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

01 ביולי 2025

מספרנו: 30/1116

מספר בקשה: 2629-2024

לכבוד

המבקש:	**המשיבה:**
מר מאיר טפירו	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י טובי גרש, שמאי מקרקעין Toby@gersh-toby.com	ע"י גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין Galit@atsil.co.il

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת – רחוב ארלוזורוב 32, תל אביב-יפו

גוש 6954 חלקה 4 תת חלקה 5

1. מטרת השומה:

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

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 21/08/2024 אשר נערכה ע"י השמאית גלית אציל לדור ובתגובתה מיום 06/01/2025.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 09/12/2024 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי טובי גרש.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3616/א הינו 24/1/2018.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/4474 הינו 20/01/2024.
3. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 21/01/2025.
4. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 22/01/2025 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	6954
חלקה	:	4
תת חלקה	:	5 בשטח רשום של 33 מ״ר
שטח חלקה (רשום)	:	277 מ״ר
שטח חלקה נטו	:	236.54 מ״ר[1].
כתובת הנכס	:	רחוב ארלוזורוב 32 תל אביב-יפו
תיאור הנכס	:	דירה בקומה ראשונה בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים/קרקע בנויה חלקית ומרתף חלקי.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 28/11/2024 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 5, חלקה 4 בגוש 6954 המתוארת כדירה בקומה ראשונה בשטח של 33 מ״ר ולה 33/340 חלקים ברכוש המשותף.

זכות הבעלות בנכס רשומה ע״ש טפירו מאיר – 1/2, טפירו ענבל - 1/2.

על הנכס קיימת הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת פוצר הנרייטה, על כל הבעלים. כ״כ קיימת הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת משרד התחבורה.

5.2. <u>חוזה מכר[2]:</u>

בהתאם לחוזה מכר מיום 03/03/2024 שנערך בין טפירו ענבל ומאיר (להלן: ״המוכרים״) לבין הנרייטה פוצר (להלן: ״הקונה״) נמכר הנכס הנדון בתמורה ל- 2,740,000 ₪.

[1] בהתאם לדף מידע על זכויות בניה שנערך ע״י עיריית ת״א.
[2] בהתאם למפורט בס׳ 8.2 לשומת המשיבה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחת חלקה 5 בגו"ח 6954/4 המהווה דירה בקומה ראשונה בבניין מגורים ברחוב ארלוזורוב 32 תל אביב.

הנכס הנדון ממוקם ברובע 3 בחלק הדרומי של אזור 'הצפון הישן' של תל אביב. הסביבה מאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות, חלקם בנויים מעל קומת עמודים מפולשת וחלקם מעל לקומת קרקע למגורים ו/או למסחר.

רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מרחוב הירקון ועד דרך נמיר. הרחוב מאופיין בבנייני מגורים בני 3-4 קומות על עמודים/קומה חלקית. החלקה הנדונה ממוקמת בקטע שבין אד"ם הכהן ממזרח לרח' דיזינגוף ממערב.

הנכס הנדון נמצא בתחום אזור 'הכרזת אונסקו'.

החלקה הנדונה ממוקמת בגדה הדרומית של רח' ארלוזורוב ושטחה הרשום 277 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם חזית צפונית באורך כ- 10.7 מ' ועומק ממוצע של כ- 28 מ'. על החלקה בנוי בניין מגורים וותיק הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע הבנויה חלקית + קומת מרתף חלקית. קומת המרתף כוללת מקלט ומחסן. בקומת הקרקע 2 יח"ד ובקומות העליונות 6 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד בבניין. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין הצמוד ממזרח. בבניין אין מעלית וחניה.

הנכס מהווה כאמור דירה במפלס העורפי בקומה ראשונה ושטחה הרשום הינו 33 מ"ר. בהסכמת הצדדים, נערך ביקור חיצוני בלבד.

הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית מנדטורית 58:</u>

התכנית אושרה בתאריך 04/01/1940.

מטרות התכנית בין היתר: לקבוע יעודים שונים, זכויות בנייה, גודל מגרש מינימלי, דרכים ושטחים לצורכי ציבור. עפ"י התכנית סווג הנכס כאזור דירות 1.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

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

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.

אחוזי הבנייה באזור דירות 1 יהיו 35%.

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

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

7.1.2. <u>תכנית מס' 286:</u>

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

מטרת התכנית בין היתר היא להחליף את תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית לתקנה חדשה.

להלן חלק מהוראות התכנית, שטח מגרש:

א. שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ 500 מ"ר פרט למגרש קיים לפי איחוד וחלוקה מאושרת שבוצעה לפני כניסת תיקון 1938 לתוקף.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש קטן מהשטח המינימלי האמור.

7.1.3. <u>תכנית מס' 756:</u>

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

מטרת התכנית בין היתר:

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

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

ג. לתקן את תכנית בנין עיר מופרטת (58) על תיקוניה.

7.1.4. <u>תכנית מס' 1680:</u>

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

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

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

ד. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

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

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

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

7.1.5. <u>תכנית "מ":</u>

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

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

- התכנית קובעת, שתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית.
- בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
- התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.
- אחוזי הבנייה לא יעלו על 40% בקומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

התכנית מתירה באזור דירות 1- 2 ע"פ תכנית מס' 58 כדלקמן:

גודל מגרש	רוחב הרחוב	גודל מגרש מינימלי	מקדם צפיפות במ"ר	אחוזי בנייה כוללים	מס' קומות מרבי	קווי בניין	
						צידי	אחורי
מגרשים מתחת לשטח של 500 מ"ר	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	350-500	55	146%	ק.ע.מ + 4	3	5
	רחובות צרים מ- 10 מטר	350-500	75	120%	ק.ע.מ + 3		
	רחובות ברוחב 10 מטר ויותר	מתחת ל 350-	55	146%	ק.ע.מ + 4		
	רחובות צרים מ- 10 מטר	מתחת ל 350-	75	120%	ק.ע"מ + 3		

7.1.6. <u>תכנית "ע":</u>

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

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

שטח המרתף יהיה לפי שטח קומה טיפוסית.

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

יתרת השטח תותר להקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשה שימוש מגורים בקומת המרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק לצרכי חנייה.

7.1.7. <u>תכנית ס':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3672 בתאריך 25/06/1989.

מטרת התכנית בין היתר הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג.

התכנית מאפשרת בניית דירת גג בבניין מגורים שגובהו המרבי הינו 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה או קומת ביניים לפי התנאים הבאים:

הוראות התכנית חלה על בנייני מגורים קיימים שנבנו עפ"י התכניות הראשיות בתנאי שהם אחד מאלה:

(1) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

(2) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

(3) בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

(א) הוקמה בו דירה אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.

(ב) הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בניין או קבוצת בניינים.

(ג) הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

שטח הדירה שתוגדל או תוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים. תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.

הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתות הבניין עפ"י דרישות מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הועדה המקומית.

7.1.8. <u>תכנית "ג":</u>

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

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

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בין היתר, בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. היקף הבניה המותר בקומת הגג הינו עד 50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת ע"פ תכנית השימור.

7.1.9. <u>תכנית מס' 2710:</u>

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

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

להלן חלק מהוראות התכנית:

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

7.1.10. <u>תכנית ח':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4978 בתאריך 16/04/2001.

התכנית קובעת כי תקן החניה למגורים לדירות בשטח של עד 120 מ"ר הינו מקום חניה לכל 3/4 דירה עד דירה 1. לדירות בשטח העולה על 120 מ"ר תקן החניה הינו מקום חניה לכל חצי דירה עד 3/4 דירה. האמור לעיל הינו בהתאם לשיקול הועדה המקומית.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית "ע1":</u>

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

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

התכנית מחליפה את תכנית מתאר "ע". התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א-יפו, למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור. התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

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

7.2.2. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.

3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

7.2.3. <u>תכנית תא/5000:</u>

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

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

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

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

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

יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5.
נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה - בין אם בדרך של הנחיות או בדרך של הוראות בתכנית.
היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א לתכנית תא/5000:

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

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

<u>יחס לתכניות אחרות:</u>

א. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

ב. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהועדה החליטה על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונמקה את החלטתה.

ג. תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכח תמ"א 38 על פי כל דין.

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

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

ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.

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

ד. **שטחי בנייה מרביים:**

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

שומה זו אינה דנה בהשלכות תא/5000.

7.2.4. <u>תכנית תת"ל/70/א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7546 בתאריך 18/07/2017.

התכנית מהווה את תכנית הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב – "הקו הסגול". התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.
בהתאם לתשריט התכנית מסומנת בחזית החלקה רצועה להרחבת דרך- לרחוב ארלוזורוב[3].

[3] בהתאם לפרסום לפי ס' 5 לפקודת הקרקעות בי.פ 7629 מיום 28/11/2017 מסומנת רצועה של 18 מ"ר להפקעה.

7.2.5. <u>תכנית מס' תא/3616/א':</u>

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

תכנית רובע 3 מטמיעה את המדיניות העירונית בנוגע לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן את עקרונות הכרזת אונסקו הרלבנטיים.

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

מטרת התכנית לעודד התחדשות מבני המגורים תוך שמירה על אופי המרקם האורבני.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.

להלן ההוראות הרלבנטיות לנכס הנדון (בתחום הכרזת אונסקו):

א. בניינים חדשים:

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

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

ב. בניינים קיימים:

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

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

תוספת קומות:	לבניינים בגובה 2 - 4 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר קומת גג חלקית בלבד.
שטח קומות התוספת:	למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות שטח הגג יחושב עם הכללת ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטח המרפסות

הללו.

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

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

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

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

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

הוראות לקומת הגג: בתחום אזור ההכרזה –

תכסית הגג לא תעלה 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.

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

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

במרפסת הגג יותרו בריכות שחיה.

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

צפיפות: מספר יחידות דיור בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס׳ יח״ד הקיים בקומה טיפוסית בהיתר. בקומת הגג תקבע הצפיפות על פי חלוקת סה״כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס׳ יח״ד בקומה טיפוסית.

תוספת מרפסות: בקומות הקיימות בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות.

בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ״י שיקול דעת הומ״ק.

חניה: ע״פ התקן התקף. תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים.

הרחבות בבניינים בעלי היתר קודם ל- 1/1/1980:	הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבנין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

<u>לסיכום:</u>

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

הנכס מהווה בניין מגורים בן 3 קומות + קומת קרקע בנויה חלקית. בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(2)(ב)(1) נקבע כי בבניינים בתחום ההכרזה במסלול של תוספת בניה: "לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית".

7.2.6. <u>תכנית מס' 4658:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8195 בתאריך 08/04/2019.

מטרת התכנית הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. 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. בהתאם לכך, לשנות את התכניות התקפות על תיקוניהן החלות בתחום התכנית למתע"ן.

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

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

ב. במקרים חריגים ומיוחדים בהם, ראתה רשות הרישוי שבמימוש שטחי הבניה לפי סעיף קטן (א) אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבניה שיותרו בשטח המגרש החדש לבניה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש לבניה אלמלא תכנית זו.

<u>קווי בניין:</u>

1. רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0 .
2. בכל מקרה לא תותר בניה בקו בניין קדמי מכוח תכנית זו החורגת מהקו בו הייתה מותרת הבניה אלמלא תכנית זו.

הוראות בינוי:

1. במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראה בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור, ובכפוף לכל דין.
2. בכל מקרה לא תיקבע מכוח תכנית זו תכסית בניה קטנה יותר מזו שהייתה מותרת במגרש אלמלא תכנית זו.

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

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 11950 בתאריך 31/12/2023 ובעיתונות מיום 05/01/2024.

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

בהתאם לתשריט התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה בתחום אזור ההכרזה ומסומן כתא שטח 119. בחזית החלקה לרח' ארלוזורוב מסומנת רצועת דרך להפקעה (תא שטח 616). בהתאם לנספח מתחמי התכנון מסומנת החלקה כיחידת מימוש לבניה בקיר משותף.

עיקרי הוראות התכנית הינן כדלקמן:

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים תעסוקה ומסחר הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.
2. קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברח' ארלוזורוב באמצעות הפקת המירווחים הקידמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב.
3. קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים, המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב, במקטע הרחוב המזרחי, באמצעות הפקעה בתחום המירווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה.
4. קביעת מתחמי מימוש לבניה חדשה ליצירת מבנים הכוללים עפ"י רוב 2 חלקות בבניה בקיר משותף.
5. קביעת הוראות לנפחי בינוי לבניה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רח' ארלוזורוב. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבנין ומס' הקומות המוגדר בתכנית.
6. א. בתחום רובע 4:
   1. במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרח' אבן גבירול – תותר בניה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).
   2. במגרשים עורפיים, לאורך שביל הקישוריות, תותר בניה בגובה שלא יעלה על שבע קומות ו- 2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).

ב. בתחום רובע 3:

1. **בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (בצידו הדרומי של הרחוב בין רח' אבן גבירול לרח' הירקון) – תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל ק. קרקע).**
2. מחוץ לאזור ההכרזה (בצידו הצפוני של הרחוב בין רח' אבן גבירול לרח' הירקון-אליעזר פרי) – תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
3. שינוי יעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים תעסוקה ומסחר הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.
7. קביעת קווי בנין והוראות בינוי לבניה חדשה כמפורט בטבלה 5.
8. קביעת הוראות עיצוביות לבניה חדשה.
9. קביעת הוראות לעירוב שימושים וחובת חזית מסחרית במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה.
10. קביעת הוראות בנושא כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בלבד ואיסור כניסה לחניונים מרחוב ארלוזורוב.
11. קביעת הוראות לתוספת על בניין קיים.

<u>מגורים מסחר ותעסוקה:</u>

שימושים:

בניה חדשה:

1. <u>קומת קרקע, קומת ביניים וגלריה:</u>

מחוץ לאזור ההכרזה:

א. מסחר כגון חנויות, בתי קפה ובתי אוכל, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר ומבואות מלונאות. לא יותר שימוש למגורים.

ב. שטחים משותפים עבור כלל השימושים כגון: מבואות, חדרי אשפה, מתקנים לתפעול הבניין וכיו"ב.

בתחום אזור ההכרזה:

יותרו השימושים כאמור לעיל ובנוסף יותר שימוש למגורים.

2. <u>בקומות מעל קומת הקרקע בתחום ההכרזה ומחוצה לו:</u>

יותרו שימושי מגורים, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאות, מעונות יום, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר. בנוסף, יותרו שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיסיים של משרד התיירות.

3. <u>קומת גג עליון בכל שטח התכנית:</u>

מתקנים טכניים לשירות הבניין כגון: חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן כנדרש כדין.

4. <u>מתחת לפני הקרקע</u>:

מחוץ לאזור ההכרזה:

- שימושים המותרים עפ"י תכנית ע/1.
- שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות וכן שטחי שירות למלונאות במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות העליות.
- בקומות המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נילווים למגורים כגון: מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים.

בתחום אזור ההכרזה:

- שימושים המותרים עפ"י תכנית ע/1.
- שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במקרה של שימוש מלונאי בקומות העיליות.

הוראות בניה:

א. <u>זכויות בניה מאושרות בבניה חדשה</u>:

1. זכויות בניה והוראות הבניה יקבעו עפ"י מיקום המגרש כמפורט בטבלא 5 ובהתאם לנספח יחידות המימוש כהגדרתו בתכנית.
2. שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות כולל מרחבים מוגנים דירתיים, פירים, מסתורים.
3. במגרשים ששטחם 1.5 ד' ומעלה תחול מגבלת תכסית בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה מכח תכנית זו. במגרשים ששטחם 1.5 ד' ומעלה הפונים לרח' ארלוזורוב תותר הגדלת התכסית ל- 55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרח' ארלוזורוב.
4. בתאי שטח 218-217, 222-221, 227-225 תתאפשר בניה בקיר משותף. זכויות והוראות הבניה מכח תכנית זו, למגרשים ברחוב הניצב, יחולו רק במקרה של בניה בקיר משותף. ככל שלא תמומש בניה בקיר משותף, זכויות והוראות בניה למג' 218, 222, 227 יהיו עפ"י התכניות החלות ערב אישור תכנית זו.
5. הוראות לשימוש מלונאות:

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

ב. <u>שטחי השירות:</u>

1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ובתקנות ויתוכננו כנדרש עפ"י החוק.
2. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לבנין יהיו עפ"י תכנית ע'1, למעט השינויים לה כמפורט בתכנית זו.
3. שטחי השירות בקומה טיפוסית לא יפחתו מ- 20% מהשטח הכולל.

ג. <u>קווי בנין:</u>

1. קווי הבנין יקבעו עפ"י מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5.
2. קו הבנין הקידמי לחזית רח' ארלוזורוב יהיה 0, למעט המגרשים מערבה לרח' בן יהודה.
3. במגרשים פינתיים קו הבנין הקידמי לחזיתות הרחובות ניצבים ייקבעו בהתאם לתשריט.
4. במגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות קו הבנין כלפי השביל יהיה 0.
5. במקרה של פיצול יחידת מימוש שתביא לבינוי במגרש בודד, קווי הבנין הצידיים בתחום רובע 3 יהיו 3 מ' ובתחום רובע 4 יהיו 3.5 מ'.

ד. <u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה:</u>

1. מס' הקומות המירבי המותר יהיה כמפורט בטבלא בפרק 5.
2. מס' הקומות המירבי כולל את קומת הקרקע וקומות הגג החלקיות.
3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ'.

ה. <u>בינוי בקיר משותף:</u>

1. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת בהתאם לנספח יחידות המימוש המהווה חלק ממסמכי התכנית למעט המגרשים המפורטים בס' 4.1.2.(א)(4).
2. בתחום אזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף רשאית הועדה המקומית לאשר בניה בקיר משותף בבניה חדשה, בכפוף להתאמה למרקם הקיים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הומ"ק.
3. בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים.
4. תותר בנייה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור התכנית היו בנויים בקיר משותף, כולל בניינים אשר בנויים בקיר משותף עם בניינים מחוץ לתחום התכנית.
5. הומ"ק תהיה רשאית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, לאשר את הארכת הקיר המשותף, מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד הקיים, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הגובלת ובפרסום לפי ס' 149 לחוק ובכפוף לכל דין.
6. על אף האמור לעיל הומ"ק רשאית לאשר מימוש הבניה שלא בעת ובעונה אחת ושינוי של מתחם מימוש בכפוף לביצוע הליך פרסום לפי ס' 149 לחוק, ובכפוף לכל דין לרבות במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבניה בקיר משותף במטרה לשמר עצים אלה.

