], להחלטתו של השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 6960/88 ובגו"ח 6960/52 אשר נקט במקדם 1.2 ולהחלטתו של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6903/138 שנקט במקדם 1.3.

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי קומת הגג אינה מותאמת לתוספת בניה לצורך השלמת הקומה לקומה מלאה, וכי לגישתו תוספת הבניה מחייבת את הריסת הקומה החלקית הקיימת על גג המבנה ולפיכך הביא בתחשיביו הפחתה בסך של 12,560,000 ₪ בגין הפסד שטח דירות בנויות וכן מביא בחשבון הפחתה בגין תמריץ לבעלי הזכויות בגג, טענה שמאית המשיבה כי אין לקבל טענות אלה ויש לדחותן. לטענתה, תכנית 3616א' אינה דורשת להרוס את הבינוי הקיים על גג המבנה ואף אין כל צורך בנסיבות המקרה שבנדון להרוס את הבניה הקיימת על הגג. זכויות הבניה הנוספות שחויבו בשומתה אינן כוללות את הבינוי הקיים על הגג אלא את שטח הגג הפנוי המהווה רכוש משותף המנותק ונפרד מדירת הגג הקיימת על הגג.

זאת ועוד, בשומתה הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה בשים לב לבניה מעל מבנה קיים, בהתחשב בדירת הגג הקיימת ובהיקף זכויות הבניה הנוספות במבנה מכח תכנית 3616א', ומשכך אין מקום להפחתות נוספות. מדובר בתחשיב שגוי המהווה כפילות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאית המשיבה מציינת כי טענתו של שמאי המבקש נטענה בעלמא ללא כל ביסוס ו/או אסמכתא. שמאי המבקש מפנה למס' דוגמאות לבקשות להיתר לפיהן לכאורה ניתן ללמוד כי נדרש להרוס את הבינוי בקומת הגג. ואולם לטענתה, טענה זו אין לקבל מאחר והבחירה להרוס את הבינוי הקיים בקומת הגג הינה סובייקטיבית. כידוע, את ההתנהגות לביצוע הפרויקט יש לבחון בפן האובייקטיבי, של ההתנהגות הצפויה בשוק ושל שווי השוק של הנכס, נוכח אישור תכנית הרובעים ולא בפן הסובייקטיבי.

למעלה מן הצורך, שמאית המשיבה מפנה למס' דוגמאות אשר במסגרת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מכח תכנית 3616א לא נהרסה קומת הגג החלקית הקיימת במבנה[21].

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי היתרים אלו תומכים בעובדה שתידרש הריסה, טענה שמאית המשיבה כי שמאי המבקש בחר להראות חלק לא ממצא של הקומה החלקית. כך לדוגמא ברחוב דיזינגוף 191 כל הקומה נשארת כמו שהיא עם החלוקה הפנימית ומה שמשתנה זה קירות ההפרדה המגולם בעלויות ההתאמה.

[20] בגו"ח 7078/7/19, 7091/160/6, 6213/1280/4, 6214/519.
[21] בגו"ח 7078/7/19 רח' בן יהודה 118, בגו"ח 7091/160/6 רח' בוגרשוב 35, בגו"ח 6213/1280/4 רח' פרופסור שור 21 ובגו"ח 6214/519 רח' ז'בוטינסקי 80.

13.2.4. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאית המשיבה מביאה בחשבון דחיה ומושע למשך 9 שנים בשיעור הוון של 6%, המהווה מקדם בשיעור 0.592 בהתחשב בגיל המבנה שהוקם בשנות ה-40' וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו, המצב המשפטי והרכב הבעלויות, היקף שטחי הבניה ומספר הדירות, העובדה כי על הגג קיימת בניה, לא מותקנת מעלית ולא קיימים במבנה מקומות חניה, שטחי הבניה הנוספים מהם עולה כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט.

בתגובה לשיעור הדחיה בשומת המבקש, מפנה שמאית המשיבה להחלטות שמאים מכריעים התומכים בעמדתה[22].

שמאית המשיבה מדגישה כי עסקינן במבנה מגורים ותיק מאד ולפיכך חיזוק הבנין הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקיימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנה ימומשו יתרת זכויות הבניה הקיימות מכח תכנית 3616א'.

13.2.5. **<u>מקדם מימוש התכנית</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין "מקדם המימוש" טענה שמאית המשיבה כי אין לקבל טענה זו ויש לדחותה.

לטענתה, זכויות הבניה מכוח תכנית תא/3616 א' הינן זכויות מוקנות לצמיתות. בשומת המשיבה הובאה הפחתה בגין דחיה ומושע ולכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין פוטנציאל למימוש זכויות הבניה, המהווה מקדם כפולה. לעניין זה מפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 6215/166, רחוב אד"ם הכהן 8 ולהחלטת בית המשפט המחוזי **בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' בלו מרבל בע"מ ואח'** במסגרתו נקבע כי אין להביא בחשבון מקדם הסתברות למימוש הזכויות.

13.2.6. **<u>בינוי חדש על ישן</u>**

בהתאם להחלטת ועדת הערר ברובע 3 נקבע כי עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות. לפיכך, ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.

בהתאם לחו"ד מהנדס מומחה שנערכה ע"י המהדס מר ישראל דוד במסגרתן נבחנו העלויות העודפות לצורך הקמת תוספת קומות מעל מבנה קיים ביחס למבנה חדש בארבעה טיפוסי בניינים בתחום תכנית תא/3616 א' במרכז העיר תל אביב עולה כי העלות העודפת נעה בגבולות של 152- 373 ₪ / מ"ר.

בהתחשב במבנה שבנדון, הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך של כ-370 ₪/מ"ר תוספת.

13.2.7. **<u>עלות חיזוק</u>**

שמאית המשיבה אינה מביאה בתחשיבה עלויות חיזוק המבנה.

[22] ארז כהן בגו"ח 6857/193, בועז קוט בגו"ח 6212/402, עאטף עאלם בגו"ח 6956/86, דוד בריל בגו"ח 6906/96, מוטי דיאמנט בגו"ח 6955/4 ובגו"ח 6962/26, תמיר שדה בגו"ח 6960/88 ואלדד חיימי בגו"ח 7078/149.

לטענתה, עלות שיפוץ וחיזוק, ככל שתידרש, תורמת לשווי המבנה לפחות בגובה העלות.

מדובר במבנה מגורים ותיק לפיכך חיזוק המבנה התחייב כבר במצב הקודם, הינו הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנים ימומשו יתרת הזכויות מכח תכנית תא/3616 א'.

כתימוכין, מפנה להחלטות השמאים המכריעים אלדד חיימי בגו"ח 7078/149/9, עאטף עאלם בגו"ח 6959/41/2, שושי שרביט שפירא בגו"ח 6960/11/14, גבע בלטר בגו"ח 6212/405 ותמיר שדה בגו"ח 6960/88.

13.2.8. **<u>קרן חניה</u>**

הובא בחשבון כי לא ניתן למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי החלקה ומשכך יידרש תשלום לקרן חניה בגין 23 מקומות חניה.

13.2.9. **<u>חלק יחסי</u>**

החלק היחסי של המבקש ברכוש המשותף נקבע בשומת המשיבה בהתאם לחלקו היחסי בשטחי הארנונה. לטענת שמאית המשיבה, בהתאם להכרעת הח"מ בחלקות הנדונות נקבע החלק היחסי לפי החלק היחסי במניות החברה. אולם בשל העדר תשריטי ההיתרים, ומאחר והנישום לא אותר בנסח החברה חושב החלק היחסי של הנישום על בסיס שטחי הארנונה.

13.2.10. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שווי מ"ר מבונה הובא בשומת המשיבה בסך 24,000 ₪ בהתבסס על עסקות השוואה והחלטות שמאים מכריעים ובהתחשב במיקום המקרקעין, כדלקמן:

<u>עסקות השוואה:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	תמורה	שווי מ"ר
11.05.2017	6214/520	שד' עמנואל 23	90	1	3	2017	4,550,000 ₪	50,556 ₪
09.08.2017	6214/256	יהושוע בן נון 10	110	4	4	2017	5,170,000 ₪	47,000 ₪
27.12.2016	6214/679	יהושוע בן נון 49	81	1	3	2017	4,600,000 ₪	56,790 ₪
28.11.2016	6214/679	יהושוע בן נון 49	175	2	5	2017	10,100,000 ₪	57,714 ₪
12.12.2017	6214/681	ז'בוטינסקי 67	75	4	3	2017	4,200,000 ₪	56,000 ₪
26.07.2017	6957/97	ישעיהו 60	84	1	3	2017	3,825,000 ₪	45,536 ₪
22.03.2017	6213/297	אפשטיין 9	63	2	3	2017	3,583,000 ₪	56,873 ₪
15.06.2017	6213/72	מוסינזון 3	125	5	5	2017	7,059,235 ₪	56,474 ₪
04.07.2017	6213/391	ילין 20	80	1	3	2017	4,214,927 ₪	52,687 ₪
04.07.2016	6213/391	ילין 20	69	1	3	2017	3,535,073 ₪	51,233 ₪
ממוצע מ"ר בנוי								53,086 ₪
שווי מ"ר בנוי, במעוגל								50,000 ₪
מע"מ								1.17
יזמות								1.2
עלויות בניה								9,500 ₪
שווי מ"ר מבונה								**26,113 ₪**

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דוד טיגרמן	6215/266	ארלוזורוב 94	23,000 ₪
אלי כהן	6217/446	ארלוזורוב 110	23,000 ₪
רמה מאור	6214/294,406,407	ארלוזורוב 45 פינת ארבע ארצות 2	24,000 ₪
איל יצחקי	6956/65	דיזינגוף 264	24,000 ₪
דורית פריאל	7092/103	דיזינגוף 74	24,000 ₪
איל יצחקי	6214/51	ז'בוטינסקי 48	24,000 ₪
עאטף עאלם	6956/86	בזל 11	25,000 ₪
דוד טיגרמן	6903/47	שלמה המלך 55	26,000 ₪
גד נתן	6959/16	יחזקאל 36	27,000 ₪

במסגרת תגובתה לשומת המבקש הפנתה לעסקות מכר נוספות והחלטות שמאים מכריעים התומכים בעמדתה.

שמאית המשיבה מציינת כי לגישתה, בהתאם לבסיס נתוני ההשוואה לרבות ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות ברובע 3 ובהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 24,000 ₪ הינו סביר וחושב לצד הזהיר עפ"י החלטת השמאית המכריעה בחלקות שבנדון.

13.2.11. **<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>**

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
השלמת קומה לקומה מלאה	314	1	314
תוספת קומה	660	1	660
קומת גג חלקית	511.1	1.1	562.21
מרפסת גג	148.86	0.3	44.66
סה"כ			1580.86
שווי מ"ר מבונה			24,000 ₪
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			37,940,640 ₪
עלות התאמה לבנייה מעל בניין ותיק		370	549,487 ₪
קרן חניה (2 יח"ד)	23	48,316 ₪	1,111,268 ₪
סה"כ			36,279,885 ₪
בדחיה למימוש ומושע (9 שנים, 6%)		0.592	21,441,412 ₪
חלק יחסי		60/2773	463,932 ₪
השבחה			**463,932 ₪**
היטל השבחה			**231,966 ₪**

13.3. <u>הכרעה</u>

בתאריך 30.06.2024 ניתנה החלטתי בנוגע לתכנית תא/3616 א' בגין מכר של דירת מגורים[23] בכניסה הידועה בכתובת ארבע ארצות 2א, בחלקה 406 הכלול המבנה הנדון. (להלן: "**הכרעה קודמת**").

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשימוש הטוב והיעיל, הכולל מימוש זכויות בדרך של תוספת על המבנה הקיים.

עיקר המחלוקת נעוץ בשאלה האם יש להתחשב בתמ"א 38 במצב קודם, והאם חלה השבחה לאור תרומתה של תכנית הרובע לשווי.

להלן הכרעתי בסוגיות אלה 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.

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

[23] מועד מימוש בטרם אושרה תכנית תא/4474 (31.07.2023).

> 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.

בפס"ד בית משפט עליון **בבר"מ 1975/24** שניתן לאחרונה ביום 16.10.2025 על פסק הדין של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו שניתן בעמ"נ 18618-12-22 מיום 08.01.2024, נקבע כי בעת הערכת שווי המקרקעין "במצב הקודם" לצורך שומת היטל השבחה <u>אין להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 (מעצם אישורה) לשוויים</u>, ככל שישנה. הסיבה היא כי העלייה בערך הנכסים אשר מתרחשת כפועל יוצא מעצם אישורה של תמ"א 38, מבלי שהוצא מכוחה היתר בניה, אינה עולה אפוא כדי מתת רגולטורי. עליית ערך זאת היא תוצאה של כוחות השוק אשר מעלים את הביקוש לנכסים מסוג זה בשל הפוטנציאל התכנוני הגלום בהם; וכאמור, כאשר מדובר בהתעשרות שמקורה בשוק החופשי – אין הכרח לחלוק אותה עם הציבור.

