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

01 ביולי 2025

מספרנו: 30/1112

מספר בקשה: 2620-2024

לכבוד

המבקש:	**המשיבה:**
מר אלי ברכה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י ליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין Badash.lior@gmail.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 1

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/4474 לאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 20/08/2024 אשר נערכה ע"י השמאית גלית אציל לדור ובתגובתה מיום 28/01/2025

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 30/12/2024 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי ליאור יוסף בדש.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית תא/4474 (507-0634923) הינו 20/01/2024[1].
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 21/01/2025.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 12/02/2025 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

[1] בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סע' 7.2.7). עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.

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	:	1 בשטח רשום של 18 מ״ר		
שטח חלקה (רשום)	:	277 מ״ר		
שטח חלקה נטו	:	236.54 מ״ר[2].		
כתובת הנכס	:	רחוב ארלוזורוב 32 תל אביב-יפו		
תיאור הנכס	:	מחסן בקומת מרתף בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים/קרקע בנויה חלקית ומרתף חלקי.		
החלק ברי״מ	:	18/340.		

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 11/04/2024 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 1, חלקה 4 בגוש 6954 המתוארת **כמחסן** בקומת מרתף בשטח של 18 מ״ר ולו 18/340 חלקים ברכוש המשותף.

זכות הבעלות בנכס רשומה ע״ש ברכה אלי מיום 05/02/2023, בשלמות. על הנכס רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה.

5.2. <u>תשריט בית משותף:</u>

בהתאם לתשריט ב״מ מיום 29/01/1964 מסומנת ת״ח 1 כמחסן. החלק ברכוש המשותף – 18/340.

5.3. <u>חוזה מכר[3]:</u>

בהתאם לחוזה מכר מיום 11/04/2024 שנערך בין אלי ברכה (להלן: ״המוכר״) לבין פרסטין דניאל וגינתון רון (להלן: ״הקונה״) נמכר הנכס הנדון בתמורה ל- 950,000 ₪. בהתאם לתנאי ההסכם נקבע כי עד ליום חתימת הסכם המכר המוכר ישא בתשלום היטל השבחה עד 30,000 ₪ וכל תשלום היטל השבחה העולה על 30,000 ₪ ישולם ע״י הקונים.

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 1 בגו"ח 6954/4 ומהווה יחידה המשמשת למגורים בקומת מרתף 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.

היחידה הנדונה רשומה בתשריט בית משותף כמחסן בקומת מרתף. עפ"י תשריט היתר מס' 1248 מסומנת היחידה כחדר הסקה. 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 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.

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	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מרצפה לרצפה.
קומת תוספת:	
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 קיימים 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 3.4.1.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.

<u>הוראות בינוי:</u>

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 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 מסווג 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 קומת 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 העליות.

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 יחוייב 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 בלישכת 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/3729א' 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/3616א' ו- תא/3729א'.
- 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/3616א' ו- תא/3729א'.

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 ובגדה הדרומית של רח' ארלוזורוב) 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. **עפ"י תשריט ההיתר רשום הנכס כ'חדר הסקה'.**

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 כללי/תא/3616/ א':

בשומת המשיבה אין חיוב בגין תוכנית תא/3616/א' וזאת, בשל מימוש קודם. יחד עם זאת, בשומת המשיבה הובא בחשבון 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 לענייניים 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".

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.

לעניין שטח קומה טיפוסית - הובאה בחשבון תכסית קומה של 125.85 מ"ר ולאחר הפחתה של 20% ש"ש 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 מהן 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.

לענין הדחיה – 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 בשומתה 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.

לענין החלק היחסי בהשבחה – הובא בחשבון שיעור יחסי של 5.29% בהתאם לחלקו היחסי של הנישום ברכוש המשותף.