ו. <u>מרתפים:</u>

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע'1. כ"כ, יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.1(1).

ז. <u>בקומת הקרקע, גלריה וקומת ביניים:</u>

1. מחוץ לאזור ההכרזה:

- בקומת הקרקע תדרש חזית מסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב.
- שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע לא יפחתו מ- 60% משטח הקומה, מתוכם, לפחות מחציתם יהיו לשימושי מסחר אשר ימוקם בחזית הפונה לרח' ארלוזורוב. שטחים אלה יחושבו ביחס לקומת הקרקע של כלל יחידת המימוש כהגדרתן בתכנית.
- עומק השטח המיועד לשימושים מסחריים לא יפחת מ- 6 מ' מקו הבינוי הקידמי הפונה לרחוב. רוחב כל אחת מיחידות המסחר הפונות לרח' ארלוזורוב לא יעלה על 12 מ'. תותר ירידת קירות ממ"דים בתחום של 25% מאורך החזית ובמרחק של 3.5 מ' מפינת המבנה (מדופן החזית המסחרית). במגרשים פינתיים ברח' ניצבים וחוצים עפ"י הגדרת תכנית זו, תותר גמישות במקום ממ"ד בשיעור של 50% מאורך החזית המסחרית.
- במגרשים בהם ערב אישור התכנית קיימות יחידות מסחריות תותר גמישות בקביעת גודל ומימדי היחידה המסחרית ובלבד שעומק יחידת המסחר לא יפחת מ- 4 מ' וסך שטחי יחידת המסחר לא יפחת מהמצב הקיים ומהקבוע בתכנית זו.
- על אף האמור לעיל, בחלקות הכלולות בצידו הצפוני של הרחוב, בין רח' בן יהודה לאליעזר פרי/הירקון, היקף השימושים המינימלי יקבע עפ"י אורך החזית הפונה לרח' ובעומק שלא יפחת מ- 6 מ'.
- תותר הקמת גלריה ובלבד שיישמר מרחק שלא יפחת מ- 3 מ' מקו הבינוי הקדמי. שטחים אלה יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלא 5.
- בעורף המבנה בתחום הגובה המותר לקומת קרקע תותר הקמת קומת ביניים לשימושים כאמור בס' 4.1.1 (1)(א). שטחי קומת הביניים יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלא 5. במגרשים הפונים ל- 3 חזיתות יקבע בשלב היתר הבניה איזו מבין החזיתות המשניות לא תחוייב בנסיגה.
- שטחי הפיתוח במרווחים הצידיים ובעורף הבנין יהיו פתוחים לכלל הדיירים בבנין. בשטחים אלו תותר הצבת שולחנות וכסאות הנילווים לשימוש המסחרי בהתאם להליכים לפי כל דין.
- כניסות למבואות המגורים ימוקמו בחזיתות הצידיות ככל הניתן. במקרה של שטחי שירות משותפים תותר כניסה משותפת מהחזית הקדמית ברחוב שלא יעלה על 3 מ'.
- במגרשים פינתיים היקף שטחי המסחר יהיו כאמור לעיל. אורך החזית המסחרית הפונה לרחוב הניצב לא יפחת מ- 6 מ'. בתחום המרווח הקדמי תירשם זיקת הנאה. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר כל בניה בתחום זה מעל למפלס פני הקרקע. בתחום זה רשאית הומ"ק לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד'.

- בתחום זיקת ההנאה לאורך רחובות ניצבים ו/או חוצים יותרו מרתפים ובלבד שייוותר עומק אדמה של 2.5 מ׳ לטובת תשתיות עירוניות ונטיעות.
- בתחום מירווחים צידיים ואחוריים יותרו כניסות נפרדות ללא מדרגות חיצוניות עבור השימושים העיקריים במרתף שאינם מוצמדים לקומת הקרקע.

2. בתחום אזור ההכרזה:

א. בקומת הקרקע תישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ׳.

ב. במקרה של חזית מסחרית:

- יותר בינוי מלא של קומת הקרקע בתחום קווי הבנין ולא תדרש רצועה מפולשת. עומק המסחר לא יפחת מ- 3 מ׳.
- כניסה למבואות הבניין תמוקם בחזית הצידית. על אף האמור לעיל, במקרים שבהם לא ניתן כניסה בחצר צידית, תותר כניסה מהחזית הקדמית ברוחב שלא יעלה על 3 מ׳.
- תותר הקמת גלריה במרחק שלא יפחת מ- 3 מקו הבינוי הקדמי.

ג. יותרו כניסות נפרדות בתחום המרווחים הצידיים והאחוריים עבור השימושים העיקריים במרתף. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ׳ ברוטו.

ח. <u>חזית מסחרית</u>

- גובה קומת הקרקע המסחרית לבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה יהיה עד 6.5 מ׳ ברוטו ולא יפחת מ- 5 מ׳ נטו.
- גובה החזית השקופה הפונה לרחוב לא יפחת מ- 4 מ׳.
- שילוט היחידות המסחריות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
- מפלס היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה ברצף עם מפלס המדרכה ברחוב.
- החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בניה /סגירה קשיחה.
- תתאפשר הבלטת אלמנט אופקי בהתאם לתקון התו״ב על מנת ליצור הפרדה ויזואלית בין קומת הקרקע ליתר הקומות.
- בתחום יחידות המסחר הפונות לרחוב לא תותר הצבת שימושים תפעוליים כגון: מחסנים, מטבחים, מזגנים וכד׳.
- רוחב החזית המסחרית הפונה לרחוב של יחידה מסחרית בודדת לא יעלה על 12 מ׳.
- שימוש למלונאות יותר במבנה בשלמותו למעט שימושי מסחר בק״ק ויותנה ברישום לפי תקנה 27 בדבר השימוש המלונאי ובדבר הבעלות האחידה.
- במגרשים פינתיים לרח׳ אבן גבירול לא תדרש קולונדה לחזית הפונה לרח׳ ארלוזורוב.

ט. <u>גגות:</u>

- שטחי הבניה המירביים על הגג יקבעו עפ״י הנסיגות כאמור בס׳ 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכדומה.

- קומת/קומות הגג תבנה בנסיגה עפ"י ההוראות הבאות:
- בתחום רובע 4 – נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולחזית הפונה לעורף בשתי קומות הגג העליונות. בקומות הגג יותרו מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית ולא תותר הבלטתן מעבר לקווי הנסיגה כאמור לעיל.
- **בתחום רובע 3 – נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ונסיגה לעורף בשיעור 2 מ' בקומה העליונה.**
- במגרשים פינתיים ברובע 4 , קומת הגג תיבנה בנסיגה בשיעור 3 מ' לחזית לרחוב ארלוזורוב ובנסיגה בשיעור 3 מ' לחזית לרחוב הניצב.
- במגרשים צרים בהם מתקבלת תכסית הנמוכה מ- 50% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתכנית, או שאחד מממדי קומת הגג קטנים מ- 5 מ', תותר הפחתה של הנסיגה מהחזית לרחוב הניצב לשיעור 1.2 מ'.
- במגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות, קומת הגג העליונה תכלול נסיגה של 2 מ' בחזית הפונה לשביל.
- גובה הבניה המירבי על הגג לא יעלה על 5 מ' כולל מעקה הגג העליון מדוד ממפלס ריצפת הקומה העליונה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל מהווה סטיה ניכרת.
- גובה המתקנים הטכניים בגג העליון כולל מבנה המעלית לא יעלה על 5 מ' ממפלס ריצפת הקומה העליונה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.\

י. <u>מרפסות:</u>

לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן בין אם הינן בולטות ובין אם הינן פנימיות. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה מס' 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 בלשכת רישום המקרקעין.

הוראות הבניה למרפסות בקומות הטיפוסיות תהיה כלהלן:

1. מחוץ לאזור ההכרזה:

- בחזית הקדמית הפונה לרח' ארלוזורוב יותרו מרפסות פנימיות בלבד באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית. עומק המרפסות הפנימיות לא יעלה על 2 מ'. ביתרת מישור החזית יחוייב מישור בנוי בו יותרו חלונות.
- בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו מישור החזית.
- במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.6 מ' כלפי הרחוב הניצב לארלוזורוב ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מפינת המבנה. במגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון השביל בכל קומות הבניין.

2. באזור ההכרזה:

- תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין הקידמי בשיעור שלא יעלה על 1.2 מ'.
- אורך המרפסת הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.

- בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ'.

יא. <u>צפיפות:</u>

1. מס' יחה"ד המירבי במגרש יחושב מסך השטחים המירביים למגורים המותרים לבניה מעל למפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלת השטחים בפרק 5.
2. בנוסף, מחוץ לאזור ההכרזה יחולו ההוראות הבאות:

- לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל). לא יותר איחוד דירות אלה.
- אמצעי המיגון עבור הדירות הקטנות מ- 50 מ"ר יהיה ממ"ק. על אף האמור תתאפשר הקמת ממ"ד בתנאי כי הקמתו בתחום קווי הבנין לא תפגע בניראות הבניין. במקרה של הקמת ממ"ד לא יחולו הוראות סעיף (ט) לטבלת זכויות הבניה בכל הקשור למרחב מוגן.

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

יב. <u>חיזוק מבנים, תמ"א 38:</u>

הוראות לחיזוק ותוספות למבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/3616/א ו- תא/3729/א' וזאת למעט ההוראות הנוגעות לחזית המסחרית, קו בנין לרח' ארלוזורוב, קו בנין במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות וכמפורט להלן:

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

- יותרו שימושי מגורים ושטחי שירות כאמור בתכניות תא/3616/א' ו- תא/3729/א'.
- מחוץ לאזור ההכרזה יחוייבו שימושי מסחר ומשרדים בחזית הפונה לרחוב בעומק שלא יפחת מ- 3 מ' ובכפוף להתאמות הנידרשות ביחס לתכנון הקיים עפ"י היתר הבניה. לצורך זה בלבד תותר סגירת קומת העמודים במלואה. סגירה זו תהיה לשימושי מסחר ומשרדים בלבד. חריגה מהשימושים המותרים תהווה סטיה ניכרת.
- במקום בו קיימת דירת מגורים עפ"י היתר בניה בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, לא תחול חובת מסחר בשטח הדירה הקיימת.
- באזור ההכרזה יותרו השימושים כאמור בס' ב' ויחולו הוראות סעיף ג' לעיל. ככל שלא ימומשו שימושי מסחר ומשרדים יחולו הוראות תכניות תא/3616/א' ו- תא/3729/א'.

2. במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות:

- קו הבנין הקידמי כלפי שביל הקישוריות הינו 0.
- לא תותר הבלטת מרפסות בחזית הפונה לשביל הקישוריות.
- לא יותר מיקום חדר אשפה הפונה אל שביל הקישוריות.

<u>זכויות הבניה והוראות הבניה – מצב מוצע הינן כדלהלן:</u>

יעוד:	מגורים מסחר ותעסוקה.
תא שטח:	119.
חישוב זכויות הבניה:	(השטח הנתון בין קווי הבנין * מס' הקומות) + שטחי ק"ק לרבות שטח גלריה/קומת ביניים ובכפוף לנסיגות + שטחי קומות הגג בכפוף לנסיגות.
תכסית:	השטח התחום בין קווי הבנין. במגרשים שגודלם 1.5 ד' ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
שטח שירות עילי:	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבניה בקיר משותף ביחידת מימוש הכוללת ש"ש משותפים ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל- 15% משטח כ"א מהמבנים.
שטחי בניה ת"ק:	זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע'1 למעט הוראות המשנות את תכנית ע'1 הכלולות בהוראות תכנית זו.
מס' יח"ד:	יחושב מסך השטחים המירביים המותרים לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחולקו במקדם הצפיפות – 65 מ"ר שטח כולל.
מס' קומות:	7 קומות. קומת הגג בנסיגה וקומת הקרקע ימנה במס' הקומות. סטיה מגובה ומס' הקומות תחשב סטיה ניכרת.
קווי בנין:	צידי ימני ושמאלי – 2.5 מ', אחורי – 4.5 מ' וקידמי – 0 מ'. קו הבנין הקידמי ברחובות ניצבים יהיה כמסומן בתשריט. זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות התכנית בטלות. חריגה מקווי בנין במסלול של הריסה ובניה מחדש תהווה סטיה ניכרת.
מרפסות:	עד 14 מ"ר ובממוצע 12 מ"ר ליח"ד.
בריכת שחיה:	תותר בקומת הגג העליון והתחתון. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1 מ' ממעקה הגג.
חניה:	לא תותר כניסה לחניה מרח' ארלוזורוב. במגרשים פינתיים תתאפשר כניסה מרחובות ניצבים. כ"כ, במגרשים אלה תסומן זיקת הנאה למעבר לרכב לטובת גישה לחניה עבור מגרשים צמודים. בנוסף, תתאפשר זיקת הנאה

הדדית בחניונים תת קרקעיים ברציפות. תקן החניה יהיה תקן 0.6-0 לכל השימושים בהתאם לאפשרות הגישה לחניה הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של תוספת בניה.

<u>הוראות נוספות:</u>

<u>איחוד וחלוקה:</u>

הועדה המקומית רשאית לאשר בשיקול דעת ולאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר איחוד חלקות לבניה חדשה בלבד בכפוף לתנאים הבאים:

1. חלקות המהוות יחידת מימוש משותף לפי נספח מתחמי התכנו לכל דין.
2. עמידה בעקרונות וזכויות הבניה הקבועות בתכנית זו.

<u>תנאים בהליך הרישוי:</u>

- תנאי להגשת היתר בניה ביחידת המימוש יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול: תכניות, חזיתות, הדמיות, ותכנית פיתוח של קומת הקרקע של יחידת המימוש בכללותו.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יותנה בתיאום עם נת"ע.
- תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור תאגיד המים.
- תנאי להיתר בניה על הגג תהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המיתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או הגג העליון.
- אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להבטחת מניעת מטרדים הנובעים משימושים שאינם למגורים.

לסיכום,

הנכס הנדון מצוי בתחום רובע 3 וממוקם בגדה הדרומית של רח' ארלוזורוב.

בהתאם לסעיף 1.ב.2.2.6 בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (בצידו הדרומי של הרחוב בין רח' אבן גבירול לרחוב הירקון) תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע). בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה <u>בתא שטח 119 המהווה את הנכס הנדון</u> תותר בניה בגובה של 7 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג בנסיגה.

7.3. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבנין נמצאו היתרי הבניה כדלקמן:

7.3.1. <u>היתר בניה מס' 1248 מיום 26/03/1963:</u>

היתר להקמת בנין מגורים בן 3 קומות וקומת קרקע חלקית מעל לקומת מרתף חלקית.

7.3.2. <u>היתר בניה מס' 358 מיום 20/07/1964:</u>

היתר לשינויים בקומה א' מ- 2 דירות בנות חדר וח"ש לדירה בת 1.5 חדרים וח"ש ודירה בת חדר וח"ש.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. תכנית 3616א':

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

לטענת שמאית המשיבה, שומתה נערכה בהתאם לעקרונות שנקבעו בערר 8290-11-18 יוליתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו' מיום 18/08/2022 ובין היתר כמפורט להלן:

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

עוד נטען כי ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים תל אביב, עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ולפיו נקבע בין היתר, כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין בגין מימוש בדרך של מכר. לשיטתה, הוועדה הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה זו, נוכח היותו סותר הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה, שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם.

כ"כ, הפנתה לפסיקות בית המשפט העליון אשר דנו בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתכנית המתגבשת רק לעת ההיתר. לשיטתה, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של חלק מפסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף לאמרת אגב נקודתית בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 מאידך. עוד נטען ע"י המשיבה כי, שגויה גם הפנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה. לשיטתה, נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד והוא אינו חלוט וכן, היותו סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הרי שבהתאם להנחיית הוועדה המקומית יש לבחון את ההשבחה ללא תרומת זכויות מותנות וערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

לטענת שמאית המשיבה, בבניין הנדון נערכה שומה מכרעת ע"י החי"מ. לפיכך, חושבה ההשבחה בשומתה בהתאם לנקבע בשומה המכרעת, למעט הנושאים בגינם הוגש ערר.

<u>לעניין השימוש המיטבי</u> - הובא בחשבון בשומת המשיבה כי השימוש המיטבי הינו בניית תוספת על הקיים. בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים מכוחה של 3616א' במסלול חיזוק ועיבוי

(תוספת של כ- 203 מ״ר אקו׳) מהם עולה כי לכל דיירי הבניין קיימת כדאיות לביצוע הפרוייקט.

<u>לענין רכיבי ההשבחה</u> – לשיטת המשיבה לא ניתן להרחיב את הדירה ולכן לא חושבה השבחה בגין רכיב זה. כ״כ בהתחשב במיקום הדירה בבניין אשר מצוי בתחום אזור ההכרזה נראה כי לא ניתן להוסיף מרפסת. בשומת המשיבה, חושבו רכיבי ההשבחה בנכס הנדון כדלקמן:

תוספת קומה טיפוסית – לשיטת שמאית המשיבה ניתן להוסיף על גג הבניין קומה טיפוסית בשטח של 108 מ״ר ללא חדר מדרגות בהתאם להחלטת הח״מ בבניין הנדון.

תוספת קומת גג חלקית – לשיטת המשיבה, התכנית מאפשרת במקרה הנדון תוספת קומת גג חלקית בשיעור של עד 65% ובכפוף לנסיגה של 3 מ׳ מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ׳ מקו החזית הקדמית הנותרת, לפי הנמוך מבין השניים. לפיכך ובהתאם לנקבע בשומה המכרעת, הובאה בחשבון תוספת קומת גג חלקית בשטח של כ- 70 מ״ר + מרפסת גג בשטח של כ- 38 מ״ר. כ״כ, נטען כי לאור הוראות התכנית המתירות בניצול היעיל יח״ד נפרדות בגובה מרבי של עד 4.5 מ״ר וכן, הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בכפוף לתנאים בתכנית וכן לאור החלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית, חושבו שטחי הבניה בקומת הגג לפי מקדם שווי 1.2. מרפסת הגג חושבה לפי מקדם שווי 0.3.

