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

29 בינואר 2026
מספרנו: 30/1242

מספר בקשה: 2245-2025

לכבוד

| **המבקשת:** | **המשיבה:** |
|---|---|
| גב' רחל רומנו | הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו |
| ע"י אפרים בורנשטיין, שמאי מקרקעין<br>Efrim388@gmail.com | ע"י גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין<br>Galit@atsil.co.il |

א.ג.נ.,

**הנדון : שומה מכרעת – רחוב ארלוזורוב 40, תל אביב-יפו**

**<u>גוש 6954 חלקה 134 תת חלקה 13</u>**

## 1. <u>מטרת השומה:</u>

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 למידע מוקדם עפ"י סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

## 2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 04/08/2025 אשר נערכה ע"י השמאית גלית אציל לדור ובתגובתה מיום 21/12/2025.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 21/11/2025 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי אפרים בורנשטיין.

## 3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית תא/3616/א הינו 24/1/2018.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית תא/4474 הינו 20/01/2024.
3. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 21/01/2026.
4. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 31/12/2025 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. פרטי הנכס:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6954 |
| חלקה | : | 134 |
| תת חלקה | : | 13 בשטח רשום של 50 מ״ר |
| שטח חלקה (רשום) | : | 561 מ״ר |
| שטח חלקה נטו | : | 484.85 מ״ר[1]. |
| כתובת הנכס | : | רחוב ארלוזורוב 40 תל אביב-יפו |
| תיאור הנכס | : | דירה בקומה שלישית בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים המשמשת לחניה. |

## 5. המצב המשפטי:

### 5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 23/10/2025 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 13, חלקה 134 בגוש 6954 המתוארת כדירה בקומה שלישית בשטח רשום של 50 מ״ר ולה 50/886 חלקים ברכוש המשותף.

זכות הבעלות בנכס רשומה ע״ש רומנו רחל – 11/65, לוי תמר – 21/65, לוי דוד – 11/65, לוי שלמה – 11/65 ושמשון אילנה – 11/65.

על הנכס רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פינקלשטין אורי, על כל הבעלים.

### 5.2. הסכם מכר[2]:

בהתאם להסכם מכר מיום 09/03/2025 שהוצג בפני בין רומנו רחל, לוי דוד, לוי שלמה, ע״י כונס נכסים אביחי נ.ורדי (להלן: ׳המוכר׳) לבין אורי פינקלשטין (להלן: ׳הקונה׳) נמכרה הדירה הנדונה בתמורה ל- 3,450,000 ₪.

---

[1] בהתאם לדף מידע על זכויות בניה שנערך ע״י עריית ת״א.
[2] בהתאם למפורט בעמ׳ 25 לשומת המשיבה.

## 6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 13 בגו"ח 6954/134 המהווה דירה בקומה שלישית בבניין מגורים ברחוב ארלוזורוב 40 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 בעלת צורה דמוית מרובע ועליה בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומה עמודים. הכניסה לבניין הינה מחלקו הצפוני של הבניין. הבניין שופץ חיצונית כולל מעלית וחצר מטופחת. בהתאם לעמדות הצדדים, הבניין בנוי בחצאי מפלסים כך שבכל חצי מפלס 2 יח"ד ובסה"כ 16 יח"ד. בהסכמת הצדדים נערך ביקור חיצוני בלבד.

הדירה נשוא השומה מצויה בקומה השלישית והיא ממוקמת בעורף הבנין. שטחה הרשום הינו 50 מ"ר.

הפיתוח הסביבתי מלא.

## 7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

### 7.1. <u>מצב קודם:</u>

#### 7.1.1. <u>תוכנית מנדטורית 58:</u>

התוכנית אושרה בתאריך 04/01/1940.

מטרות התוכנית בין היתר: לקבוע יעודים שונים, זכויות בנייה, גודל מגרש מינימלי, דרכים ושטחים לצורכי ציבור. עפ"י התוכנית 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>תוכנית מס' 286:</u>

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

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

להלן חלק מהוראות התוכנית, 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>תוכנית מס' 756:</u>**

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

מטרת התוכנית 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 תוכנית בנין עיר מופרטת (58) על תיקוניה.

**7.1.4. <u>תוכנית מס' 1680:</u>**

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

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

התוכנית 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 שלמבקשת 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 תוכנית 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>תוכנית "מ":</u>**

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

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

- **התוכנית קובעת, שתוכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תוכנית.**
- **בתוכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התוכנית.**
- **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.**

התוכנית מתירה באזור דירות 1- 2 ע"פ תוכנית 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 בשטח של 500 מ"ר ומעלה | רחובות ברוחב 10 מטר ויותר | 500 | 50 | 168% | ק.ע"מ + 5 | 3.6 | 6.2 |
| | רחובות צרים מ- 10 מטר | 500 | 60 | 135% | ק.ע"מ + 4 | | |
| | רחובות ברוחב 10 מטר ויותר | 500 | 50 | 168% | ק.ע"מ + 5 | | |
| | רחובות צרים מ- 10 מטר | 500 | 60 | 135% | ק.ע"מ + 4 | | |

**7.1.6. <u>תוכנית "ע":</u>**

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

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

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>תוכנית ס':</u>**

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

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

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

הוראות התוכנית 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 תוכנית מפורטת ספציפית לאותו בניין או קבוצת בניינים.

(ג) הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

שטח הדירה שתוגדל או תוקם עפ״י תוכנית זו, לא יעלה על 150 מ״ר בכפוף למילוי הוראות התוכנית 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>תוכנית ״ג״:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 4208 בתאריך 21/04/1994.

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

התוכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תוכנית מתאר 1680. התוכנית 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 תוכנית השימור.

**7.1.9. <u>תוכנית מס׳ 2710:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 4540 בתאריך 03/07/1997.

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

להלן חלק מהוראות התוכנית:

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>תוכנית ח׳:</u>**

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

התוכנית 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.

**7.1.11. <u>תוכנית "ע1":</u>**

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

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

התוכנית מחליפה את תוכנית מתאר "ע". התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א-יפו, למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור. התוכנית 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.

**7.1.12. <u>תוכנית מס' 3440:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

מטרת התוכנית בין היתר:

ח. לקבוע הוראות בנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.

ט. לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

תוכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה.

תוכנית זו כוללת הוראות תוכנית מפורטת.

**7.1.13. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תוכנית 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 38/1/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 תוכנית 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 תוכנית 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. <u>מצב חדש:</u>

#### 7.2.1. <u>תוכנית תא/5000:</u>

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

תוכנית 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 לתוכנית 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 התוכנית בפרק 5.**
- **נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה - בין אם בדרך של הנחיות**

**או בדרך של הוראות בתוכנית.**

- **היחס בין תוכנית רובע 3 מס' תא/3616/א לתוכנית תא/5000:**

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

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

**<u>יחס לתכניות אחרות:</u>**

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

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

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

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

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

ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תוכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התוכנית.

ג. בתוכנית עתידית יקבע כי כל תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תוכנית 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.

**7.2.2. <u>תוכנית תת"ל/70/א':</u>**

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

התוכנית מהווה את תוכנית הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב – "הקו הסגול". התוכנית 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 התוכנית מסומנת בחזית החלקה רצועה להרחבת דרך- לרחוב ארלוזורוב[3].

**7.2.3. <u>תוכנית מס' תא/3616/א':</u>**

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

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

התוכנית 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 התוכנית לעודד התחדשות מבני המגורים תוך שמירה על אופי המרקם האורבני.

התוכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.

להלן ההוראות הרלוונטיות לנכס הנדון (בתחום הכרזת אונסקו):

**א. בניינים חדשים:**

התוכנית 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:**

התוכנית קובעת זכויות והוראות בניה לתוספת בבניינים קיימים בהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה – תוספות על גגות, הרחבות, סגירת קומת עמודים ושטח למרפסות. התוכנית 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 ארלוזורוב):

| | |
|---|---|
| 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 | למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן |

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

| | |
|---|---|
| התוספת: | 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 בתוכנית 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 תוכנית 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 4 קומות + קומת עמודים המשמשת לחניה. בהתאם לסעיף 4.1.3.ג(2)(ב)(2) נקבע כי בבניינים בתחום ההכרזה במסלול של תוספת בניה: "לבניינים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית".**

**7.2.4. <u>תוכנית מס' 4658 - 'תוכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב-יפו':</u>**

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

מטרת התוכנית 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 התוכנית למתע"ן.

<u>יעודי קרקע ושימושים:</u>

א. במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התוכנית 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 תוכנית 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 תוכנית זו החורגת מהקו בו הייתה מותרת הבניה אלמלא תוכנית זו.

**<u>הוראות בינוי:</u>**

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

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

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 11950 בתאריך 31/12/2023.

מטרת התוכנית 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 התוכנית מסווג הנכס הנדון ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה בתחום אזור ההכרזה ומסומן כתא שטח 122. בחזית החלקה לרח' ארלוזורוב מסומנת רצועת דרך להפקעה (תא שטח 619).**

עיקרי הוראות התוכנית 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 בתוכנית.
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 התוכנית:</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 תוכנית 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 תוכנית 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 בתוכנית.
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 תוכנית 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 תוכנית זו, למגרשים ברחוב הניצב, יחולו רק בבניה בקיר משותף. ככל שלא תמומש בניה בקיר משותף, זכויות והוראות בניה למג' 218, 222, 227 יהיו עפ"י התכניות החלות ערב אישור התוכנית.
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 מתוכנית 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 תוכנית ע'1, למעט השינויים לה כמפורט בתוכנית 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 התוכנית 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 התוכנית היו בנויים בקיר משותף, כולל בניינים אשר בנויים בקיר משותף עם בניינים מחוץ לתחום התוכנית.
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 תוכנית ע'1. כ"כ, יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.1(1).