לענין ערכי השווי למגורים – 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%) והפחתת עלות 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	100.68	מסחר	1	106.680	36,000	3,840,480
גלריה	89	מסחר	0.5	44.340	36,000	1,596,240
א	88.7	מגורים	0.5	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						**31,330,000**
סה"כ השבחה						
תוספת שווי						4,770,000
דחיה ל- 4 שנים						0.79
חלק יחסי בר"מ						5.29%
ההשבחה לנכס הנדון בש"ח						**200,030**

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי יש להכיר בזכויות תמ"א 38 כחלק מסל הזכויות הפטורות מחיוב היטל השבחה, במועד הקובע 24.01.2018 וזאת, ככל שהבניין בו כלול הנכס הנדון עומד בהוראות תמ"א 38. לשיטת המבקש הומ"ק נהגה לתת היתרי בניה בהתאם למסמך המדיניות גם לפני אישור תא/3616א' ונוצרה וודאות ליישום זכויות תמ"א 38 במצב קודם. כתמיכה לעמדתו מפנה לשורת היתרי בניה משנים 2012-2016 ברובע 3 ורובע 4 ולפיהם אושר חיזוק ותוספות בניה במבנה הקיים. עוד נטען, כי יש להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב קודם בהתבסס על הפסיקה ועל מבחן השוק ולפיהם נקבע לשיטתו כי תכנית תא/3616א שבנדון אינה משביחה.

עוד נטען, כי בהתאם לפסיקה בעמ"נ 18618-12-22 'שמואל לויתן נ' הולתו"ב ת"א' מיום 08/01/2024 צויין כי, הזכויות ליישום תמ"א 38 גבוהות מאלו שניתן לנצל בהתאם לתכנית הרובעים במקרה שעמד בפניו. לשיטת שמאי המבקש, הניצול היעיל והטוב במצב קודם הינו חיזוק הבנין הקיים וניצול זכויות במסגרת תמריצי תמ"א 38 ותכנית תא/3616א'. כ"כ, לאור מיקום הנכס ואופי הבניין והאזור הסיכוי לקבלת היתר בניה מכח תמ"א 38 לחיזוק הבנין הנדון (ללא קשר לתא/3616א) גבוה מאוד או קרוב מאוד לוודאי.

לשיטת המבקש, במצב קודם לפי תמ"א 38 הותרה תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות + סגירת קומת העמודים לשטח עיקרי וזאת, לעומת שטחי הבניה שאושרו בתכנית תא/4474 כנגזרת משטח המגרש אשר הוקטן כתוצאה מהפקעה בחזית המגרש, מה שיצר במצב חדש זכויות בניה פחותות ממצב קודם.

לצורך בחינת ההשבחה בגין אישורה של התכנית הנדונה נבחנו שטחי הבניה המקסימליים האפשריים בנכס הנדון במצב קודם עפ"י הוראות תמ"א 38, כדלקמן:

מהות	סה"כ
שטח במרתף	37.75
שטח קומה טיפוסית ברוטו	107
תוספת שטח עיקרי בגין יח"ד קיימות	26
שטח קומה טיפוסית ברוטו מורחבת	133
שטח מכח התמ"א	332.5
השלמת קומת עמודים	44
הרחבת יח"ד קיימות	104
סה"כ תמריצי התמ"א	480.5
סה"כ שטח בנוי	321
סה"כ שטח בנוי + תמריצי התמ"א	**839.25**

לענין זכויות הבניה במצב חדש מכח תכנית תא/4474 – נטען כי לא קיימת תרומה מכח התכנית וככל שנקבעה השבחה כלשהי הרי שמדובר בתחשיב השבחה מלאכותי. לטענת שמאי המבקש הנכס הנדון בהתאם לייעודו עפ"י היתר בניה ובהתאם למסמכי הבית המשותף מהווה חדר הסקה/מחסן ולא דירת מגורים וחלקו היחסי בזכויות הבניה הנוספות הינו 5.29% בלבד.

בהתאם לכך, הרי שאין בתוכנית כדי להשביח או להשפיע באופן ממשי במבחן של 'עליית שווים של מקרקעין' בהתאם לסעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק.