כ״כ, לאור הבינוי הקיים ומאפייני הנכס הנדון ולאור העובדה כי התכנית מתירה תוספת בניה בהיקף גדול המייצרת כדאיות כלכלית לכל דיירי המבנה לביצוע הפרויקט, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע בשיעור של 0.7473. כ״כ, הובאה בחשבון הפחתה לקרן חניה עבור תוספת 3 מ״ח בסך כולל של 144,948 ₪. בנוסף, חושבו עלויות התאמה לתוספת בניה חדשה על בניין קיים לפי 370 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על חוות דעת מומחה, המהנדס ישראל דוד, לטיפוס בניין דומה ברחוב גוש חלב 10.

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

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

תחשיב ההשבחה			
מצב חדש – תוספת על בניין קיים	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח קומה טיפוסית ללא חדר מדרגות עפ״י קביעת הח״מ	108	1	108
קומת גג בשיעור 65% מקומה רגילה ועפ״י הנסיגות הנמוך מבניהם עפ״י שמאי מכריע	70	1.2	84.2
מרפסת גג	38	0.3	11.3
סה״כ תוספת מ״ר אקו׳			203.6
שווי מ״ר מבונה עפ״י קביעת הח״מ			23,000
סה״כ שווי לפני הפחתות			4,682,340
עלות התאמה בינוי חדש על ישן		373	-66,469
אומדן קרן חניה עבור 3 יח״ד			-144,948
סה״כ			4,470,923
מקדם דחיה למימוש ומושע		0.7473	3,341,121
חלק יחסי ברי״מ			9.71%
חלק יחסי בממכר			100%
סה״כ השבחה בש״ח			**324,300**

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

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה בגין אישורה של התכנית הנדונה נובעת ממס' גורמים כדלקמן:

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

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

לענין שטח קומה טיפוסית - הובאה בחשבון בשומת המשיבה תכסית קומה של 125.85 מ"ר ובניכוי ש"ש בשיעור של 20% מתקבל על ידה שטח פלדלת של 100.68 מ"ר לקומה.

לצורך חישוב ההשבחה, הובאו בחשבון שטחי בניה בשני מצבי התכנון כדלקמן:

במצב קודם הובאו בחשבון קומת קרקע בנסיגה בהיקף של 89 מ"ר + 5 קומות טיפוסיות בשטח 100.68 מ"ר/קומה + קומת גג חלקית בשיעור 65% מתכסית קומה טיפוסית + מרפסת גג 35.23 מ"ר, סה"כ כ- 699 מ"ר אקו'.

במצב חדש חושבו זכויות הבניה מכחה של תכנית 4474 במסלול של הריסה ובניה מחדש מהם עולה כי לכל דיירי הבניין קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרוייקט. לשיטת המשיבה הובאה בחשבון קומת קרקע מסחרית בהיקף של קומה טיפוסית לפי שטח פלדלת 100.68 מ"ר ומעליה קומת גלריה בשימוש למסחר בשטח 89 מ"ר לאחר נסיגה. בנוסף, 5 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגות לפי שטח 95.85 מ"ר המוערכת לפי מקדם שווי 1.2 + מרפסת גג 4.8 מ"ר לפי מקדם שווי 0.3. קומת המרתף למסחר חושבה בשיעור 50% משטח חלקה נטו ומוערכת לפי מקדם שווי 0.6.

<u>לענין הדחיה</u> – הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני כ- 60 שנה ומצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו. כ"כ, הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מוסכם והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד וקומת גג המהווה רכוש משותף. לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם דחיה ומושע בשיעור של 0.79 המשקף דחיה של 4 שנים ובשיעור היוון של 6%. מקדם הדחיה חושב ביחס לסך ההשבחה הנובעת לאור אישורה של התכנית הנדונה.

<u>לענין החלק היחסי בהשבחה</u> – הובא בחשבון שיעור יחסי של 9.71% בהתאם לחלקו היחסי של הנישום ברכוש המשותף.

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

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

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

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

מצב קודם						
קומה	**שטח במ"ר**	**שימוש**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
קרקע	89	מגורים	1.2	106.416	38,000	4,043,808
א'	100.7	מגורים	1	100.68	38,000	3,825,840
ב'	100.7	מגורים	1	100.68	38,000	3,825,840
ג'	100.7	מגורים	1	100.68	38,000	3,825,840
ד'	100.7	מגורים	1	100.68	38,000	3,825,840
ה'	100.7	מגורים	1	100.68	38,000	3,825,840
גג 65%	65.455	מגורים	1.2	78.5304	38,000	2,984,155
מרפסת גג	35.245	מגורים	0.3	10.5714	38,000	401,713
סה"כ				698.9178		**26,560,000**
מצב חדש						
קומה	**שטח במ"ר**	**שימוש**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מרתף (50% משטח מג')	118.3	מסחר	0.6	70.962	36,000	2,554,632
קרקע	100.7	מסחר	1	100.680	36,000	3,624,480
גלריה	88.7	מסחר	0.5	44.340	36,000	1,596,240
א	100.7	מגורים	1	100.680	38,000	3,825,840
ב	100.7	מגורים	1	100.680	38,000	3,825,840
ג	100.7	מגורים	1	100.680	38,000	3,825,840
ד	100.7	מגורים	1	100.680	38,000	3,825,840
ה	100.7	מגורים	1	100.68	38,000	3,825,840
גג בנסיגות	95.9	מגורים	1.2	115.02	38,000	4,370,760
מרפסת גג	4.8	מגורים	0.3	1.449	38,000	55,062
סה"כ שווי מצב חדש						**31,330,000**
תוספת שווי						4,770,000
דחיה ל- 4 שנים						0.79
ההשבחה לחלקה						3,778,287
חלק יחסי בר"מ						9.71%
ההשבחה לנכס הנדון בש"ח						**366,720**

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

8.2.1. <u>לענין טענת הפטור מכח סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית:</u>

לטענת שמאי המבקש, הזכויות במקרקעין נמכרו ביום 03/03/2024 ואילו תכנית תא/3616/א' פורסמה למתן תוקף בתאריך 09/01/2018, דהיינו משחלפו למעלה מ- 4 שנים בגין אישור התכנית למימוש הרי שלפחות מתקיים הפטור לגבי תכנית זו. כתמיכה לעמדתו מפנה להוראות החוק בתוספת השלישית, להחלטות ועדות ערר ולפסיקות שונות.

עוד נטען, כי משניתנה החלטה בענין 'לאה גורמן' אף תכנית תא/4474 פטורה מכח סעיף 19 (ג). מעבר לכך הובהר כי הוגשה לועדה המקומית בקשה לפטור לפי ס' 19 (ג) לתוספת השלישית.

8.2.2. <u>תכנית 3616א':</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת הח"מ ביח"ד הסמוכה למקרקעין שבנדון השימוש המיטבי בנכס הינו תוספת בניה למבנה הקיים.

לטענת שמאי המבקש, בהתאם לעמ"נ 18618-12-22 'לויתן אדיב שמואל נ' הולתו"ב ת"א נקבע כי יש להביא בחשבון פוטנציאל הנובע מתמ"א 38 במצב הקודם.

לשיטת המבקש, עפ"י תיקון 3 לתמ"א 38 אשר קדמה לתכנית 3616א' ניתן לממש תוספת בניה של עד 2.5 קומות. כ"כ, עפ"י מסמכי מדיניות שקדמו לתכנית תא/3616א' הותרה תוספת של קומה ומעליה קומת גג חלקית. בנוסף, אושרה כדבר שבשיגרה תוספת בניה מכח תמ"א 38 שלא נופלת מקומה וחצי ואף יותר מכך.

בתחשיב ההשבחה בשומתו הובאה בחשבון במצב קודם תוספת קומה טיפוסית ומעליה קומת גג חלקית כמחצית מהקומה הטיפוסית. במצב חדש הובאה בחשבון קומת גג טיפוסית (לפי מקדם שווי 1.05) בתוספת קומת גג חלקית לפי ניצול של 65% משטח הקומה שמתחת ויתרת השטח למרפסת גג. בחישוב השטחים הנ"ל מתקבלת על ידו תוספת שטח אקו' של 14.7 מ"ר אקו' בהתאם להחלטת הח"מ בשומה הקודמת בבניין.

<u>לענין מקדמי ההתאמה</u> – הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בהתאם לקביעות הח"מ בשומות קודמות כדלקמן: מקדם דחיה – 0.417 (15 ש', 6%), מקדם בינוי חדש על ישן – 0.8 ומקדם מושע – 0.9.

בנוסף הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 בגין בינוי בקיר משותף בהתאם לקביעת הח"מ בשומה אחרת לנכס בגו"ח 6961/43.

לענין אומדן שווי הקרקע – מאמץ את עמדת המשיבה לשווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

לענין הדחיה – נטען כי הועדה התעלמה מקביעות שמאים מכריעים לדחיה של 15 שנים וקבעה דחיה של 4 שנים בלבד. לטענת המבקש מבחן המציאות מוכיח את אי סבירות תקופת הדחיה שנקבעה בשומת המשיבה. לשיטתו, גם כ - 7 שנים לאחר המועד הקובע טרם החל תהליך ייזום במקרקעין. כ"כ, בבר"ם 3644/13 'משרד התחבורה נ' גלר ואח'' נקבע ע"י בימ"ש העליון בין היתר כי אין להתערב בשומה מכרעת

שבה השמאי המכריע קבע את הפגיעה לתאריך הקובע על בסיס אינדיקציות מאוחרות לתאריך הקובע.

עוד נטען, כי קביעת המשיבה לדחיה של 4 שנים הינה בהנחה לשימוש מיטבי של תוספת בניה על הקיים כך שהפקת היתר הבניה לחיזוק המבנה הקיים ותוספת הבניה הינה תוך 4 שנים ממועד אישור תכנית תא/3616א', דהיינו ביום 24/01/2022 כשנתיים לפני אישורה של התכנית המאוחרת תא/4474. יחד עם זאת, עפ"י דו"ח להתחדשות עירונית לשנת 2023 עולה לטענתו כי משך הזמן הממוצע מהנפקת ההיתר ועד אכלוס הבניין בפרוייקט כגון תמ"א 38 הינו כ- 3.5 שנים וזאת לאחר הליך של איחוד כוחות בין כלל בעלי הזכויות ב- 2 הבניינים בקיר משותף, בחירת יזם, הגשת בקשה להיתר ואישורו. יוצא מכך לשיטתו, כי סיום תוספות הבניה וחיזוק המבנה עפ"י עמדת המשיבה צפוי להסתיים רק ביום 24/07/2025, דהיינו עובר לאישור תכנית תא/4474 המקרקעין יהיו בעיצומו של הליך חיזוק המבנה הקיים ותוספת קומה וקומת גג.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:</u>

מצב חדש			
תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה טיפוסית	118		
שטח קומה חדשה סחיר	108		
שטח קומה נוספת	108	1	108
שטח קומת גג חלקית (65%)	70	1.05	74
שטח מרפסת גג	38	0.3	11
סה"כ מצב חדש			**193.1**

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה נוספת	108	1	108
שטח קומה חלקית	54	1	54
שטח מרפסת גג	54	0.3	16
סה"כ מצב קודם			**178.2**

השבחה	**מקדם**	**שטח/שווי**
תוספת שטח		14.7
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8	
הפחתה בגין קיר משותף	0.9	
מקדם דחייה	0.417	
מקדם מושע	0.9	
חלק יחסי ברכוש המשותף	9.71%	
שווי מ"ר מבונה ב - ₪		23,000
השבחה במעוגל ב - ₪		**8,873**

8.2.3. <u>תכנית מס' 4474 (507-0634923):</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי תכנית תא/4474 מאפשרת הקמת מבנה חדש הכולל קומת קרקע מסחרית וכן, 9 יח"ד.

לטענת שמאי המבקש בתכנית הנדונה קיימת הפקעה 'המגלחת' את חזית המבנה ומשכך האפשרות הקיימת הינה אך ורק הריסה ובניה וזאת, בניגוד למצב הקודם בו התאפשרה בניה על הקיים. לשיטת המבקש העובדה כי ידרש לבנות את המקרקעין מחדש (בקיר משותף) מעלה כי תכנית זו לא תצא לפועל לעולם וככל שתצא לפועל, לא תתקבל השבחה בגינה.

לשיטתו, עפ"י דו"ח הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת 2023 המכפיל הממוצע בעיר ת"א הינו 3.31 (7,202 יח"ד קיימות/23,841 יח"ד מוצעות) ואילו במסלול המיסוי מתקבל מכפיל של 4.9. לעומת זאת, בהתאם לסך יח"ד אקו' בשומת המשיבה מתקבל מכפיל של כ- 1.52 בלבד. עוד נטען, כי יש להביא בחשבון כי המקרקעין שבנדון יחד עם חלקה 5 הצמודה, מהווים יחידת תכנון אחת עם קיר משותף, מה שהופך את הפרוייקט לסבוך יותר, ענין שלא בא לידי ביטוי במכפיל.

לאור הנ"ל, הובא בחשבון בשומת המבקש כי תכנית תא/4474 הינה תכנית פוגעת אשר אין בה כלל השבחה ולא תצא אל הפועל כל עוד לא תבוצע הפקעה. לטענתו, בעת ביצוע ההפקעה ידרש להרוס את הבניין שכאמור חלק ממנו מצוי בתחום השטח המיועד להפקעה להרחבת דרך.

לחילופין, נטען על ידו כי יש להביא בחשבון דחיה של 15 שנים כפי שנקבע ע"י הח"מ בתכנית קודמת זאת לאור העובדה כי לא חלו תמורות ושינויים מאז אישורה של תכנית תא/3616א' ונוכח העובדה כי המקרקעין הינם לאחר שיפוץ וברמה גבוהה.

<u>לענין השטח המסחרי</u> – הובא בחשבון בשומת המבקש שטח של 236.54 מ"ר בהתאם לדף מידע על זכויות בניה החתום ע"י מהנדס העיר.

<u>לענין ערכי השווי למגורים</u> – נטען כי תמוהה עמדת המשיבה ולפיה שווי מ"ר מבונה למגורים מעל/ללא קומת מסחר הינו זהה. לשיטתו, הסקר עליו מתבססת הועדה לוקה בחסר. לשיטת המבקש, קביעת המשיבה לשימוש מסחרי מכוח 4474 בתת הקרקע מצביעה על שימושי מסחר עצימים במיוחד המשפיעים על שווי המגורים וזאת, בניגוד לקומת מגורים המצויה מעל קומת קרקע למגורים שאינה מרעישה או מזהמת. לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המבקש מקדם הפחתה 0.9 לשימושי המגורים במצב חדש.

בנוסף, הובא בחשבון קיזוז עלויות פיתוח לפי 320 ₪/מ"ר עבור תוספת המטרים של כ- 94 מ"ר (בהתעלם משטח המרתף) בהשוואה לתכנית 3616א'. לענין זה מאמץ שמאי המבקש את תמהיל השטחים שהוצג בשומת המשיבה למעט השטח בקומת הגג שם חושב לשיטתו שטח של 70 מ"ר בהתאם לשומות מכריעות בסביבה.

<u>לענין השימוש המיטבי במצב קודם</u> – נטען כי קביעת המשיבה לשימוש מיטבי של הריסה ובניה מחדש בתכנית החדשה עוקרת למעשה את עקרון רציפות המס שכן, במצב החדש לתכנית קודמת 3616א' נקבע כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה חדשה על המבנה הקיים.

לענין קומת הגלריה – נטען כי עפ"י הוראות תכנית 4474 גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו. יחד עם זאת, לשיטתו עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 לא ניתן לבנות גלריות לשימושי המסחר. כ"כ, עפ"י תקנה 2.03 המגדירה את הגובה הפנימי בין חלקי הבנין נקבע גובה מזערי של 2.75 מ' לחנות ו- 2.2 מ' ליציע. בהפחתת גובה תקרה של 25 ס"מ + תוספת חול ומעבר צנרת 7 ס"מ מתקבל על ידו גובה נטו (ריצפה-תיקרה) של 4.68 מ' ולאחר הפחתה של 10 ס"מ לריצפת גלריה מתקבל גובה מכסימלי של 4.58 מ' נטו. לשיטת המבקש גובה זה אינו מאפשר מימוש חנות (2.75 מ') וגם גלריה (2.2 מ') שגובהם המינימלי 4.95 מ'.

עוד נטען, כי עפ"י שומת המשיבה קומת הגלריה הינה בשטח 88.7 מ"ר מהווה כ- 88% משטח קומת המסחר. לשיטתו, עפ"י ס' 2.08 לתקנות התכנון והבניה בחנות ששטחה עולה על 50 מ"ר שטחה של ריצפת היציע לא יעלה על 40% ובמקרה הנדון על 40.3 מ"ר (40% * 100.7 מ"ר). לשיטתו לא ניתן להתעלם מכך כי מדובר בגלריה המגלמת פחת מובנה לאור העובדה כי היא תסבול מגובה תקרה נמוך במיוחד וכן אף שטח החנות המצוי תחת אותה הגלריה יסבול מהפחתה.

לענין נספח מתחמי התכנון – נטען כי מדובר בנספח מחייב הקובע בניה בקיר משותף וממילא מהווה חיסרון מובנה במקרקעין.

לענין שטחי השירות – נטען כי לאור העובדה כי עסקינן בבניין מגורים צר היקף הרי ששיעור העמסת שטחי השירות של 20% בשומת המשיבה הינו גבוה במיוחד.

לענין קומת הגג – נטען כי עמדת המשיבה ולפיה מתקבלת קומת גג חלקית בשיעור כ- 95% מקומה טיפוסית ועם נסיגה של 4.8 מ"ר בלבד אינה סבירה. לשיטת המבקש מעיון בהיתר בניה מס' 1248 עולה כי אורך החזית הקדמית של החלקה הינו 10.75 מ' ואורך החזית העורפית הינו 9.06 מ'. בחישוב נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ונסיגה לעורף בשיעור 2 מ' בקומה העליונה מתקבל סה"כ נסיגות כ- 37 מ"ר, משקף 63.675 מ"ר קומת גג + 37.025 מ"ר מרפסת גג.

לענין קומת המסחר – נטען כי לא יתכן שקומת המסחר זהה בשטחה לקומה טיפוסית. לטענת המבקש בבנין נדרשים שטחי שירות בקומת הקרקע בנוסף לשטח הגרעין בכל הקומות, ש"ש שמימושם יהא על חשבון שטח עיקרי למסחר כגון: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר אופניים וכו'. לאור זאת, הובא בחשבון בשומתו כי לא ניתן לממש שטחי מסחר בהיקף זהה להיקף קומת המגורים שמעל. לפיכך בשומתו הופחתו מהשטח המסחרי 35 מ"ר נוספים לטובת שטחי שירות.