ז. <u>בינוי 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 בתוכנית.
- 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 תוכנית זו, תותר גמישות במקום ממ"ד בשיעור של 50% מאורך החזית המסחרית.
- במגרשים בהם ערב אישור התוכנית 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 בתוכנית 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 בתוכנית 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 בתוכנית, 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 לתוכנית.\

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/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: | 122. |
| 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 תוכנית ע'1 למעט הוראות המשנות את תוכנית ע'1 הכלולות בהוראות תוכנית 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 התוכנית 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 התכנון לכל דין.
2. עמידה בעקרונות וזכויות הבניה הקבועות בתוכנית זו.

<u>תנאים בהליך הרישוי:</u>

- תנאי להגשת היתר בניה ביחידת המימוש יהיה הגשת תוכנית בינוי שתכלול: תכניות, חזיתות, הדמיות, ותוכנית 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.
- תידרש עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- 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 122 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>רישיון בנייה מס' 490 מתאריך 27/10/1964:</u>**

רישיון לבניין בן 4 קומות, מנקלט וחדר הסקה בקומה התחתונה המכיל: בקומה א' – כניסה ותא מעלית ביתני אשפה ושטח מיועד לחניה ל-5 מכוניות שטח פתוח וגדר. בקומות ב' ג' ד' – 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה. על הגג קיים חדר כביסה וחדר מכונות.

**7.3.2. <u>רישיון מס' 63 מתאריך 26/04/1965:</u>**

רישיון לשינויים והוספת חדר הסקה בקומה א'.

**7.3.3. <u>רישיון מס' 756 מתאריך 23/01/1966:</u>**

רישיון להגדלת חדר הסקה וביתן פחי אשפה בקומה א' ושינוי מקום חדר כביסה על גג קומה ה'.

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

**דוא"ל: celi1@012.net.il**

**8. <u>עמדות הצדדים:</u>**

**8.1. <u>עמדת המשיבה:</u>**

**8.1.1. <u>תוכנית 3616א':</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התוכנית 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 מכוח תמ"א 38 במצב קודם.

לטענת שמאית המשיבה, שומתה נערכה בהתאם לעקרונות שנקבעו בערר 8290-11-18 'לויתן 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 תוכנית 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, ולפיה אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב קודם.

כ"כ, הפנתה לפסיקות בית המשפט העליון אשר דנו בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובפרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית 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 תוכנית 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".

<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- 308.6 מ"ר אקו') מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרוייקט.

רכיבי ההשבחה – בשומת המשיבה הובא בחשבון כי לא ניתן להרחיב את הדירה הנדונה. לשיטת המשיבה, חושבו רכיבי השבחה בנכס הנדון כדלקמן:

**תוספת מרפסת** – לשיטת שמאית המשיבה, בהתחשב במיקום הדירה בעורף הבנין אשר מצוי בתחום ההכרזה נראה כי ניתן להוסיף מרפסת בחריגה מקו בנין. לפיכך חושבה השבחה בגין תוספת מרפסת בשטח של 10 מ״ר.

**תוספת יח״ד בקומת קרקע** – לשיטת שמאית המשיבה, בהתחשב בקומת קרקע המשמשת בחלקה לחניה ניתן להוסיף יח״ד חדשה בשטח של לפחות 85 מ״ר אשר חושבה לפי מקדם שווי 0.85.

**תוספת קומת גג חלקית** – לשיטת המשיבה, התוכנית מאפשרת במקרה הנדון תוספת קומת גג חלקית בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו אחת החזיתות הקדמיות בבניין ונסיגה של 1.2 מ׳ מקו החזית הנוספת וששטחה לא יעלה על 65% משטח הגג. לפיכך, ובהתאם לנקבע בשומה המכרעת, הובאה בחשבון תוספת קומת גג חלקית בשטח של כ- 173.6 מ״ר + מרפסת גג בשטח של כ- 93.5 מ״ר. עוד נטען כי, לאור הוראות התוכנית המתירות בניצול יעיל יח״ד נפרדות בגובה מרבי של עד 4.5 מ״ר וכן, הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בכפוף לתנאים בתוכנית. כ״כ, לאור החלטות שמאים מכריעים בתחום התוכנית, חושבו שטחי הבניה בקומת הגג לפי מקדם שווי 1.2. מרפסת הגג חושבה לפי מקדם שווי 0.3.

בנוסף, לאור הבינוי הקיים ומאפייני הנכס הנדון ולאור העובדה כי התוכנית מתירה תוספת בניה בהיקף גדול המייצרת כדאיות כלכלית לכל דיירי המבנה לביצוע הפרויקט, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע בשיעור של 0.79. 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.

לעניין ערכי השווי – בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה וזאת בהתבסס על קביעת החי״מ בשומה קודמת שנערכה בחלקה הנדונה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

| **תחשיב ההשבחה** | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב חדש - תוספת על בניין קיים** | **שטח** | **מקדם** | **שטח אקו׳** |
| **רכיבי ההשבחה:** | | | |
| **קומת גג חלקית לפי החלטת השמאי המכריע** | 173.6 | 1.2 | 208.3 |
| **מרפסת גג** | 93.5 | 0.3 | 28.1 |
| **תוספת יח״ד בק״ק** | 85.0 | 0.85 | 72.3 |
| סה״כ תוספת מ״ר אקו׳ | | | 308.6 |
| שווי מ״ר מבונה עפ״י קביעת החי״מ | | | 23,000 |
| סה״כ שווי לפני הפחתות | | | 7,098,260 |
| עלות התאמה בינוי חדש על ישן | | 370 | 98,827 |
| אומדן קרן חניה עבור 3 יח״ד | | | -144,948 |
| סה״כ | | | 6,854,485 |
| מקדם דחיה למימוש ומושע | | 0.79 | 5,429,394 |
| חלק יחסי בר״מ | | | 5.64% |
| סה״כ השבחה בש״ח | | | **306,399** |
| **תוספת מרפסת** | 10 | 0.4 | 4 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| עלות התאמה בינוי חדש על ישן | 10 | 370 | 3,700 |
| סה"כ השבחה לפני הפחתה למושע | | | 88,300 |
| מקדם דחיה למימוש ומושע | | | 0.79 |
| סה"כ השבחה לפני הפחתה למושע | | | ***69,942*** |
| **סה"כ השבחה בש"ח** | | | **376,341** |

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

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בחלקה הנדונה ניתנו שתי הכרעות קודמות ע"י הח"מ (עבור תת חלקה 6 ועבור תת חלקה 16).

לשיטת המשיבה הדירה הנדונה ממוקמת בקומה ג'. לפיכך, ההכרעה לגבי תת חלקה 6 מתאימה וישימה גם לצורך קביעת ההשבחה בנכס הנדון. חישוב ההשבחה בשומתה נערך לפי המתודולוגיה שנקבעה בשומה המכרעת ובמסגרת שומתה הובאו בחשבון ערכי השווי שנקבעו בהכרעה בשומה קודמת כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי במצב קודם - 62,33 ₪.

שווי מ"ר בנוי במצב חדש - 64,100 ₪.

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

| מהות | שטח דירה רשום | שווי מ"ר בנוי | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מצב חדש | 50 | 64,100 | 3,205,000 |
| מצב קודם | 50 | 62,300 | 3,115,000 |
| **סה"כ השבחה בש"ח** | | | **90,000** |

**8.2. <u>עמדת שמאי המבקשת:</u>**

**8.2.1. <u>תוכנית 3616א':</u>**

לענין זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב קודם – נטען כי תוכנית 3616א' מהווה תוכנית לפי סעיף 23 מכח תמ"א 38 וכל מטרתה להטמיע את הזכויות שניתנו בעבר מכח תמ"א 38. כ"כ, תכנית 3616א' קבעה בפועל בינוי קטן יותר מהתוספת המקסימלית שנתנה תמ"א 38 ולכן אין מדובר בתכנית משביחה כלל. כתמיכה לעמדתו מפנה למספר שומות מכריעות ולפיהן נקבע לשיטתו כי התכנית הנדונה אינה יוצרת השבחה.

לחילופין, גם במידה ויתקבל הטיעון כי תכנית 3616א' הינה תכנית שלא לפי סעיף 23 לתמ"א 38 הרי שלשיטתו ניתן לראות כי לא חלה השבחה מהטעמים כדלקמן:

- יש להביא בחשבון מקדם דחיה של מושע עד להסכמת 30 בעלי דירות לבנית התוספת עפ"י התב"ע.
- יש להביא בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן.
- יש להביא בחשבון כי על מנת לבנות את יתר זכויות הבניה יש לחזק את הבנין עפ"י תקן 413 ס' 6.5.

- יש להביא בחשבון עלות כופר חניה.
- יש להביא בחשבון עלות של דמי שכירות לזמן הבניה.

בנוסף, מפנה לפסיקת בית המשפט העליון בענין 'לויתן אדיב שמואל' ולפיה נקבע בסיכומה של ההחלטה כדלקמן:

*"סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת שמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה".*

לאור כל האמור לעיל הובא בחשבון בשומת המבקשת כי לא נוצרה השבחה בגין אישורה של התוכנית הנדונה.