עוד נטען, כי בחזית החלקה הופקעה רצועת קרקע לצורך הרחבת רח' ארלוזורוב כך שלאחר ההפקעה שטח החלקה קטן מ- 277 מ"ר ל- 237 מ"ר ומתקבלת תכסית בגבולות של כ- 100 מ"ר ברוטו במגבלת קווי בנין. לשיטת המבקש, שטחי הבניה המותרים בהתאם להוראות תכנית תא/4474 במצב חדש הינם כדלקמן:

מהות	סה"כ
שטח מגרש נטו לפי דף מידע	236.54
שטח תחום בין קווי בנין	100
שטח עיקרי לקומה (85%)	85
מספר קומות טיפוסיות - 5	425
שטח מרתף ברוטו	100
קומת קרקע ברוטו	100
קומת גלריה למסחר	75
שטח עיקרי בקומות טיפוסיות	425
שטח קומת הגג בנסיגות	85
מרפסת גג	15
סה"כ שטח מותר לבניה במצב חדש	**800**

בהתאם לשטחים הנ"ל מתקבל ע"י שמאי המבקש כי שטחי הבניה המאושרים במצב חדש נמוכים משטחי הבניה במצב קודם ומשכך לשיטתו, התוכנית אינה תורמת לשווי הנכס.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לטענת המשיבה בבסיס המתודולוגיה בשומותיה עומדת בחינת תרומת התועלת לשווי. עקרונות השומה 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 שומה מכרעת בחלקה הנדונה – בחלקה קיימת החלטת הח"מ ביחס לתכנית 3616א'.

לענין זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 במצב קודם – נטען כי בחלקה הנדונה קיימת שומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ לגבי תכנית 3616א' ואילו השומה הנדונה מתייחסת רק לתכנית 4474. בהתאם לכך המצב הקודם הינו עפ"י תכנית 3616א' והמצב החדש הינו עפ"י תכנית 4474.

עוד 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 לעניינים 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, בית המשפט העביר להתייחסות המשיבים.

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 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. 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. כ"כ, 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 בהלכת 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, עמדת 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 המשיבה 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 המבקשת 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 תכנית 4474 – נטען כי טענת המבקש ולפיה יש להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א 38 הינה טענה שגויה שכן במצב קודם יש להביא בחשבון את תכנית 3616א' שהינה התכנית הרלוונטית הקונקרטית במצב קודם. תכנית 3616א' נערכה מכוח ס' 23 לתמ"א 38 והיא מבטלת את כל התכניות שקדמו לה.

לענין תחשיב ההשבחה בתכנית 4474 – נטען כי בהתחשב ברמת המחירים במועד הקובע השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הריסה ובניה מחדש. לשיטת המשיבה הוגשו לומ"ק מס' בקשות במהלך שנת 2024 ובכולן מבוקשות ע"י היזמים הריסה ובניה מחדש.

לעניין ההפקעה – נטען כי תכנית 4474 מקטינה את קו הבנין בחזית ל- 0 ולפיכך אין שינוי בתכסית הבניה בשני מצבי התכנון. לשיטתה עומק ההפקעה הינו כ- 2.5 מ' ואילו קו הבנין במבנה הקיים עפ"י היתר הבניה הינו גדול יותר. כ"כ, קו הבנין בחזית שונה מ- 4 מ' ל- 0 מ'. בהתחשב כי זכויות הבניה הן נפחיות הובא בחשבון בשומתה כי זה"ב לא נפגעו כתוצאה מההפקעה. כ"כ, עפ"י הוראות התכנית המבנה אינו מיועד להריסה ואין חובת הריסה של המבנים בתחום התכנית.