לענין שטח קומת המרתף – נטען כי בתחום אזור ההכרזה הותרו שימושים עפ"י תכנית ע'1 הקובעת בינוי של 2 קומות במרתף בתכסית של עד 80%. לשיטת המבקש בבנין עם חזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי למגורים שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו. לטענתו, לא יעלה על הדעת כי בשומת המשיבה הובאה בחשבון קומת מרתף של 118.3 מ"ר למסחר בעוד שקומת הקרקע חושבה לפי 100.7 מ"ר בלבד. בשומתו, הובאה בחשבון קומת מרתף בשטח מתואם של 65 מ"ר בהתאם לשטח החנות במפלס הקרקע (בניכוי ש"ש על חשבון השטח המסחרי). כ"כ, הובא בחשבון שימוש לאחסנה תת קרקעית הצמודה ליח' המסחר המוערכת על ידו לפי מקדם שווי 0.3.

<u>לעניין מקדם ההפחתה בגין מגורים מעל קומת מסחר</u> – נטען כי העובדה ששימושי המסחר התת קרקעיים קשורים בזיקה ישירה עם שימושי המסחר העיליים, שימושים רועשים ומזהמים, חלה פגיעה בשווי המגורים ביחס למגורים ללא שימושי המסחר. שווי מ״ר מבונה למגורים המצויים מעל קומת מסחר הוערך לשיטתו לפי מקדם הפחתה 0.9 ביחס למגורים ללא שימושים מעורבים.

<u>לענין ערכי השווי למגורים</u> – הובא בחשבון בשומת המבקש שווי של 71,634 ₪/מ״ר בנוי ושווי של 34,200 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות מכר משנים 2023-2024 בתחום גוש 6954 הנדון. לשיטתו, שווי מ״ר בנוי טומן בחובו את השפעת תכנית 3616א׳ על הוראותיה בתחום ההכרזה.

<u>לענין השווי למסחר</u> – הובא בחשבון שווי של 36,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר ללא הצגת מאגר נתונים כביסוס לעמדתו.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש</u>:

מצב קודם						
קומה	**שטח במ״ר**	**כמות**	**מקדם**	**מ״ר אקו׳**	**שווי מ״ר בנוי**	**סה״כ שווי**
קרקע	53.1	1	1	53.1		
קומה טיפוסית	87.03	3	1	261.09		
מרפסת טיפוסית (סגורה)	29.08	3	0.8	69.792		
מרפסת ק״ק (סגורה)	18.86	1	0.8	15.088		
סה״כ				399.07	71,634	28,586,980
חלק יחסי		0.0971				
סה״כ שווי יחסי במצב קודם בש״ח המגלם דחיה						**2,774,615**
מצב חדש						
קומה	**שטח במ״ר**	**שימוש**	**מקדם**		**שווי**	**סה״כ**
מרתף (50% משטח מג׳)	65.68	מסחר - אחסנה	0.3		36,000	709,344
קרקע	65.68	מסחר	1		36,000	2,364,480
א	100.68	מגורים	1		34,200	3,443,256
ב	100.68	מגורים	1		34,200	3,443,256
ג	100.68	מגורים	1		34,200	3,443,256
ד	100.68	מגורים	1		34,200	3,443,256
ה	100.68	מגורים	1		34,200	3,443,256
גג בנסיגות	63.675	מגורים	1		34,200	2,177,685
מרפסת גג	37.0	מגורים	0.3		34,200	379,877
סה״כ שווי מצב חדש בש״ח						**22,847,666**
קיזוז עלויות פיתוח						
סה״כ מ״ר עילי במצב חדש					667.755	
סה״כ מ״ר עילי במצב קודם					573.4	
סה״כ תוספת					94.355	
ע. פיתוח למ״ר					320	
סה״כ עלויות פיתוח						-30,193.6
סה״כ שווי						22,817,472
דחיה (N=15, I=6%)						0.417

סה"כ שווי מצב חדש	**9,520,934**
סה"כ השבחה	**אין השבחה**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>לענין תכנית מס' תא/3616א':</u>

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

לענין השומה המכרעת בחלקה הנדונה – נטען כי בחלקה קיימת שומה מכרעת שנערכה על ידי הח"מ ביחס לתכנית 3616א'. הומ"ק מאמצת את קביעותיה למעט בסוגיות לגביהן הוגש ערר. ערר זה עומד ותלוי וטרם ניתנה החלטה.

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

עוד נטען, כי ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לענייינים מנהליים תל אביב בעניין עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") ולפיו נקבע, בין היתר, כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין בגין מימוש בדרך של מכר. לשיטתה, בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה. יוער כי הבקשה אכן הוגשה וכעת, ממתינים להחלטה.

לטענת שמאית המשיבה, קביעת בית המשפט ולפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין בגין מימוש בדרך של מכר סותרת הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותרת במישרין את פסק דינו של בית המשפט לענייינים מנהליים, עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה, שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם. כ"כ, הפנתה לפסיקות בית המשפט העליון אשר דנו בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתכנית המתגבשת רק לעת ההיתר. עמדת המשיבה הינה שבפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף לאמרת אגב נקודתית בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 מאידך.

עוד נטען כי שגויה גם הפנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בהלכה בעניין 'דלי דליה'.

לשיטתה, נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד שאינו חלוט, סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הרי שעמדת המשיבה הינה כי יש לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב הקודם. עוד נטען בעניין זה, כי בהתאם לפס"ד אליק רון, נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה.

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

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

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

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

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

עוד נטען, כי יש להתייחס למקדם הדחיה בכל מבנה בהתאם למאפייני הבניין כגון: מצבו הפיזי, מס' דיירים, רישום בפנקס הבתים המשותפים ועוד. מקדם הדחיה שניתן הוא בשל המושע. בנוסף, עפ"י מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת המבקש לא אמור היה לצאת אף היתר בניה בתחום רובע 3. בפועל הוצאו היתרים בהיקף גדול ובתהליכים בקשות להיתרים גם בבניינים בהם קיימת בניה על הגג.

בנוסף, השימוש במקדמי הפחתה בגין מושע ובגין דחיה משקף הפחתה חופפת, שכן ההפחתה למושע נובעת מהדחיה בשל השיתוף במקרקעין. מדובר בגורמים חופפים ולא מצטברים.

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

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

8.3.2. <u>לענין תכנית מס' תא/4474:</u>

לענין השימוש המיטבי - נטען כי השימוש היעיל והטוב בשני מצבי התכנון הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה. לטענת המשיבה לומ"ק הוגשו מס' בקשות לתיקי מידע ובכולן מוצעת הריסה ובניה מחדש.

לענין השימוש המסחרי בקומת קרקע –במקרה כזה תתאפשר קומת גלריה ובנוסף, שטחים מסחריים בקומת המרתף. לשיטת המשיבה, בניצול שטחי מסחר בק"ק יותר היקף בניה גדול יותר ביחס למימוש למגורים. עפ"י הוראות התכנית נקבע כי במקרה של הקמת חזית מסחרית יותר בינוי מלא של ק"ק בתחום קווי הבנין ולא תדרש רצועה מפולשת כפי שנדרש במימוש של מגורים. לשיטתה, תכסית קומת המסחר חושבה במגבלת קווי בנין בניכוי 20% לשטחי שירות.

לענין קומת המרתף – נטען כי בקומת המרתף יותרו שימושים מסחריים שאינם צמודים ויותרו להם כניסות נפרדות. שטח המרתף חושב לשיטתה לפי שיעור של 50% משטח החלקה.

לענין קומת הגלריה - נטען כי במקרה של חזית מסחרית תותר הקמת גלריה במרחק שלא יפחת מ- 3 מ' מקו הבנין הקידמי. בחישוב השטח בקומה לפי נסיגה של 3 מ' בחזית ובניכוי 20% ש"ש מתקבל על ידה שטח של 99 מ"ר גלריה. לטענתה ניתן לנצל קומת גלריה בתכנון יעיל. ככל ולא תתקבל עמדת המשיבה יש לבחון מימוש בדרך בניית קומת מגורים בגובה של 5 מ' או קומה עם חזית מסחרית בגובה של 5 מ' ובעורף מגורים בגובה זהה. לענין זה מפנה למספר שומות מכריעות ולפיהן נקבעה השבחה בגבולות 0.4% - 0.095% לכל ס"מ הגבהה.

לענין השווי בקומת הגג – נטען כי יש להביא בחשבון מקדם תוספת שווי בשיעור של 1.3 בקומת הגג.

לעניין הטענה להפקעה 'המגלחת' את המבנה - נטען כי אין מדובר בטענה נכונה. לשיטת המשיבה, בהתאם להוראות התכנית המבנה אינו מיועד להריסה ואין חובת הריסה של המבנים בתחום התכנית. לטענת המשיבה עומק ההפקעה הינו כ- 2.5 מ' וקו הבנין הקיים עפ"י היתר הבניה גדול יותר. זכויות הבניה לא נפגעו כתוצאה מההפקעה וקו הבנין בחזית שונה מ- 4 מ' ל- 0 מ'. בהתחשב בעובדה שזכויות הבניה הינן נפחיות הרי שאין פגיעה בזכויות הבניה.

לענין טענת המכפיל בשומת המבקש – נטען כי מרבית תוכניות הפינוי/בינוי הינן בדרום תל אביב ולפיכך, אין מדובר במכפיל הרלוונטי לסביבת הנכס הנדונה.

לענין הבניה בקיר משותף – נטען כי בהתאם לסעיף 4.1.2.ה' להוראות התכנית הבניה בעת ובעונה אחת עם החלקה הסמוכה רלוונטית רק מחוץ לתחום ההכרזה. במקרה הנדון אין חובה לבנות בהינף אחד עם חלקה 5. מעבר לכך, בינוי בקיר משותף מגדיל את זכויות הבניה.

לענין שטחי הבניה – נטען כי שומת הועדה תואמת את השטחים שנקבעו בשומה המכרעת בחלקה הנדונה. שטח קומה עפ"י ההכרעה הינו 108 מ"ר.

לענין הדחיה – נטען כי אין מניעה בניצול זכויות הבניה כפי שפורטו בשומת המשיבה. במועד הקובע גילו של הבנין הינו כ- 60 שנה. זכויות הבניה זמינות לבניה ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה ביחס למושע בלבד. יש להביא בחשבון זמן סביר לדחיה ולא זמן בפועל. במבחן הזמן נראה כי מאז אישורה של תכנית 3616א' ברובע 3 הוצאו היתרים רבים למימוש זכויות עפ"י התכנית. לענין זה יש להתייחס למקדם הדחיה בכל מבנה בהתאם למאפייני הבנין. לומ"ק הוגשו בקשות לתיקי מידע ברחוב ארלוזורוב למימוש התכנית הנדונה. כ"כ הוצאו היתרים בהיקף גדול גם בבניינים בהם קיימת בניה על הגג.

לענין עירוב השימושים – נטען כי בשומתה קיים פירוט עסקאות לדירות מגורים חדשות מעל חזית מסחרית ודירות מגורים חדשות ללא חזית מסחרית במרכז העיר. בהתאם לנתונים אלו אין לשיטתה הבדל במחירים.

לענין שימושים בקומת המרתף במצב חדש – נטען כי תכנית 4474 מאפשרת שימושים עפ"י תכנית ע'1 ובנוסף מותרים שימושים עיקריים שאינם צמודים עבור שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעל אופי ציבורי וכן, שטחי שירות למלונאות במקרה של שימוש מלונאי בקומות העליונות.

8.4. <u>התייחסות משפטית שנערכה ע"י ב"כ המשיבה מיום 10/06/2025:</u>

לאחר הדיון, ביקשה המשיבה להגיש התייחסות משפטית לעניין הבינוי בקיר משותף. ההתייחסות אכן הוגשה ואף ניתנה למבקש זכות תגובה.

לטענת ב"כ המשיבה, על החלקה שבנדון קיים בניין מגורים הבנוי בקיר משותף בצידו המזרחי ביחד עם הבניין בחלקה מס' 5 הסמוכה. בהתאם לנספח מתחמי התכנון של התכנית, החלקה מסומנת כ"יחידת מימוש לבניה בקיר משותף ביחד עם החלקה הסמוכה (חלקה מס' 5).

לטענת ב"כ המשיבה, בעקבות עריכת השומות בנכסים שבנדון, עלתה סוגיה בנוגע לאופן הבינוי ביחידות מימוש באזור ההכרזה שבהם נמצאים בניינים הבנויים בקיר משותף כפי שקיים במקרה הנדון וכן, נערכו ישיבות בראשות עו"ד הראלה אברהם אוזן היועמ"ש לומ"ק עם צוות התכנון בועדה המקומית.

לטענת ב"כ המשיבה, בהתאם לס' 1.7 לתקנון תוכנית ארלוזורוב מעמדם של תשריט התכנית ונספח מתחמי התכנון הוא מחייב.

עוד נטען, כי בנוגע ליחידות מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת. הומ"ק רשאית לאשר מימוש בניה שלא בעת ובעונה אחת. שינוי של מתחם מימוש הינו בכפוף לביצוע הליך פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב. לעומת זאת, ביחס לבניינים אשר ערב אישור התכנית היו בנויים בקיר משותף תותר בניה בקיר משותף אולם, אין בהוראת סעיף 4.1.2(ה) חובה למימוש בעת ובעונה אחת ליחידות מימוש באזור ההכרזה כפי שנקבע ביחס לבניינים מחוץ לאזור ההכרזה. לשיטת המשיבה, ישנם הבדלים בין היקפי הבניה שקובעת תכנית ארלוזורוב באזור ההכרזה ומחוץ לאזור ההכרזה.

לטענת ב"כ המשיבה, בהתאם להלכה הפסוקה ניתנה הבכורה לרשות המקומית בעניין פרשנות של תכנית. כתמיכה לעמדתה מפנה לעמ"נ 1317/06 'בראנט נ' הולתו"ב ת"א'.

כעולה מהנ"ל הובעה עמדת הומ"ק ולפיה בבניינים באזור ההכרזה הבנויים בקיר משותף ומהווים יחידת מימוש לפי נספח מתחמי התכנון, תחוייב בניה בקיר משותף אך אין חובה לבניה בעת ובעונה אחת. דהיינו התכנית מחייבת בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת אך ורק ביחידות מימוש מחוץ לאזור ההכרזה.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון לשיטת הועדה המקומית כי ניתן להוציא היתר בניה במגרש 119 הנדון עפ"י תכנית ארלוזורוב בהתאם לקיר המשותף הקיים באופן נפרד וללא תלות בהוצאת היתר בניה במגרש 120 הסמוך וזאת, ללא ביצוע הליך הפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

8.5. <u>תגובת המבקש מיום 18/06/2025 למסמך התייחסות ב"כ המשיבה:</u>

לשיטת שמאי המבקש אין בהתייחסות המשפטית של המשיבה בכדי להשפיע על טענתו שכן המשיבה אינה חולקת בדבר היות המקרקעין בתחום 'אזור ההכרזה' עם חובה לבניה בקיר משותף עם תא שטח מס' 120.

לשיטת שמאי המבקש קיימות שתי חלופות מימוש, כאשר בשתיהן נדרשת בניה בקיר משותף: חלופה אחת הינה לבניה בקיר משותף בהינף אחד והשנייה הינה בניה של כל בנין בנפרד אך בקיר משותף.

ביחס לחלופה הראשונה נטען כי עסקינן בדחיה למימוש גדולה יותר לאור המושע יחד עם הבנין הצמוד. מנגד, ביחס לחלופה השניה הובהר כי ככל ותמומש הריסה ובניה של בנין נפרד הרי שידרשו עלויות גבוהות לתמיכת הבנין שלא ייהרס.

כעולה מהאמור, הובא בחשבון לשיטת המבקש כי לא נסתרה עמדתו בהתייחסות המשפטית של הומ"ק ובכל אחת משתי החלופות הקיימות למימוש בקיר משותף עסקינן בדחיה גדולה ולחילופין בעלויות עודפות למימוש בניה של כל בנין בנפרד.

8.6. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	שמאי הועדה	שמאי הבעלים
תא/3616/א'	324,300 ₪	8,872 ₪
תא/4474	366,720 ₪	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי – בשומה זו הובאו בין היתר השיקולים והעקרונות כדלקמן:

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

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

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

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב 32 בעיר תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית תא/3616/א' הינו 24/01/2018 ולתכנית תא/4474 הינו 20/01/2024.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועדים הקובעים.
2. פרטי הנכס.
3. השימוש המיטבי בנכס בתוכנית תא/3616א'.
4. שטח קומה טיפוסית וקומת גג חלקית.
5. שווי מ"ר מבונה בסך של 23,000 ₪ במועד אישורה של תכנית 3616א'.
6. החלק היחסי בהשבחה בשיעור של 33/340.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1 <u>לענין טענת הפטור מכח סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית:</u>

במהלך הדיון המקצועי הובהר ע"י שמאית המשיבה כי אין מדובר על דירה או הרחבה של דירת המבקש אלא על תוספת דירות בגג ולכן, טענת הפטור מכח סעיף 19 (ג) אינה רלוונטית. עוד הובהר, כי אין בסמכות השמאי המכריע להכריע בשאלה האם מגיע פטור אם לאו.

לטענת שמאי המבקש הזכויות במקרקעין נמכרו ביום 03/03/2024 ואילו תכנית תא/3616/א' פורסמה למתן תוקף בתאריך 09/01/2018, דהיינו משחלפו למעלה מ - 4 שנים בגין אישור התכנית למימוש הרי שלפחות מתקיים הפטור לגבי תכנית זו. כתמיכה לעמדתו מפנה להוראות החוק בתוספת השלישית, להחלטות ועדות ערר ולפסיקות שונות.

עוד נטען, כי משניתנה החלטה בענין 'לאה גורמן' אף תכנית תא/4474 פטורה מכוח סעיף 19 (ג). מעבר לכך הובהר כי הוגשה לועדה המקומית בקשה לפטור לפי ס' 19 (ג) לתוספת השלישית.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, מדובר בטענה משפטית הנוגעת לעצם החיוב בהיטל השבחה ומן הראוי היה לפנות ככל ונדרש לוועדת הערר.

סעיף 19 (ג)(1) דן בפטור לבניית דירת מגורים חדשה <u>או הרחבת דירת מגורים קיימת</u>. הרחבה או בניה נוספת מעל 140 מ"ר תחויב בהיטל בשיעור היחסי לפי ההרחבה או הבניה שנוספה בלבד. סעיף 19 (ג)(2)קובע כי הפטור יהיה סופי בתנאי <u>שבעל המקרקעין או קרובו גרו בדירה מגמר הבניה ועד מכירתה, לפחות 4 שנים</u>.