לחילופין, מפנה לתחשיב ההשבחה בשומת הח"מ בבנין נשוא השומה ולפיה נקבעה השבחה כוללת של 321,845 ₪. בחישוב השבחה לפי שיעור יחסי של 5.64% בגין המימוש המוצע מתקבלת על ידו ההשבחה כדלקמן:

| **נתונים** | | | |
|---|---|---|---|
| 267 | שטח קומה טיפוסית ברוטו | | |
| 250 | שטח סחיר | | |
| 17 | חדר מדרגות | | |
| **שווי חדש** | | | |
| **שטח/שווי** | **מקדם** | **שטח במ"ר** | **תאור** |
| 182 | 1.05 | 173.6 | שטח קומה חלקית |
| 28 | 0.3 | 93.5 | שטח מרפסת גג |
| **210** | **סה"כ מ"ר אקו' במצב חדש** | | |
| **שווי קודם** | | | |
| 134 | 1 | 133.5 | שטח קומה חלקית |
| 35 | 0.3 | 116.5 | שטח מרפסת גג |
| **168** | **סה"כ מ"ר אקו' במצב קודם** | | |
| **42** | **תוספת שטח** | | |
| 23,000 | שווי מ"ר מבונה בש"ח | | |
| 961,688 | סה"כ שווי לפני הפחתות | | |
| 857,156 | 104,531- | שווי לאחר הפחתת עלויות התאמה | |
| 0.4172 | מקדם דחיה | | |
| 0.9 | מקדם מושע | | |
| 5.64% | 50/886 | חלק יחסי | |
| **18,163** | **סה"כ השבחה בש"ח** | | |

**8.2.2. <u>תוכנית מס' 4474 (507-0634923):</u>**

לטענת שמאי המבקשת, שמאית המשיבה הסתמכה בשומתה אך ורק על שומת החי"מ בחלקה הנדונה.

לשיטת שמאי המבקשת במבחן התוצאה תכנית 4474 אינה יוצרת השבחה וזאת ממס' טעמים כדלקמן:

- בבחינת עסקאות רבות על רחוב ארלוזורוב לא נמצא אפילו ברמז כי היתה התייחסות של הקונים והמוכרים לתכנית 4474 וזאת מהסיבה שאין מדובר בתכנית ישימה בטווח הקצר. לטענתו, יקח זמן ואם בכלל יוצא היתר בניה לפי התכנית החדשה. זה יקרה רק במקרה שיפול הבנין כך שלמעשה מקדם הדחיה מנטרל את ההשבחה.

- תב"ע 4474 משתרעת לכל אורך ארלוזורוב והיא אינה מהווה תב"ע נקודתית. לא נשמע מאף קונה או מוכר באזור שמייחסים לתב"ע זו שווי היות ואין כדאיות כלכלית לרוב הבניינים ברחוב לבנות לפיה. התב"ע פוגעת באיכות החיים והופכת את חזית הבנין לשטח מסחרי וללא חניות.

- מצבו הפיזי של הבנין מעולה וקיימת חניה מקורה בקומת העמודים. לפיכך, אין כדאיות כלכלית להרוס את הבנין ולוותר על הקיים בשביל תוספת חנות בחזית הבנין.

- גם אם בעוד שנים תהיה התכנות כלכלית לניצול הזכויות מכח התכנית החדשה הרי שמקדם הדחיה יאיין את ההשבחה.

- בשומת השמאי בועז ברזילי בגו"ח 6110/261 נערך תחשיב כלכלי כדי לחשב את ההשבה מכח תב"ע 4474. מקדם הדחיה שנקבע בשומה זו אינו נכון ואינו עומד במבחן המציאות, דהיינו אם היה נקבע מקדם דחיה סביר של לפחות 0.5 היה מתקבל בשומתו היטל השבחה שלילי.

- בבחינת עסקאות השוואה משנים 2023-2025 לדירות המצויות ברח' ארלוזורוב מתקבל כי אין הבדל בשווי מ"ר בנוי ממוצע לפני ואחרי אישור התכנית. גם לפי פרסומים של גורמים מוסמכים כגון: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לא היתה עליה בשווי הנכסים ברובע 3 בעיר ת"א.

לאור הנ"ל, הובא בחשבון בשומת המבקשת כי תוכנית תא/4474 לא הוסיפה כל זכות תכנונית או פוטנציאל כלכלי שלא היה גלום בבניין בכלל ובדירה שבנדון בפרט ערב אישורה ובהתאם לכך התוכנית לא הביאה לעלייה בשווי הדירה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקשת כי לא נוצרה השבחה בגין אישורה של התכנית הנדונה.

**8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>**

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

בשומה המשיבה הובא בחשבון כי מדובר בתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה ועניינה תוספת זכויות משמעותיות. לטענת שמאי המשיבה 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 התוכנית המשביחה על התמורה בעסקאות ההשוואה הינה שימוש בתורת התועלת.

לענין זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 במצב קודם - נטען כי בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 18/08/2022 בעניין תוכנית 3616/א', נקבע בדעת רוב כי אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 ואת מסמכי המדיניות מכוחה במצב התכנוני הקודם וכי תוכנית 3616/א' הינה תוכנית 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 לענייניים 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 שווי המצב הקודם של המקרקעין בגין מימוש בדרך של מכר. לשיטתה, הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ובתאריך 16/10/2025 ניתן פס"ד של בימ"ש העליון לפיו ערעור הומ"ק נדחה.

הועדה המקומית הגישה בקשה לרשות ערעור על החלטת בית המשפט העליון.

לשיטת המשיבה, נוכח העובדה כי טרם הוכרע סופית בענין זה, שומת ההשבחה נערכה 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. לעניין זה הפנתה להוראות התמ"א.

עוד צויין על ידה כי, עפ"י סעיף 29 לתמ"א נקבע תוקף לתמ"א של 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 של ועדת ערר, להכרעות ולפסיקה ולפיהן, אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם במימוש בדרך של העברת זכויות.

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

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

לענין טענת המבקשת ולפיה יש להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א 38 – נטען כי מדובר בטענה שגויה שכן, יש להביא בחשבון את תוכנית 3616א' שהינה התוכנית הרלוונטית הקונקרטית במצב קודם. לשיטתו תוכנית 3616א' נערכה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ומשכך בחישוב ההשבחה לתוכנית 4474 אין להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א 38.

לענין דחיה ומושע – נטען כי במועד הקובע גילו של הבניין הינו כ- 53 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 תוכנית 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 המבקשת 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 לתוספת בניה מעל הבנין הקיים – נטען כי במרבית קביעות שמאים מכריעים נקבע מקדם התאמה לבינוי מעל בנין קיים בטווח של 0.8-0.9. כ"כ, בהתאם להחלטה של ועדת הערר בענייננו יש לחשב את עלויות ההתאמה לפי עלויות למ"ר ולא כמקדם המופעל על ההשבחה. בהתאם לחוו"ד מהנדס מומחה מר דוד ישראל נאמדות עלויות ההתאמה לבנית חדש על ישן בסך של כ- 370 ₪ למ"ר של הבניה החדשה.

התייחסות לעלות חיזוק – נטען כי בהתאם לקביעות שמאים מכריעים עלות החיזוק משביחה את הדירות הקיימות לפחות בגובה העלות. שמאי המבקשת מתעלם מההשבחה ואין ספק שדירות בבנין מחוזק שוות יותר מדירות בבנין לא מחוזק.

לענין קרן חניה – יש להביא בחשבון קרן חניה ככל ולא מביאים בחשבון במצב קודם את תמ"א 38.

התייחסות לשכר דירה – נטען כי בחישוב ההשבחה אין להביא בחשבון שכר דירה. יש לבחון את ההשבחה מנקודת ראות של הבעלים ולבחון את תוספת השווי בבניה על הגג.

לענין תחשיב ההשבחה בתכנית 4474 – נטען כי המועד הקובע לאישורה של התוכנית הינו 20/01/2024. בהתחשב ברמת המחירים במועד הקובע השימוש היעיל והטוב בשני מצבי התכנון הינו הריסה ובניה מחדש. לטענת שמאית המשיבה עפ"י שומתה השימוש הטוב והיעיל הינו מסחר בק"ק המאפשר שטח עיקרי גדול יותר בקומת הקרקע, תוספת זכויות לגלריה ושימושים עיקריים בקומת המרתף.

לענין השימושים בקומת המרתף במצב חדש – נטען כי תכנית 4474 מאפשרת שימושים עפ"י תכנית ע'1 ובנוסף יותרו שטחים עיקריים שאינם צמודים עבור שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי

ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במקרה של שימוש מלונאי בקומות עליונות.

לענין העסקה בנכס הנדון – נטען כי הדירה נמכרה במחיר של 70,000 ₪/מ״ר, המשקף פוטנציאל מכח תכנית 4474.

### 8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

| מהות | שמאי הועדה | שמאי הבעלים |
|---|---|---|
| תא/ 3616/א׳ | 376,341 ₪ | אין השבחה<br>לחילופין – 18,160 ₪. |
| תא/4474 | 90,000 ₪ | אין השבחה |

## 9. <u>שיקולים ועקרונות לשומה:</u>

### 9.1. <u>כללי – בשומה זו הובאו בין היתר השיקולים והעקרונות כדלקמן:</u>

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

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

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

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 40, בעיר תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתוכנית 3616/א הינו 24/01/2018.
6. המועד הקובע לתוכנית תא/4474 הינו 20/01/2024.

### 9.2. <u>נקודות שבהסכמה:</u>

- המועדים הקובעים. * פרטי הנכס.
- <u>לענין תוכנית 3616א׳:</u> השימוש המיטבי הינו חיזוק ותוספת בניה במצב חדש.
  - תחשיב ההשבחה בבנין הקיים הינו בהתאם להכרעת הח״מ בשומה קודמת.
  - ההשבחה היחסית בנכס הינה בהתאם לשיעור הזכויות בממכר לפי חלק יחסי של 50/886 (5.64%).

## 10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

### 10.1. תוכנית 3616א':

#### 10.1.1. שומה מכרעת בחלקה הנדונה:

בבניין הנדון, נערכו ע"י החי"מ שומות מכריעות בגין מימוש בדרך של העברת זכויות עבור חלקים אחרים בבניין (דירה בקומה שלישית - תת חלקה 12, דירה בקומה רביעית – תת חלקה 16 ודירה בקומה שניה – תת חלקה 6). שומת ההשבחה נערכה על בסיס אותם נתונים כפי שעמדו בפני החי"מ נכון למועד עריכתה.