השופט א. שטיין מבהיר כי עליית השווי שצמחה בעקבות אישור תמ"א 38 אינה מקיימת קשר סיבתי ישיר, או קשר כלשהו, לתכנית האחרת אשר באה לעולם אחרי שצמחה ההשבחה מכוח התמ"א. מכאן מסיק כי גישת הנטרול חוטאת לעיקרון היסוד המחייב בגביית היטל השבחה ובגביית מיסים בכללותם.

<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 העליון שאימץ את החלטת בית המשפט המחוזי והפך את החלטת ועדת הערר בסוגיה זו.

לאור החלטת בית המשפט העליון אליה אני כפופה ולנוכח קביעת 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.

אדגיש, כי בשל הימשכות הליכי תכנון של תכנית הרובע על רקע תמ"א 38, קיים קושי לבחון את עליית השווי מתרומתה של תמ"א 38 על בסיס עסקאות השוואה. לכן, הסיכוי בקבלת היתר מכוח

תמ״א 38 בבניין מושא השומה, הכולל את רכיב המושע, הסיכון והיקף הזכויות שהועדה המקומית תאשר, משקפת עליית שווי סבירה בשיעור של כ- 12%[24] הנובעת מתרומתה של תמ״א 38.

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.

עלויות הכרוכות במימוש הזכויות כגון בינוי חדש על ישן, חיזוק המבנה וכופר חניה ככל שנדרש מתקזז בשני מצבי התכנון.

כאמור, ביום 30.06.2024 ניתנה החלטתי בחלקה הנדונה בשל מימוש זכויות בעת מכר בדירה נוספת בבניין שבנדון. על החלטתי הגישה הוועדה המקומית ערר ע״י משרד הררי טויסטר ושות׳ בו טענה הוועדה המקומית כי מקדם וודאות בשיעור 0.87 משקף, הלכה למעשה, ודאות כמעט מלאה לאישור בקשה להיתר לפי תמ״א 38, שעה שבפועל, לוועדה המקומית עומד שיקול דעת רחב ביותר לסירוב לבקשה ו/או לקבלה באופן חלקי – והכל כאמור, בכפוף לשמיעת התנגדויות וזכות ערר. בנסיבות אלה, מקדם וודאות חייב להיות נמוך בהרבה (אפסי, על פי טענתה המרכזית של הוועדה המקומית).

אבהיר כי במועד הקובע, תכנית רובע 3 אושרה על רקע תחולתה המתמשכת של תמ״א 38, אשר מאז אושרה לראשונה בשנת 2005 הוארכה מספר פעמים בהחלטות ממשלה – בשנת 2007, בשנת 2012, בשנת 2018, ולבסוף בשנת 2022 עד ליום 01.10.2023, באופן שהצביע על מדיניות עקבית של הארכת התכנית לאורך זמן. בנסיבות אלה, הרוכש הסביר באותה עת היה מניח בסבירות גבוהה כי תוקפה של תמ״א 38 יוארך שוב, כפי שאכן אירע בפועל. עם זאת, לא ניתן היה להתעלם לחלוטין מסיכון תכנוני ומאפשרות לדחייה מסוימת בקבלת הזכויות. לפיכך, יובא בחשבון השלמת קומת הגג הקיימת + קומה חלקית במקדם וודאות בשיעור של 0.87 המשקף דחיה למשך שנתיים בשיעור סיכון גבוה של 7% עד לקבלת היתר.

אוסיף כי טענת המשיבה שגויה לפיה המשמעות של קביעת מקדם דחיה במצב קודם של 12 שנים היא שעד שדיירי הבניין נשוא ההליך יתארגנו למימוש הזכויות - התמ״א כבר תפקע ותהיה בבחינת דין שהתבטל זה מכבר ואף מהטעם הזה לבדו יש להעניק מקדם ודאות בשיעור 0 לכל הזכויות מכוח תמ״א 38 מצב קודם.

רכיב הדחיה אינו נגזרת כללית של הוראות התמ״א אלא פונקציה ישירה של מאפייני הנכס והבניין הספציפיים, לרבות גודל הבניין, היקף השותפים במושע, מידת ההסכמה בין הדיירים, ומורכבות ההתארגנות למימוש הזכויות. הסיכון התכנוני וסבירות מימוש הזכויות בפועל מגולם כאמור במקדם הוודאות שנקבע ואינו משפיע על רכיב הדחיה.

מן הטעם הזה גם שגויה טענת הוועדה המקומית לפיה בלתי סביר לקבוע מקדם דחייה זהה בשני מצבי התכנון כאשר קיים הבדל מהותי ויסודי באופי הזכויות בכל אחד ממצבי התכנון ובהתמשכות הליכי הרישוי והמימוש הנגזרים מכך.

[24] 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.

13.3.2. **<u>עליית ערך המקרקעין</u>**

לטענת שמאי המבקש לא עלו שווים של המקרקעין באופן מובהק בעקבות אישור התכנית, את טענתו מבסס על פסיקתו של השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 6968/159 (רח' רופין 9) הכוללת ניתוח עסקאות בתחום תוכנית תא/3616 א' ומחוצה לה, לסקר של השמאי המכריע בועז קוט בפסיקתו בגו"ח 7092/30 (רח' זמנהוף 24) ולסקר שנערך ע"י השמאים רן וירניק ודני טרשנסקי. בתגובה ערכה שמאית המשיבה סקר מחירים לפני אישורה של התכנית ולאחריו ממנו מסיקה כי תכנית תא/3616א' תרמה באופן מובהק לעליית ערך הנכסים בתחומה.

מעבר לעובדה כי קיימות שומות מכריעות הקובעות שתכנית תא/3616/א' תורמת לשווי[25] ובהתחשב בעובדה כי התכנית הופקדה כשש שנים לפני אישורה כך שנתוני השווי מגלמים את פוטנציאל תוספת הזכויות שמקנה התכנית, ובשל הקושי לנטרל משתנים שונים שלא ניתנים להשוואה המשפיעים על השווי[26], קיים קושי לבחון את ההשבחה על בסיס עסקאות השוואה ולכן אבחן את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, המשקפת לטעמי את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616א'.

אדגיש כי מאותו הטעם אבחן את תרומתה של תמ"א 38 בגישת התועלת, הואיל ועליית השווי עובר למועד הקובע, בתחום רובע 3 ורובע 4, כרוכים בתרומתה של תמ"א 38 ותכניות הרובע.

בהתייחס לסקרים שהוצגו אציין כי, בפסיקתו של השמאי המכריע משה נדם נבחן מסד מצומצם של עסקאות מחוץ ובתוך תחום התכנית תוך בחירת עסקאות ששווין נמוך בתחום התכנית, בשל מיקומן ו/או שיעור זמינות הזכויות למימוש. בפסיקתו של השמאי המכריע בועז קוט נבחנו עסקאות בתחום תכנית הרובע ערב אישור התכנית המשביחה בין השנים 2016-2017 אל מול עסקאות שנערכו לאחר אישורה בין השנים 2018-2019 ומסיק, כי לא חלה עליית שווי. מעבר לעובדה שלא נוטרלו משתנים שונים כגון שטחי הצמדות, קומה, היקף הזכויות המושפע משטח החלקה ומשטח המבנה הקיים והתאמה לזמן, נתוני עסקאות ההשוואה במצב הקודם מגלמים באופן מובהק את פוטנציאל תוספת הזכויות מכח תכנית הרובע. את הסקר שנערך ע"י השמאי רן וירניק בחנתי במסגרת הכרעתי בגו"ח 6214/376 לפיה העסקאות הנכללות בקבוצת הדירות הכוללות זכויות בניה בתחום רובע 3 משקפות זכויות בניה מצומצמות של קומה חלקית בלבד המגלמות דחיה ארוכה מן הרגיל ולכן לא נכון על בסיסם לבחון את תוספת השווי שמקנה תכנית תא/3616 א'. למרות זאת, בבחינת הנתונים בהתאמה לזמן בהתאם לנתוני הלמ"ס מתקבל פער בשווי של כ-1,950 ₪ /מ"ר תוספת לשווי המשקף את המגמה.

[25] תמיר שדה בגו"ח 6214/69, דוד ברל בגו"ח 6968/93, ארז כהן בגו"ח 6212/340, 6955/101.
[26] כפי שפורט בהרחבה בהכרעתי בגו"ח 6214/571 ובגו"ח 6214/376.

13.3.3. **<u>בחינת השימוש היעיל והטוב ותוספת הזכויות</u>**

כאמור, ביום 30.06.2024 ניתנה החלטתי בחלקה הנדונה בשל מימוש זכויות בעת מכר בדירה נוספת בבניין שבנדון.

שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הבניין הקיים כאשר תוספת הזכויות כוללת השלמת קומת הגג הקיימת לקומה מלאה, תוספת קומה ותוספת קומת גג חלקית.

במסגרת החלטתי הקודמת נקבעה השלמת קומת הגג הקיימת בהיקף של 314 מ״ר בהתחשב בשטח המבנים על הגג (כולל מרפסות וסככות) ובזכויות מכוח תכנית ס׳, שטח קומה נוספת לחיוב בהיקף של 660 מ״ר וקומת גג חלקית של 511.1 מ״ר. שמאית המשיבה אמצה שטחים אלו.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש לשטח קומת גג חלקית של 466 מ״ר בהתחשב בנסיגת 3 מ׳ בחזית רחוב ארבע ארצות אציין כי איני מקבלת את טענתו לאור צורת החלקה והאפשרות המיטבית למימוש הזכויות.

ביחס לטענת שמאי המבקש לפיצוי עבור דירות הגג בהתאם לשווי הבנוי, אציין כי כאמור לעיל, תחשיב ההשבחה כולל את זכויות תמ״א 38 במצב קודם, לפיכך, ככל שנדרש להרוס את דירות הגג, הרי שדרישה זו קיימת ומתקזזת בשני מצבי התכנון.

אין מחלוקת בין הצדדים למקדם קומת גג חלקית של 1.1 ומרפסת גג 0.3. בקביעות קודמות שערכתי לתכנית זו קבעתי מקדם אקו׳ של 1.1 לשטח קומת הגג ומקדם אקו׳ של 0.3 לשטח מרפסת הגג, לרבות האפשרות לתוספת בריכת גג. הנני סבורה כי מקדמים אלו מתאימים גם במקרה זה.

במצב קודם הכולל התחשבות בזכויות תמ״א 38 אקבע מקדם שווי לקומת הגג של 1.05 בהיעדר אפשרות הקמת בריכות בגג הבניין.

13.3.4. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאית המשיבה נקטה במקדם דחיה של 0.59 המשקף דחיה למשך 9 שנים ואילו שמאי המבקש נקט במקדם דחיה של 0.5 לתקופה של 12 שנים ובנוסף נקט במקדם סבירות למימוש הזכויות של 0.5.

בהחלטתי הקודמת בחלקה קבעתי מקדם דחיה למימוש זכויות הבניה בהתחשב ברכיב המושע ומורכבות הפרויקט בשיעור 0.5 המהווה דחיה למשך 12 שנים בשיעור הוון של 6% לאור מאפייניה הספציפיים של החלקה, הכוללים מבנה בן כ-70 שנה במועד הקובע, ללא חניה וללא מעלית בו 43 יחידות שאינן רשומות בפנקס הבתים המשותפים, ובהתחשב בקיומן של 4 דירות הגג.

ביחס למרכיב הפחתה שנקט שמאי המבקש בגין סבירות/צפי מימוש של 50% מהתכנית אציין כי בנספח א׳ להחלטתה של יו״ר ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, עו״ד סילביה רביד, בערר/תא/8290+8291/1118 ו-8 עררים נוספים ביחס לתכנית רובע 3 נקבע:

> ״משך הדחיה הרלוונטי יכול ויתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן... נעיר שבמקרה שבפנינו בחינת הוראות התכנית בסעיף 2.3 לה מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח״ד המתוכננות. הוראה זו שבסעיף 2.3 משקפת את המורכבות

במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה״.

גם במסגרת בית המשפט המחוזי בעניין לויתן ניתנה התייחסות לסעיף צפי המימוש שבהוראות התכנית, לפיו צפי המימוש הוא הדחיה שיש לקבוע בשל מורכבות מימושה של התכנית, כדלקמן:

> אשר לצפי המימוש המוערך בתכנית, הרי שהקריטריונים שבהם הונחה השמאי בהנחיות נספח א׳ להחלטה הינם למעשה ״אותה גברת בשינוי אדרת״, שכן קריטריונים אלה למעשה גוזרים את צפי המימוש שנכתב בתכנית רובע 3 ע״י המשיבה. קריטריונים אלה משקפים הלכה למעשה את הסיכוי להוצאת זכויות הבניה מן הכוח אל הפועל.

בשל גורמי הדחיה הקיימים באזור בנוי, כגון גורם השיתוף (מספר דיירים), מאפיינים פיזיים של הנכס (קיום חניה, מעלית ודירות גג), מאפיינים תכנונים (היקף הבנוי והיקף התוספת), שיטת רישום הזכויות וכיו״ב, הצפי למימוש הזכויות, שראה המתכנן לנגד עיניו, הוא בשיעור של 50%. מדובר בצפי כללי המתחשב בפרמטרים כלליים.