לעניין זה יצויין כי אין בידי החי"מ מידע רלוונטי באם המבקש אכן עומד בתנאי הסף לקבלת הפטור, שכן לא מדובר בפטור אוטו' אלא בפטור הכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בחוק, ככל והוא חל.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בהתעלם מהפטור האמור בסעיף 19 (ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. בהערת אגב יוער כי, תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נוגע לכלל הזכויות בבניין ולא בהכרח להגדלת הדירה נשוא השומה. התוכניות המשביחות מעניקות תוספת קומות מעל הקיים או במקום הבניין הקיים. ולכן, נראה כי טענת הפטור אינה חלה במקרה הנדון.

יחד עם זאת, וככל ויוחלט ע"י הצדדים כי מתקיימים תנאי הסף, הרי שיהיה צורך בחישוב ההשבחה מחדש ובהתחשב בשטח הפטור עפ"י החוק.

10.2. <u>תכנית 3616א':</u>

10.2.1. <u>שומה מכרעת בחלקה הנדונה:</u>

בבניין הנדון, נערכה ע"י החו"מ שומה מכרעת בגין מימוש בדרך של העברת זכויות עבור חלקים אחרים בבניין (דירה בקומת ראשונה - תת חלקה 4). שומת ההשבחה נערכה על בסיס אותם נתונים כפי שעמדו בפני החו"מ נכון למועד עריכתה.

אין חולק כי כאשר קיימת שומה מכרעת בנכס, כפי שקיים במקרה הנדון הרי שחובה עלינו לבחון את ההשבחה עפ"י אותם עקרונות למעט אותם גורמים שנתגלו כשגויים או שאינם רלוונטיים למקרה הנדון.

מעבר לכך, סביר להניח שכל קונה סביר היה מביא בחשבון את הנקבע בשומה המכרעת לצורך אומדן צפי היטל ההשבחה שישולם במועד המימוש בהתאם לאותם עקרונות וזאת, בהתאם לפסיקה.

בבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נקבע, בין היתר, כי: *"במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בעניינו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן".*

בנוסף לכך,

לאור תיקון 84 נקבע כי במקום שקיימת שומה מכרעת מן הראוי להיצמד לעקרונותיה ככל והם חלים גם במועד הקובע ונראה כי קיימת לכאורה אף חובה להתבסס עליה כל עוד לא מדובר בשגגה מהותית. לעניין זה מפנה בין היתר להחלטת ועדת ערר מס' **ים-81/11-454+457 בעניין ראתב אל ראבי ומרמש עראפת נ' הוועדה המקומית ירושלים**, ובה נקבע בין היתר כדלקמן:

"אנו סבורים כי לעניין זה, תיקון 84 הוליך אותנו כברת דרך ארוכה קדימה, כאשר ההכרעות בנושא זה ניתנות על ידי שמאים אחרים ומבוקרות על ידי וועדת הערר. לפיכך, ככול שחולף הזמן, מן הראוי כי הועדה המקומית וכן האזרחים המגישים שומות, יפעלו בהתאם להכרעות השמאים המכריעים.

יובהר כי כמובן כל שומה הינה שומה עצמאית, ועל השמאי לערוך אותה לפי מיטב הבנתו המקצועית. ***אולם כאשר קיימות הכרעות בנושאים עקרוניים, יש ליתן להם משקל לפחות כמנחות...".***

בניגוד למס שבח, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הדנה בהיטל ההשבחה אין לכאורה ביטוי מפורש המחייב שמירה על רציפות המס. יחד עם זאת, חישוב היטל ההשבחה, נעשה בהתאם לאמור בסעיף 4(5) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בו נקבע בין היתר כי:

***"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התוכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התוכנית האחרונה".* (ד.ש.).**

כ"כ, **ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** אימץ בית המשפט העליון את שיטת "המדרגות" בחישוב ההשבחה במקרה שבו אושרו מספר תוכניות משביחות בזו אחר זו מבלי ששולם היטל השבחה.

מהאמור לעיל עולה, כי ככל ומדובר בקביעה סבירה וראויה בשומה מכרעת שנערכה לאותו מועד קובע שלא נפל בה פגם או שנתקבלה החלטה סותרת או שנתגלו נתונים עובדתיים חדשים הרי שיש לאמצה. יצויין כי, הגם ויש לשמור על רציפות הוגנת של החיוב בהיטל השבחה הרי ששומת השמאי המכריע עצמאית ובלתי תלויה בעקרונות שנקבעו בשומות הצדדים או בשומה מכרעת שקדמה לה.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה עפ"י עקרונות השומה המכרעת בכפוף לשינויים הנדרשים כמפורט להלן.

<u>לענין החלק היחסי בהשבחה</u> – בשומה זו נבחנה ההשבחה בגין שטחי הבניה הנוספים מכח תכנית 3616א' ובהתחשב במימוש יחסי של 33/340 חלקים בבניין הנדון.

10.2.2. <u>השימוש המיטבי:</u>

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

הנכס הנדון מהווה בנין מגורים במצב פיזי סביר וברמת תחזוקה התואמת לגילו. הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. בהתאם לתשריט היתר מס' 1248 מיום 26/03/1963 ולבינוי הקיים בבניין הנדון, נראה כי נוצלו זכויות הבניה בהתאם למגבלות קווי בניין בתכניות תקפות. כ"כ נראה, כי לא קיימת התכנות להרחבת שטחי הדירות בקומות הקיימות.

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

יצויין כי, במימוש בחלופת הריסה ובניה מחדש מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין כל השבחה בשל הסיכוי הנמוך להתגשמותו. בתוספת בניה, הגם ונדרשת הסכמת כל/רוב (תלוי במתכונת הבניה) הרי שקיימת סבירות גבוהה יותר ליישומה של תוספת בניה.

בנוסף ומעבר לנדרש,

מבחן המציאות מוכיח כי הגם וזכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש גבוהות יותר מחלופת תוספת על הקיים, הרי שהמימוש בדרך של חיזוק או תוספת לקיים הינו שכיח יותר.

עפ"י דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2019 אשר נערך בשנת 2020 ע"י משרד הבינוי והשיכון נמצא כי במהלך השנים 2005 – 2019 נבנו עפ"י תמ"א 38 בעיר תל אביב 529 בניינים, מתוכם 355 בניינים במסלול של חיזוק ועיבוי לעומת 194 בניינים להריסה ובניה מחדש.

עוד נמצא כי בשנת 2019 בלבד נבנו מכוח תמ"א בעיר ת"א 145 בניינים, בחלוקה של 73 בניינים במתווה של חיזוק ותוספות לעומת 72 בניינים להריסה ובנייה מחדש. לאור ממצאים אלו עולה כי בחלוף הזמן הפער בין מס' הפרויקטים במסגרת חיזוק ותוספות לבין מס' הפרויקטים בבניה חדשה הולך ומצטמצם עד כדי מצב של איזון בין השניים. מהאמור לעיל עולה כי בשנת 2019 אין עדיפות מובהקת ושוני מהותי בסוג המימוש.

ומן הכלל אל הפרט,

במקרה הנדון בהתאם להיתרי הבניה ולבינוי הקיים בפועל בחלקה הנדונה וכאמור לעיל, נראה כי נוצלו מירב זכויות הבניה בקומות בהתאם למגבלות קווי בניין עפ"י תוכנית תקפות. בנוסף, נראה כי ככל ויתקיים מימוש זכויות בניה הרי שהוא יתבסס על הבניין הקיים ועל זכויות הבניה מתוקף תוכניות תקפות החלות על הנכס.

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

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

עמדת המשיבה הינה, כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 במניין הזכויות במצב הקודם הואיל וזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 אינן מהוות זכויות מוקנות, שכן הן כפופות לנקיטת הליך של הקלה לפי סעיף 149 וכן כפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית. עוד נטען על ידה כי הוראות הפטור אינן חלות במימוש בדרך של מכר. כתימוכין הפנתה בין היתר לפסיקה, לשומות מכריעות, וכן להחלטת ועדת ערר בעניין התכנית הנדונה מיום 18/08/2022.

בשומת המבקש נטען כי יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכוח תמ"א 38. לשיטת שמאי המבקש, תכנית 3616/א' מהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. כראיה לעמדתו הפנה בין היתר להחלטות ועדת ערר ולשומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

בכל הנוגע לשאלה המהותית באם יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 אם לאו, הרי שעברנו כברת דרך למרות שטרם נאמרה המילה האחרונה.

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

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

סוגיה זו, נדונה באופן כללי במספר עררים שונים ובאופן ספציפי יותר בנוגע לתכנית תא/3616/א' **בערר תא/8291/1118 + 8290 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** (להלן: "ערר לויתן"). העררים נדונו ביחד עם 8 עררים נוספים במאוחד. מדובר בעררים כנגד שומות המשיבה בגינם טרם מונה שמאי מכריע. ההחלטה נתקבלה ביום 18/08/2022 בדעת רוב כאשר להחלטה צורפה דעת מיעוט.

בהחלטת ועדת הערר נקבע בס' ג.2., בין היתר, כדלקמן: ***"הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19(ב) (10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר.,,, סעיף 19(ב)(10) הנ"ל, חל כקבוע בו, בעניין "השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים". דהיינו המחוקק ייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מכוחה, לאירוע מימוש שעניינו בקבלת היתר בניה, בתנאים הקבועים בהוראת הפטור."***

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

"סוף דבר בהקשר זה - 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 ההשבחה, ***הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה."*** **(ד.ש.).**

עוד נקבע כי, אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 ואת מסמכי המדיניות מכוחה במצב הקודם.

"לנטרול מדיניות, המשתקפת בתכנית מתאר שבהכנה, בקביעת השבחה על פי תכנית נקודתית, כאשר טרם אושרה תכנית המתאר ראו גם החלטת ועדת הערר (ים) 8-049/10 ***פריוולד אלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים*** *(פורסם בנבו) (הרכב בראשות עו"ד גלעד הס כתוארו דאז (להלן: "****עניין פריוולד****") בסעיפים 120 ואילך ובפרט ס' 134 – 135 להחלטה). באותו העניין נקבע כי אם תילקח בחשבון בקביעת ההשבחה במצב הקודם תכנית המתאר שבהכנה, הרי שעיקר ההשבחה מאישור התכנית הנקודתית תאוין, ולכשתאושר תכנית המתאר שבהכנה, הרי שהמצב הקודם יהיה התכנית הנקודתית, ובגינה כבר לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה.* ***על כן, יש להתעלם בקביעת השווי במצב הקודם מן הציפיות שנובעות מהליכי הכנתה של תכנית המתאר."*** **(ד.ש.).**

עוד נקבע בהחלטה כי: *"יתרה מזו, אי התחשבות במצב הקודם בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה, עולה בקנה אחד עם פסיקה עניפה, אשר קובעת כי כאשר לשם מימוש זכות הנתונה למקרקעין, נדרש הליך של הקלה, והיא אינה בבחינת זכות מוקנית, הרי שאירוע המס הוא* ***בעת אישור ההקלה*** *ויש לשום את ההשבחה אך ורק במצב החדש ולא לייחס שווי למצב הקודם."* **(ד.ש.).**

עוד נקבע בהחלטה כי בעררים הללו ימונה שמאי מייעץ אחד, אשר יערוך את שומתו בהתאם לקבוע בהחלטה זו ובהתאם לעקרונות המנחים כמפורט בנספח א' להחלטה זו. ועדת הערר צירפה להחלטתה הנחיות לשמאי המייעץ במספר סוגיות מהותיות העומדות במחלוקת.

<u>דעת מיעוט:</u>

החלטת ועדת הערר נתקבלה בדעת רוב ולה צורפה דעת מיעוט שנערכה ע"י חבר הוועדה שהינו שמאי מקרקעין. בדעת המיעוט נקבע בין היתר כדלקמן:

"בבואנו לאמוד השבחה במידה וקיימת, עומד בפנינו כאבן יסוד, הכלל לפיו יש לבחון תחילה באם עלה שוויים של המקרקעין כתוצאה מאישור תוכנית, כי ***באין עלייה בשווים של מקרקעין לא יקום ולא יהיה היטל השבחה****; יש להדגיש שלא ניתן להניח מאליו כי תוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך של מקרקעין, עליית ערך מחייבת הוכחה שמאית."* **(ד.ש.).**

עוד נקבע בדעת המיעוט כי: *"אמנם, אין מקום להגביל את סוברניות השמאי המכריע ואת עצמאותו, אולם חוות דעת שמאית ראויה, אמורה בשומת היטל השבחה לדירת מגורים אשר במרכזה של עיר, בה אין מחסור בעסקאות להשוואה, להסתמך על תחשיב השוואתי (בעל ביסוס כמותי) ולא ניתן לקבוע*

שרירותית כי נוצרה השבחה בנכס מקרקעין רק על סמך מומחיותו (המוכחת) של שמאי מכריע ובוודאי במקרה, כמו זה שבפנינו, בו אין מחסור בנתוני השוואה. ***לטעמי, לא הוכחה עליית ערך המקרקעין בשל אישור תוכנית מפורטת מספר תא/3616א".***

עוד נקבע בדעת המיעוט כי: *"אין ללמוד מהפטור על חיוב בהיטל השבחה בעת קבלת היתר בניה (כנדרש בהלכת מועש) על הוראה לחייב בהיטל השבחה בעת מכר, דרישת היטל השבחה שכזאת לא נדונה ולא נתבקשה וכך גם הודגש בהחלטת וועדת הערר בעניין צור-מעוף; בהתאמה,* ***אין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל אישור תוכנית מפורטת מספר תא/3616/א בעת מכר".***

חבר הוועדה קבע את עמדתו המקצועית אולם בדעת מיעוט. בהתייחסותו, צויינו על ידו מספר עקרונות והנחיות לשמאי המייעץ בעת עריכת שומת השבחה בהתאם להחלטת הרוב.

טרם יבש הדיו וכבר נתקבלה החלטה הפוכה לכאורה.

בהחלטה מאוחרת יותר בנוגע למספר עררים שנדונו בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ירושלים ובין היתר **בערר ים/403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (להלן: "ערר ירושלים") נדונה ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית 9988 (להלן: "תוכנית רחביה") שהינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 (כמו במקרה הנדון). בערר נקבע כי: *"**סוף דבר, ממכלול השיקולים שלעיל אנו סבורים כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית רחביה במימוש במכר**". ההחלטה נתקבלה בדעת רוב וללא דעת מיעוט.

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

בנוסף, **ביום 01/12/2022 פרסמה עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועמ"ש לממשלה סיכום דיון** בסוגיה שבנדון ובה נקבע בסעיף 46 לסיכום בין היתר כי: *"על כן, ולאחר שנתנו דעתנו גם להיבטי היישום, מצאנו מקום להבהיר* ***כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א*** *(דוגמת: הליכי ייזום שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים).*

לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, ***לא ינוטרל****, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם". **(ד.ש.א.כ).***

מהתוספת הנ"ל עולה כי עפ"י המשנה ליועמ"ש והמשתתפים בדיון, כאשר קיים פוטנציאל כללי הנובע מהתמ"א הרי שהוא מהווה חלק מרכיבי השווי ואת אותו רכיב אין לנטרל וזאת, בשונה מרכיב קונקרטי שנעשה בנכס.

אולם, וזה העיקר,

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

עפ"י ההחלטה המתפרסת על פני 38 עמודים נדונה בין היתר השאלה בנוגע לזכויות שיש להביא בחשבון במצב הקודם ביחס לתמ"א 38. כבוד בית המשפט מונה לא פחות מ – 7 סיבות לפיהן יש להביא בחשבון פוטנציאל הנובע מתמ"א 38 במצב הקודם. החלטה זו אינה מתעלמת מפסיקות קיימות אלא, בוחנת את המסקנה ביחס לכל אחת מהפסיקות הרלוונטיות ובין היתר לעניין 'מועש', 'רבין', 'אליק רון', החלטת ועדת הערר בעניין לויתן ובהתבסס על עמדת היועמ"ש המחזקת לשיטת בית המשפט את המסקנה הסופית. בית המשפט אף אינו מתעלם מהקביעה היסודית ולפיה זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות כי אם מותנות. יחד עם זאת, נקבע בהחלטה כי, אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות.

בסיכומו של דבר, נקבע בעמ"נ בין היתר כי: *"לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה* ***בבחינה שמאית*** *שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל".*

עוד נקבע בפרק יא' להחלטה כי: *"מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות,* ***<u>כפוף</u>*** *להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל".*

כאמור לעיל, מדובר בהחלטת בי"מ לאור ההחלטה בעניין 'לויתן' כפי שנדון בפני ועדת הערר הנכבדה. אמנם, יותר מסביר להניח כי אין הדבר בבחינת סוף דבר שהרי המשיבה הגישה בקשת רשות ערעור על ההחלטה הנ"ל. אולם, לעת הזו, מדובר בהחלטה חלוטה שיש לפעול על פיה.

להליך הצטרפה יועמ"ש לממשלה אשר הביעה את עמדתה בהודעתה מיום 16/01/2025 ולפיה, יש לאשר את בקשת המשיבה להגיש ערר על ההחלטה בעניין 'לויתן' וזאת, בין היתר בשל מורכבות וחשיבות הסוגיה. בעמדת היועמ"ש לממשלה צויין בין היתר בסעיף 36 כי: *"לגופה של השאלה המשפטית, ,,, בעת עריכתה של שומת היטל השבחה אין להביא בחשבון ב"מצב הקודם" את מרכיב השווי הנובע מהאפשרות התיאורטית לקבל היתר בנייה מכוח תמ"א 38".*

יחד עם זאת, בהמשך לאותה התייחסות נקבע בסעיף 53 כי: *",,,חשוב לחדד כי אין בעמדה האמורה כדי למנוע בהיבט השמאי מלהתחשב במסגרת חישוב "המצב הקודם"* ***בעליית שווי כללית בשוק החופשי****, אשר יכול וגם הושפעה מעצם אישורה וקיומה של תמ"א 38 במרחב (להבדיל מתחולתה במגרש והאפשרות התכנונית לקבל היתר מכוחה שאותה אין לנטרל)".*

ולענייננו, קבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 בכל הנוגע לתוספת קומה וחצי במצב הקודם ערב אישורה של התכנית, הייתה ברמת וודאות מובהקת וגבוהה. גם לשיטת המשיבה, עובר לאישור התכנית המשביחה ניתנו היתרי בניה רבים מכוח תמ"א 38 לבניית תוספת קומה וחצי כדבר שבשגרה, ובאופן מובהק יותר במרחב תכנית רובע 3. כ"כ, התכנית עצמה אושרה מכוח סעיף 23 להוראות התמ"א. ולכן, יש מקום להביא בחשבון חלק מזכויות הבניה שניתנו מכוח תמ"א 38.