אין חולק שכאשר קיימת שומה מכרעת בנכס, כפי שקיים במקרה הנדון הרי שחובה עלינו לבחון את ההשבחה עפ"י אותם עקרונות למעט אותם חלקים 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. הנחת יסוד זו תואמת להלך הרוח המשפטי.

**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' **ימ-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 המכרעת ושלא 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 שנקבעו בשומת הח"מ בכפוף לשינויים הנדרשים.

לעניין החלק היחסי בהשבחה – בשומה זו נבחנה ההשבחה בגין שטחי הבניה הנוספים מכוח תוכנית 3616א' ובהתחשב במימוש יחסי של 50/886 חלקים בבניין הנדון.

**10.1.2. <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 4 קומות מעל קומת עמודים המשמשת לחניה. בהתאם לתשריט היתר מס' 490 מיום 27/10/1964 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 שקיימת 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 הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו תוספת על המבנה הקיים וזאת, בהתאם לנקבע בשומה המכרעת בבניין הנדון.

**10.1.3. <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 התוכנית הנדונה מיום 18/08/2022.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בהתחשב בזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 ובהתאם להחלטת הח"מ.

<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 לתוכנית 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 תוכנית 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, התוכנית המשביחה הינה תוכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

*"סוף דבר בהקשר זה - התוכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנה היא כי המדובר בתוכנית 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 שהתוכנית 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 במסגרת המצב הקודם.

*"לנטרול מדיניות, המשתקפת בתוכנית מתאר שבהכנה, בקביעת השבחה על פי תוכנית נקודתית, כאשר טרם אושרה תוכנית 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 תוכנית המתאר שבהכנה, הרי שעיקר ההשבחה מאישור התוכנית הנקודתית תאוין, ולכשתאושר תוכנית המתאר שבהכנה, הרי שהמצב הקודם יהיה התוכנית הנקודתית, ובגינה כבר לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה. **על כן, יש להתעלם בקביעת השווי במצב הקודם מן הציפיות שנובעות מהליכי הכנתה של תוכנית 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.

ולעניינו, שווי הנכסים שיקף את המציאות התכנונית העובדתית ולפיה תאושר תוספת בניה ברמת ודאות גבוהה של 1.5 – 1.65 קומות.

גם אם נקבע בהחלטה בעניין לויתן כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38, הרי שבניתוח שווי שוק, שווי הדירות גילם בהכרח גם תוספת זכויות בניה ככל וקיימת היתכנות כזו.

בנוסף ומעבר לנדרש,

ביום 08/01/2024 התקבלה החלטה בבי"מ לענייניים 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 התוכנית, הייתה ברמת וודאות מובהקת וגבוהה. גם לשיטת המשיבה, עובר לאישור התוכנית המשביחה ניתנו היתרי בניה רבים מכוח תמ"א 38 לבניית תוספת קומה וחצי כדבר שבשגרה, ובאופן מובהק יותר במרחב תוכנית רובע 3. כ"כ, התוכנית עצמה אושרה מכוח סעיף 23 להוראות התמ"א.

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 ביחס לתגובתה לערר 'לויתן'. וזאת, בלי קשר לתוכנית המשביחה ו/או למסמכי המדיניות הואיל והיה ידוע כי קבלת היתר לבניה מכוח תמ"א 38 באופן חלקי הינה ברמת וודאות גבוהה.

**אולם וזה העיקר,**

ביום 16/10/2025 נתקבלה פסיקת בית משפט העליון **בבר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל**. בי"מ העליון דן בהשגת הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' פסיקת בית המשפט לענייניים מנהליים באותו הליך. בי"מ העליון בראשות המשנה לנשיא השופט סולברג ובהסכמת השופטים שטיין ואלרון (בדימ') אימץ את עמדת בית המשפט המחוזי והבהיר באופן חד וברור כי תמ"א 38, בהיותה חלה במועד הקובע, מהווה רכיב ממשי בשווי השוק ואינה ניתנת להדרה משווי מצב קודם.

בפסק הדין קבע בית המשפט העליון באופן מפורש כי אין לשלול את ההתחשבות בהשפעתה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם, ככל שהשפעה זו באה לידי ביטוי במחירי השוק. בית המשפט הבהיר, כי אף שתמ"א 38 אינה יוצרת חיוב עצמאי בהיטל השבחה במועד המכר, הרי שאין בכך כדי להצדיק נטרול השפעתה הכלכלית על שווי השוק של המקרקעין.

כבוד בית המשפט העליון התמקד בשאלה העקרונית שעל הפרק, ולאחר שבחן את גישות הצדדים (גישת 'הניטרול'/גישת 'ההכללה') ציידד בגישת המשיבים המהווה את גישת 'ההכללה' שלהשקפתו היא הגישה הנכונה המקיימת את דרישות החוק והולמת את דיני המס. בהתאם לגישה זו הובהר על ידו כדלקמן:

*"42. אקדים ואומר: אחרי שנתתי דעתי לטענות הצדדים בכתב ובעל-פה, הגעתי למסקנה כי הדין עם המשיבים, כפי שנקבע בפסקי הדין קמא. **אם כן, סבורני שעלינו לקבוע כי בעת הערכת שווי מקרקעין "במצב הקודם" לצורך שומת היטל השבחה אין להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 (מעצם אישורה) לשוויים, ככל שישנה.** לפיכך, אציע לחברי כי נדחה את הערעורים שלפנינו."*

עוד נקבע בהמשך:

ס' 53: *"**בחישוב היטל השבחה יש לשום את שווי המקרקעין ב'מצב קודם' כמות שהם, בהתאם לערכם בשוק בחופשי אשר משקלל את תרומתה של תמ"א 38 לשווי השוק".***

*ס' 66. "ראשית, כפי שכבר נפסק בעניין רון, אישור תמ"א 38, ככל שלא הוצא מכוחה היתר בניה, אינו מגבש אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, ולא ניתן לגבות בגינו היטל השבחה במועד מכירת המקרקעין (ראו: עניין רון, בפסקה 57). **מאחר שעליית השווי בשל אישור תמ"א 38 אינה מכוננת אירוע מס, אין היא שונה מכל גורם שוקי אחר המשפיע על שווי המקרקעין, שאותו, כמובן, אין לנטרל (ואין לגבות בגינו היטל השבחה).** שנית, עליית השווי שצמחה <u>בעקבות</u> אישור תמ"א 38 בוודאי אינה מקיימת קשר סיבתי ישיר, או קשר כלשהו, לתכנית האחרת אשר באה לעולם אחרי שצמחה ההשבחה מכוח התמ"א. **מכאן עולה כי גישת הנטרול חוטאת לעיקרון היסוד המחייב בגביית היטל השבחה ובגביית מיסים בכללותם**: "אין מס ללא חוק" (ראו: <u>בר"מ 2090/16</u> הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ, פסקה 42 [נבו] (15.3.2018)). גישת הנטרול לא יכולה אפוא לעמוד".*

*ס' 69. " זאת ועוד: סעיף 4 (7) לתוספת מורנו כי עליית ערך המקרקעין תחושב "כאילו נמכרו בשוק חפשי". בכך גילה המחוקק את דעתו כי מבין הגישות המוצעות, שומה עלינו לנקוט בגישת ההכללה. **אם השוק מייחס ערך כלכלי לעצם תחולתה של תמ"א 38 על המקרקעין, יש לכלול השפעה זו בשומת ערך המקרקעין** (ואציין, במאמר מוסגר, כי תמ"א 38 לא תמיד תוסיף ערך למקרקעין – על כך תעדנה התדיינויות סביב כישלונות הפרויקטים הקשורים לתמ"א 38, שמובאים לפתחנו מפעם לפעם). גישת זו מיישמת כהלכה את אחת המטרות המרכזיות של דיני המס: השאיפה להגיע לגביית "מס אמת".,,"*

יצויין כי ההחלטה, אינה מתעלמת מפסיקות קודמות ופורטה בה התייחסות עניינית וממוקדת להשפעתן של שתי פסיקות משמעותיות - רע"א 3002/12 יהולתו"ב גבעתיים נ' רון' ו- רע"א הולתו"ב רחובות נ' לוסטרניק', הרלוונטיות לענייננו כדלהלן:

*ס' 75: "כזכור, <u>בעניין רון</u> נקבע כי אין לגבות היטל השבחה מכוח תמ"א 38 בעת מימוש זכויות בדרך של מכר, אלא רק עם הוצאת היתר בניה. זאת, מאחר שהזכויות מכוח התמ"א הן זכויות "ערטילאיות" (לא-מוקנות) שאינן מגבשות אירוע מס של השבחה מיד עם אישור התמ"א.*

*ס' 79: **"התחשבות כלכלית בזכויות מותנות מכוח תמ"א 38 בשומת "המצב הקודם" אינה הופכת זכויות אלה, כטענת היועצת, ל"זכויות מוקנות". ערך מקרקעין בשוק החופשי מגלם משתנים שונים, לרבות זכויות שאינן מוקנות והציפיות אשר נלוות אליהן**. זאת, כאשר בגדרם של דינים שעניינם היטל השבחה, בעל המקרקעין אינו אמור לחלוק עם הציבור את מה שהשוק נתן לו (כשם שהציבור אינו אמור לפצותו על מה שהשוק לקח ממנו).*

בנוסף,

*ס' 86: "אני סבור כי הניסיון ללמוד גזרה שווה מעניין <u>לוסטרניק</u> לענייננו – נידון לכישלון. הרציונל שעמד בבסיס כלל הנטרול הוא הקשר ההדוק בין אותן ציפיות ספציפיות שיש לנטרל לבין התכנית המשביחה, בבחינת ציפייה והתממשותה. לעומת זאת, ציפיות שמתעוררות בעקבות תמ"א 38 דומות יותר במהותן לציפייה כללית לשינוי תכנוני, אותה, לפי הלכת לוסטרניק, אין לנטרל".*