לאור האמור, אין מדובר במקדם שרירותי נוסף שיש להוסיף על מקדם הדחיה כפי שטוען שמאי המבקש, אלא במקדם הדחיה המשקף את המורכבות במימוש הזכויות באופן פרטני לכל בניין ובהתאם למאפיינים הפיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף.

לאחוז המימוש הצפוי שצוין במסגרת הוראות התכנית הנדונה, אין השפעה על השווי כך שאין מדובר בהוראה מגבילה.

הדבר דומה להוראת התכלות בתכנית לעומת הוראה לזמן ביצוע התכנית. בעוד ההוראה הראשונה יכולה להשפיע על השווי ההוראה השנייה עניינה זמן ביצוע משוער של התכנית לפי סע׳ 84 לחוק התכנון והבניה, הוראה מנחה שאינה מחייבת ולכן אינה משפיעה על השווי.

מקדם הדחיה בתחשיב ההשבחה, נקבע באופן פרטני לבניין שבנדון המשקלל את הרכיבים שמונו לעיל ומשקף את סבירות מימוש הזכויות באופן פרטני לנכס מושא השומה. לכן, הפחתה נוספת עבור צפי מימוש כפי שנכתבה בהוראות התכנית, מהווה הפחתה כפולה.

לאור כל האמור לעיל, לא מצאתי מקום לשנות את החלטתי.

13.3.5. **<u>קרן חניה, עלויות חיזוק והתאמה</u>**

כאמור לעיל בסע״ק 13.3.1, לאור התחשבות בזכויות מכוח תמ״א 38, עלויות הכרוכות במימוש הזכויות כגון בינוי חדש על ישן, חיזוק המבנה וכופר חניה ככל שנדרש מתקזז בשני מצבי התכנון.

13.3.6. **<u>שווי מ״ר מבונה</u>**

בהתאם להחלטתי הקודמת בחלקה, שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 24,000 ₪.

13.3.7. **<u>חלק יחסי</u>**

שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה ביחס לחלק היחסי של המבקש ברכוש המשותף בשיעור 2.16% בהתאם לרישומי הארנונה, המשקף שטח דירה של 60 מ״ר ביחס לסך של 2773 מ״ר כולל.

מאחר ולא ניתן לזהות את בעל הזכויות בנסח החברה ולכן לא ניתן לחשב את החלק היחסי במניות החברה, החלק היחסי יחושב בהתאם לחישובי הארנונה.

ואולם, בהתאם לרישומי הארנונה שהועברו ע״י שמאית המשיבה, השטח הכולל של רישומי הארנונה בחלקות שבנדון הינו 2,701 מ״ר. בניכוי שטח דירות הגג ובתוספת השטח בהתאם לבנוי בהיתר בהתאמה לשטח נטו, מתקבל 2,510.78 מ״ר.

אין מחלוקת בין הצדדים לשטח דירה של 60 מ״ר. מאחר ולא התקבלו נתונים לזיהוי הדירה ברישומי הארנונה, אני מאמצת את קביעתם.

לאור האמור, מתקבל כי החלק היחסי של המבקש ברכוש המשותף הינו 60/2510.78, המשקף 2.39%.

13.3.8. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

שטח קומה טיפוסית תמ״א 38 (לפי סע׳ 11.1.2 וסע׳ 14.א.(א))				720.00
בניכוי חדר מדרגות (12 מ״ר לכניסה * 5 כניסות)				60.00
שטח סחיר קומת תמ״א 38 לשיווק				660.00
מצב קודם זכויות תמ״א 38				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**מ״ר אקו׳**
תוספת זכויות בקומה אחת	314.00	1	87%	274.260
שטח סחיר בקומה שניה	660.00	1	87%	576.470
שטח סחיר קומת גג - 50% (בניכוי ח״מ)	300.00	1.05	87%	275.133
מרפסת גג	360.00	0.3	87%	94.331
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם				**1220.19**
מצב חדש זכויות תא/3729 א׳				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**מקדם ודאות**	**מ״ר אקו׳**
תוספת זכויות בקומה אחת	314.00	1	100%	314.00
תוספת זכויות בקומה שניה	660.00	1	100%	660.0
קומת גג חלקית	511.14	1.1	100%	562.25
מרפסת גג	149	0.3	100%	44.658
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש				**1580.9**
סה״כ שטח אקו׳ להשבחה				360.72
שווי מ״ר מבונה				₪ 24,000
דחיה		12	6%	0.50
השבחה מלאה				₪ 4,302,380
חלק יחסי				2.39%
השבחה				**₪ 102,814**
היטל השבחה				**₪ 51,407**

14. **<u>תכנית תא/4474</u>**

14.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

14.1.1. **<u>עלית ערך המקרקעין וסבירות ההשבחה</u>**

שמאי המבקש טוען כי עפ"י שומת המשיבה, ההשבחה הינה 300,565 ₪ המהווה כ- 5,273 ₪ למ"ר.

בתאריך 31.07.23, טרם אישור התוכנית, נמכרה בבניין דירה בשטח של 63 מ"ר ברמת גמר נמוכה יותר ב- 3,575,000 ₪ המשקף 56,746 ₪/מ"ר. הדירה הנדונה בשטח 66 מ"ר וברמת גמר טובה יותר נמכרה בתאריך 03.12.2024 בתמורה ל-3,680,000 ₪ המשקף 55,757 ₪/מ"ר כך שאין עליית מחיר עקב התכנית וההשבחה הנטענת אינה נתמכת בנתוני שוק. קרי, הדירה הנדונה לא נמכרה ביותר מדירה אחרת שלא בתחום תכנית 4474 ונטל ההוכחה של הועדה המקומית, להוכיח עליית שווי על מנת לקבוע השבחה.

כמו כן, מחיר המכירה תואם לעסקאות רבות בתחום רובע 3 באזור שאינו נכלל בתחום תכנית תא/4474.

שמאי המבקש מבהיר כי פס"ד נועה לב מדבר על חשיבות עסקאות ההשוואה. לטענתו, במקרה הנדון, אין סיבה לקבוע את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, אלא על בסיס השוואה לעסקאות הממוקמות מחוץ לתחום התכנית במועד הקובע. לדידו, בשונה מתכנית הרובעים שחלה על אזור רחב, ניתן לראות שאין השבחה. לטענתו, הדירה שנמכרה ב- 3.6 מ' ₪ לחלק ל- 60 מ"ר לא נמכרה שונה מדירות אחרות ולכן זה מראה את חשיבות עסקאות השוק כאשר תחשיבים תאורטיים אינם רלבנטיים.

שמאי המבקש מוסיף כי ככל והמחלקה המשפטית אומרת שיש לקחת את ההשבחה בהתאם לחלק היחסי בחלקה 407 בלבד, דרישת הועדה תגדל פי 3, המעיד על אבסורד כי עוסקים בעליית שווי.

14.1.2. **<u>שימוש מיטבי</u>**

לטענת שמאי המבקש, ככל שמדובר בבניה בחיזוק ותוספת למבנים קיימים התוכנית אינה משנה את הוראות תוכנית רובע 3.

הדירה בנויה כאמור כחלק ממבנה הבנוי על 3 חלקות, כאשר רק חלקה אחת מהן נכללת בתוכנית. לפיכך הוא סבור כי המימוש הסביר הינו עדין בחלופה של תוספת בניה ובהתאם להוראות תכנית 3616א' ולכן לא קיימת השבחה.

יחד עם זאת, במהלך הדיון טען כי בשנת 2024 במועד אישור תכנית ארלוזורוב, השימוש המיטבי לניצול הזכויות בשני מצבי התכנון, הוא במסלול של הריסה ובניה מחדש, בהתאם לגישת המשיבה.

כמו כן ככול שעדיף הריסה ובניה מחדש, לא ניתן להסתכל על החלקה כעצמאית אלא כבית משותף, כך שכולם יהיו חייבים בהריסה.

14.1.3. **<u>הפקעה ופגיעה ביעילות החניון</u>**

תוכנית תא/4474 מפקיעה רצועת קרקע בחזית החלקה לרחוב ארלוזורוב. לפי דף הזכויות מאתר עיריית ת"א שטח המגרש לאחר הפקעה הינו 513.88 מ"ר (מחושב גרפית).

יצוין כי לשטח זה, המצוי במצב קודם מחוץ לקווי הבניין, חשיבות רבה ליעילות החניון גם בהיבט של שטח חלחול וגם בהיבט של שטח שאינו מתחת לקירות הבניין ומאפשר חניה יעילה.

שמאי המבקש מבהיר כי אין מניעה לבנות את המרתף אלא הוא פחות יעיל ולכן במסגרת התחשיב במצב חדש מפחית 2.5 מ' ₪ המשקף 76 מ"ר בשלוש קומות השקול ל- 5-6 מקומות חניה.

14.1.4. **<u>שטח קומות (בשני מצבי התכנון)</u>**

השטח בתחום קווי הבניין עפ"י תוכנית תא/4474 הינו בגבולות 300 מ"ר בהתחשב בקו בניין צפוני -0, 2.5 מ' מזרחי, 0 בחזית רחוב ארלוזורוב לאחר הפקעה ו-4 מ' בחזית ארבע ארצות.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח סחיר בקומות טיפוסיות 318 מ"ר. המדובר בקביעה שאינה ברורה. לעניין זה יצוין גם כי תוכנית תא/4474 קובעת כי שטחי השירות בקומה טיפוסית לא יפחתו מ- 20% מהשטח הכולל.

שמאי המבקש מבהיר כי במצב קודם עפ"י תוכנית תא/3616א' קו הבניין הצדדי הינו 2.5 מ', מתקבל שטח של כ- 312.5 מ"ר (25 מ' X 12.5 מ').

במענה לשאלתי במהלך הדיון כי במצב חדש קו הבניין הצידי המזרחי הינו 0 עם חלקה 298, טען שמאי המבקש כי לא היה מודע לכך אולם לטענתו, אם הדבר נכון קיים רכיב מושע נוסף עם עוד חלקה ותכנון היוצר דירות ללא כיווני אוויר.

14.1.5. **<u>מרפסות</u>**

תוכנית תא/4474 קובעת כי בחזית הקדמית הפונה לרחוב ארלוזורוב יותרו מרפסות פנימיות בלבד, הרי שהן על חשבון שטח עיקרי.

תוכנית תא/3616א מאפשרת הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' ברחוב ארלוזורוב כך שתוכנית תא/4474 מצמצת את שטח המרפסות האפשרי. לאור האמור, הביא בחשבון במצב קודם שטחי מרפסות לפי 12 מ' X 1.2 מ' עומק מרפסות X 5 קומות במקדם שווי 0.3.

14.1.6. **<u>תמהיל דירות</u>**

תוכנית תא/4474 קובעת כי לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל) עם מיגון באמצעות ממ"ק (ולא ממ"ד). כמו כן, מקדם הצפיפות בתוכנית הינו 90 מ"ר. שילוב ההוראות אלו יוצר תמהיל דירות קטנות וגדולות ללא דירות בגודל סטנדרטי ומקובל.

בתוכנית תא/3616א' קובעת מקדם צפיפות 65 בחלקות הגובלות בארלוזורוב.

שמאי המבקש מפחית 60 מ"ר שטחי שירות, בקומה טיפוסית לעומת 50 מ"ר במצב קודם. בהתייחס לטענת המשיבה ביחס לשטחי הממ"ד, טען שמאי המבקש כי התכנית קובעת שברירת המחדל הוא תכנון של ממ"ק אחרי זה מתירה לשיקול דעת הועדה לשנות את עמדתה. לאור האמור יש להביא בחשבון את ההוראה הברורה ולא את שיקול הדעת המותנה.

14.1.7. **<u>תוספת קומות פוגעת בדירות גג בחלקות סמוכות</u>**

תוספת הקומה לחלקה 407 בלבד, יוצרת דירה המשקיפה על דירות הגג בחלקות הסמוכות ופוגעת בשווין כי זה מתנהג כבית משותף אחד. לאור האמור, מפחית בסך 402,000 ₪ מהשווי במצב חדש, לפי 120 מ״ר אקו׳ X 10% X שווי בסיסי למגורים לפי 33,500 ₪.

14.1.8. **<u>שטח מסחר בקומת קרקע</u>**

בשומת הועדה הובא בחשבון שטח מסחר סחיר בהיקף של 298 מ״ר.

כאמור לעיל בהתייחסות לשטח הקומות, טוען כי מדובר בשטח שאינו סביר.

בנוסף קומת הקרקע כוללת מבואת כניסה (מעבר להיקף לובי קומתי), חדרים טכניים כגון : חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים ועוד. כך שההפרש בין השטח הסחיר בין קומת הקרקע לקומות הטיפוסיות בשומות הועדה אינו סביר.

14.1.9. **<u>קומת גלריה</u>**

קומת גלריה מחלקת למעשה את חלל המסחר לשני מפלסים (באותו גובה), חלוקה זו פוגעת בחנות באספקטים רבים: פגיעה בתחושת המרחב, נגישות לקומה נוספת דורשת מדרגות ו/או מעלית, הגלריה מנותקת מהמרחב המרכזי של החנות, פגיעה בתאורה ואוורור או מיזוג של היחידה, קושי בפיקוח ועוד.