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

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

10.2.4. <u>לעניין שטחי הבניה:</u>

בשומות הצדדים הובאה בחשבון קומה טיפוסית בשטח של 118 מ"ר וקומה טיפוסית סחירה של 108 מ"ר וזאת בהתאם לשטחים שנקבעו בשומה המכרעת. כ"כ, חושבה קומת הגג בהתאם לשומה המכרעת בחלקה הנדונה כדלקמן: קומת גג חלקית בשיעור של 65% משטח קומה טיפוסית ובמקרה הנדון 70 מ"ר (בניכוי שטח מדרגות). קומת הגג חושבה הוערכה לפי מקדם שווי של 1.2 לנוכח הגבהת הקומה התורמת לשימוש וההנאה מהשטחים. בנוסף, הובאה בחשבון בשומותיהם יתרת שטח של 38 מ"ר למרפסת גג במקדם שווי בשיעור של 0.3.

<u>הכרעה:</u>

<u>לענין שטח קומה טיפוסית:</u>

כאמור בסעיף 10.2.2 דלעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים.

בהתאם להיתר מס' 1248 מיום 26/03/1963 עולה כי שטח הקומה הטיפוסית הינו כ - 118 מ"ר ובניכוי מדרגות (כ- 10 מ"ר) מתקבלת קומה בשטח סחיר של כ - 108 מ"ר.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון תוספת קומה בשטח סחיר של 108 מ"ר לפי מקדם שווי 1. כאמור לעיל, במצב קודם הותרה בניית תוספת קומה בשטח זהה.

<u>לענין שטח קומת הגג החלקית:</u>

בהתאם לסעיף 4.1.3ב(9א') הדן בשטח קומת הגג החלקית נקבע כי בתחום אזור ההכרזה, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסע' 4.1.3ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסע' 4.1.3ב(8). לפיכך, במצב החדש מתקבלת במקרה הנדון קומת גג חלקית בשטח של כ- 70 מ"ר (לאחר ניכוי חדר מדרגות) + 38 מ"ר מרפסת גג כפי שנקבע בהחלטת הח"מ בבניין הנדון.

<u>לעניין מקדם גובה הקומה</u> - בהתאם לסעיף 2.03 לתקנות התו"ב[4] נקבע כי גובה קומת המגורים המשמשת לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. עוד יצויין כי, עפ"י תכנית ג' החלה על מרחב העיר תל אביב, ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בגובה מקסימלי של 2.5 מ'. בהתאם לסעיף 8.ג. להוראות תכנית ג' נקבע בין היתר כי: *"גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים,,,,יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.00 מ' מפני רצפת הגג".*

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

יחד עם זאת, צויין לא אחת ע"י שמאים אחרים מטעם המשיבה כי בנוגע לגובה קומה טיפוסית, אושרה הקמתן של קומות טיפוסיות בגובה של 2.7 מ' וללא הליך הקלה. ואכן, בעיון במספר בתיקי בניה, נמצאו קומות טיפוסיות בגובה של 2.7 מ' נטו ומעלה אשר אושרו ללא הליך של הקלה.

<u>להלן מספר דוגמאות:</u>

גו"ח	כתובת	גובה קומה טיפוסיות עפ"י היתרים ישנים	רובע
6909/65	סמ' נס ציונה 5	3.3 מ' נטו	3
7229/8	עזרא הסופר 14	3.4 מ' נטו	3
6961/63	בן יהודה 250	3 מ' נטו	3
6957/117	נורדאו 62	2.9 מ' נטו	3
6213/696	דוד רמז 36	3 מ' נטו	4

בנוסף, ראו היתר בניה לנכס בשד' נורדאו 62. כ"כ, ברחוב סוקולוב 97 נמצא היתר לפיו גובה הקומה הקיימת (לפני תוספת) הינו 3.04 מ'.

לעומת זאת, במצב החדש, בהתאם להוראות התכנית המשביחה במסלול של הריסה ובניה סעיף 4.1.2.ב(3) נקבע כי גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

הגובה המותר עפ"י התכנית המשביחה הינו 3.3 מ' ברוטו המהווה פער משמעותי ומקנה תחושת רווחה ושיפור תכנוני. אלא שתדירות היתרי הבניה לבניית קומה בגובה זה אינה גבוהה. עוד יודגש, כי בנוסף להגבהת הקומה התירה התכנית הקמת בריכת שחיה בגג עליון/תחתון.

בעניין זה, עיינתי במספר בקשות להיתרי בניה בתחום התכנית ומהן עולה כי במקרים רבים אושרה קומת גג חלקית בגובה שאינו עולה על 3 מ' כדלקמן:

תאריך	מס' היתר	כתובת	מיקום	גו"ח	הריסה/ תוספת	גובה ברוטו	גובה נטו
06/03/2022	21-0985	סוקולוב 97	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6959/40	תוספת	3.30	2.90
22/03/2022	22-0104	סוקולוב 95	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6959/41	תוספת	3.20	3.00
01/09/2021	21-0323	מנדלשטם 25	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6956/7	הריסה	3.00	2.90
23/05/2022	22-0372	מיכה 26 פ' בן יהודה 250	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6961/63	תוספת	3.20	3.00
23/05/2022	22-0033	ז'בוטינסקי 67 פ' יהושע בן נון 30	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6214/469	הריסה	3.30	2.90
25/08/2021	20-0835	בן יהודה 89א	**בתחום** אזור ההכרזה	6968/100	תוספת	3.30	3.00
05/01/2022	21-0698	בן יהודה 210	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6960/72	תוספת	3.21	2.85
13/12/2021	21-1157	יהושע בן נון 43	**מחוץ** לתחום ההכרזה	6214/401	הריסה		3.10
27/03/2022	21-0716	בן יהודה 59	**בתחום** אזור ההכרזה	6905/38	תוספת	3.03	2.84

09/02/2020	19-1140	דיזנגוף 137	**בתחום** אזור ההכרזה	7078/91	הריסה	3.30	2.80

מהטבלה הנ"ל מתקבלת קומת גג חלקית בגובה של 3 מ' בקירוב. לעניין מקדם ההשבחה בגין הגבהת קומה, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

תאריך הכרעה	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	הגבהה	מקדם השבחה
02/02/2022	שלומי יפה	6134/649	דרך דיין משה 56	10 ס"מ	2.00%
19/09/2019	דוד טיגרמן	6213/845	ליפסקי לואי 9	10 ס"מ	1.20%
06/05/2022	מרדכי דדון	6212/653,1243	ויצמן 93 פ' פנקס דוד 55	10 ס"מ	1.00%
15/09/2019	דוד טיגרמן	6954/56	גוש חלב 18	10 ס"מ	1.20%
20/09/2016	דורית פריאל	7321/69,70	אח"י דקר 6	10 ס"מ	1.00%

אולם וזה העיקר,

בהתאם לפסיקה עדכנית ובין היתר **בעמ"נ 9811-11-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' א.לוי** מיום 08/04/2025 נקבע כי: "...*כאשר מוגשת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 אף אם קיימת מגבלה על גובה הקומה מכוח התכנון הקיים, ניתן לשנות מגבלה זו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית וכמובן בהתאם להוראות תמ"א 38 אשר קובעות גם הוראות בינוי לרבות גובה קומה טיפוסית. מכאן, כאשר תמ"א 38 מתירה לבנות 2.5 קומות ומתייחסת באופן מפורש לבניה לקביעת הוראות על קומת הגג הרי מדובר בהוראת בינוי הגוברת על הוראות הבינוי בתוכנית ג' או ג/ 1 לענין הגובה ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה עבור "הקלה" זו. מכאן, כאשר אנו חוזרים לשאלת המוצא* ***אני סבור כי ניתן היה לבנות את המבנה המבוקש במקרה שלפני עם גובה קומת גג של 3.45 מכוח תמ"א 38".***

במקרה הנדון, מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות ולא בקשה להיתר. התוכנית מאפשרת תכליות נוספות ובין היתר הקמת בריכת שחיה. בשל תכליות התוכנית והקומה, הובא בחשבון בשומה זו **מקדם השבחה של 1.05** לשטח העיקרי המשקף את תרומת הוראות התוכנית לקומת הגג ומאפייניה וכן את רמת שכיחות השימוש בתכליות המותרות בה.

בכל הנוגע לשטחי הבניה בקומות הטיפוסיות - הובא בחשבון מקדם שווי 1.

<u>לעניין מקדם שווי לשטחי המרפסות:</u>

לצורך קביעת המקדם הראוי עיינתי בשומות מכריעות בסביבה, כדלקמן:

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

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

מקדמי השווי תואמים למקדמים שנקבעו בהחלטת הח"מ בבניין הנדון ביחס לת"ח 4.

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

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות התאמה בגין בניה חדשה מעל מבנה קיים של 373 ₪ למ"ר מבונה. בשומת המבקש הובא בחשבון בתחשיבים החלופיים מקדם הפחתה לתוספת בניה למבנה קיים בשיעור של 0.8 בהתאם לשומת הח"מ בבניין הנדון.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו ע"י תוספת בניה על הקיים. לפיכך, קיבלתי את עמדות הצדדים ולפיה נדרשת התאמה בשל בינוי חדש על מבנה קיים.

בהתייחס לעלויות ההתאמה נקבע **בערר תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** בין היתר כי: *"בחלק מן השומות המכריעות נקבעו עלויות ההתאמה כאחוז מעלות הבניה. סביר אמנם כי אחוז זה נקבע על סמך ניסיונו של השמאי בפרויקטים אחרים, אלא שקביעת העלויות בדרך כזו, שאינה מאפשרת בדיקה ובקרה, מביאה לריבוי מחלוקות".*

עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין זה כי: *"עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו".*

אין חולק, כי קביעת עלות התאמה ע"י ערך כספי ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון עדיפה על פני קביעת מקדם התאמה בשיעור יחסי וזאת, בכפוף לבחינה כלכלית/הנדסית ספציפית לנכס הנדון. אלא שבמקרה הנדון, מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות. במצב כזה, טרם נערכה בחינה תכנונית וכלכלית מדוקדקת הכוללת את היקף הבניה האמתי שיבוצע בסופו של דבר, טרם נבחנה ההיתכנות ההנדסית בפועל וכן, טרם נבחן הבינוי המוצע ביחס לבינוי הקיים.

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

לצורך קביעת עלות התאמה, עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך הכרעה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	עלויות/מקדם התאמה חדש על קיים	עלויות חיזוק
גד נתן	02/12/2018	6955/48	סוקולוב 3	24/01/2018	0.9 (משקף 2,300 ₪)	1,000,000 ₪
שושי שרביט	10/05/2020	6214/463		24/01/2018	1,400 ₪ לכל מ״ר תוספת זכויות	
גיא צדיק	14/07/2022	6961/38	נחום הנביא 12	24/01/2018	0.9 (משקף 2,600 ₪)	1,000 ₪/מ״ר בנוי
רמה מאור	15/09/2022	6961/52	ירמיהו 24	24/01/2018	1,800 ₪ לכל מ״ר תוספת זכויות	600 ₪/מ״ר בנוי
ארז כהן	25/03/2021	6962/167	דיזנגוף 289 פ' צידון 16	24/01/2018	2,500 ₪ לכל מ״ר תוספת זכויות	
ארז כהן	30/10/2022	6107/388	בני משה 31	16/06/2018	2,000 ₪ לכל מ״ר תוספת זכויות	1,000 ₪/מ״ר בנוי
רמה מאור	05/07/2022	6906/77	שלום עליכם 52	24/01/2018	2,400 ₪ לכל מ״ר תוספת זכויות	600 ₪/מ״ר בנוי
דוד דדון	01/09/2022	6111/482	ויצמן 35	16/06/2018	0.8 (משקף 5,000 ₪)	
גיא צדיק	30/10/2022	6213/694	דוד רמז 34	17/06/2018	0.9 (משקף 2,500 ₪)	1,000 ₪/מ״ר בנוי
מרדכי דדון	24/10/2022	6214/386	ז'בוטינסקי 55	24/01/2018	0.8 (משקף 4,760 ₪)	

עפ״י הטבלה הנ״ל, מתקבלת עלות התאמה בטווח של 1,400 ₪ על הצד הנמוך ביותר ועד 5,000 ₪/מ״ר. בנוסף, מתקבלת עלות חיזוק בין 600 ₪ ועד 1,000 ₪/מ״ר בנוי.

לצורך בקרה בלבד, עיינתי במספר שומות מכריעות נוספות כדלקמן:

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

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

כאמור בהחלטה בעניין לויתן נקבע כי יש לקבוע עלות נומינלית ולא כמקדם. העלות המפורטת לעיל, מתקבלת מניתוח מקדמי ההתאמה ולא כבחינת עלות בפועל. לאור זאת, עיינתי בעלויות בפרויקטים לחיזוק ותוספות בניה כפי שנתקבלו בפועל במסגרת תמ״א 38 בעיר תל אביב, הכוללות פירוט עלויות חיזוק לדירות הקיימות וזאת, בהתבסס על מחירון דקל מיום 06/2022 באתר הלשכה.

לצורך מדגם מייצג, נותחו על ידי 13 פרויקטים שונים ברחבי העיר ת״א כדלקמן:

כתובת הפרוייקט	מס׳ יח״ד קיימות	שטחים קיימים לפני התוספת	שטח ממוצע ליח״ד	עלות חיזוק ליח״ד	עלות חיזוק למ״ר
תוספתא 4	15	1,269	84.6	₪ 98,520	₪ 1,165
המליץ 18	9	530	58.9	₪ 176,890	₪ 3,004
מזא״ה 73	6	595.03	99.2	₪ 283,551	₪ 2,859
משה שרת	13	1354	104.2	₪ 106,359	₪ 1,021
מלצ׳ט	2	246.9	123.5	₪ 420,547	₪ 3,407
מיכה 16	3	263	87.7	₪ 280,041	₪ 3,194
ביירון	8	600	75.0	₪ 204,751	₪ 2,730
שד׳ נורדאו 52	5	534.62	106.9	₪ 328,723	₪ 3,074
פרופסור שור 13	12	1,094	91.2	₪ 212,199	₪ 2,328
יהל״ל 6	16	1,000	62.5	₪ 165,539	₪ 2,649
ברנר	9	625	69.4	₪ 335,189	₪ 4,827
בן סירא 7	16	1,345	84.1	₪ 186,984	₪ 2,224
דיזנגוף 1	17	955	56.2	₪ 173,840	₪ 3,095

בהתאם לנתונים הנ״ל מתקבל מנעד רחב של עלות החיזוק הנעה בטווח של 1,021 ₪/מ״ר – 4,827 ₪/מ״ר, משקף עלות חיזוק ממוצעת של כ- 2,740 ₪/מ״ר ובהתאמה למועד הקובע (0.91) מתקבלת עלות בגבולות של 2,500 ₪/מ״ר.

לעניין טענת המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון עלות של 373 ₪/מ״ר בהתאם לחוו״ד הנדסית שנערכה ע״י המהנדס ישראל דוד, יוער כי מעיון בחוות הדעת עולה שאין בהן כדי לשלול את המסקנה ולפיה מתקבלת עלות התאמה גבוהה יותר ובמיוחד לאור העובדה כי חוות הדעת עפ״י רוב עוסקות בבניינים שאינם טעוני חיזוק.

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

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

10.2.6. <u>מקדם דחיה/מושע:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה למימוש ומושע לפי מקדם שווי של 0.7473 המגלם לשיטתה דחיה בגין מושע ובהתחשב במס' דירות מצומצם בחלקה.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.417 (N=15, I=6%) בהתאם לשומה מכרעת בבניין הנדון.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה הזכויות אינן זמינות במועד הקובע וכי נדרשת דחייה עד למימושן. בשל הבינוי הקיים ובהתחשב במימוש המיטבי של תוספת בניה חדשה על הבניין הקיים, יש להביא בחשבון מקדם דחייה ומקדם מושע בנפרד שאינם בהכרח חופפים. לעניין זה יצויין, כי לא אחת גילו ועדות הערר את דעתן ולפיה יש לתת מקדם נפרד לכל רכיב באופן שמקדם ההפחתה הרלוונטי יהיה שקוף ונהיר לכל אדם.

לעניין זה אפנה בין היתר **לערר (דרום) 6118/15/68 י.לי–דה השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד** ובו צויין, בין היתר, כי: *"חובתה של ועדת הערר לדאוג לכך שהפרט יבין את השומה גם אם לא יסכים לחיוב שהוטל עליו וזאת לצד חובתה הבסיסית לוודא שהמדובר במס צודק ולא שרירותי".*

לעניין מקדם מושע - הנכס הנדון מהווה דירה בקומה ראשונה, כחלק מבניין ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ויציאה לגג ומקלט במרתף חלקי, סה"כ 8 יח"ד בבנין. בשל הוראות התכנית ובשל ריבוי הבעלים בבנין הובא בחשבון בשומה זו מקדם נפרד בגין מושע של 0.9 .

<u>לעניין גורם הדחיה:</u>

בהתאם להחלטת ועדת **הערר תא/8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו**. נקבע בין היתר כי: *"הדחיה מושפעת מגורמים שונים הראויים כי השמאי יפרטם, יסביר השפעתם ויתייחס אליהם בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו".*

בנוגע למאפייני הנכס צויינו בין היתר 3 רכיבים: מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי, גורמים ומאפיינים תכנוניים בעניין משך הדחיה וגורם השיתוף.

<u>בנוגע למאפיינים הפיסיים</u> בנכס נקבע בהחלטה כי יש להביא בחשבון את שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיוצ"ב.

במקרה הנדון, על החלקה הנדונה בנוי בניין מגורים ללא מעלית וללא פתרון חניה בחצר. מצבו הפיזי של הבניין הינו סביר ותואם לגילו. כ"כ, המימוש המיטבי כאמור בסעיף 10.4 דלעיל הינו תוספת בניה על המבנה הקיים וחיזוקו.

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

<u>בנוגע לגורמים ומאפיינים תכנוניים</u>, נקבע ע"י ועדת הערר כי משך הדחיה הרלוונטי יכול להתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וייעשה מאמץ לממש את יתרת הזכויות הנוספות ולהיפך.