*ס' 88: "אכן, אין להפחית מחשיבות התכלית העומדת ביסוד גביית היטל השבחה. עם זאת, תכלית זו, חשובה ככל שתהיה, אין להגשים בכל מחיר ובוודאי שאין לחרוג לשם כך מגבולות הדין. כאשר גוף התכנון המקומי פועל ומשקיע משאבים באישורה של תכנית, אולם, למרבה הצער, מאמציו לא נושאים*

*פרי ואינם משביחים את נכסו של הנישום (מעבר להשבחה שכבר צמחה לו מכוח הזכויות המותנות על פי תמ"א 38) – אין לזכות את הוועדה המקומית בהיטל. אדרבה: נראה כי גביית היטל השבחה על השבחה אשר צמחה בקשר סיבתי עם תמ"א 38 היא זאת שאינה הולמת את תכלית ההיטל, שכן אישורה של תכנית מתאר ארצית אינו כרוך בהשקעת משאבים על ידי הוועדה המקומית, אלא על ידי השלטון המרכזי אשר בחר מטעמיו-שלו שלא לחייב בגינה בהיטל".*

ס' 89: *"בעניינה של התכלית העומדת ביסוד גבייתו של היטל השבחה נאמר כי "הוועדה המקומית נתנה – הוועדה המקומית תיקח" (ראו: דנ"א בית הכרם, בפסקה 63). בהתאם לאותו עיקרון, <u>אמרו מעתה: הוועדה המקומית לא נתנה – הוועדה המקומית לא תיקח</u>".*

ס' 93: *"אשוב ואסכם כי דרך החישוב אשר נקבעה בפסקי הדין קמא – נקבעה כדת וכדין. באשר לקביעות העובדתיות הנוגעות לטיבן של התכניות, בממצאים מסוג זה אין מקום להתערב "בגלגול שלישי"; וממילא הרשות לערער בנוגע אליהן לא ניתנה (ראו, מיני רבים: רע"א 28427-10-24 פלוני נ' אלקיעאן, פסקה 7 [נבו] (19.11.2024))".*

ס' 94: *"סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה".*

ס' 95: *"אשר על כן, הנני מציע לחבריי כי נדון בבקשות שלפנינו כבערעורים ונדחה את הערעורים לגופם. במכלול הנסיבות ובהתחשב בתרומתם של בעלי הדין לליבון הסוגיה המשפטית החשובה, אשר נדונה והוכרעה בפסק דיננו, לא נעשה צו להוצאות".* כל ההדגשים הנ"ל נעשו ע"י הח"מ.

עוד יצויין כי בנוגע לסוגיות הנוספות שבמחלוקת לרבות סוגיית מקדם השווי בקומת הגג, עלויות התאמה וכיוצ"ב – קבע כב' בית המשפט העליון, כי רשות הערעור בהליך ניתנה אך ורק ביחס לשאלה העקרונית שעל הפרק דהיינו, האם יש לכלול את תרומתה של תמ"א 38 במצב קודם. באשר ליתר הטענות שהועלו ע"י הצדדים קבע כבוד בית המשפט בס' 41 לפסק הדין כי הן אינן יכולות לבוא בשעריו ב'גלגול שלישי' כדלקמן:

*" לפיכך, בהתאם לסמכותנו לפי <u>תקנות 149(2)(א) ו-(ב)</u> לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, אשר הוחלו גם על בקשות רשות ערעור בעניינים מינהליים, מכוח <u>תקנה 34</u> ל<u>תקנות בתי המשפט לעניינים מינהליים (סדרי דין)</u>, התשס"א-2000, אציע לחבריי כי נדון בבקשות רשות הערעור שלפנינו כאילו ניתנה רשות והוגשו ערעורים על-פי הרשות שניתנה. **<u>רשות הערעור ניתנת אך ורק ביחס לשאלה העקרונית שעל הפרק, ורק בה אעסוק בהמשך דבריי. יתר טענות בעלי הדין ביחס לסוגיות הפרטיקולריות אשר התעוררו בעניינם, ממילא אינן יכולות לבוא בשערנו "בגלגול שלישי"</u>**.*

**יחד עם זאת, ולמרות האמור בפסיקה הנ"ל, הרי שלדעתי אין להביא בחשבון את כלל הזכויות המותרות מכוח תמ"א 38 קרי, 2.5 קומות וזאת, הואיל ובפועל אישרה הועדה המקומית רק חלק מזכויות הבניה מכוח התמ"א ועפ"י רוב תוספת של קומה וחצי בלבד. אני סבור כי, במקרה הנדון, הבאה בחשבון של חלק מזכויות הבניה מכוח התמ"א משקפות נכוחה את החלטת כב' בית המשפט.**

פסיקת בית המשפט העליון תואמת למעשה להחלטות קודמות שפורסמו ע"י הח"מ לפיהן, הובאו בחשבון חלק מזכויות הבניה המותרות מכוח תמ"א 38. לפיכך, בשומה זו תחושב ההשבחה בהתאם למתודולוגיה והעקרונות כפי שנקבעו בהחלטות קודמות של הח"מ.

קבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 בכל הנוגע לתוספת קומה וחצי במצב הקודם ערב אישורה של התוכנית, הייתה ברמת וודאות מובהקת וגבוהה. גם לשיטת המשיבה, עובר לאישור התוכנית המשביחה ניתנו היתרי בניה רבים מכוח תמ"א 38 לבניית תוספת קומה וחצי כדבר שבשגרה, ובאופן מובהק יותר במרחב תוכנית רובע 3. כ"כ, התוכנית עצמה אושרה מכוח סעיף 23 להוראות התמ"א.

לאור כל האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת שטחי הבניה מכוח התוכנית המשביחה ביחס לתוכניות קודמות וביחס לחלק מהזכויות המותרות מכוח תמ"א 38.

דבר נוסף,

לענין טענת המשיבה אשר הועלתה במסגרת הדיון המקצועי ולפיה תוקפה של תמ"א 38 הינו לזמן קצוב של 5 שנים, יובהר כי בהתאם למושכלות היסוד של היטל ההשבחה יש לבחון את עצם קיומה של ההשבחה ואת שיעורה נכון למועד אישורה של התכנית המשביחה. במועד אישורה של תכנית 3616א' בשנת 2018 היתה תמ"א 38 בתוקף וחלה על הנכס במצב התכנוני הקודם ואף עם ציפיה להארכת תוקפה של תמ"א 38 כפי שנקבע החל ממועד אישורה הראשון.

מעבר לכך, יצויין כי אף בשנת 2020 חודשה הארכתה של תמ"א 38. לאור זאת הרי שנכון למועד הקובע קיימת סבירות גבוהה להמשך המגמה. עוד יצויין כי, בהקשר זה גם בפסה"ד בענין 'לויתן' הדגיש בית משפט העליון כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות, התלויות בשיקול דעתן של מוסדות התכנון ובמימוש עתידי שאינו ודאי. הנחת המוצא של בית המשפט היתה כי מדובר בסל זכויות זמני, מותנה ולא ודאי שאינו יוצר אירוע מס. אולם למרות זאת, ואולי דווקא מאותה סיבה בדיוק צידד בית המשפט בגישת 'ההכלה' וקבע שאין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 במצב קודם.

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

**10.1.4. <u>שטחי בניה:</u>**

**<u>לעניין שטח הקומה החלקית:</u>**

בשומות הצדדים הובאה בחשבון קומת גג חלקית בשטח של כ- 173.6 מ״ר ומרפסת גג 93.5 מ״ר בהתאם להחלטת הח״מ. בשומת המשיבה חושבה תוספת יח״ד חדשה בק״ק בשטח של כ - 85 מ״ר אשר חושבה לפי מקדם שווי 0.85. בנוגע לדירת הגג, בשומת הצדדים הוערך השווי בקומת הגג לפי מקדם 1.2 ואילו בשומת המבקשת ניתן מקדם שווי מופחת בשיעור של 1.05 בהתאם לקביעת הח״מ. שווי מרפסת הגג מוסכם וחושב לפי מקדם 0.3.

<u>הכרעה:</u>

עפ״י הוראות תוכנית 3616/א׳, שטח הקומה החלקית באזור שבתחום ההכרזה הינו עפ״י 65% משטח הקומה הטיפוסית בכפוף לנסיגה של 3 מ׳ בחזית לפי השטח הקטן מבניהם. יצויין כי מדובר בסך השטח הכולל שטחי שירות.

בשומת הח״מ, הובאה בחשבון קומה טיפוסית בשטח של כ – 267 מ״ר כולל כ - 17 מ״ר לטובת חדר מדרגות/לובי קומתי. בהתאם לנסיגות הנדרשות, מתקבלת קומה חלקית במצב חדש בשטח של כ – 173 מ״ר + כ- 93 מ״ר מרפסת.

השטח המותר עפ״י תמ״א 38 הינו מחצית משטח הקומה ובמקרה הנדון 133.5 מ״ר בתוספת מרפסת בשטח של 116.5 מ״ר המהווה את יתרת השטח בניכוי שטח המדרגות ולובי קומתי. ככלל, היה מקום לקבוע שטח זהה לשטח העיקרי ולמרפסת הגג. יחד עם זאת, במקרה הנדון הובאה בחשבון תוספת קומה בשטח שנקבע בהחלטת הח״מ בבניין הנדון.

לעניין תוספת יח״ד בק״ק – במקרה הנדון, נראה כי ניתן היה לאשר תוספת זו גם במצב קודם ואף ללא נסיגה של 3 מ׳. לאור זאת, הרי שבשומה זו לא חושבה השבחה בגין השטחים שמעבר לתוספת הבניה על הגג.

<u>לעניין מקדם גובה הקומה</u> - 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.

במצב קודם לעומת זאת, עפ״י סעיף 2.03 לתקנות התו״ב[4] נקבע כי גובה קומת המגורים המשמשת לשטח עיקרי הינו 2.50 מ׳. עוד יצויין כי, עפ״י תוכנית ג׳ החלה על מרחב העיר תל אביב, ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בגובה מקסימלי של 2.5 מ׳. 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.