במבחן המציאות ניתן לראות כי רוב החנויות אינן כוללות גלריה (במיוחד לא כזו המחלקת את החלל לגובה של פחות מ- 3 מ׳).

לפיכך תרומת הגלריה הינה לכל היותר בעלות בנייתה ללא תרומה לשווי הקרקע.

14.1.10. **<u>בנית מרתף נלווה עפ״י ע׳1</u>**

שומת המשיבה מניחה (בשני מצבי התכנון) בניה של מרתף נלווה. מעיון בהיתרים להריסה ובניה מחדש בתחום רובע 3 ו- 4 ניתן לראות כי רוב רובן של הבקשות אינן כוללות מרתף נלווה. הסיבה לכך הינה הפגיעה הנוצרת ביעילות החניון הכרוכה בתוספת קומת מרתף על פי רוב, כך שתרומת המרתף הנלווה נמוכה מעלויות הנוספות הנוצרות. לפיכך הקמת מרתף מכוחה של תכנית ע׳1 אינה כלכלית לא במצב קודם ולא במצב חדש.

יתר על כן, בהתחשב בהפקעה הרי שהסבירות למימוש הינה במצב קודם בלבד ולא במצב חדש לאור הפקעת חלק מהחלקה במצב חדש ותקן החניה הגדל לאור ריבוי הדירות.

שמאי המבקש מבהיר כי בהתאם לבקשה להיתר בחלקה הנדונה, לא מבוקש מרתף מכוחה של תכנית ע׳1 כך שבמבחן המציאות אין מרתפים.

14.1.11. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה לדחיה למשך 5 שנים בשיעור הוון של 6%, המהווה מקדם 0.75.

במהלך הדיון הבהיר כי לא היה ער לעובדה שיש חובה לממש את הזכויות ביחד עם חלקה 298. במצב כזה, המושע גדלה יותר ואין לקבל את עמדת המשיבה לפיה במועד הקובע כלכלי יותר לנצל את הזכויות ולכן אין מושע.

לטענתו, עצם הבקשה להיתר לא מעיד שעומדים לבנות כי לא כולם חתמו ויש הליכים אצל המפקחת. בהתאם להערת אזהרה בנסח הרישום ע"ש קרסו נדלן, היא על 21 יח"ד מכלל הדירות ולכן המושע לא הסתיימה כי לא כולם חתמו. כמו כן יש לקחת ממוצע שחלק מהמבנים יבנו וחלק לא יבנו.

14.1.12. **<u>חלק יחסי</u>**

שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה לחלק יחסי בהתאם לרישומי הארנונה בחלקות שבנדון.

במענה לשאלתי במהלך הדיון האם גם על דירה שתימכר באמסטרדם 2 בחלקה 406 או חלקה 294, תחול השבחה בגין תכנית 4474, טען שמאי המבקש כי התשובה חיובית מאחר והרישום של כל דירה היא על כל 3 החלקות, החכירה רשומה בכל החלקות כך שכולם ייהנו מתוספת הזכויות באותה המידה כי כך היזם יפעל.

הדייר בחלקה 407 לא יקבל יותר מחלקה 406 כי כך פועל השוק מאחר והבניין מחובר.

ככל שמניחים שהבניין יבנה לבד ובמנותק מהאחרים הבינוי הסביר תוספת ולא הריסה ובניה מחדש ואז אין השבחה. לטענתו, לא ניתן להגיד שמדובר בהריסה ואז להסתכל על החלקה כעצמאית ולא כבית משותף. כולם חייבים יהיו לבנות ביחד בתרחיש של הריסה ובניה.

14.1.13. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקש הביא בחשבון ערכים בהתאם להכרעת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 6110/261, רחוב ארלוזורוב 180 במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 28,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה מגורים בסך 33,500 ₪.

ביחס לחילוץ שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה, טען שמאי המבקש כי עלות בניה לפי 12 א' ₪/מ"ר במרכז ת"א אינה סבירה. לפי אומדן הלשכה, עלות הבניה הישירה במרכז בת"א הוא 10,400 ₪ לפני העמסת שטחים משותפים מרפסות חניון וכלליות/ עקיפות למועד 6/2025.

ביחס לתחשיב המשיבה בהתאם למחירון דקל, טען שמאי המבקש כי במחירונים האחרונים של דקל מפנים למחשבון מאחר ועלויות הבניה תלוי במיקום הגאוגרפי, ולכן לא נכון לראות עלות כממוצע ארצי. יחסית למחשבון, המחירון של הלשכה הוא נמוך.

14.1.14. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב קודם								
קומה	**שטח (מ״ר)**	**גרעין וכו׳**	**שטח סחיר**	**מס׳ קומות**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**	**שווי מ״ר**	**סה״כ**
ק״ק	239	80	159	1	1.1	175	₪ 33,500	₪ 5,862,500
קומות 1-5	312.5	50	262.5	5	1	1313	₪ 33,500	₪ 43,985,500
מרפסות לארלוזורוב			14.4	5	0.3	22	₪ 33,500	₪ 737,000
קומת גג חלקית	231	50	181	1	1.1	199	₪ 33,500	₪ 6,666,500
מרפסות גג			81.5	1	0.3	24	₪ 33,500	₪ 804,000
סה״כ								₪ 58,055,500
מקדם דחיה למימוש ומושע (5 שנים, 6%)								0.75
חלק יחסי								0.0216
שווי מצב קודם								₪ 938,700
מצב חדש								
קומה	**שטח (מ״ר)**	**גרעין ממ״ק**	**שטח סחיר**	**מס׳ קומות**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**	**שווי מ״ר**	**סה״כ**
ק״ק (קומת גלריה מגולמת בקרקע)	300	100	200	1	1	200	₪ 28,000	₪ 5,600,000
קומות 1-6	300	60	240	6	1	1440	₪ 33,500	₪ 48,240,000
קומת גג חלקית	198	60	138	1	1.1	152	₪ 33,500	₪ 5,092,000
מרפסות גג			102	1	0.3	31	₪ 33,500	₪ 1,038,500
סיכום ביניים								₪ 59,970,500
הפחתה לפגיעה ביעילות חניון (כ-76 מ״ר ב-3 קומות, שקול לכ-6-5 חניות)								₪ 2,500,000
הפחתה לפגיעה בדירת גג בחלקה צמודה (לפי 120 מ״ר אקו׳ ו-10% פגיעה)								₪ 402,000
סיכום ביניים								₪ 57,068,500
מקדם דחיה למימוש ומושע (5 שנים, 6%)								0.75
חלק יחסי								0.0216
שווי מצב חדש								₪ 922,700
לא חלה השבחה								

14.2. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

14.2.1. **<u>עליית ערך המקרקעין וסבירות ההשבחה</u>**

ביחס לטענת שמאי המבקש כי לא הוכחה עליית ערך לפי 2 עסקאות בבניין, אחת לפני אישור התכנית ואחת אחרי, טענה שמאית המשיבה כי לא ניתן לבחון את ההשבחה בגישת ההשוואה על בסיס 2 עסקאות, דבר הנוגד את התקינה. לעסקאות ההשוואה יש משתנים שונים ולכן כל מה שנטען ברובע 3 תקף גם בתכנית זו.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי בהתאם לפס״ד נועה לב דווקא בתכנית 4474 קל יותר לבחון את ההשבחה על בסיס עסקאות כי היא חלה על רחוב אחד ולכן צריך לבחון את ההשבחה לפי גישת ההשוואה, טענה שמאית המשיבה כי היא סבורה אחרת. בתכנית 4474 החלקות שונות בצורה בשטח ובבינוי ובנספח מתחמי תכנון. יש חלקות הכלולות בנספח ויש שלא וזה משפיע על היקף

זכויות הבניה. כאשר יש אפשרות לבנות עם חלקה גובלת הכדאיות גוברת ולכן זה תורם לקידום הפרויקט ומגדיל את הכדאיות לאור האמור, יש לערוך את השומה בגישת התועלת.

14.2.2. **<u>שימוש מיטבי</u>**

לעמדת שמאית המשיבה, בהתחשב בבינוי הקיים על החלקה, הוראות תכנית תא/3616 א' והוראות תכנית 4474, הניצול המיטבי הינו הריסת המבנה הוותיק הקיים על החלקה והקמת מבנה חדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה הן במצב קודם עפ"י תכנית תא/3616 א' והן במצב חדש עפ"י תכנית 4474.

שמאית המשיבה מבהירה כי בעבר דיברו על חיזוק ותוספת אולם היום מדברים רק על הריסה ובניה עם מרתפי חניה ובינוי מודרני בשל העלייה בשווי הקרקע והתיישנות המבנים.

לפני אישור תכנית ארלוזורוב, הבקשות לחלקות שאינן כלולות בארלוזורוב רובן מתייחסות להריסה ובניה מחדש, לדוגמ' ארבע ארצות 3-5, בזמנו ניתן היתר לחיזוק ותוספת, ההיתר בוטל וכיום מבקשים הריסה ובניה מחדש. לטענתה, הקבלן רצה את שני המבנים ביחד לכדאיות כלכלית טובה יותר מאחר וככל שיש יותר מבנים הכדאיות גבוהה יותר. על אף שמדובר בריבוי בעלים כולם רוצים בנין חדש.

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

<u>מצב קודם:</u>

הובאו בחשבון זכויות בניה במצב הקודם עפ"י תכנית תא/3616 במסלול הריסה ובניה מחדש להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית.

שטח החלקה– 594 מ"ר.

מידות החלקה: 20.5 מ' X 29 מ'.

קווי בנין: חזית לרח' ארלוזורוב - 4 מ', חזית לרח' ארבע ארצות - 4 מ', קו בנין צידי צפוני - קיר משותף חלקי באורך של כ- 9 מ' ולאחר מכן 2.5 מ', קו בנין צידי מזרחי - 2.5 מ'.

מתקבלת תכסית בניה במסגרת קווי בנין בשטח של כ- 335 מ"ר ובניכוי 20 מ"ר חדר מדרגות ומעלית מתקבל שטח סחיר בקומה טיפוסית בשטח של כ- 315 מ"ר.

הובא בחשבון כי עפ"י סעיף 4.1.2י'(2) בהוראות תכנית 3616א' נקבע כי קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מאחת משתי החזיתות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת. משכך, מתקבלת בניה בשטח של כ- 249 מ"ר ובניכוי 20 מ"ר חדר מדרגות ומעלית מתקבל שטח סחיר של כ- 229 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 86 מ"ר.

בהתייחס לזכויות הבניה בקומת הקרקע – הובא בחשבון סעיף 4.1.2ח לפיו: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבנין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבנין. עוד נקבע בסעיף 4.1.2ח(2)(ב) כי: "בבנין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות."

משכך, מתאפשרת בניה בקומת הקרקע בשטח של כ- 265 מ״ר ולאחר ניכוי שטח ח״מ ומעלית בשטח של כ- 40 מ״ר מתקבלת בניה בשטח סחיר של כ- 225 מ״ר.

<u>מצב חדש:</u>

הובאו בחשבון זכויות בניה במצב החדש עפ״י תכנית 4474 במסלול הריסה ובניה מחדש להקמת מבנה בן 6 קומות וקומת גג חלקית בשימוש למגורים מעל קומת קרקע וקומת ביניים לשימוש מסחר.

שטח החלקה נטו – 513.88 מ״ר (עפ״י דף מידע תכנוני, קיימת הפקעה בחזית לרח׳ ארלוזורוב)

מידות החלקה: 20.5 מ׳ X 25 מ׳.

קווי בנין: חזית לרח׳ ארלוזורוב - 0 מ׳, חזית לרח׳ ארבע ארצות - 4 מ׳, קו בנין צידי צפוני - קיר משותף חלקי באורך של כ- 9 מ׳ ולאחר מכן 2.5 מ׳, קו בנין צידי מזרח - 0 מ׳.

לאחר הדיון הבהירה כי קו הבניין הצידי-צפוני לאחר הקיר המשותף הינו 3 מ׳.

מתקבלת תכסית בניה במסגרת קווי בנין בשטח של כ- 397.5 מ״ר ולאחר הכפלה ב- 85% מהשטח התחום בין קווי הבנין מתקבלת תכסית בניה בשטח של כ- 338 מ״ר. לאחר ניכוי שטח של כ- 20 מ״ר עבור חדר מדרגות ומעלית מתקבל שטח סחיר בקומה טיפוסית בשטח של כ- 318 מ״ר.

שמאית המשיבה מבהירה כי לאחר עריכת שומתה, הוגשה בקשה להיתר להריסה ובניה בחלקה הנדונה ממנה עולה כי שטח קומה ברוטו הוא 336.5 מ״ר, התואם את קביעתה לשטח של 338 מ״ר.

הובא בחשבון כי עפ״י סעיף 4.1.2ט 2ב בהוראות תכנית 4474 נקבע כי במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ׳ לרח׳ ארלוזורוב ו-3 מ׳ לחזית לרח׳ ניצב. משכך, מתקבלת בניה בשטח של כ- 222 מ״ר ובניכוי 20 מ״ר חדר מדרגות ומעלית מתקבל שטח סחיר של כ- 202 מ״ר ומרפסת גג בשטח של כ- 116 מ״ר.