עוד צויין בהחלטת ועדת הערר כי: *"נעיר שבמקרה שבפנינו בחינת הוראות התכנית בסעיף 2.3 לה **מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות**. הוראה זו שבסעיף 2.3 לתכנית משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה".* **(ד.ש.)**

בדעת המיעוט להחלטה צויין בעניין זה בין היתר כי: *"את סבירות הוודאות למימוש תכנית מפורטת מספר תא/3616/א ניתן להקיש גם מהתכנית עצמה, בה נכתב (בהערה לסעיף 2.3) **כי הצפי (האופטימלי של עורך התכנית) הוא ל – 50% מימוש בלבד; מניסיון העבר של תכניות לב העיר, כפי שנטען בפנינו, מומשו בקשות להיתר בניה בשיעור של לא יותר מ – 10% מהיקף הבניה ברובע 'לב העיר'**; נוכח נתונים אלו, לא ניתן לקבל את ההנחה לפיה הממכר כולל הנאה מזכויות חדשות וכל עוד המימוש אינו מוגדר כהנאה מהזכויות החדשות (אשר יחול רק בעת קבלת היתר בניה) יש (להבנתי) להביא בחשבון את חלקיות המימוש ואת העובדה כי הממכש יאלץ לממש את זכויותיו בדחיה על-פי מאפייני הנכס".* **(ד.ש.)**

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

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

10.2.7. <u>ערכי שווי:</u>

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

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת ערכי השווי מצאתי לנכון לבחון מספר נתוני השוואה:

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

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

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

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

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

- <u>שומותיי הקודמות ברח׳ ארלוזורוב נכון למועד הקובע, כדלקמן:</u>

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

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

10.2.8. <u>קרן חניה:</u>

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

לשיטת המבקש לא חושבה הפחתה לקרן חניה הואיל ולשיטתו דרישה זו קיימת בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

תכנית 3616/א׳ מאפשרת הרחבת זכויות בניה ותוספת יחידות דיור בדמות של מתן תמריצים לתוספת קומות ובנוסף סגירת קומת העמודים לצורך הרחבת דירות קיימות ו/או הקמת יחידות חדשות.

ככלל, אני סבור כי עלות הקמת החניות מהווה חלק אינטגרלי בבניית הפרוייקט. הבאה בחשבון של עלויות עודפות הינה כאשר החיוב נובע מבניית חניה עודפת העולה על תקני החניה המחויבים עפ״י חוק/תכנית. זה לא המקרה.

בהתאם להוראות התוכנית נקבע בין היתר כי החניה תהיה עפ״י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. במקרה הנדון מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות ללא הצגה של תכנון המצדיק פתרון מחוץ לגבולות החלקה.

במקרה הנדון, לא הוכח כי אכן תהיה דרישת תשלום לקרן חניה. כ״כ, לא הוכח כי לא ניתן לבחון פתרון חניה בתחומי המגרש.

לאור האמור לעיל, בשומה זו לא הובא בחשבון תשלום כופר חניה.

10.3. <u>תוכנית תא/4474 (507-0634923):</u>

10.3.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

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

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

לטענת שמאי המבקש, תכנית תא/4474 מאפשרת הקמת מבנה חדש הכולל קומת קרקע מסחרית וכן 9 יח"ד. לשיטתו, העובדה כי ידרש לבנות את המקרקעין מחדש (בקיר משותף), מעלה כי תכנית זו לא תצא לפועל לעולם וככל שתצא לפועל אינה משביחה.

לחילופין, נבחנה ההשבחה בשומתו בהתאם לשווי הנכס כבנוי במצב קודם לעומת שווי זכויות בניה עפ"י תמהיל שטחים רעיוני במצב חדש ובכפוף לדחיה של 15 שנים וקיזוז עלויות פיתוח. בהתאם לתחשיב ההשבחה מתקבל על ידו שלא חלה השבחה ולשיטתו, תכנית תא/4474 הינה תכנית פוגעת.

<u>הכרעה:</u>

תוכנית תא/4474 להתחדשות רח' ארלוזורוב הינה תוכנית משלימה לתכנון קו סגול של הרכבת הקלה וכן, לרצף התוכניות העירוניות להתחדשות עירונית לרובעי מרכז העיר. תוכנית זו חלה בין היתר, על בנייני המגורים, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית שלאורך הרחוב בין רח' דרך נמיר במזרח ורח' הירקון במערב.

מטרת התוכנית הינה יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית כחלק ממערך הרחובות הראשיים במרכז העיר וממרחב מוטה הסעת המונים, ולצורך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רח' ארלוזורוב. התוכנית קובעת הוראות בניה חדשות, מגבלות גובה, קווי בנין ושימושי קרקע מגוונים באזורים שונים לאורך הרחוב כולל הגדרות מיוחדות ל'אזור הכרזת אונסק"ו' בחלקו הדרומי של הרחוב.

תוכנית 4474 אינה מבטלת את תא/3616א' אלא מתמקדת ברח' ארלוזורוב ומהווה תיקון/תוספת לה בסעיפים ספציפיים הנוגעים לרח' ארלוזורוב, בעוד ששאר הוראות תא/3616א' נותרו ללא שינוי.

תוכנית 4474 מוסיפה/משנה מספר אלמנטים ובין היתר כדלקמן:

1. **שינויי יעוד הקרקע וחזית מסחרית מחויבת/מותרת** - התוכנית משנה את יעוד הקרקע ממגרשים לאורך רח' ארלוזורוב מ'מגורים' ליעוד של 'מגורים מסחר ותעסוקה' הכולל חזית מסחרית.
2. **קביעת הוראות לנפחי בינוי ולגובה מבנים** – התוכנית קובעת הוראות חדשות לנפחי בינוי ולבניה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רח' ארלוזורוב.

3. **קביעת קווי בנין חדשים** – התוכנית קובעת קווי בנין והוראות בינוי ספציפיות לבניה חדשה ובין היתר: קו בנין קידמי 0 לרח' ארלוזורוב (למעט מערבית לרח' בן יהודה) ובמגרשים הגובלים בשביל הקישוריות קו בנין 0 כלפי השביל.
4. **הוספת שטחי בניה עבור קומת ביניים וגלריה** – התוכנית מתירה הקמת קומת ביניים (בעורף המבנה בקומת הקרקע הגבוהה) וגלריה (מפלס ביניים בתוך קומת הקרקע) כך שהשטחים הללו מתווספים לשטחי הבניה המותרים.
5. **קביעת הוראות לבניה על הגג** – התוכנית קובעת במפורש כי שטחי הבניה על הגג בתחום רובע 3 יקבעו עפ"י נסיגה של 3 מ' מהחזית לרח' ארלוזורוב ונסיגה של 2 מ' לעורף וזאת להבדיל מבניה בתכסית מקסימלית של 65% עפ"י תא/3616א' בתחום ההכרזה.
6. **קביעת שימושים עיקריים במרתף** – התכנית קובעת כי זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע'1. כמו כן, יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע כמפורט בס' 4.1.1 (1).

עפ"י האמור לעיל, התוכנית משנה את זכויות הבניה והשימושים המותרים לאורך רח' ארלוזורוב במטרה ליצור רח' עירוני מעורב שימושים אשר עשויה להשפיע על שווי הנכס.

מעבר ליתרונות/השינויים שהוצגו לעיל, התכנית יוצרת מס' אלמנטים העלולים לייצר קושי תכנוני ו/או כלכלי ובין היתר, כדלקמן:

1. **הפקעת שטחים** – התכנית כוללת הוראות להרחבת זכות הדרך ברח' ארלוזורוב באמצעות הפקעת מרווחים קידמיים ובכללן: *"קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברח' ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקידמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב"* (סע' 2.2.2). כ"כ, נקבעו הוראות ליצירת שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים במקטע המזרחי של הרחוב באמצעות הפקעה בתחום המירווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה (סע' 2.2.3).

   השטחים המיועדים לצרכי ציבור (כולל דרכים ושבילי קישוריות) יירשמו בבעלות עיריית תל אביב לאחר פינויים מכל מבנה או חפץ. כ"כ, רשאית העיריה להפקיע ולתפוס חזקה בשטחים אלו עם אישור התכנית.

2. **חניה** – התכנית מתייחסת לנושא החניה במס' היבטים (סע' 6.7):

- כניסה לחניה: התכנית קובעת מפורשות: *"לא תותר כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב"*. כניסה לחניה תתאפשר רק מרחובות ניצבים ועורפיים ובמגרשים פינתיים תתאפשר מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף התנועה.
- חניה קיימת: שימוש בחניה קיימת בהיתר בבניינים קיימים מותר רק בתקופת הביניים, עד למימוש הבניה החדשה מכח התכנית, בין אם במסלול של הריסה ובין אם במסלול של בניה חדשה.
- תקן חניה: במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, תקן החניה לכלל השימושים יהיה **0-0.6** מקומות חניה לכל יחידת דיור בהתאם **לאפשרות הגישה לחניה**. תקן זה חל הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של תוספת בניה.

- חניונים תת קרקעיים : במגרשים פינתיים תסומן זיקת הנאה למעבר לרכב, לטובת גישה לחניה עבור מגרשים צמודים. תתאפשר זיקת הנאה הדדית בחניונים תת קרקעיים רציפים בין מגרשים, במטרה ליצור כניסה ויציאה משותפת.
- חניית אופניים : ידרש פתרון חניה לאופניים בהתאם להנחיות העירוניות ובלבד שחניית אופניים תמוקם בתחום שטח החצר הצידית ו/או אחורית ו/או במרתפי הבניין.

3. **מגבלות על שימושים ובינוי** – התכנית קובעת מגבלות שונות כדלקמן :

- התכנית אינה מאפשרת המרת שימושי מסחר קיימים לשימוש מגורים והשימושים המסחריים הקיימים יוסיפו להתקיים.
- בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה, נדרשת חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע כלפי רח' ארלוזורוב עם עומק מסחרי מינימלי של 6 מ'.
- באזור ההכרזה ישנן דרישות עיצוביות והתאמה למאפיינים אדריכליים וההיסטוריים של המרקם הקיים (ס' 6.5). עיצוב מבנים ופיתוח מגרשים בתחום זה מותנים בקבלת חוות דעת ממהנדס העיר וממחלקת השימור העירונית. תוספת בניה בחזית הפונה לרחוב אינה מותרת בתוספות לבניינים קיימים באזור ההכרזה.

בהתאם לכל האמור לעיל, מדובר בתוכנית הכוללת יתרונות לצד חסרונות בתכנון החדש, המשפיעות על שווי הנכס. לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בהתאם למכלול נתוני הנכס בשני מצבי התכנון וזאת, במימוש בדרך של העברת זכויות.

10.3.2. <u>אופן חישוב ההשבחה/גישת השומה:</u>

בשומות הצדדים נבחנה ההשבחה בהתאם לאומדן שווי סל הזכויות המותרות בחלקה הנדונה בכל אחד ממצבי התכנון בכפוף להתאמות ומקדמים שונים. 'דרך המלך' לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון כאשר, ההשבחה מהווה את הפרש השווי בין שני מצבי התכנון.

לעניין אופן תחשיב ההשבחה יצויין כי, **בערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל** נקבעו מס' חלופות לבחינת השבחה במתחמי התחדשות עירונית. עפ"י הערר פורטו 3 סוגי מתודות שמאיות לקביעת השווי במצב חדש במתחמי פינוי בינוי כדלקמן :

*"**שומה בדרך של השוואה ישירה**, עפ"י מחירי הדירות לאחר אישור התוכנית*.....**(להלן: חלופה א')**

*,,,,**שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה** (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שיקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע*.....
(להלן: חלופה ב').

*...**שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין** – דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התוכנית....."* **(להלן: חלופה ג').**

יצויין כי מדובר בערר מפורט בו הביעה הוועדה הנכבדה את דעתה כמעט בכל אחד מרכיבי ההשבחה אותם יש להביא בחשבון בעת בחינת השבחה במתחמי פינוי בינוי.

בהחלטה נקבע כי על רקע **ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב,** שלושת הגישות הנ"ל ראויות ולגיטימיות כאשר חלופה א' לדעת ועדת הערר הינה החלופה העדיפה והרצויה בהיותה נשענת על גישת ההשוואה שהינה כידוע גישת השווי בעלת התוקף המירבי. לעומתה, שתי החלופות האחרות מתבססות על הנחות העלולות ליצור עיוות בקביעת השווי.

אולם מעבר לכך,

לאחרונה נתקבלה החלטה מיום 18/05/2025 ב**עמנ (ת"א) 24406-11-24 בעניין הולתו"ב ת"א נ' אברהם כספי'** ביחס לבית ברחוב לה גרדיה תל אביב ושם נדונה הגישה הראויה לבחינת השבחה בגין תוכנית להתחדשות עירונית. עפ"י ההחלטה נקבע בין היתר כדלקמן:

"... עיקר המחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלת בלעדיות 'גישת ההשוואה' לצורך הערכת שווי הנכס. נזכיר, כי גישה זו, המבוססת על עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין הדומים לנכס הנישום – היא העומדת בבסיס השומה המכרעת.

עיון בפסיקת בית המשפט העליון מלמד, כי 'גישת ההשוואה', היא שיטה שמאית מקובלת לקביעת שווי נכס, הנחשבת לבעלת מעמד בכיר, בהיותה מקובלת ומועדפת. *בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (1.4.20) (להלן: "עניין דלי דליה"), הן שופטי דעת הרוב (כב' השופטת דפנה ברק-ארז וכב' השופט עוזי פוגלמן) והן שופט דעת המיעוט (כב' השופט עופר גרוסקופף), הבהירו - פה אחד - כי שיטת ההשוואה היא השיטה המקובלת לקביעת ערכם של נכסי מקרקעין.*

נמצאנו למדים, כי באמצעות הנקיטה בשיטת ההשוואה, הביא השמאי המכריע בחשבון, את מכלול מאפייניו של הנכס, תוך השוואתו לנכסים אחרים בעלי נתונים דומים. ***חישוב ההשבחה באופן זה, וקבלת החישוב על ידי ועדת הערר, הולמים את פסיקת בית המשפט העליון, כמו גם את הספרות המקצועית בתחום.***

בחירתו של השמאי המכריע לנקוט בשיטת ההשוואה, אשר אומצה על ידי ועדת הערר, אף תואמת את קביעת בית המשפט בפסק הדין בעניין אשדר, בו אומצה הגישה הכלכלית לקביעת שווי הנכס, שם הבהיר בית המשפט, כי אין גישה אחת עדיפה על פני רעותה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי, כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין (פס' 55). במקרה דנן, השמאי המכריע פעל בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שעה שהשווה את תמורת הנכס לעסקאות סמוכות למועד הקובע, ובהיקף העומד בדרישות התקינה השמאית - קרי, קביעת השמאי המכריע עומדת בהוראות הדין.

זאת אף זאת, בעניין אשדר, ציין בית המשפט כי במקרה שלפניו, 'הגישה הכלכלית' הולמת את קביעת גובה היטל ההשבחה, מאחר והיטל ההשבחה הוטל על חברה יזמית, להבדיל ממקרים בהם ההיטל מוטל על בעלי הדירות פרטיים בפרויקט 'פינוי בינוי'. יצוין, כי השומה המכרעת נמצאת בהלימה עם קביעה זו (על אף שניתנה לפני שניתן פסק הדין בעניין אשדר), שכן בענייננו, המשיב ז"ל – שנכסו נמכר באמצעות האפוטרופוס הכללי, הוא אדם פרטי.

*כתוצאה, השומה המכרעת מבוססת על גישה מקובלת להערכת שווים של נכסים, ואף ניתנה בהתאם להוראות הדין. **על כן, אני קובע כי החלטתה של ועדת הערר, אשר אימצה את השומה המכרעת, הינה החלטה הנמצאת במתחם הסבירות, ולא נפל בה דופי חמור המצדיק את התערבותו של בית משפט זה.***

.....לאור האמור לעיל - בהינתן שעל פי הפסיקה, גישת ההשוואה, היא השיטה המקובלת והמובילה לקביעת שווי נכס, מסקנתי היא כי אין מקום להתערבות בית המשפט בשיקוליה המקצועיים של הוועדה ובהחלטתה לגופה".

בנוסף, ומעבר לנדרש,

ביום 25/06/2025 פורסמה החלטה נוספת ע"י כבוד שופט בית המשפט לענייניים מינהליים, מר גלעד הס, המחזקת את ההחלטה שניתנה קודם לכן ונותנת לה משנה תוקף. **בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' לב ואח'** נקבע בין היתר כדלקמן:

" השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי של מקרקעין הינה שיטת ההשוואה הישירה, כלומר שיטה על פיה נאמד שווי הנכס על פי נתוני השוואה מעסקאות שנעשו בנכסים דומים ובתקופה דומה.

יודגש, כי קיימת הסכמה רחבה הן בתורת השמאות בכלל, והן בכללים המשפטיים הנוגעים לקביעת שווי מקרקעין בפרט, כי יש לתת בכורה לשיטת ההשוואה הישירה על פני כל שיטה אחרת.

*כך, מבחינת תורת השמאות, קובע "**תקן 2.0 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה מלאכה ומסחר**", שפורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין, באופן ברור וחד משמעי, כי יש לתת עדיפות לשיטת ההשוואה על פני כל שיטה אחרת, כאשר שיטה זו הינה השיטה היחידה המוגדרת כבעלת תוקף גבוה.*

מבחינת הפסיקה בסוגיה, הרי בתי המשפט בשורה ארוכה מאוד של פסקי דין, קבעו שיש לתת בכורה לשיטת ההשוואה, וזאת הן בהקשר של קביעת שווי מקרקעין באופן כללי, והן בהקשר הספציפי של קביעת שווי מקרקעין לצורך היטל השבחה.

*.....מכלל הפסיקה של בתי המשפט, ועדות הערר והשמאים המכריעים עולה, כי קיימות שלוש שיטות מרכזיות לאמוד את היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי. יוטעם, כי השיטות מתייחסות לשווי **המצב החדש**, היות ושווי המצב הקודם אינו מעורר קושי מיוחד, והוא נאמד בדרכים הרגילות לקביעת שווי.*

השיטה הראשונה, הינה שיטת ההשוואה הישירה. בהתאם לשיטה זו, השמאי המכריע בוחן את העסקאות שנעשו ביחידות דיור הנכללות בתכנית לאחר המועד הקובע, לרבות העסקה שנעשתה ביחידת הדיור אשר בגין המימוש שלה הוטל חיוב בהיטל השבחה, וקובע על סמך עסקאות אלו, את שווי יחידת הדיור לאחר המועד הקובע, וזאת לצרכי קביעת ההשבחה והיטל ההשבחה. בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה, יש לבצע התאמה למועד הקובע של העסקאות, אך אין צורך להביא בחשבון מקדמים נוספים ואחרים, שכן הכלל הוא שהעסקאות בשוק החופשי משקפות את כלל מאפייני הנכס.