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

סוגיית החיוב בהיטל השבחה בגין הגבהת קומת הגג נדונה פעמים רבות בפני ועדות ערר שונות ובמספר רב של שומות מכריעות. אלא שלאחרונה ניתן פסק דינו המנומק של בית המשפט לענייניים מינהליים בראשות כבוד השופט גלעד הס ב**עמ"נ 24-11-9811 בענין הולתו"ב ת"א נ' א.לוי השקעות ובנין בע"מ'** במסגרתו נדחתה עמדת הועדה המקומית ונקבע כי ניתן להקים את המבנה המבוקש מכח תמ"א 38 ללא כל צורך בהקלה בגובה קומת הגג ובין היתר נקבע כדלקמן:

***"אני סבור כי ניתן היה להקים את המבנה שלפני מכוח תמ"א 38 וזאת ללא הקלה בקומת הגובה וזאת משני טעמים. הטעם הראשון היא תמ"א 38 אינה קובעת מגבלה לגובה קומת הגג אלא משאירה זאת לשיקול דעת הועדה המקומית או מהנדס הועדה המקומית וארחיב בענין. הטעם השני הוא כי אף אם נעשה שימוש בזכויות מכוח תוכנית ג/1 אין חובה לקרוא לתוך שימוש זה את מגבלת הגובה בתוכנית ג/1. וארחיב.***

*.....ראשית אבהיר מדוע לטעמי אין מגבלה לתמ"א 38 על קומת הגג ולאחר מכן אבהיר מדוע אין רלוונטיות לגובה הקבוע בג/1.*

*תמ"א 38 מתייחסת לאופן הבינוי בקומת הגג ואינה משאירה זאת כלקונה. סעיף 18.2 לתמ"א קובע כי אם אין בתוכנית מפורטת החלה על מבנה הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג תתיר הועדה המקומית הקמת קומה נוספת באופן שיתאים לבניינים קיימים או לסביבה הקרובה. יתרה מזו, אף אם סעיף 18.2 אינו חל, תמ"א 38 אינה מהווה זכות מוקנית. מותר לועדה המקומית להעניק או לא להעניק את הזכויות ואף לקבוע את תנאי הענקת הזכויות לרבות גובה הקומה. מכאן, כאשר הועדה המקומית דנה בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 אין המשמעות כי גובה קומה פרוץ וניתן לקבוע קומות בכל גובה שהן אלא שהדבר נתון לשיקול דעת הצוות המקצועי, הועדה המקומית ובהתאם לנהוג.*

*אני סבור כי תוכנית ג/1 אינה תוכנית הקובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג וראיה לכך ניתן למצוא בעצם אישור הקלות מתוכנית בענין הגובה ומכאן קיימת תחולה להוראת סעיף 18.2 לתמ"א 38 הנותנת שיקול דעת לקביעת גובה הקומה.*

***לפיכך, אני סבור כי קיים שיקול דעת לועדה המקומית לקבוע את גובה הקומה, אולם, וזה העיקר, במקרה שלפני, שיקול דעת זה לצערה של הועדה המקומית אינו מקנה לה זכות לגבות היטל השבחה.***

***למען הבהרת הנושא בהנחה שאין תוכנית ג1 לטעמי ברור כי הועדה המקומית יכולה לאשר ליזם קומת גג בגובה 2.5 מ' או בגובה 3.5 מ' או בכל גובה אחר ובגין קביעת גובה זו, למרות שהיא בשיקול דעת הועדה המקומית, לא ניתן לקבוע היטל השבחה היות ומדובר בזכויות מכוח תמ"א 38.***

*מכאן, אבהיר את דעתי כי גם אם ההנחה כי חלה תוכנית ג' או ג/1 ולענין זה איני רואה הבחנה בין התוכניות, הקביעה של גובה הקומה נעשית מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תוכניות ג' או ג/1 כך שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה.*

*איני מקבל לענין זה את עמדת הועדה המקומית כי התמ"א מתלבשת על הוראות התוכניות התקפות והיא כפופה לאמור בהן ואני סבור כפי שנקבע בענין קרסו ובענין יבנה לעיל כי התמ"א מתירה לשנות את גובה הקומות שיאושרו לרבות גובה קומת הגג, ומדובר בחלק בלתי נפרד מתמ"א 38. לפיכך, 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.***

*נימוק נוסף מתייחס לנושא שעלה דרך אגב בהחלטת ועדת הערר ובאופן מפורש בענין עופרים לעיל והוא הנושא של קביעת המגבלות מכוח סעיף 11.1.3 (ה) לתמ"א 38.*

*סעיף 11.1.3 לתמ"א 38 קובע כללים לגבי הקמת קומה חלקית על הגג וקובע כי הקומה החלקית תהיה בשטח מחצית הקומה הקודמת. עם זאת, סעיף ה' לאותו סעיף קובע כי ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבנייה תהיה "בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות" בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.*

*סעיף ו' לסעיף 11.1.3 קובע כי ככל שמבקשתים תוספת זכויות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.*

*בית המשפט בענין עמ"ן 18007-01-24 הועדה המקומית ת"א נ' שוני קבע בסעיף 46 כי ככל שמבקשתים לנצל זכויות מכוח סעיף 11.1.3 ה' הרי זכויות אלו יהיו פטורות לנוכח סעיף ו' האמור לעיל.*

*מכאן, ברור כי ככל ש- 4% עודפים לטענת הועדה המקומית מבוקש לנצלם מכוח תוכנית ג/1 לאור סעיף 11.1.3 (ה) הרי מטרים אלו נכללים בגדר הפטור. נשאלת השאלה האם יש להכיל על הזכויות הנשאבות מכוח תוכנית ג/1 את מגבלת הגובה. אני סבור כי התשובה לכך הינה שלילית. ראשית, אין כיוון לכך שבסעיף 11.1.3 (ה) אשר נוקט רק בהתאם להיקף הזכויות ללא כל מגבלות, שנית כפי שציינתי לעיל, תמ"א 38 נותנת שיקול דעת לועדה המקומית ולמהנדס הועדה המקומית לענין קביעת גובה קומה ואין תכלית לקרוא את מגבלת הגובה במקרה זה.*

*חיזוק נוסף למסקנה זו, ניתן למצוא בסעיף 11.1.1 א' לתמ"א 38 העוסק בסגירת קומה מפולשת וקובע מגבלת גובה כך שמכלל הן ניתן ללמוד לא לגבי תוכנית הגג.*

***אציין כי אני מודע לכך כי החלטה זו מנוגדת לאמור בהחלטה בענין עופרים, אולם אני סבור כי ההנמקה בענין עופרים אשר מתמצת בסעיף 1 הקובע כי היקף הזכויות כולל את כל גובה הזכויות לרבות גובה הקומה, אינה הנמקה מספקת. יתרה מזו, אני סבור כי יתכן ואיני קובע מסמרות בענין זה כי המילה "היקף הזכויות" בסעיף 11.1.3 (ה) לתמ"א 38 כוללת גם הוראות נוספות מלבד זכויות הבנייה אולם לטעמי אינה כוללת גובה הקומה אשר כאמור מוסדר בתמ"א 38 ואין סיבה לשונית או תכליתית לקרוא אותו להוראות התמ"א.***

***למען הסר ספק אבהיר כי שני הטעמים שנתתי לעיל, הינן טעמים חלופיים. כך שגם אם הייתי מפרש את סעיף 11.1.3 (ה) בהתאם להחלטה בענין עופרים עדיין לאור הטעם הראשון לא ניתן לחייב במקרה זה בהיטל השבחה".***

כעולה מן האמור, בית המשפט הגיע למסקנה כי לאור שתי הסיבות שפורטו בהרחבה לעיל לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין הגבהת קומת הגג.

בנוסף,

בשורה של עררים שהוגשו על שומות מכריעות בשל העלאת סוגיות דומות (ובכללן ערר שהוגש על שומת החי"מ בנוגע למקרקעין המצויים ברח' בן סרוק 18-20 ת"א) ובין היתר ביחס לסוגיית ההשבחה בגין הגבהת קומת הגג ניתנה החלטת רוחב ע"י ועדת ערר **8868/1219** בעניין **יגאל אלמי ושות' בע"מ נ' הולתו"ב ת"א'** שם אומצה פסיקת בית המשפט הנ"ל בענין הולתו"ב **ת"א נ' א.לוי השקעות ובנין בע"מ'** ונקבע בין היתר כי: ***"על סמך דברים אלו, המקובלים עלינו, אנו קובעים כי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין הגבהת קומת הגג".***

לאור כל האמור לעיל ובשים לב לאמור בסעיף 10.1 דלעיל בנוגע לתוקפה של הכרעה קודמת בנכס דנא, הובא בחשבון כי לא חלה השבחה בגין הגבהת קומת הגג לאור אישורה של התכנית הנדונה. יחד עם זאת, ולאור מאפייני התוכנית ביחס לקומת הגג והתכליות המותרות ועוד, הובאה בחשבון במצב חדש, קומת גג חלקית לפי מקדם 1.05.

<u>לעניין מקדם המרפסת:</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 בהחלטות הח"מ בבניין הנדון.

<u>לעניין טענת ההשבחה בשומת המשיבה בגין תוספת מרפסת בשטח 10 מ"ר</u> - יצויין כי אומדן השווי שנקבע בס' 10.1.7 לשומתי, המבוסס בין היתר על עסקאות בדירות חדשות (כמפורט להלן) ואשר אומץ גם ע"י שמאי הצדדים, מגלם את שטחי המרפסות בפרוייקט העתידי. בנסיבות אלו, חישוב השבחה נפרד בגין תוספת מרפסות יוצר למעשה כפל מס ועומד בסתירה לעיקרון הצדק החלוקתי שביסוד היטל ההשבחה.