במהלך הדיון הבהירה שמאית המשיבה כי לפי התכנית אין הוראה לעניין נסיגות בבניין פינתי ברובע 3, הנסיגות נקבעו לפי תשובת הוועדה, 3 מ׳ בכל חזית.

עפ״י סעיף עפ״י סעיף 4.1.2ז(2) במקרה של חזית מסחרית יותר בינוי מלא של קומת הקרקע בתחום קווי הבנין ולא תידרש רצועה מפולשת. משכך, הובא בחשבון השטחים האפשריים לבניה בקומת הקרקע ביעוד למסחר וניכוי שטח ח״מ (40 מ״ר).

הובא בחשבון נסיגה לקומת הביניים ולגלריה – 3 מ׳ מקו הבינוי הקדמי עפ״י סעיף 4.1.2ז(2) וניכוי שטח ח״מ.

שמאית המשיבה מדגישה כי למרות שקיימת הפקעה במצב חדש, לאור שינוי קווי הבניין, התכסית גדלה ולכן אין פגיעה בהיקף הזכויות, להיפך.

14.2.4. **<u>פגיעה ביעילות החניון</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי תכנית 4474 מפקיעה רצועת קרקע בחזית לרח׳ ארלוזורוב וכי לשטח זה חשיבות רבה ליעילות החניון, טוענת שמאית המשיבה, כי אין לקבל טענה זו ויש לדחות אותה מכל וכל. ראשית, יצוין כי טענה זו נטענה בעלמא ללא כל ביסוס ו/או אסמכתא.

לטענתה, ההפקעה במסגרת תכנית 4474 בחזית לרח' ארלוזורוב אינה מונעת אפשרות להקמת מרתף עפ"י הוראות תכנית ע'1. שטח החלקה לאחר ההפקעה הינו 513.88 מ"ר (עפ"י דף מידע תכנוני). כמו כן החלקה שבנדון כוללת שתי חזיתות: חזית אחת הפונה לרח' ארלוזורוב וחזית נוספת הפונה לרח' ארבע ארצות וברור לכל כי אין כל מניעה תכנונית לבנית מרתף בשני מצבי התכנון, כמפורט בשומת הוועדה המקומית.

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי תרומת שווי המרתף הנלווה נמוכה מעלות הקמתה וכי לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת מרתף נלווה, משיבה כי, למרתף נלווה (בשני מצבי התכנון) קיימת תרומה לשווי הנכס תוך ניצול זכויות הבניה מכח תכנית ע'1, במיוחד באזור בו ממוקם הנכס שבנדון - במרכז העיר תל אביב. כמו כן עפ"י סעיף 4.1(ז)(1)(יד) בתקנון תכנית 4474 קיימת אפשרות לכניסה נפרדת לקומת המרתף ולכן חושב מקדם 0.55 במצב חדש.

ביחס לטענת שמאי המבקש כי בבקשה להיתר לא ביקשו הקמת מרתף, טענה שמאית המשיבה כי עדיין אין החלטת ועדה והתכנון ישתנה אבל בכל מקרה גם אם לא קיים שטח נלווה אז הוא לא קיים בשני מצבי התכנון.

14.2.5. **<u>פגיעה בדירת הגג בחלקה צמודה</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי תוספת הקומה לחלקה 407בלבד יוצרת דירה המשקיפה על דירות הגג בחלקות הסמוכות ופוגעת בשווין ומשכך, לגישתו, יש להפחית בשווי המצב החדש 402,000 ₪, משיבה כי, אין לקבל טענה זו ויש לדחות אותה מכל וכל. ראשית, טענה זו נטענה בעלמא ללא כל ביסוס ו/או אסמכתא.
שנית, יצוין כי שווי זכויות הבניה בחלקות הסמוכות אינו רלוונטי לנכס שבנדון - לצורך בחינת גובה ההשבחה במסגרת תכנית 4474 אשר חלה על חלקה 407 בלבד.
שלישית, למעלה מן הצורך, יובהר כי אין כל פגיעה בשווי דירות הגג בחלקות הסמוכות. הסביבה בה ממוקם הנכס הינה שכונת מגורים צפופה, יוקרתית ומבוקשת מאד. בסביבה הקרובה קיימים מבני מגורים עם מאפיינים שונים כגון: מבנים עם מפלסים מפוצלים, מבנים בהם קיימת קומת גג חלקית ומבנים בהם לא קיימת בניה בקומת הגג, בינוי בקיר משותף וכן הוראות בינוי שונות המתייחסות למבנים בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום אזור ההכרזה וכיו"ב. מעיון בעשרות החלטות מטעם שמאים מכריעים בתחום תכנית 3616א לא נמצא בסיס לטענת שמאי המבקש לפגיעה בשווי דירות הגג בחלקה אחרת מאחר ולכאורה בחלקה הסמוכה קיימת בניה ה"משקיפה" על דירות הגג.

14.2.6. **<u>תמהיל דירות והיקף שטחי השירות בהתאם לתכנית 4474</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי עפ"י סעיף 4.1יא(2) לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו יח"ד קטנות (עד 50 מ"ר) עם מיגון באמצעות ממ"ק ולכן שמאי המבקש מפחית משטח הקומה ברוטו שטח שירות גדול החורג מתחום הסבירות (כ- 60 מ"ר שאינו סחיר לטענתו), לעמדת שמאית המשיבה אין לקבל טענה זו. שמאית המשיבה מדגישה כי שמאי המבקש אינו מציין בחוות דעתו את כל הכתוב במסגרת סעיף 4.1יא(2) בתקנון התכנית. בסיפא של סעיף 4.1יא(2) צוין במפורש

כדלקמן: "על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמת ממ"ד ליחידות דיור הקטנות זאת בתנאי כי הקמתו בתחום קווי הבניין לא תפגע בנראות הבניין."

כאמור, הניצול המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש במסגרתו אין כל מניעה לתכנן הקמת ממ"דים בתחום קווי הבניין כניצול מיטבי ובוודאי שאין בכך כדי לפגוע בנראות הבניין. השטח שהובא בחשבון הוא לאחר הכפלה של 85% הכלוא בקווי הבניין כך שנשאר עוד 15% בתחום קווי הבניין ולכן אין מניעה לתכנן ממ"דים. סע' ט לטבלה 5 מבהיר את טבלת הזכויות בחלופה של הריסה ובניה, לפיו בתכנון ממ"קים שטח הקונטור גדל מעבר ל- 85% המותרים. המטרה להקל על מנת לנצל את הזכויות.

משכך, עפ"י הוראות תכנית 4474 אין כל מניעה לתכנן ממ"דים עבור יחידות הדיור במבנה.

בכל מקרה, גם במצב בו מתוכנן ממ"ק יש להביא בחשבון כי שטח הקומה יגדל ותתאפשר הרחבת הקומה, זאת בהתאם לסעיף קטן ט' לטבלה 5 בתקנון התכנית.

14.2.7. **<u>שווי קומת הגלריה בהתאם לתכנית 4474</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי קומת הגלריה מחלקת את חלל המסחר לשני מפלסים הפוגעת בתחושת המרחב, ומשכך תרומת שווי הגלריה מתקזזת עם עלות בנייתה ללא תרומה לשווי הקרקע, משיבה כי היא חולקת עם טענת שמאי המבקש בעניין זה וסבורה כי לקומת ביניים/גלריה קיימים מס' יתרונות וקומה זו עשויה למלא מגוון רחב של צרכים. היתרון העיקרי של גלריה בשימוש מסחרי הוא ניצול מיטבי של החלל. בהקשר זה יובהר כי המציאות בארץ מובילה לכך ששטח הינו משאב יקר ערך (במיוחד באזור בו ממוקם הנכס שבנדון - במרכז העיר תל אביב). קומת הגלריה מגדילה משמעותית את אפשרויות השימוש בשטח מסוים ואת היכולת למצות אותו, שכן לרשות בעל החנות למשל עומדת לא רק הרצפה אלא גם קומת הביניים שהתווספה. עוד יתרון של קומת הביניים, הוא הגמישות התפעולית שמתאפשרת בזכות השטח הנוסף. יצוין כי ברחובות המסחריים בסביבה הקרובה (אבן גבירול, בן יהודה, דיזנגוף) ניתן למצוא מבנים רבים בהם קיימת קומת קרקע עם חזית מסחרית הכוללת קומת גלריה. בשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון מקדם 0.6 ביחס לשווי זכויות הבניה לגלריה לצד הזהיר. כמו כן, בהתייחס לשטח הגלריה, הובא בחשבון נסיגה לקומת הביניים ולגלריה – 3 מ' מקו הבינוי הקדמי עפ"י סעיף 4.1.2ז(1) לתקנון התכנית.

14.2.8. **<u>שטחי המרפסות במסגרת תכנית 4474</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי תכנית 4474 מצמצמת את שטחי המרפסות בהשוואה למצב הקודם עפ"י תכנית 3616א', זאת בשל סעיף 4.1.2(י)(א)(1) בתקנון תכנית 4474 הקובע כי מחוץ לאזור ההכרזה בחזית הקדמית הפונה לרחוב ארלוזורוב יותרו מרפסות פנימיות בלבד, משיבה כי, אין לקבל טענה זו ויש לדחות אותה מכל וכל.

לטענתה, עפ"י סעיף קטן ו' לטבלה 5 בתקנון התכנית הובהר כי: "בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר".

כמו כן עפ"י סעיף קטן ט' לטבלה 5 בתקנון התכנית הובהר כי: "לתאי השטח כמפורט בסעיף ד', ה' – תותר הרחבת שטח הקומה לצורך בניית ממ"קים במקום ממ"דים בשטח המינימאלי הנדרש עפ"י תקנות פיקוד העורף, ולצורך מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית זו וכמפורט בסעיף 4.1.2 (י) (יא) (1). במקרה זה שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם לשטח הקומה הטיפוסית כולל ממ"קים ומרפסות בתחום קווי הבניין."

יוצא אפוא כי תכנית 4474 אינה מצמצמת את שטחי המרפסות בהשוואה למצב הקודם עפ"י תכנית 3616א', אלא אופן הבינוי של שטחי המרפסות בחזית לרח' ארלוזורוב מחוץ לאזור ההכרזה השתנה.

14.2.9. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בגין דחיה ומושע במצב החדש למשך 5 שנים בשיעור הוון של 6% המהווה מקדם 0.747. לצורך קביעת מקדם הדחיה והמושע הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

הובא בחשבון כי המבנה הוקדם בשנות ה-40' וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו. המצב המשפטי והרכב הבעלויות, היקף שטחי הבניה ומס' הדירות והחנויות, בבניין אין מעלית ואין מקומות חניה. זכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/3616 א' ותכנית 4474 במסלול הריסה ובניה מחדש מהם עולה כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט. עוד הובא בחשבון כי עפ"י תכנית 4474 החלקה שבנדון מהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת שני מגרשים המיועדים לבניה בקיר משותף עפ"י נספח מתחמי התכנון המחייב לנושא מימוש בניה של המגרשים בעת ובעונה אחת.

יחד עם זאת, שמאית המשיבה מדגישה כי יש לשים לב שבנסחי הטאבו קיימת הערה לטובת היזם לפני המועד הקובע. אזי סביר שההסכם נתחם לפני. לפי הנסח התאריך הוא 30.10.2023 שהמועד הקובע לבחינת ההשבחה 21.1.2024 כך שלשיטתה אין להביא בחשבון דחיה. הבקשה מעידה שאין התנגדות מצד בעלי הזכויות והבנין על חלקה 298 מבנה ותיק שמצבו התחזוקתי דומה לבינוי הקיים על חלקה 407 ולכן אין סיבה שבעלי הזכויות יתנגדו.

14.2.10. **<u>חלק יחסי</u>**

כאמור לעיל, החלק היחסי בשומת המשיבה מחושב בהתאם לרישומי הארנונה בחלקות שבנדון.

במענה לשאלתי בדיון האם במצב חדש יש להכפיל את ההשבחה המיוחסת לחלקה 407, בחלק היחסי שיש לנישום בשלוש החלקות כאשר לפי שיטה זו מתקבל כי גם הדירה המוקמת בחלקה 406 חייבת על תכנית 4474? טענה שמאית המשיבה כי מדובר בסוגיה משפטית.

ביום 23.10.2025 התקבלה תשובת ב"כ המשיבה, עו"ד נטלי חקק יונסוף, עוזרת ראשית ליועץ המשפטי, ממנה עולה כי בעלי הנכס, רשומים כחוכרים בכל שלוש החלקות, גם בהיותם דרים פיזית בדירה הממוקמת בחלקו של המבנה המצוי על חלקה 407 בלבד. באופן זהה, חוכרי הדירות במבנה כולו, רשומים כחוכרים בכל שלוש החלקות במבנה (אף על פי שדירתם מצויה פיזית בחלקה אחת). דהיינו, המיקום הפיזי של הדירה בחלקה אחת מבין השלוש, לא משנה את העובדה שלכל הדיירים יש זכויות ברכוש המשותף של כל המבנה המצוי על שלוש החלקות. בהתאם לכך, בשטר החכירה של הנכס מופיעות כל שלוש החלקות – דבר המהווה אינדיקציה ברורה לכך שהחכירה בדירה

כוללת חלק ברכוש המשותף בכלל המבנה הבנוי על עוד שתי חלקות, לרבות חלקים הנמצאים פיזית על חלקות אחרות. מכאן, כל דייר הוא חוכר במשותף בכל החלקות, ולא רק בחלקה שבה ממוקמת דירתו.

עוד הוסיפה כי פרק ו' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 עוסק בבתים שאינם רשומים כבתים משותפים, ומסדיר את המצב המשפטי ביחס לבתים אלה.

בענייננו, מדובר במבנה אחד הבנוי על שלוש חלקות, שטרם נרשם כבית משותף. עם זאת, בהתאם לסעיפים 77 א- 77 ב לחוק המקרקעין, ההוראות הנוגעות לחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף חלות גם על מבנים שטרם נרשמו כבתים משותפים.

בנוסף, שטר החכירה של המבנה מתייחס לכל שלוש החלקות, ולפיכך נראה כי מדובר בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 (א) לחוק. לפיכך, ובהיעדר תקנון או הסכם שיתוף הקובע אחרת, יש לחשב את חלקם היחסי של בעלי הדירות בהתאם לעקרון הכללי הקבוע בסעיף 57 (א) לחוק המקרקעין – כלומר,לפי יחס שטח רצפת דירתם אל שטח הרצפה הכולל של כלל הדירות במבנה.

לפיכך, עמדת הוועדה המקומית היא כי יש לערוך את השומה לפי החלק היחסי של בעלי הדירות בכל שלוש החלקות גם יחד. משמעות הדבר היא כי במימושים עתידיים של דירות המצויות בשתי החלקות שאינן בתחום תכנית 4474, יש לחייב בהשבחה מכוח תכנית 4474.

14.2.11. **<u>ערכי שווי</u>**

<u>מגורים</u>

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בשומת המשיבה בסך 38,000 ₪ בהתבסס על עסקות מכר של דירות חדשות וחילוץ שווי הקרקע, כדלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	חדרים	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר
09/07/2024	6213/64	אבן גבירול 144	67	8	3	2021	₪ 5,110,000	₪ 76,269
13/06/2022	6213/64	אבן גבירול 144	69	7	3	2021	₪ 4,600,000	₪ 66,667
26/07/2022	6213/64	אבן גבירול 144	69	5	3	2021	₪ 4,870,000	₪ 70,580
24/05/2022	6213/64	אבן גבירול 144	69	6	3	2021	₪ 4,580,000	₪ 66,377
07/04/2024	7113/9	דב הוז 23	110	4	4	2027	₪ 8,100,000	₪ 73,636
20/12/2023	6903/127	שלמה המלך 26	85	3	3.5	2022	₪ 6,250,000	₪ 73,529
18/12/2023	6903/127	שלמה המלך 26	86	2	3.5	2022	₪ 6,550,000	₪ 76,163
15/02/2024	6903/101	שולמית 6	121	1	4	2020	₪ 10,350,000	₪ 85,537
10/08/2023	6903/101	שולמית 6	121	1	4	2020	₪ 9,500,000	₪ 78,512
19/03/2024	6215/164	אדם הכהן 12	97	4	3	2027	₪ 6,050,000	₪ 62,371
15/05/2024	6215/164	אדם הכהן 12	72	1	2	2027	₪ 4,425,000	₪ 61,458
06/08/2023	6215/164	אדם הכהן 12	66	2	3	2027	₪ 4,350,000	₪ 65,909
31/12/2023	6215/200	שלמה המלך 89	66	4	3	2024	₪ 4,520,000	₪ 68,485
02/01/2024	6215/200	שלמה המלך 89	65	2	3	2024	₪ 4,572,750	₪ 70,350

שווי מ״ר בנוי	70,000 ₪
מע״מ	1.17
רווח יזם	1.2
עלות בניה כוללת	12,000 ₪
שווי מ״ר מבונה	37,858 ₪

ביחס לטענת שמאי המבקש כי עלות הבניה הישירה במרכז בת״א בהתאם לאומדן הלשכה הוא 10,400 ₪ לפני העמסת שטחים משותפים מרפסות חניון וכלליות/ עקיפות למועד 6/2025, טענה שמאית המשיבה כי השווי נקבע בגישת החילוץ. בתחום אזור רובע 3 הצד המערבי של ארלוזורוב יותר מבוקש מהמזרחי בתחום תכנית רובע 4.

לטענתה, הובאו ערכים של 70 א׳ ₪ למ״ר בנוי וחולץ מע״מ יזמות 20% ועלות בניה של 12 א׳ ₪ לפי מחירון דקל למועד 1/2024 בניינים בני 9-15 קומות 5690 ₪ עלות ישירה + מרתף 2720 ₪ למ״ר = 8,410 ₪ + 30% עקיפות + 1000 ₪ תוספת על הצד הזהיר. כמו כן, שיעור הרווח היזמי בפרויקטים מסוג זה הינו בסביבות 15%-20% לכל היותר.

הערכים שהובאו על הצד הזהיר תואמים להחלטות שמאים מכריעים[27].

<u>מסחר</u>

שווי מ״ר מבונה למסחר נקבע בשומת המשיבה בסך 35,000 ₪ בהתבסס על מחירי שכירות מבוקשים ביעוד למסחר ודמ״ש בסביבה, כדלהלן:

<u>מחירי שכירות מבוקשים מאתר ״יד 2״</u>

מועד פרסום	כתובת	קומה	שטח (מ״ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ״ר לחודש
2024	אבן גבירול 53	קרקע	24	5,800 ₪	234 ₪
2024	אבן גבירול 53	קרקע	75	16,000 ₪	207 ₪
2024	אבן גבירול	קרקע	28	6,500 ₪	225 ₪
2024	אבן גבירול 36	קרקע	72	26,000 ₪	350 ₪
2024	אבן גבירול 110	קרקע	21	5,500 ₪	254 ₪
2024	אבן גבירול 115	קרקע	37	9,900 ₪	260 ₪

<u>נתונים עפ״י הסכמי שכירות</u>

מועד	כתובת	קומה	שטח (מ״ר)	מחיר לחודש	מחיר למ״ר לחודש
13/03/2023	אבן גבירול 54	קרקע	58	17,000 ₪	293 ₪
29/07/2021	אבן גבירול 54	קרקע	41	11,000 ₪	268 ₪
31/03/2021	אבן גבירול 54	קרקע	38.48	9,975 ₪	259 ₪
13/04/2022	אבן גבירול 160	קרקע	19	5,000 ₪	263 ₪
06/06/2021	אבן גבירול 149	קרקע	20	5,500 ₪	275 ₪

[27] לעניין זה מפנה להחלטתו של השמאי המכריע חיים מסילתי בגו״ח 6952/127 רח׳ אבן גבירול וברחוב פרישמן 86 קבע 37,000 ₪/מ״ר למועד 31.12.2023 בבניין עם בינוי גבוה הכולל קומת קרקע מסחרית.

ביחס לערכי השווי בשומת המבקש, בסך 33,500 ₪ ביעוד למגורים ו-28,000 ₪ למסחר, טענה שמאית המשיבה כי השווי שנקבע בחוות דעת שמאי המבקש הינו נמוך ויש לדחות את טענתו בעניין זה.

בהתייחס לנתוני שווי למסחר טענה כי בשומת הוועדה המקומית קיים בסיס נתוני השוואה מקיף המבוסס על נתונים מבוקשים ועל הסכמי שכירות.

מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך של כ- 48,000 ₪ ולאחר ניכוי רווח יזם 15% ועלות בניה בסך של כ- 7,000 ₪/מ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ- 35,000 ₪ למסחר.

לגישתה, בהתאם לבסיס נתוני ההשוואה המפורט לעיל ובהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 38,000 ₪ ביעוד מגורים ושווי מ״ר קרקע מבונה בסך של 35,000 ₪ ביעוד למסחר הינו סביר וחושב על הצד הזהיר.

14.2.12. **<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>**

מצב קודם				
קומה	**שטח סחיר (מ״ר)**	**מקדם**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
ק. מרתף (שטח צמוד ליח״ד בק״ק)	225	0.5	38,000 ₪	4,275,000 ₪
ק״ק	225	1.1	38,000 ₪	9,405,000 ₪
1	315	1	38,000 ₪	11,970,000 ₪
2	315	1	38,000 ₪	11,970,000 ₪
3	315	1	38,000 ₪	11,970,000 ₪
4	315	1	38,000 ₪	11,970,000 ₪
5	315	1	38,000 ₪	11,970,000 ₪
קומת גג חלקית	229	1.1	38,000 ₪	9,572,200 ₪
מרפסת גג	86	0.3	38,000 ₪	980,400 ₪
סה״כ לפני הפחתות				84,082,600 ₪
מקדם דחיה ומושע (5 שנים, 6%)				0.747
חלק יחסי ברכוש המשותף			60/2773	0.0216
סה״כ שווי מצב קודם				1,359,027 ₪

מצב חדש				
קומה	**שטח סחיר (מ״ר)**	**מקדם**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
ק. מרתף (שטח צמוד ליח״ד בק״ק)	298	0.55	35,000 ₪	5,736,500 ₪
ק״ק (מסחר)	298	1	35,000 ₪	10,430,000 ₪
קומת ביניים וגלריה (מסחר)	202	0.6	35,000 ₪	4,242,000 ₪
1	318	1	38,000 ₪	12,084,000 ₪
2	318	1	38,000 ₪	12,084,000 ₪
3	318	1	38,000 ₪	12,084,000 ₪
4	318	1	38,000 ₪	12,084,000 ₪

5	318	1	₪ 38,000	₪ 12,084,000
6	318	1	₪ 38,000	₪ 12,084,000
קומת גג חלקית	202	1.1	₪ 38,000	₪ 8,443,600
מרפסת גג	116	0.3	₪ 38,000	₪ 1,322,400
סה"כ לפני הפחתות				₪ 102,678,500
מקדם דחיה ומושע (5 שנים, 6%)				0.747
חלק יחסי ברכוש המשותף			60/2773	0.0216
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 1,659,592
השבחה				₪ **300,565**
היטל השבחה				₪ **150,282**

14.3. **<u>הכרעה</u>**

14.3.1. **<u>כללי- שימוש מיטבי</u>**

תכנית תא/4474 הידועה בשם תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב, שאושרה בינואר 2024, חוצה את רובעי מרכז העיר, רובע 3 ורובע 4, הממוקמים מזרחית ומערבית לרחוב אבן גבירול. הנכס מושא השומה ממוקם מערבית לרחוב אבן גבירול בתחום תכנית רובע 3.

הדירה מושא השומה ממוקמת פיזית בחלקה 407 וחלק ממבנה, הרשום קניינית במשותף עם חלקות 406 וחלקה 294 בגוש 6214, הממוקם בפינת הרחובות, ארלוזרוב, ארבע ארצות ואמסטרדם.

במסלול של הריסה ובניה מחדש, תכנית תא/3616א' במצב קודם, מקנה נפח בניה למגורים אשר יעמוד על 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומות מרתף, בעוד תכנית תא/4474 במצב חדש מקנה נפח בניה של 6 קומות וקומת גג חלקית למגורים מעל קומת קרקע למסחר וקומות מרתף.

חלקה 407 מושא השומה מיועדת להבנות בקיר משותף עם חלקה 298 ממזרח, הידועה בכתובת ארלוזורוב 47, על פי נספח נתחמי התכנון המחייב לנושא מימוש בניה של המגרשים בעת ובעונה אחת.

כמו כן בשל היותה של החלקה חלק ממבנה הכולל 3 חלקות, הן קניינית והן פיזית, הריסת המבנה על חלקה 407 מחייבת את כל הריסת המבנה הכולל 5 כניסות ברחוב ארלוזורוב, ארבע ארצות ואמסטרדם.

בבחינת השימוש המיטבי לניצול הזכויות הצדדים מסכימים כי במדרגת תכנית 3616א' השימוש המיטבי הוא במסלול תוספת על הקיים בעוד במדרגת תכנית 4474א' טוען שמאי המבקש, כי על אף תוספת הזכויות בחלקה 407 השימוש המיטבי הוא בחלופה של תוספת על המבנה הקיים והותרת הזכויות לפי תכנית 3616א'.

בבחינת השימוש המיטבי עובר למועד אישור תכנית ארלוזורוב עולה באופן חד משמעי כי, השימוש המיטבי של ניצול זכויות תכנית 3616א', הוא ניצול זכויות הבניה במסלול של הריסה ובניה מחדש, תוך התעלמות מתוספת הזכויות שמקנה תכנית תא/4474. לפיכך, אין בידי לקבל את עמדת שמאי המבקש, אשר נדחית בזה.

לאור האמור, תיבחן ההשבחה בחלופה של הריסת המבנה ובינוי מחדש, בשני מצבי התכנון, בדומה לתכנית הבקשה להיתר שהוגשה לאחרונה בחלקות שבנדון.

14.3.2. **<u>עליית ערך המקרקעין</u>**

שמאי המבקש טוען להעדר השבחה, על בסיס שתי עסקאות בבניין הנדון, כאשר אחת מהן בוצעה לפני אישור תכנית תא/4474, והשניה – העסקה בדירה מושא השומה – נערכה לאחר אישור התכנית המשביחה.

בתגובה טענה שמאית המשיבה כי לא ניתן לבחון את ההשבחה בגישת ההשוואה על בסיס 2 עסקאות, דבר הנוגד את התקינה. כמו כן, בדומה לנטען במדרגת תכנית 3616א', לא נכון לבחון את ההשבחה על בסיס עסקאות השוואה בשל משתנים שונים שיש לנטרל.

תכנית תא/4474 חלה כאמור, על רחוב אחד בלבד בתחום העיר תל אביב. בחנתי את עליית ערך המקרקעין לפני הפקדת התכנית ולאחר אישורה בחלק המערבי של רחוב ארלוזורוב בדירות שאינן בקומה העליונה ו/או שאינן כוללות פוטנציאל לתוספת חדר על הגג, על בסיס היתרי הבניה ותשריטי בית משותף, מותאם למועד הקובע[28]. מן הנתונים שהובאו עולה בבירור כי חלה עלייה בשווי הדירות, כאשר תכנית תא/4474 מהווה את הגורם התכנוני התורם לעלייה זו.

<u>עסקאות לפני הפקדת התכנית:</u>

גו"ח	כתובת	תאריך	תמורה מלאה	שנת בניה	שטח אקו'	שווי מ"ר מתואם
6214/171/0	ארלוזורוב 71	24/08/2021	₪ 3,000,000	1950	75.2	₪ 48,796
6214/178/1	ארלוזורוב 77	05/01/2020	₪ 2,700,000	1950	61.0	₪ 60,418
6214/299/3	ארלוזורוב 49	19/06/2022	₪ 3,003,003	1950	94.0	₪ 32,010
6214/299/12	ארלוזורוב 49	25/07/2021	₪ 1,900,000	1930	59.8	₪ 38,849
6215/150/7	ארלוזורוב 74	03/11/2021	₪ 3,300,000	1970	71.3	₪ 52,813
6215/245/8	ארלוזורוב 70	14/07/2021	₪ 3,235,000	1950	78.6	₪ 50,290
6215/263/8	ארלוזורוב 88	08/07/2020	₪ 2,650,000	1956	71.9	₪ 51,235
6215/263/8	ארלוזורוב 88	08/02/2023	₪ 4,300,000	1970	71.9	₪ 61,035
6215/264/4	ארלוזורוב 90	16/09/2020	₪ 2,925,000	1950	65.1	₪ 62,405
6215/264/5	ארלוזורוב 90	01/03/2020	₪ 2,765,000	1960	82.0	₪ 46,040
6215/264/5	ארלוזורוב 90	24/10/2021	₪ 4,170,000	1950	82.0	₪ 58,036
6215/266/2	ארלוזורוב 94	24/11/2019	₪ 2,301,802	1940	70.6	₪ 45,158
6215/267/2	ארלוזורוב 96	17/11/2021	₪ 3,000,000	1930	64.3	₪ 53,270
6902/209/7	ארלוזורוב 22	15/08/2019	₪ 3,928,928	1970	103.8	₪ 55,080
6902/209/8	ארלוזורוב 22	15/08/2021	₪ 3,540,000	1970	88.5	₪ 48,884
6954/4/4	ארלוזורוב 32	04/12/2019	₪ 2,850,000	1960	81.5	₪ 48,428
6954/5/4	ארלוזורוב 34	13/04/2022	₪ 2,835,000	1960	78.7	₪ 36,089
6954/12/6	ארלוזורוב 48	02/01/2020	₪ 2,600,000	1950	60.4	₪ 58,767
6954/13/2	ארלוזורוב 50	30/01/2023	₪ 3,200,000	1950	58.0	₪ 56,246
סה"כ		**30/03/2021**			**74.7**	**₪ 50,729**

[28] בהתאם לנתוני למ"ס לעיר תל אביב לדירות 3-2.5 חד'.

עסקאות לאחר אישורה של התכנית:

גו"ח	כתובת	תאריך	תמורה מלאה	שנת בניה	שטח אקו'	שווי מ"ר מותאם
6954/4/5	ארלוזורוב 32	03/03/2024	₪ 2,740,000	1980	45.8	₪ 59,825
6954/134/6	ארלוזורוב 40	14/07/2024	₪ 3,710,000	1960	60.5	₪ 61,083
6901/65/6	ארלוזורוב 9	15/05/2025	₪ 4,725,000	1950	92.3	₪ 51,319
6955/99/5	ארלוזורוב 33	14/11/2024	₪ 4,050,000	1960	89.0	₪ 45,619
6215/260/15	ארלוזורוב 82	26/09/2024	₪ 3,270,000	1940	61.5	₪ 52,941
6214/407/0	ארלוזורוב 45	03/12/2024	₪ 3,658,537	1940	60.0	₪ 61,128
סה"כ		**07/10/2024**			**68.2**	₪ **55,319**

אדגיש, כי סקר המחירים אינו משקף את ההשבחה שיש לגבות, אלא את מגמת השוק המבטאת את תרומתה החיובית של התכנית וזאת בין היתר בשל היקף הסקר והעדר היכולת בנטרול משתנים רבים.

אציין כי גם בהכרעותיו של השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6954/4 ובגו"ח 6954/134 נמצאה כי קיימת עליית שווי כתוצאה מאישורה של התכנית.

14.3.3. **שטחי הבניה ומקדמים אקוו'**

מצב קודם (שטח חלקה 594 מ"ר)

בהתאם לנתוני החלקה וקווי הבניין [29], מתקבלת תכסית בהיקף של 336.6 מ"ר. בהתאם לנסיגות הקבועות בתכנית, תכסית קומת הקרקע כ-278 מ"ר, המשקף את שטח קומת המרתף, שטח קומות הגג כ-239 מ"ר ומרפסת הגג כ- 97 מ"ר.

שיעור היחס ברוטו נטו (פלדלת) נקבע ל-0.8 בקומות הטיפוסיות ובקומת הגג ו-0.65 בקומת הקרקע והמרתף בהתאם להכרעות קודמות שערכתי בתחום תכנית זו.

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

מצב חדש (שטח חלקה 513.88 מ"ר)

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 85%, מספר הקומות ומגבלת הנסיגות. קיימת האפשרות להרחיב את תכסית הבניה עבור הקמת ממ"קים במקום ממ"דים ולצורך מרפסות פנימיות.

אציין כי תכנית הבקשה להיתר שהוגשה בחלקות שבנדון טרם נבחנה ולכן לא הובאו בחשבון השטחים כפי שמופיעים בבקשה זו אלא בהתאם להוראות והמגבלות הקבועות בתכנית.

אין מחלוקת בין הצדדים כי בהתאם לתכנית תא/4474 בחלקה שבנדון, מס' הקומות המירבי הינו 8 קומות עיליות הכוללות קומת קרקע מסחרית, 6 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף לשימושי מסחר.

[29] 4 מ' לחזית ארלוזורוב וארבע ארצות, 2.5 מ' לצד מזרח, 2.5 מ' לצד צפון וקו בנין אפס בחלק הבנוי בקיר משותף עם חלקה 406.

בהתאם לנתוני החלקות, תכסית הבניין במגבלת קווי הבניין[30] הינה 391 מ״ר ובמגבלת תכסית של 85% מתקבל 331.29 מ״ר.

בהתחשב באורך רצועה מפולשת בעומק 3 מ׳ לכיוון רחוב ארבע ארצות, ותוספת שטחי מרפסות פנימיות וממ״ק, מתקבל כי קומת הקרקע המסחרית בהיקף של 60%, המהווה את המינימום הנדרש, הינה 177 מ״ר, המשקף את שטח קומת המרתף המסחרית על הצד הזהיר. שטח קומת הגלריה 119 מ״ר בהתחשב במרחק של 3 מ׳ מקו הבינוי הקדמי.

שמאית המשיבה אינה מגלה את דעתה וקובעת את שטח קומת הביניים והגלריה יחד. יתרת שטח קומת הקרקע עבור קומת ביניים בהיקף של כ-32 מ״ר אינה הובאה בחשבון בהנחה זהירה כי יתרת הקומה תשמש לשטחים משותפים שאינם סחירים כגון מבואת כניסה וחדרי אשפה.

בהתאם לנסיגות הקבועות בתכנית ולפרשנות המשיבה (3 מ׳ לכל חזית) קומת הגג החלקית הינה בהיקף של 231 מ״ר ומרפסת הגג 101 מ״ר.

<u>מקדמי שווי</u>

מרתף – ביחס לטענת שמאי המבקש לחוסר כדאיות כלכלית בהקמת קומת מרתף נלווה למסחר, אציין כי בהתאם למחשבון דקל עלות ישירה להקמת מ״ר מרתף כ-3,500 ₪ ושווי מ״ר מבונה למסחר במרתף כ-16,500 ₪[31]. לכן, אף בהעמסת עלויות עקיפות מתקבל יתרון מובהק להקמת קומת מרתף מסחרית.

לאור האמור, בהתחשב בשימושים המותרים במרתף אקבע מקדם שווי 0.5 במצב קודם ו-0.55 במצב חדש משווי מסחר לאור אפשרות כניסה נפרדת לקומה זו, בדומה לעמדת המשיבה.

אציין כי שמאי המבקש אינו הוכיח את טענתו לחוסר יעילות הקמת חניון במרתף לאור הפקעת רצועת קרקע בחזית החלקה. מעבר לאמור אציין כי בהתחשב בתקן החניה במועד הקובע לאור קו המתע״ן, הפקעת רצועה בהיקף של כ- 80 מ״ר, אינה מונעת תכנון מיטבי של המרתף בדומה למצב הקודם. כמו כן, אדגיש כי שוויה של חניה במועד הקובע גבוה כ-פי 2 מעלות בנייתה, גם בתנאים בהם שטח מקום החניה עולה על השטח הסביר.

גלריה – ביחס לטענת שמאי המבקש כי תרומת הגלריה הינה לכל היותר בעלות בנייתה ללא תרומה לשווי הקרקע אדגיש כי, ערכי השווי למסחר נקבעו על בסיס הסכמי שכירות במבנים בהם גובה קומת המסחר נע בגבולות של 4.3 מ׳ - 5 מ׳ ברוטו ולכן בהתאמה לגובה 6.5 מ׳ קומת קרקע מסחרית תינתן תוספת השווי לגלריה במקדם 0.5.

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

מקדם שווי לקומת הגג יחושב בשיעור 1.1 ו-0.3 למרפסת הגג בדומה למקדמי השווי שנקבעו בתכנית 3616א׳ בשל אפשרויות ניצול מרפסות הגג.

[30] 0 מ׳ לחזית ארלוזורוב, 4 מ׳ לחזית ארבע ארצות, 0 מ׳ לצד מזרח, 3 מ׳ לצד צפון וקו בנין אפס בחלק הבנוי בקיר משותף עם חלקה 406.
[31] 30,000 ₪ X 0.55.

14.3.4. **<u>פגיעה בדירת הגג בחלקה צמודה</u>**

לטענת שמאי המבקש, תוספת הקומה לחלקה 407 בלבד, יוצרת דירה המשקיפה על דירות הגג שבחלקות הסמוכות המשויכות לאותו הבנין, ומשכך גורמת לפגיעה בשווין.

מעבר לעובדה שטענה זו לא הוכחה, הרי שככל שקיימת פגיעה כאמור, עומדת לבעלי הזכויות שבחלקות הסמוכות, הזכות לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בהליך נפרד, אולם אין לקזז או להפחית את הפגיעה הנטענת מההשבחה הנובעת מהתכנית לחלקה זו, הואיל והועדה המקומית היא זו שנושאת בתשלום הפגיעה ולא המבקש.

14.3.5. **<u>שטחי מרפסות, תמהיל דירות והיקף שטחי שירות בקומה</u>**

ביחס לשטחי המרפסות, לטענת שמאי המבקש תוכנית תא/4474 קובעת כי בחזית הקדמית הפונה לרחוב ארלוזורוב יותרו מרפסות פנימיות בלבד, ולכן הן על חשבון שטח עיקרי. כמו כן, תוכנית תא/3616א מאפשרת הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' ברחוב ארלוזורוב כך שתוכנית תא/4474 מצמצת את שטח המרפסות האפשרי.

ביחס לתמהיל הדירות בבניין שבנדון, שמאי המבקש טוען כי תוכנית תא/4474 קובעת כי לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל) עם מיגון באמצעות ממ"ק (ולא ממ"ד) ולכן מפחית 60 מ"ר ש"ש בקומה. כמו כן, טוען כי מקדם הצפיפות בתוכנית הינו 90 מ"ר. שילוב ההוראות אלו יוצר תמהיל דירות קטנות וגדולות ללא דירות בגודל סטנדרטי ומקובל.

הערה ט' לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות התכנית קובע כי :

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

בהתאם לתחשיב שערכתי לאפשרויות הבניה בחלקות שבנדון, מתקבל כי לא קיימת מניעה בהקמת שטחי ממ"ק בתחום קווי הבניין וכן הקמת 12 מ"ר מרפסות לכל יח"ד בתחום קווי הבניין ובחריגה של 1.6 מ' לכיוון רחוב ארבע ארצות, כמפורט בסעיף 4.1.2. (י) בתקנון התכנית. לאור האמור, שטחי המרפסות לא על חשבון השטח העיקרי ושטחן לא צומצמו ביחס למצב הקודם.

במסגרת הוראות התכנית נקבע מקדם צפיפות לפי 65 מ"ר אשר יחושב מסך השטחים המרביים. בנוסף נקבע כי, לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות, עד 50 מ"ר. מקדם הצפיפות נקבע על הרף העליון כך שניתן לתכנן מספר דירות קטן יותר המאפשר, בהתייחס ל- 75% מהדירות הנותרות, שטח דירות גדול יותר.

כך, בהתחשב בשטח הסחיר לבניה ובניכוי שטח הדירות הקטנות במקדם צפיפות של 90 מ"ר, מתקבל תמהיל דירות מאוזן הכולל דירות קטנות בשטח של כ-50 מ"ר, וכן דירות נוספות בשטח ממוצע של כ-115 מ"ר (כולל ממ"ד). את הדירות הגדולות ניתן לתכנן במגוון גדלים ותצורות, כך שהפרויקט ייתן מענה כולל ומאוזן לביקושים בשוק ולא ייווצר מצב בו קיימות אך ורק דירות קטנות מאוד או לחלופין דירות גדולות במיוחד.

לאור האמור, אני דוחה את טענות המבקש.

אציין כי בתכנון ממ"ק במקום ממ"ד בדירות ששטחן עד 50 מ"ר, ניתן לחרוג ממגבלת התכסית שנקבעה בשיעור של 85% התחומה בין קווי הבניין. מצב זה יוצר יתרון תכנוני וכלכלי, שכן בניית ממ"ק במקום ממ"ד מאפשרת ניצול יעיל יותר של זכויות הבנייה, המגדיל את היקף השטח הניתן למימוש.

עם זאת, מאחר ששטח הממ"ק אינו שטח סחיר ואין לחייב עליו בתשלום היטל השבחה, בוצעה הפחתה בשיעור של כ-20% משטח הקומה בגין שטחי מבואות, חדרי מדרגות וממ"ק, אשר אינם נכללים בחישוב השטחים החייבים בתשלום היטל השבחה.

14.3.6. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאי הצדדים נקטו במקדם דחיה של 0.75 המשקף דחיה למשך 5 שנים בשיעור הוון של 6% בשני מצבי התכנון.

במסגרת הדיון טען שמאי המבקש, כי במצב החדש קיימת חובה של הקמת הפרויקט עם חלקה 298 ממזרח ולכן רכיב המושע גדול יותר.

תקופת הדחיה במדרגת תכנית תא/3616 א' נקבעה בהתחשב בבניה משותפת עם חלקות 406 ו-294 מצפון לכן אקבל את הסכמת הצדדים ביחס ליתרת תקופת הדחיה שנקבעה לתכנית תא/3616 א' העומדת על 5 שנים.

במצב חדש החלקה הנדונה מהווה יחידת מימוש לבניה בקיר משותף עם חלקה 298 ממזרח בנוסף לחלקות 406 ו-294 הבנויות בקיר משותף עם חלקה 407 שבנדון.

בשנת 2023, טרם אישורה של תכנית תא/4474 שבנדון, נחתם הסכם תמ"א 38 בין חברת קרסו נדל"ן לבין בעלי הזכויות בחלקות 407, 406, 294 ו-298 ממנו עולה כי בחלקה זכויות בניה מכוח תמ"א 38, תכנית תא/3616 א' ותכנית תא/4474 המקודמת ע"י הוועדה המקומית ביחס לרחוב ארלוזורוב.

אציין כי על אף שביקשתי משמאי המבקש להעביר לעיוני את הסכם התמ"א החתום, מסמך זה לא הועבר. לפיכך, הנתונים שהיו בידי בעת עריכת שומה זו מבוססים על ההסכם שהוצג בפני במסגרת הכרעתי הקודמת בחלקה 406, אשר אינו נושא תאריך, ולכן לא ניתן לדעת בוודאות כמה מבעלי הזכויות חתמו על ההסכם ובאיזה מועד.

בהתאם לנסחי הרישום, בשנת 2023, בחלקות 406 ו-407 - 21 בעלי זכויות חתמו על הסכם התמ"א ובחלקה 294 - 28 בעלים חתומים, המהווה 53% ו-70% בהתאמה.

בחלקה 298 קיימים 12 בעלי זכויות כאשר 10 מתוכם חתמו על ההסכם (83%).

מהאמור לעיל אני למדה כי במועד הקובע ואף טרם אישורה של התכנית, לחלקה 298 אין השפעה על תקופת הדחיה בשל רכיב המושע שאינו גדל כתוצאה מתוספת יח"ד בחלקה 298. לאור האמור, על אף שמקדם הדחיה שנקטו הצדדים נקבע על הצד הזהיר, אאמץ את הסכמתם לתקופת דחיה למשך 5 שנים בשיעור הוון של 6% המשקף את הסיכון עד להתארגנות.

14.3.7. **<u>חלק יחסי</u>**

לאחר שעיינתי בתגובת שמאית המשיבה ובחוות דעת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית מיום 23.10.20525, אני מקבלת את עמדת המשיבה לפיה החלק היחסי מחושב לפי רישומי הארנונה ובהתאם לעקרונות שנקבעו על ידי הוועדה המקומית, לפיהם בעלי הדירות במבנה הבנוי על שלוש החלקות (406, 407 ו-408) רשומים כחוכרים משותפים בכל החלקות, אף אם דירתם מצויה פיזית באחת מהן בלבד ולכן יש לייחס את ההשבחה מכוח תכנית 4474 לחלק היחסי של כל דירה במבנה כולו וזאת בהיעדר תקנון או הסכם שיתוף הקובע אחרת.

לאור האמור, וכאמור לעיל בסע"ק 13.3.7 החלק היחסי של המבקש ברכוש המשותף הינו 2.39%.

14.3.8. **<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 33,500 ₪ בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 6110/261, רחוב ארלוזורוב 180 ושמאית המשיבה נקטה בשווי מ"ר מבונה בסך 38,000 ₪ בהתבסס, בין היתר, על עסקות מכר של דירות מגורים ברחובות פנימיים וחילוץ שווי הקרקע.

אותרו על ידי עסקות מכר למגורים ברחובות ראשיים בהן חזית מסחרית בפרויקטים של הריסה ובניה, שנותחו בהצלבה להיתרי הבניה ו/או למסמכי תיק הבית המשותף, כדלהלן:

גו"ח	כתובת	תאריך	תמורה	שנת בניה	קומה	קומות	שטח אקו'[32]	שווי מ"ר מבונה כולל חניה[33]
6901/55/20	בן יהודה 165	10/04/2024	4,300,000 ₪	2024	5	7	59.00	76,698 ₪
6901/55/25	בן יהודה 165	27/11/2023	4,320,000 ₪	2024	6	7	63.69	71,360 ₪
6901/55/26	בן יהודה 165	27/11/2023	4,560,000 ₪	2024	6	7	68.47	69,889 ₪
6213/64/16	אבן גבירול 146	24/05/2022	4,580,000 ₪	2021	6	8	69.39	69,241 ₪
6213/64/19	אבן גבירול 144	13/06/2022	4,600,000 ₪	2021	7	8	69.15	69,779 ₪
6213/64/13	אבן גבירול 144	26/07/2022	4,870,000 ₪	2021	5	8	72.57	70,211 ₪
6213/64/22	אבן גבירול 144	09/07/2023	5,110,000 ₪	2021	8	8	73.75	72,337 ₪
6213/64/8	אבן גבירול 144	19/02/2025	5,080,000 ₪	2021	3	8	80.90	65,576 ₪
6111/154/16	אבן גבירול 56	14/02/2024	3,473,000 ₪	2029	4	6	50.00	69,460 ₪
6111/154/17	אבן גבירול 56	26/03/2024	2,700,000 ₪	2029	4	6	39.60	68,182 ₪
סה"כ		**26/08/2023**					**64**	**70,273** ₪

בחילוץ[34] שווי הקרקע, מתקבל שווי בסך של כ-36,000 ₪ למ"ר מבונה.

[32] מנוטרל מרפסות גג במקדם 0.3.
[33] פרט לפרויקט בגו"ח 6111/154, אבן גבירול 56, ערכי השווי אינם כוללים חניה תת"ק, ולכן לתמורה נוספה תרומת חניה בשווי של 450,000 ₪ מוכפל במקדם 0.5 בשל תקן חניה נמוך בשני מצבי התכנון.
[34] 17% מע"מ, 20% יזמות, עלויות בניה לפי 14,000 ₪/ מ"ר פלדלת בהתאם לשקלול מחשבון דקל בתוספת עקיפות בשיעור של כ- 15% ומחירון דקל 01/2024 בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 1.35 ועלויות נוספות עבור תוספת בניה בת"א בשיעור 1.3.

מסחר

הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ״ר מבונה למסחר. בשומת המבקש נקבע שווי לפי 28,000 ₪ למ״ר מבונה על בסיס שומה החלטת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו״ח 6110/261, רחוב ארלוזורוב 180 בעוד שמאית המשיבה נקטה בשווי לפי לפי 35,000 ₪/ מ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני היצע ודמי שכירות למסחר ברחובות ראשיים וחילוץ שווי הקרקע.

בחנתי את הסכמי השכירות שהוצגו ע״י המשיבה, מהם עולים הנתונים כדלהלן:

מועד	גו״ח	כתובת	שטח (מ״ר)	תקופת שכירות	דמ״ש חודשי	מחיר למ״ר לחודש
13/03/2023	6111/598/13	אבן גבירול 54	58	15/03/2023-30/04/2024	₪ 17,000	₪ 293
29/07/2021	6111/598	אבן גבירול 54	41	01/09/2023-30/08/2025	₪ 11,000	₪ 268
31/03/2021	6111/598/14	אבן גבירול 54	38.48	05/04/2023-04/04/2024	₪ 9,975	₪ 259
13/04/2022	6213/457/2	אבן גבירול 160	19	01/05/2022-30/04/2025	₪ 5,259	₪ 277
06/06/2021	6214/572	אבן גבירול 149	20	01/07/2023-30/06/2025	₪ 5,775	₪ 289
ממוצע			**35.2**			**₪ 277**

בהתחשב בהוראות התכנית לפיהן נקבע כי גודל יחידות המסחר לא יעלה על 12 מ׳ ובעומק של 6 מ׳, תינתן התאמה לגודל בשיעור (0.97) ובחילוץ שווי הקרקע[35] מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ-30,000 ₪, במעוגל.

בהתחשב בערכי השווי למגורים ולמסחר, מתקבל כי מקדם שווי למסחר הינו 0.83[36], ובהתאמה מקדם מסחר במרתף 0.46[37] ובגלריה 0.42[38].

14.3.9. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

מצב חדש - תא/4474				
מהות	**שטח ברוטו במ״ר**	**מקדם ברוטו - נטו**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ עיקרי אקו׳**
קומת קרקע מסחר	177	1	0.83	147.72
קומת גלריה	119	1	0.42	49.73
קומה טיפוסית (6)	1993	0.80	1.0	1594.19
קומת גג	231	0.80	1.1	203.37
מרפסת גג	101	1.00	0.3	30.31
מסחר במרתף	177	1.00	0.46	81.25
סה״כ שטח אקו׳ להשבחה במ״ר				2106.56
שווי זכויות			₪ 36,000	₪ 75,836,012
חלק יחסי			2.39%	₪ 1,812,250
דחיה	5	6%	0.75	₪ 1,354,219
שווי מצב חדש				**₪ 1,354,219**

[35] שיעור הוון 7% בהתאם לסקר שמ״ר למועד הקובע, רווח יזמי 25% ועלות בניה 6,500 ₪.
[36] 0.83 = 30,000/36,000
[37] 0.46 = 0.55 X 0.83.
[38] 0.42 = 0.5 X 0.83.

מצב קודם - תא/3616 א'				
מהות	**שטח ברוטו במ"ר**	**מקדם ברוטו - נטו**	**מקדם אקו'**	**סה"כ עיקרי אקו'**
קומת קרקע בנסיגה	278.03	0.65	1.2	216.86
קומה טיפוסית (5)	1683.09	0.8	1	1346.47
קומת גג	239.25	0.8	1.1	210.54
מרפסת גג	97.37	1	0.3	29.21
מרתף	278.03	0.65	0.5	90.36
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				1893.44
שווי מ"ר מבונה				₪ 36,000
שווי תוספת זכויות הבניה בחלקה				₪ 68,163,798
חלק יחסי ברכוש המשותף				2.39%
דחיה	5	6%	0.75	₪ 1,217,214
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 1,217,214**
השבחה				**₪ 137,004**
היטל השבחה				**₪ 68,502**

15. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616 א	16.06.2018	₪ 102,814	₪ 51,407
תא/4474	20.01.2024	₪ 137,004	₪ 68,502

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