לענין שימושים מותרים – נטען כי עמדת המבקש לשימוש מסחרי מותר עפ"י תכנית 58 במצב קודם אינה רלוונטית שכן המצב הקודם הינו עפ"י 3616א' אשר ביטלה, בין היתר, את תכנית 58. כ"כ בשומות קודמות שנערכו בחלקה הנדונה לא בוצע חיוב בגין תכנית ע'1 ולכן אין להביא בחשבון שטחים אלו.

כ"כ נטען כי בהתאם לפס"ד שניתן לאחרונה בענין 'הולתו"ב ת"א נ' אשדר' נקבע כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין תכנית ע1 עבור הדירות הנוספות יחושב למועד אישור הבקשה להיתר. כ"כ, בפסה"ד יש הפניה גם לפס"ד שניתן בעליון בעניין בר"מ 6547/19 'ארמן פרץ נ' הולתו"ב ת"א ולפיו דחה בימ"ש העליון בקשת רשות לערער על פס"ד של בימ"ש לענייני מנהליים במסגרתו נקבע כי יש לייחס את ההשבחה למועד אישור ההקלה או התכנית אשר אפשרו את מימוש הזכויות מכח התכנית הנושאית. עוד נטכן כי גם בהכרעות שמאים מכריעים אשר קבעו כי השימוש המיטבי במצב חדש הינו להריסה לא נקבעה השבחה בגין שטחים בקומת המרתף. כתמיכה לעמדתה מפנה למספר שומות הח"מ בסביבה ולפיהן לשיטתה לא הובא בחשבון שווי לשטחי המרתפים כלל. לאור זאת נקבע לשיטתה כי אין להביא בחשבון שווי לשטחי המרתפים במצב קודם.

לענין העסקה בנכס הנדון – נטען כי מחיר העסקה משקף שווי גבוה מהשווי שנקבע בשומת המשיבה.

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

בבניין נשוא השומה נערך דיון נוסף ביחס לנכס אחר בחלקה הנדונה (ת"ח 5). לאחר אותו דיון, ביקשה המשיבה (המהווה אותו צד בהליך הנדון) להגיש התייחסות משפטית לעניין הבינוי בקיר משותף.

ואכן, הוגשה התייחסות לבינוי בחלקה שהועבר לעיון שמאי המבקשת. 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 לוומ"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>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	שמאי הועדה	שמאי הבעלים
תא/4474	200,030 ₪	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/4474 הינו 20/01/2024.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.
- העדר חבות מתשלום היטל השבחה בגין אישורה של תכנית תא/3616א' לאור מימוש קודם[4] בדרך של מכר.

[4] מימוש במכר מיום 05/02/2023 בהתאם למידע בנסח הטאבו.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. תוכנית תא/4474 (507-0634923):

10.1.1. מהות ההשבחה:

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, הנכס הנדון בהתאם לייעודו עפ"י היתר הבניה ובהתאם למסמכי הבית המשותף הינו חדר הסקה/מחסן ולא דירת מגורים. עוד נטען כי חלקו היחסי בזכויות הבניה הנוספות הינו 18/340. לשיטת המבקש מדובר בשיעור כ"כ זניח ומשכך אין בתכנית 4474 כדי להשביח את הנכס או כדי להשפיע באופן ממשי במבחן 'עליית שווים של מקרקעין' בהתאם לסעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק.

עוד נטען, כי בחזית החלקה בוצעה הפקעה כך ששטח המגרש קטן מ- 277 מ"ר לכ - 237 מ"ר. לשיטת המבקש, במגבלת קווי הבנין המותרים לפי תכנית 4474 התכסית האפשרית הינה כ - 100 מ"ר. בהתאם לכך, מתקבל על ידו כי שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 4474 במצב חדש נמוכים משטחי הבניה המותרים במצב קודם ולכן, לשיטתו התוכנית אינה תורמת לשווי הנכס.

<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):

- <u>כניסה לחניה</u>: 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.

10.1.2. <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 **בעמנ (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 ההשבחה 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 בעניינו, 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 וזה העיקר,

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 העדיפה.