עוד יצויין, כי אף במצב התכנוני הקודם במסגרת זכויות מכח תמ"א 38 ניתן היה להוסיף מרפסות, כך שאין מדובר בזכות תכנונית חדשה שנוצרה עקב אישור התכנית המשביחה.

בנוסף, ניתן לומר שמקורן של המרפסות הינו התכנון והבניה אשר אינן מהוות פעולה תכנונית משביחה כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק ואין מקימות אירוע מס לצורך חיוב בהיטל השבחה. לענין זה מפנה לעמ"נ (ת"א) 26990-07-23 בענין הולתו"ב בת ים נ' גבאי דיבלופוס בע"מ ולפיה נקבע בין היתר כי: *"**כאשר הבקשה להיתר אינה מבקשת לנצל זכויות מכח תכנית או מכח הקלה מתכנית, אלא מכח התקנות, לא ניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה**. במקרה בו מתבקשת תוספת מרפסות לדירות קיימות, אולם לא ניתן להקים אותן במסגרת קווי הבנין הקיימים כיום, כך שמוגשת הקלה לאישור התוספת, ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין ההתעשרות הגלומה בשווי המרפסות".*

במקרה הנדון לא מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר ולא בהליך של הקלה. ולכן, ניתן להניח כי ניצולן נובע מכוח תקנות התכנון והבניה ולכן, אין לחייב בגינן היטל השבחה.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך בשומה זו לא חושבה השבחה בגין האפשרות להקמת מרפסות.

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

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות התאמה בגין בניה חדשה מעל מבנה קיים של 370 ₪ למ"ר מבונה. בשומת המבקשת הובאה בחשבון בתחשיב החלופי עלות התאמה בגין תוספת בניה למבנה קיים בסך של 2,500 ₪/מ"ר 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 ובממוצע עלות של 4,000 ₪/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 370 ₪/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. עלות זו תואמת לקביעת הח״מ בשומה קודמת בבנין נשוא השומה.

**10.1.6. <u>מקדם דחיה/מושע:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה למימוש ומושע לפי מקדם שווי של 0.79 המגלם לשיטתה דחיה בגין מושע ובהתחשב במס' דירות מצומצם בחלקה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.417 (N=15, I=6%) ומושע 0.9 בהתאם לשומת החי"מ בחלקה נשוא השומה.

<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 מפנה 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 שלישית, כחלק מבניין ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף הכולל בסה"כ 16 יח"ד. בשל הוראות התוכנית 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 הכולל מעלית ופתרון חניה בקומת העמודים. 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 התוכנית, 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 התוכנית בסעיף 2.3 לה* ***מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התוכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות****. הוראה זו שבסעיף 2.3 לתוכנית משקפת את המורכבות במימושה של התוכנית, 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 תוכנית מפורטת מספר תא/3616/א ניתן להקיש גם מהתוכנית עצמה, בה נכתב (בהערה לסעיף 2.3)* ***כי הצפי (האופטימלי של עורך התוכנית) 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 המממש יאלץ לממש את זכויותיו בדחיה על-פי מאפייני הנכס".* **(ד.ש.)**

במקרה הנדון, על החלקה בנוי בניין מגורים הכולל מעלית וחניות. הבניין נבנה עפ"י היתר באמצע שנות ה- 60 של המאה הקודמת. לפיכך, קיימת סבירות כי אכן תמומשנה הזכויות הנוספות מכוחה של התוכנית. יצוין, כי נכון למועד שומה זו, חלפו מעל כ- 8 שנים מיום אישורה של התוכנית 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 זמן סביר 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.

**10.1.7. <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 עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

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

| יום מכירה | גוש חלקה | כתובת | שנת בניה | שטח | מחיר 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/ת מכריע/ה | 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>שומות הח״מ 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.

**10.1.8. <u>קרן חניה:</u>**

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

בשומת המבקשת לא חושבה הפחתה לקרן חניה וזאת, בהתבסס על החלטת ח״מ בבניין שבנדון.

<u>הכרעה:</u>

תוכנית 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/תוכנית. 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. עמדתי זו תואמת להכרעה קודמת.

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

**10.2.1. <u>מהות ההשבחה:</u>**

בשומת המשיבה לא ניתנה התייחסות או הבהרה ביחס למהות ההשבחה. בשומתה אומצה מתודולוגית ההשבחה כפי שחושבה בשומות הח"מ בחלקה הנדונה. בדיון המקצועי הובהר על ידה כי בשני מצבי התכנון השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש.

לטענת שמאי המבקש בשומת המשיבה לא הוכח עליית שווי המקרקעין עקב אישור תב"ע 4474 ומשכך לא חלה השבחה בנכס הנדון.

<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 לבין רח' 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' בחלק 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 כדלקמן:

1. **שינויי יעוד הקרקע וחזית מסחרית מחויבת/מותרת** - התוכנית משנה את יעוד הקרקע במגרשים 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.

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 השימוש 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.

בטרם, תיבחן ההשבחה, אבקש להתייחס לחלק מעיקרי טענות הצדדים.

**10.2.2. <u>אופן חישוב ההשבחה/גישת השומה:</u>**

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בהתאם למתודולוגית ההשבחה בשומות החי"מ עפ"י גישת ההשוואה. לטענת שמאי המבקשת לא נוצרה השבחה לאור אישורה של התכנית הנדונה. בהתאם לכך לא הוצג תחשיב השבחה בשומתו.

'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,

בהחלטה מיום 18/05/2024 ב**עמנ (ת"א) 24406-11-24 בעניין הולתו"ב ת"א נ' אברהם כספי'** נדונה גישת ההשוואה לחישוב השבחה בגין תוכנית להתחדשות עירונית. עפ"י ההחלטה נקבע בין היתר כדלקמן: *"**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".*

עפ"י ההחלטה, 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, בנוגע להשבחה הנובעת מתוכנית כזו, מוצעות למעשה 3 חלופות. חלופת שווי חדש עפ"י דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד. חלופת שווי יחסי מהווון של זכויות המבקשת במגרש כריק ופנוי בכפוף להתאמות שונות לשם שיקלול גורמי הדחיה, אי הודאות, הסיכון והמושע הנדרשות. וחלופת השוואה ישירה - בגישה זו נבחנת תגובת השוק לתוכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. בהתאם לאמור לעיל, הרי שככל וקיים מסד נתונים, נראה כי גישת ההשוואה עדיפה 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 מייתר 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 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 (מדרום לרח' ארלוזורוב).

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

**10.2.3. <u>לענין טענת המבקש לפגיעה בגין ביטול החניות בקומת העמודים:</u>**

לטענת שמאי המבקש, אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים אשר מצבו הפיסי מעולה ולוותר על חניה מקורה בקומת העמודים לטובת שטחי מסחר בקומת הקרקע. מכאן מסיק המבקש כי תכנית 4474 פוגעת בשווי הנכס עקב ביטול אפשרות החניה.

לעניין זה יצויין כי, הבניין נשוא השומה המצוי ברח' ארלוזורוב 40 כולל מעלית נוסעים ומס' חניות משותפות לדיירים שאינן צמודות. הבניין כולל 16 יח"ד.

מעיון בתשריט הבית המשותף עולה כי בקומת העמודים מסומנים 5 מקומות חניה בלבד. בנוסף, גם בהתאם לתשריט היתר בניה מס' 490 מיום 27/10/1964 ניתן היתר ל - 5 מקומות חניה בקומת העמודים. דהיינו, גם במצב תכנוני הקודם לא התקיימה אפשרות תכנונית ליצירת חניה לכל הדירות, אלא הותרו 5 חניות בלבד לכלל 16 הדירות.

עפ"י התקנון המוסכם, החניות אינן מוצמדות לדירות מסוימות בבניין. בנוסף, בהתאם לנסח הטאבו מיום 23/10/2025, לתת חלקה 13 הנדונה אין הצמדה כלשהי של מחסן ו/או חניה לדירה. עוד יצויין כי גם בשומת המבקש נטען שמדובר בחניות משותפות שאינן שייכות לדירות ספציפיות.

מהאמור לעיל עולה כי ביחס לרוב הדירות בבנין אין חניה צמודה ובפרט ביחס לדירה נשוא השומה לא הוכחה זכות קניינית לחניה ייחודית. אמנם טענת הפגיעה מניחה קיומה של זכות מוקנית לחניה אשר בוטלה אולם, גם במצב הקודם לא הוכחה זכות קניינית קונקרטית לחניה, אלא לכל היותר אפשרות שימוש כללית ברכוש משותף, הכפופה לזמינות בין הדיירים.

למעשה, מדובר בזכות שימוש משותפת ומוגבלת המשקפת הסתברות של 5 חניות ל - 16 דירות, קרי, סיכוי תאורטי של פחות מ- 30% למציאת חניה פנויה בכל זמן נתון.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בבדיקה מעמיקה של תיקי הרישוי בעסקאות ההשוואה שנבחנו במצב קודם, עולה כי רובן המוחלט של הדירות שנמכרו הינן ללא חניה צמודה. משכך קיימת הלימה כמעט מוחלטת בין מאפייני הדירה נשוא השומה לבין מאפייני הדירות בעסקאות ההשוואה ששימשו בסיס להערכת השווי. דהיינו, שווי השוק שנגזר מנתוני ההשוואה ממילא משקף שוק של דירות שאין להן בהכרח חניה צמודה.

בהתאם לאמור לעיל, קיים קושי מהותי לתמוך בטענת המבקש לפגיעה ישירה בשוויה הספציפי של הדירה. כ"כ, לא הוכח כי נשללה זכות קניינית או תכנונית קונקרטית וכן, לא הוצגה תשתית ראייתית המצביעה על ירידת ערך הנובעת מביטול אפשרות לשימוש מוגבל בחניה משותפת.