*השיטה השנייה, הינה שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין. בהתאם לשיטה זו, השמאי המכריע נדרש לחשב את שווי **כלל** המקרקעין בתחום תכנית הפינוי-בינוי, כלומר הן את שווי כלל יחידות הדיור והן את שווי השטחים האחרים הנכללים בפרויקט, ככל שקיימים, לדוגמא, שטחי מסחר ומשרדים.*

אולם בכך לא מסתיימת הדרך השמאית בשיטה זו, היות ומימוש תכנית הפינוי-בינוי צפוי להיות רק בעוד מספר שנים בעתיד, השמאי נדרש להעריך מה הוא מועד הדחייה הצפוי, ומה שיעור ההיוון לאור מועד הדחייה. כך שמהשווי הכולל של המקרקעין בהתאם לתכנית החדשה מופחת שיעור מסוים לאור הדחייה.

לאחר שנקבע שווי הפרויקט במצב החדש, לרבות ההפחתה של כלל שווי הפרויקט לאור הדחייה, גוזר השמאי המכריע משווי זה את שווי הדירה שנמכרה, וזאת בהתאם לחלק היחסי שלה במקרקעין או בתכנית.

לגבי שיטה זו, מתעוררת המחלוקת, אשר במוקד ערעור זה, האם לשווי זה, המגלם את החלק היחסי של הדירה בכלל שווי המקרקעין לאחר מימוש תכנית הפינוי-בינוי, כאשר בשווי המקרקעין מובא בחשבון דחיה והפחתה עקב הדחיה, יש להוסיף את שווי השימוש בדירה עד למימוש התכנית.

השיטה השלישית הינה שיטת דירת התמורה. בהתאם לשיטה זו השמאי מעריך את שווי דירת התמורה שאמור לקבל הבעלים של הדירה וזאת לאור הסכם הפינוי-בינוי עליו חתם הבעלים, ובפרט כפי שדירת התמורה מוגדרת באותו ההסכם.

.....

מובן, כי יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ליישום השיטה, ולמיטב הבנתו ומקצועיותו של השמאי המכריע, כך, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה, או עסקאות קצה, וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה.

אולם, כאשר שיטת ההשוואה מיושמת בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים, על ידי שמאי מקצועי, היא זו המשקפת בצורה הטובה ביותר את שווי הדירה לאחר אישור התכנית, טוב יותר מכל תחשיב תאורטי אחר.

זאת ועוד, לא רק ששיטת השוואה כאמור, כאשר היא נערכת בדרך ראויה היא השיטה הטובה ביותר להערכת שווי הדירה במצב החדש, היא גם זו המגשימה נכון וראוי יותר את האינטרסים העומדים מאחורי היטל ההשבחה.

....

בנסיבות אלו, נראה לי, כי ככל שקיימות עסקאות השוואה, גם כאשר אלו מחייבות התאמות, יש להעדיף את שיטת ההשוואה על שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין במצב החדש.

...בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט.

עפ"י ההחלטות הנ"ל, אין כל מניעה לבחינת ההשבחה באמצעות גישת ההשוואה ואף יותר מכך, היא הגישה העדיפה.

עוד יצויין כי,

במקרה הנדון לא מדובר בהתחדשות עירונית קלאסית בה מתקיים פינוי מסיבי של מספר בניינים בו זמנית כתוצאה מתוכנית אחידה למספר בניינים באותה שכונה. יחד עם זאת, מסומנים רוב המגרשים במתחם כיחידות משנה לבניה בקיר משותף כך שלעיתים יעדיפו אותם בעלי הנכסים למימוש הזכויות המותרות בהינף אחד עבור מס' בניינים סמוכים.

בהתאם לאמור לעיל, הרי שככל וקיים מסד נתונים, גישת ההשוואה עדיפה ובין היתר בשל העובדה שהיא מגלמת את כלל מאפייני הנכס והתוכניות החלות עליו נכון למועד הקובע בשני מצבי התכנון.

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

אני ער לעובדה כי לעיתים קיים קושי במציאת מסד נתונים היכול להביא לידי ביטוי את השפעת התוכנית החדשה ולעיתים כלל אין שינוי בשווי בסמוך לפני ואחרי המועד הקובע אולם, ככל וקיימים נתונים, הרי שיש לתת לגישה זו עדיפות.

כאן המקום להדגיש כי אומדן השווי עפ"י גישת ההשוואה מייתר את הצורך בהכרעה בסוגיות השונות כפי שעלו בשומות הצדדים. השווי הנגזר מממוצע העסקאות בתחום התוכנית החדשה מגלם את כלל מאפייני הנכס בהתאם לדרישות התוכנית ובכלל זה את האפשרות להקמת קומת קרקע מסחרית, השימושים המותרים בקומת המרתף, איסור הכניסה לחניה מרח' ארלוזורוב, הדרישה לבניה בקיר משותף (ככל וקיימת) ועוד.

בהתאם לכך, בשומה זו נבחן השווי במצב קודם וזאת, בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים ככל שניתן לנכס נשוא השומה. במקרה הנדון הובאו בחשבון עסקאות השוואה למכר דירות הכלולות בתחום תכנית 3616א' החלה במצב קודם וכאלו המצויות בתחום 'אזור ההכרזה' בלבד (בגדה הדרומית של רח' ארלוזורוב).

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

10.3.3. <u>שווי - מצב חדש:</u>

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

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

- **<u>עסקת מכר בנכס הנדון:</u>**

אין חולק שככל וקיימת עסקה בנכס נשוא השומה, וכל עוד מדובר בעסקה שאינה חריגה הרי שיש לתת לה את משקל הבכורה. עסקה זו משקפת באופן המהימן ביותר את כלל מאפייני הנכס.

בערר **8061/10 'רמי לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון'** נקבע בין היתר כדלקמן:

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם). וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון".

בנכס הנדון, נערכה עסקת מכר.

בהתאם לחוזה המכר מיום 03/03/2024 נמכרו מלוא הזכויות בדירה נשוא השומה בתמורה ל- 2,740,000 ₪, משקף שווי של <u>כ- 83,000 ₪/מ"ר בנוי במועד הקובע.</u>

אמנם עפ"י ההחלטה הנ"ל יש לתת את משקל הבכורה לעסקה בנכס נשוא השומה המשקפת באופן מיטבי את כלל מאפייני הנכס, אולם לנוכח חריגותה על הצד הגבוה כפי שמשתקף בעסקאות ההשוואה דלהלן ולאור שיטחה ומאפייני הבניין, ניתן לה משקל נמוך יותר (1/3).

- **<u>עסקות מכר לדירות ישנות ברח' ארלוזורוב (ללא קיר משותף) בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים/חוזה מכר:</u>**

מס'	גוש חלקה	תאריך	קומה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	מחיר מכירה בש"ח
1	006954/0004/001	11/04/2024	מרתף	ארלוזורוב 32	1950	18	950,000
2	006215-0260-015	26/09/2024	3	ארלוזורוב 82	1940	61.14	3,270,000
3	006954-0134-006	14/07/2024	2	ארלוזורוב 40	1960	52	3,710,000
4	006954-0012-000	24/11/2024	2	ארלוזורוב 48	1950	60	3,219,000

לענין עסקה מס' 1- בהתאם להסכם מכר מיום 11/04/2024 נמכר מחסן בשטח של 18 מ"ר בקומת המרתף[5] הידוע כתת חלקה 1 בגו"ח 6954/4, רח' ארלוזורוב 32. עפ"י הוראות תכנית 4474 השימושים המותרים בקומת המרתף לנכסים בתחום ההכרזה הינם בהתאם לתכנית ע'1 המאפשרת בבניין עם חזית מסחרית שימושים נלווים ליחידות המסחר בקומה שמעליו. לשימוש בנתון זה וכהשוואה לשווי מגורים נדרשות התאמות שונות ובין היתר הסבת השימוש ממסחר למגורים בכפוף להיטל השבחה (0.6), התאמה למגורים בק"ק (0.5/) והתאמה לקומה (1.03). בהתאם לתקינה השמאית 'תקן מס' 2' בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר נקבע בין היתר כי: 'סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%'. לאור שיעורן המצטבר של ההתאמות כאמור לעיל, הרי שעסקה זו לא הובאה בחשבון.

יוער, כי במקרה הנדון לא אותרו עסקאות נוספות רלוונטיות במצב חדש (עסקאות לדירות רגילות שאינן מצויות בקומות העליונות וכוללות זכויות בניה בגג). ניתוח הנתונים הנ"ל הינו בהתאם לשטח נטו (עפ"י שטח רשום) התואם ליישום בתחשיב ההשבחה כמפורט בס' 11.2 דלהלן.

למען הסר ספק, אותרו על ידי עסקאות נוספות ברח' ארלוזורוב בטווח של כשנתיים לאחר המועד הקובע, אולם לאור מיקומן ברובע 4 ממזרח לרח' אבן גבירול או בגדה הצפונית של הרחוב ולמען שמירה על אחידות עם מאפייני הנכס הנדון, הרי שהן לא הובאו בחשבון.

בהתאם לעסקאות הנ"ל (נתון 4-2) ובהתחשב בשטח נטו ובכפוף להתאמה לדירה בקומה ראשונה (1.5% לקומה) והמועד הקובע מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 55,080 ₪/מ"ר בנוי בנכס הנדון.

בבחינת שווי משוקלל לעסקה בנכס הנדון (1/3) ולעסקאות ההשוואה (2/3) מתקבל שווי משוקלל בגבולות של 64,400 ₪/מ"ר בנוי.

לאור כל האמור לעיל הובא בחשבון בנכס הנדון **שווי של 64,400 ₪/מ"ר בנוי במצב חדש.**

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

10.3.4. <u>שווי - מצב קודם:</u>

לצורך קביעת השווי במצב קודם נדרש לבחון עסקאות השוואה המשקפות ציפייה כללית אך נטולת כל הליך תכנון קונקרטי. בהחלטת ביהמ"ש העליון **ברע"א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ** נקבע בין היתר כי אין להתחשב בפוטנציאל ספציפי לשינוי יעוד אלא בפוטנציאל הכללי בלבד.

עוד נקבע כי: *"מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל-כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התוכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התוכנית. **מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התוכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התוכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתוכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה".*

לאור זאת, הרי שיש לאמוד במצב הקודם את השווי לנכסים הכוללים פוטנציאל כללי. יחד עם זאת, אין להביא בחשבון נתוני שווי המשקפים הליך תכנוני ספציפי במקרקעין. אין חולק שכאשר קיימות עסקאות השוואה לנכסים בעלי מאפיינים זהים הרי שיש לתת להן את משקל הבכורה הואיל והן מבטאות באופן המיטבי את שווי הנכס במצבו הקודם. שווי כזה מביא בחשבון את מצבה הפיזי של הדירה, מאפייני הבניין (מעלית/חניה ועוד) וכן, את הפוטנציאל האמיתי הנילווה לנכס וזאת, בכפוף לנטרול השפעת התוכנית המשביחה והפוטנציאל קונקרטי ככל וקיים.

ולענייננו,

תוכנית תא/4474 נתקבלה ביום 06/10/2019, פורסמה להפקדה ברשומות ביום 11/08/2021 ופורסמה לאישור ברשומות ביום 31/12/2023 ובעיתונות ביום 05/01/2024. יוצא איפה, שההליך התכנוני של התוכנית החל כ - 5 שנים לפני מועד אישורה של התוכנית.

לנוכח הפער בין השנים עד לאישורה של התוכנית ועל מנת למנוע עיוות באומדן ההשבחה וכן, לאור הקווים המנחים בדבר מועדי עסקאות שיש להביא בחשבון ולנוכח מיעוט העסקאות, הרי שבשומה זו הובאו בחשבון במצב קודם עסקאות השוואה שבוצעו לפני מועד אישורה ובסמוך למועד הפקדתה בכפוף להתאמה למועד הקובע.

ההתאמה למועד הקובע חושבה ע"י ממוצע השתנות מחירי הדירות בהתאם לדיווח מחוז מרכז של הלמ"ס וכן, השתנות מחירי דירות בת"א עפ"י סקר שנערך ע"י משרד שמאים 'דנוס להט'.

במצב קודם הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות ישנות הממוקמות מעברו הדרומי של רח' ארלוזורוב (ממערב לרח' אבן גבירול) ובנויות ללא קיר משותף כדלקמן:

תאריך	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	שטח	קומה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מתואם למ"ר
18/06/2019	006215-0262-011	ארלוזורוב 86	1950	58	69	2	2,800,000	62,531
28/02/2019	006215-0266-005	ארלוזורוב 94	1940	55	64	1	2,650,000	65,286
14/07/2021	006215-0245-008	ארלוזורוב 70	1950	56	72	2	3,235,000	64,583
04/04/2021	006215-0264-012	ארלוזורוב 90	1950	49	49	3	2,650,000	62,426
16/09/2020	006215-0264-004	ארלוזורוב 90	1950	54	73	1	2,925,000	67,708
08/07/2020	006215-0263-008	ארלוזורוב 88	1956	59	60	1	2,650,000	57,042
01/03/2020	006215-0264-005	ארלוזורוב 90	1960	60	73	1	2,765,000	59,678
02/01/2020	006954-0012-006	ארלוזורוב 48	1950	60	60	2	2,600,000	55,702

עפ"י הנתונים הנ"ל ובהתאמה לקומה ולמועד הקובע (לפי ממוצע המדדים) מתקבל בממוצע **שווי של 61,900 ₪/מ"ר בנוי רשום במעוגל במצב קודם.**

לסיכום, בהתאם לערכי השווי הנ"ל מתקבלת השבחה בסך של 2,500 ₪/מ"ר בנוי עוד בטרם הופעל מקדם התאמה לבינוי בקיר משותף. יוער כי בשומת השמאי ברזילי לנכס בגו"ח 6110/261 רח' ארלוזורוב 180 התקבלה השבחה דומה המשקפת סך של 2,502 ₪/מ"ר.

לעניין ההפחתה בקיר משותף – בהתאם להוראות התוכנית הרי שבמצב חדש, נדרש לבנות מספר בניינים בקיר משותף בתחום תכנון אחד. בנוגע להוראות התוכנית, הוצגה בפני חו"ד מטעם המשיבה ולפיה, אין מגבלת בניה בהינף אחד באזור ההכרזה אולם באזור שמחוץ לאזור ההכרזה שלא כמו במקרה הנדון, הרי שיש גם חובת בינוי בהינף אחד. לשיטת המשיבה נקבע בחוות הדעת כי: " ***עמדת הועדה המקומית הינה כי בבניינים באזור ההכרזה אשר בנויים בקיר משותף ומהווים יחידת מימוש לפי נספח מתחמי התכנון, תחוייב בניה בקיר משותף אך אין חובה לבניה בעת ובעונה אחת....***

הנה כי כן, ניתן להוציא היתר בנייה למגרש 119 הנדון בהתאם לתכנית ארלוזורוב בהתאם לקיר המשותף הקיים באופן נפרד ללא תלות בהוצאת היתר בנייה למגרש 201 הסמוך, וזאת ללא ביצוע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק". **(ד.ש.א.כ).**

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה ביחס לפרשנות שיש להביא בחשבון. בעניין זה מפנה ל**עת"מ 1317/06 'ג'יימס בראט נ' הולתו"ב ת"א'** מיום 15/07/2007 ובה נקבע בין היתר כי: " ***...במתן הפירוש, בית המשפט מייחס משקל לפירוש שנתנה הרשות המנהלית. הוא לוקח בחשבון שהחוק הפקיד את הסמכות בידי הרשות, כחלק מן הרשות המבצעת, והטיל עליה את האחריות להפעלת הסמכות. הוא מודע לכך שהרשות היא בעלת כישורים להפעלת הסמכות, לעיתים אפילו בעלת מומחיות מיוחדת, והיא מתבססת על ניסיון מעשי. הוא מעריך את העובדה שהיא פועלת מתוך הכרות קרובה עם המצב בשטח... כל אלה יש בהם כדי להקנות משקל רב לדעתה באשר לפירוש החוק המקנה לה את הסמכות.***

אמנם ביחס לבניה החדשה יש דרישה לבינוי בקיר משותף המצריך דחיה והתאמות שונות, אולם לנוכח הדרישה הזהה גם בנתוני ההשוואה הכלולים אף הם בתחום התכנית הרי שמתייתר הצורך בשימוש במקדם התאמה. יחד עם זאת, ביחס למבנה הקיים הבנוי בקיר משותף עם הבנין הצמוד ממזרח (ארלוזורוב 34) הובאה בחשבון הפחתה של כ – 5% ביחס לנתוני ההשוואה שאינם בנויים בקיר משותף. יצויין כי מקדם הפחתה זהה, נקבע גם בשומת השמאי אליהו כהן ברח' יהודה המכבי 91 ת"א, גו"ח 6106/527.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

11.1. <u>תוכנית 3616א':</u>

מצב חדש			
תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה טיפוסית	118		
שטח קומה חדשה סחיר	108		
שטח קומה נוספת	108	1	108
שטח קומת גג חלקית (65%)	70	1.05	74
שטח מרפסת גג	38	0.3	11
סה"כ מצב חדש			**193.1**
מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח/שווי
שטח קומה נוספת	108	1	108
שטח קומה חלקית	54	1	54
שטח מרפסת גג	54	0.3	16
סה"כ מצב קודם			**178.2**
מהות		**מקדם**	**שטח/שווי**
תוספת שטח אקו'			**14.85**
שווי מ"ר מבונה ב - ₪			23,000
סה"כ השבחה לפני הפחתות			341,550
השבחה בניכוי עלויות התאמה		-37,125	304,425
מקדם דחייה		0.417	
מקדם מושע		0.9	
חלק יחסי ברכוש המשותף	33/340	0.0971	
השבחה בש"ח במעוגל			**11,100**

11.2. תוכנית 4474:

תחשיב ההשבחה תא/4474			
מהות	**שטח רשום**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ**
מצב קודם	33	61,900	2,042,700
מצב חדש	33	64,400	2,125,200
ההשבחה בש"ח			82,500
הפחתה לבינוי בקיר משותף			0.95
סה"כ השבחה בש"ח			**78,400**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

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

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תוכנית תא/3616א'	24/01/2018	₪ 11,100	₪ 5,550
תוכנית תא/4474	20/01/2024	₪ 78,400	₪ 39,200

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

דוא"ל: celi1@012.net.il