בנוסף ומעבר לנדרש,

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.

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 בגישת ההשוואה מייתר את הצורך בהכרעה בסוגיות 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 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 של דירות הכלולות בתחום תכנית 3616א' החלה במצב קודם וכאלו המצויות בתחום 'אזור ההכרזה' בלבד (מדרום לארלוזורוב).
לאור כל האמור חושבה ההשבחה בשומה זו בגישת ההשוואה הישירה בשני מצבי התכנון.

10.1.3. <u>שווי - מצב חדש:</u>

כאמור, הנכס הנדון מהווה יחידה רישומית (ת"ח 1) בשטח 18 מ"ר בקומת המרתף בבניין נשוא השומה. בהתאם למסמכי הבית המשותף רשום הנכס כמחסן ועפ"י תשריט ההיתר מסומן כ'חדר הסקה'. בפועל משמש הנכס כדירת מגורים[5].

לאור מאפייניו הייחודיים והספציפיים של הנכס והקושי באיתור נתוני השוואה של יחידות רישומיות במרתף (מחסן/חדר הסקה) מצאתי לנכון לאמוד את שווי הנכס במצב חדש בהתבסס על העסקה בנכס עצמו.

<u>לעניין העסקה 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. אין חולק שככל וקיימת עסקה בנכס נשוא השומה, וכל עוד מדובר בעסקה שאינה חריגה הרי שיש לתת לה את משקל הבכורה. בהתאם לחוזה המכר מיום 11/04/2024 נמכרו מלוא הזכויות ביחידה נשוא השומה בתמורה ל- 950,000 ₪, משקף שווי של כ- 52,777 ₪/מ"ר בנוי במועד הקובע.

לאור כל האמור לעיל ובשים לב כי מדובר בנכס עם מאפיינים ייחודיים **<u>הוערך שווי הנכס בהתאם לעסקת המכר בנכס הנדון לפי 950,000 ₪ במצב חדש. משקף שווי של 52,777 ₪/מ"ר בנוי.</u>**

[5] בהתאם למפורט בשומת המשיבה.

בחינת מקדם השווי ליחידה במרתף ביחס לדירות מגורים בסביבה:

בנכס הנדון נערכה שומה נוספת ע"י הח"מ וזאת ביחס לדירת מגורים הממוקמת בקומה ראשונה בבניין (ת"ח 5). לאור הקושי באיתור נתוני השוואה של יחידות רישומיות במרתף (מחסן/חדר הסקה) ולאור העובדה כי הגישה לנכס הנדון הינה באמצעות גרם מדרגות בודדות בלבד הרי שלצורך בחינת מקדם השווי למ"ר הבנוי במרתף ביחס למ"ר בנוי למגורים מצאתי לנכון להתבסס על העסקאות שהוצגו בשומה ביחס לת"ח 5 כדלקמן:

מס'	גוש חלקה	תאריך	קומה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	מחיר מכירה בש"ח
1	006954/0004-005	03/03/2024	1	ארלוזורוב 32	1980	33	2,740,000
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 נתון מס' 1 – מדובר בעסקה הממוקמת בבניין נשוא השומה המשקפת באופן מיטבי את כלל מאפייני הנכס הנדון. יחד עם זאת לנוכח חריגותה על הצד הגבוה (כ- 83,000 ₪/מ"ר בנוי) כפי שמשתקף בעסקאות ההשוואה דלהלן ולאור שיטחה, ניתן לה משקל נמוך יותר (1/3) המביא בחשבון גם את הבינוי הקיים בקיר משותף.

לענין נתונים מס' 2-4 – מדובר בעסקאות הממוקמת בגדה הדרומית של רח' ארלוזורוב (בתחום ההכרזה) ממערב לרח' אבן גבירול ובבניינים ללא קיר משותף. 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. בהתאם לעסקאות ההשוואה הנ"ל (נתון 2-4) ובהתחשב בשטח נטו והמועד הקובע מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 55,080 ₪/מ"ר בנוי.