לאור האמור, תיבחן ההשבחה בשומה זו בהתאם לנתוני ההשוואה כמפורט להלן.

**10.2.4. <u>שווי - מצב חדש:</u>**

בהתאם לאמור לעיל, במקרה הנדון נקבע השווי במצב החדש עפ"י עסקאות השוואה של נכסים הכלולות 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 09/03/2025 נמכרו מלוא הזכויות בדירה נשוא השומה בתמורה ל- 3,450,000 ₪ המשקף שווי של כ- 69,000 ₪/מ"ר בנוי. בהתאמה למועד הקובע מתקבל <u>שווי של כ- 68,200 ₪.</u>

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

| מס' | גוש חלקה | תאריך | קומה | כתובת | שנת בניה | שטח רשום | מחיר מכירה בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 006954-0005-004 | 01/01/2024 | 1 | ארלוזורוב 34 | 1960 | 56 | 3,810,000 |
| **2** | 006215-0260-017 | 12/02/2024 | 4 | ארלוזורוב 82 | 1948 | 42.72 | 3,000,000 |
| **3** | 006954-0134-016 | 07/04/2024 | 4 | ארלוזורוב 40 | 1960 | 50 | 3,900,000 |
| **4** | 006954/0004/001 | 11/04/2024 | מרתף | ארלוזורוב 32 | 1950 | 18 | 950,000 |
| **5** | 006215-0260-015 | 26/09/2024 | 3 | ארלוזורוב 82 | 1940 | 61.14 | 3,270,000 |
| **6** | 006954-0012-000 | 24/11/2024 | 2 | ארלוזורוב 48 | 1950 | 60 | 3,219,000 |
| **7** | 006954-0134-006 | 14/07/2024 | 2 | ארלוזורוב 40 | 1960 | 52 | 3,710,000 |

יוער, כי במקרה הנדון לא אותרו עסקאות נוספות רלוונטיות במצב חדש. ניתוח הנתונים הנ"ל הינו בהתאם לשטח נטו (עפ"י שטח רשום) התואם ליישום בתחשיב ההשבחה כמפורט בס' 11.2 דלהלן.

הערות לעסקאות הנ"ל:

**לענין עסקה מס' 2** – מדובר בדירת מגורים הממוקמת בקומה רביעית ואחרונה בבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע המצוי ברח' ארלוזורוב 82. בהתאם לתיקון 126 לחוק, ניצול הזכויות בגג הבניין הינו לבעלי הדירות העליונות בלבד. בניתוח העסקה לפי שטח דירה רשום של 42.72 מ"ר בתוספת זכויות לבניית 23 מ"ר על הגג לפי מקדם 0.7 המשקף העדר הצמדה קניינית ודחיה עד להתארגנות והסכמת הדיירים ומקדם 0.8 בגין בינוי חדש על ישן, וכן מרפסת גג כ - 19.7 מ"ר לפי מקדם 0.3 מתקבלים כ - 59 מ"ר אקו'. משקף שווי של כ- 50,900 ₪/מ"ר. בהתאמה לקומה (0.97) מתקבל שווי מתואם של כ- 49,400 ₪/מ"ר בנוי.

**לענין עסקה מס' 3** – מדובר בדירה הממוקמת בקומה עליונה בבניין מגורים בן 5 קומות (כולל ק"ק) המצוי ברח' ארלוזורוב 40. בניתוח העסקה לפי שטח דירה נטו 50 מ"ר ובתוספת זכויות בניה בגג כ- 17.4 מ"ר[5] אקו' ובכפוף להתאמה לקומה (0.97) מתקבלים כ - 67.5 מ"ר אקו'. משקף שווי בגבולות של 57,850 ₪/מ"ר בנוי. בהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי של כ- 55,300 ₪/מ"ר בנוי.

**לענין עסקה 4** - בהתאם להסכם מכר מיום 11/04/2024 נמכר מחסן בשטח של 18 מ"ר בקומת המרתף[6] 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.

בהתאם לעסקאות הנ"ל (נתון 1-7 למעט נתון 4) ובהתחשב בשטח נטו ובכפוף להתאמה לדירה בקומה שלישית (1.5% לקומה) והתאמה למועד הקובע מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 57,650 ₪/מ"ר בנוי בנכס הנדון.

בהערת אגב יצויין, כי אותרו על ידי עסקאות נוספות ברח' ארלוזורוב בטווח של כשנתיים לאחר המועד הקובע, אולם לאור מיקומן ברובע 4 ממזרח לרח' ארלוזורוב ובגדה הצפונית של הרחוב ולמען שמירה על אחידות עם מאפייני הנכס הנדון, הרי שהן לא הובאו אלו בחשבון.

[5] 23 מ"ר חדר גג * 0.7 דחיה והסכמות * 0.8 חדש על ישן + 27 מ"ר מרפסת גג * 0.3 * 0.7 דחיה + 0.8 התאמות = 17.4 מ"ר אקו'.

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

עפ"י האמור לעיל, קיימת שונות גדולה בין ממוצע העסקאות לעסקת בנכס הנדון. לאור ההחלטה בעניין 'רמי לוי' דלעיל, ניתן לעסקה בנכס הנדון משקל גבוה יותר במיוחד. בשקלול עסקת המכר בנכס נשוא השומה (לפי 70%) ועסקאות ההשוואה (30%) מתקבל שווי בגבולות **של 65,000** ₪/**מ"ר בנוי רשום במצב חדש.**

**10.2.5. <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) כדלקמן:

| יום מכירה | גוש חלקה | כתובת | שנת בניה | שטח רשום | קומה | מחיר מכירה בש"ח | מחיר מתואם בנוי בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15/08/2019 | 006902-0209-007 | ארלוזורוב 22 | 1970 | 81 | 3 | 3,924,999 | 64,205 |
| 18/06/2019 | 006215-0262-011 | ארלוזורוב 86 | 1950 | 58 | 2 | 2,800,000 | 64,435 |
| 28/02/2019 | 006215-0266-005 | ארלוזורוב 94 | 1940 | 55 | 1 | 2,650,000 | 67,245 |
| 14/07/2021 | 006215-0245-008 | ארלוזורוב 70 | 1950 | 56 | 2 | 3,235,000 | 66,550 |
| 04/04/2021 | 006215-0264-012 | ארלוזורוב 90 | 1950 | 49 | 3 | 2,650,000 | 62,735 |
| 16/09/2020 | 006215-0264-004 | ארלוזורוב 90 | 1950 | 54 | 1 | 2,925,000 | 69,740 |
| 08/07/2020 | 006215-0263-008 | ארלוזורוב 88 | 1956 | 59 | 1 | 2,650,000 | 58,754 |
| 23/03/2020 | 006215-0436-031 | ארלוזורוב 98 | 1950 | 50 | 3 | 2,300,000 | 59,340 |
| 01/03/2020 | 006215-0264-005 | ארלוזורוב 90 | 1960 | 60 | 1 | 2,765,000 | 61,468 |
| 02/01/2020 | 006954-0012-006 | ארלוזורוב 48 | 1950 | 60 | 2 | 2,600,000 | 57,398 |
| | | | | | | **ממוצע במעוגל** | **63,200** |

עפ"י הנתונים הנ"ל ובהתאמה למועד הקובע (לפי ממוצע המדדים) והתאמה לקומה שלישית, מתקבל בממוצע **שווי של 63,200** ₪/**מ"ר בנוי רשום במעוגל במצב קודם.**

בהערת אגב יצויין כי בהתאם לערכי השווי הנ"ל מתקבלת השבחה המשקפת סך של 1,800 ₪/מ"ר. יוער כי בשומת השמאי ברזילי לנכס בגו"ח 6110/261 רח' ארלוזורוב 180 התקבלה השבחה המשקפת סך של 2,502 ₪/מ"ר.

## 11. תחשיב ההשבחה:

### 11.1. תוכנית 3616א':

| תחשיב ההשבחה תא/3616א' | | | |
|---|---|---|---|
| **נתונים** | | | |
| שטח קומה טיפוסית ברוטו | | | 267 |
| שטח סחיר | | | 250 |
| חדר מדרגות | | | 17 |
| **שווי חדש** | | | |
| **תאור** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח/שווי** |
| שטח קומה חלקית | 173.6 | 1.05 | 182 |
| שטח מרפסת גג | 93.5 | 0.3 | 28 |
| **סה"כ מ"ר אקו' במצב חדש** | | | **210** |
| **שווי קודם** | | | |
| שטח קומה חלקית | 133.5 | 1 | 134 |
| שטח מרפסת גג | 116.5 | 0.3 | 35 |
| **סה"כ מ"ר אקו' במצב קודם** | | | **168** |
| **תוספת שטח אקו'** | | | **42** |
| שווי מ"ר מבונה בש"ח | | | 23,000 |
| סה"כ שווי לפני הפחתות בש"ח | | | 961,688 |
| שווי לאחר הפחתת עלויות התאמה | | 104,531- | 857,156 |
| מקדם דחיה | | | 0.4172 |
| מקדם מושע | | | 0.9 |
| חלק יחסי | | 50/886 | 5.64% |
| **סה"כ השבחה בש"ח** | | | **18,200** |

### 11.2. תוכנית 4474:

| תחשיב ההשבחה תא/4474 | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח דירה רשום** | **שווי מ"ר בנוי** | **סה"כ** |
| מצב חדש | 50 | 65,000 | 3,250,000 |
| מצב קודם | 50 | 63,200 | 3,160,000 |
| **סה"כ השבחה בש"ח** | | | **90,000** ₪ |

## 12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

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

| מהות ההשבחה | התאריך הקובע | ההשבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| תוכנית 3616א' | 24/01/2018 | ₪ 18,200 | ₪ 9,100 |
| תוכנית תא/4474 | 20/01/2024 | ₪ 90,000 | ₪ 45,000 |

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

כריע לפי חוק התכנון והבניה