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.

בבחינת שווי משוקלל לעסקה בבניין הנדון (1/3) ולעסקאות ההשוואה (2/3) מתקבל שווי משוקלל במצב החדש של 64,400 ₪/מ"ר בנוי לדירות רגילות בבניין הנדון. **בהתאמה לקיר משותף מתקבל שווי של 61,180 ₪/מ"ר בנוי (נדרשת התאמה של 0.95 הואיל והתמורה בעסקה מגלמת בינוי בקיר משותף).**

לאור העסקה בנכס המשקפת כאמור שווי של 52,777 מ"ר[6], הרי שביחס לשווי חדש לדירה רגילה של 61,180 ₪/מ"ר בנוי מתקבל **שיעור של 0.86265** בין דירה רגילה בבניין לבנוי במרתף (52,777/61,180). את אותו היחס, נפעיל גם ביחס לקביעת השווי הקודם כמפורט בסעיף 10.1.4 דלהלן.

[6] 950,000 ₪ / 18 מ"ר = 52,777 ₪/מ"ר בנוי.

10.1.4. <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'.

בשל הקושי באיתור נתוני השוואה לשטחים במרתף ולצורך שמירה על יחס אחיד, נקבע השווי במצב קודם בהתאם לשווי דירה רגילה בבניין כפי שנקבע בשומת הח"מ וכמפורט להלן, בכפוף למקדם ההתאמה למרתף של 0.86265 כמפורט לעיל.

עסקאות ההשוואה לדירות מגורים ישנות בסביבת הנכס (ללא קיר משותף) בהתאם לדיווח של רשות המיסים כדלקמן:

תאריך	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	שטח	קומה	שווי 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 ראשונה (כפי שנבחן על ידי בשומה לנכס נוסף בבניין הנדון) והתאמה למועד הקובע (לפי ממוצע המדדים) מתקבל בממוצע שווי של 61,900 ₪/מ"ר מגורים בנוי רשום במעוגל במצב קודם לדירה רגילה בבינוי לא קיר משותף.

יוער, במקרה הנדון לא אותרו עסקאות נוספות רלוונטיות במצב קודם. ניתוח הנתונים הנ"ל הינו בהתאם לשטח נטו (עפ"י שטח רשום) התואם ליישום בתחשיב ההשבחה כמפורט בס' 11 דלהלן.

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. 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". (ד.ש.א.כ).***

במקרה הנדון, בשל בינוי בקיר משותף לבנין בארלוזורוב 34, הובאה בחשבון הפחתה של כ – 5% לעומת בינוי ללא קיר משותף. מקדם זהה, נקבע גם בשומת אליהו כהן רח' יהודה המכבי 91, גו"ח 6106/527.

בהתאמה ליחידה רישומית במרתף **(61,900 * 0.95 * 0.86265) מתקבל שווי של כ – 50,728 ₪/מ"ר בנוי במרתף במצב קודם.**

בהתאם לערכי השווי הנ"ל מתקבלת השבחה בסיסית למ"ר רשום של כ - 2,050 ₪/מ"ר במרתף. יוער כי בשומת השמאי ברזילי לנכס בגו"ח 6110/261 רח' ארלוזורוב 180 נקבעה השבחה בסך של 2,502 ₪/מ"ר.

11. תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
מהות			**סה"כ בש"ח**
שווי בהתאם למחיר המכירה בהסכם המכר (11/04/2024)			950,000
מצב קודם			
מהות	**שטח רשום במ"ר**	**שווי מ"ר בנוי בש"ח**	**סה"כ**
מחסן במרתף	18	50,728	913,100
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל			**36,900 ₪**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין הבקשה להעברת זכויות לאור אישורה של תכנית תא/4474 הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	**התאריך הקובע**	**השבחה**	**היטל ההשבחה**
תכנית תא/4474	20/01/2024	36,900 ₪	18,450 ₪

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה