ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 01/09/2025
מספר מינוי: 727-2025
מספרנו: 407-727-2025 ש

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאי רם סויצקי
בדוא"ל rami@363.co.il

המבקשים, רינה ואורי ירושלמי
באמצעות השמאי אור ברודשטיין
בדוא"ל orhanab8@gmail.com

לכבוד

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
מינוי 727-2025
תת חלקה 4 בגו"ח 6217/451
אנטוקולסקי 13, ת"א

1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תוכנית תא/3729א' ואישור תכנית תא/4474. המינוי התבקש בגין מימוש בדרך של העברת מלוא זכויות הבעלות בנכס, המהווה מימוש מלא של זכויות הבניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: רינה ואורי ירושלמי ע"י שמאי המקרקעין אור ברודשטיין.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ע"י שמאי המקרקעין רם סויצקי.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים לבחינת ההשבחה הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/3729א'	16/06/2018
תא/4474	20/01/2024

ב. ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 07/07/2025 ללא נוכחות הצדדים.
ג. דיון התקיים ביום 06/07/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. <u>מסמכים שהוצגו בפני</u>

3.1 מטעם המבקשים:

- שומה אחרת מיום 30/04/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אור ברודשטיין.
- שומת המשיבה מיום 05/01/2025, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין רמי סויצקי בתוספת דרישת תשלום של הוועדה המקומית מיום 12/01/2025.
- ייפוי כוח מיום 16/02/2025.
- מסמכי בית משותף – צו רישום ותשריט.

3.2 מטעם המשיבה:

- תגובת המשיבה לשומה האחרת מיום 26/05/2025 שנערכה על ידי שמאי המקרקעין רם סויצקי.
- עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח'.
- חוות דעת הנדסיות מטעם המשיבה שנערכו ע"י המהנדס ישראל דוד לנכסים ברחוב ארבע ארצות 9, דיזנגוף 228, גוש חלב 10 ו- סוקולוב 97.
- חוות דעת משפטית מטעם המשיבה, שנערכה בתאריך 30/07/2023 ע"י עו"ד מיכל דיק, לעניין היעדר רלוונטיות של פס"ד קבוצת ירדן לאופן בחינת ההשבחה מכח תכנית תא/3729א'.
- חוות דעת משפטית מיום 01/01/2019 שנערכה ע"י משרדי עורכי הדין הררי טויסטר ושות' לעניין התחשבות בזכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, בעת קביעת ההשבחה שנוצרה נוכח אישור התכניות תא/3616א' ו- תא/3729א'.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6217
חלקה	451
תת חלקה	4
שטח רשום במ״ר	549.00 מ״ר
שטח תת חלקה רשום	106.00 מ״ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	106/788
תיאור הנכס	דירת המגורים המערבית בקומה הראשונה (מעל קומת קרקע) של בניין מגורים ותיק הכולל קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות טיפוסיות, סה״כ 8 יח״ד.
זכויות במקרקעין	בעלות
זכויות מוערכות	מלוא זכויות הבעלות בנכס
כתובת	אנטוקולסקי 13, ת״א

5. תיאור הנכס וסביבתו

הנכס הנדון הינו תת חלקה 4 בגו״ח 6217/451, ומהווה את דירת המגורים המערבית בקומה הראשונה (מעל קומת קרקע) של בניין מגורים ותיק הכולל קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות טיפוסיות, סה״כ 8 יח״ד.
הבניין בנוי מעברו הצפוני של רחוב אנטוקולסקי וכתובתו העירונית אנטוקולסקי 13, ת״א.

<u>הסביבה</u>

סביבת הנכס ידועה כחלק מרובע 4 בעיר תל אביב, אשר גבולותיו הינם רחוב אבן גבירול במערב (לא כולל), נתיבי איילון ודרך נמיר במזרח, רחוב בני דן בצפון ורחוב שאול המלך בדרום וכלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק״ו.

רחוב אנטוקולסקי הוא רחוב פנימי, חד סטרי ושקט, המחבר בין רחוב רמברנדט במזרח לרחוב אבן גבירול במערב, כאשר כניסת כלי רכב לרחוב מתבצעת דרך רחוב רמברנדט בלבד.
הבינוי הרווח הן ברחוב והן בשכונה הוא של בניינים ותיקים בני 3-4 קומות לצד פרויקטים רבים של התחדשות עירונית בני עד 8 קומות, כאשר בנייתם של חלקם הסתיימה וחלקם מצויים בשלבי בניה שונים.

הנכס אינו נכלל בתחום ההכרזה של אונסק״ו. בסביבה קיימת מצוקת חניה.

<u>החלקה</u>

לחלקה, ששטחה הרשום 549 מ״ר, צורה דמוית מלבן. היא בעלת חזית דרומית ברוחב של 17.80 מ׳ הפונה לרחוב אנטוקולסקי ואורכה הממוצע הינו כ- 31 מ׳.

הבניין הבנוי בחלקה כולל קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות טיפוסיות. בכל קומה 2 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד. הוא הוקם בסוף שנות החמישים של המאה הקודמת ומצבו הפיזי תואם את גילו. בבניין לא קיימת מעלית נוסעים ולא קיימים מקומות חניה בתחומי החלקה.

<u>הנכס הנדון</u>

כאמור לעיל, הנכס מהווה את הדירה המערבית בקומה הראשונה בבניין. שטחו הרשום של הנכס הוא 106 מ"ר והחלוקה הפנימית בנכס, בהתאם לתשריט בית משותף, כוללת מבואת כניסה, 2 חדרי שינה, חדר שירותים, חדר רחצה, מטבח, סלון ומרפסות סגורות.

6. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס שנמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת:

6.1 מצב תכנוני קודם

תכנית תא/50

התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 1064, בתאריך 19/12/1940.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 3. זכויות הבניה הינן כמפורט:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
מס' קומות:	3 קומות.
אחוזי בניה:	30% לקומה.
גזוזטראות:	בקומות העליונות – בהתאם לתקנות הבניין שייקבעו מעת לעת בוועדה המחוזית לבניין ובניין ערים, בקומת הקרקע תותר גזוזטרא בלתי מכוסה או מדרגות כניסה הבולטות מקו הבניין, בתנאים.
מבנה עזר בחצר:	15 מ"ר.
צפיפות:	2 יח"ד לקומה לכל היותר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.
תכליות מותרות:	בתי דירה ובתי מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים לאסיפות ציבוריות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרג'ים פרטיים לשתי מכוניות לכל היותר ועוד.

תכנית תא/A

התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 1389, בתאריך 01/02/1945.

התכנית קובעת דרכים חדשות, מגרשי פנאי ומגרשים למטרות ציבוריות באזור A בתכנית 50.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד אזור דירות 3, כאשר כל הוראות תכנית 50 ממשיכות לחול על ייעוד זה.

תכנית תא/246

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 202, בתאריך 06/12/1951.
התכנית הקטינה את קו הבניין האחורי בנכס מ- 6 מ' ל- 5 מ'.

תכנית תא/763

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 995, בתאריך 14/01/1963.
התכנית מתירה הקמת קומה נוספת, מעבר למותר בתכנית 50, ובלבד שתיבנה קומת עמודים המשמשת לחניה בלבד. חלה חובת הקמת מעלית.

תכנית תא/1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 2770, בתאריך 10/12/1981.
בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדר יציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר, כולל שטח המדרגות הפנימיות, בגובה של עד 2.50 מ'. חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

תכנית תא/מ

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 2829, בתאריך 24/06/1982.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבתי מגורים.
בבניינים קיימים ששטח התכסית אינה עולה על 38%, תותר תוספת בניה בשיעור 7% לכל קומה, כולל שטח מרפסות מקורות.
התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 3. זכויות הבניה הינן כמפורט[1]:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
מס' קומות מירבי:	5 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי בניה:	עד 37% לקומה, כולל מרפסות, סה"כ עד 148% מותרים לכל הבניין. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין. בחישוב השטח המותר לא יובאו בחשבון חלקי בניין שאינם נמדדים בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), שטחי שירות בקומת עמודים מפולשת, שטח מגדל המדרגות הבולט מעל שטח הגג וכן שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר, בארבע הקומות התחתונות, ומעבר לקומות אלו כל שטח המדרגות.
מקדם צפיפות:	יח"ד לכל 63 מ"ר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ', אחורי – 6.2 מ', צדדי – 3.6 מ'.

[1] במגרש בשטח גדול מ- 500 מ"ר, אזור דירות 3 לפי תכנית 50.

מרפסות שירות:	בבניינים חדשים, חלה חובת הקמת מרפסת שירות בכל יח"ד, בשטח שבין 2.5 מ"ר (לדירה בשטח של עד 80 מ"ר) ל- 3 מ"ר (דירה בשטח 80 מ"ר ומעלה). מרפסת השירות תהיה צמודה למטבח ותשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים, הצבת מכונת כביסה, תליית כביסה וכיוצא באלה.
סגירת מרפסות:	בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות הבנויות בהיתר, כחלק מאחוזי הבניה הכוללים, בתנאים.
הקלות:	הועדה המקומית לא תאשר הקלות בתחום אזורים שהתכנית חלה עליהם.

תכנית תא/ע

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 3275, בתאריך 28/11/1985.
התכנית, העוסקת בבניית מרתפים והשימושים בו, מתירה הקמת קומת מרתף אחת, בשטח קומה טיפוסית, בגובה 2.20 מ'. שטח המרתף הינו בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין.
השימושים המותרים במרתף הם חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון אולם התעמלות, משחקי ילדים וכו', ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. כמו כן יותרו בניית מחסנים לדיירי הבית בלבד. שטח כל מחסן לא יעלה על 6 מ"ר. לא יותרו מגורים במרתף.
קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בניין.
תותר בניית קומת מרתף נוספת תחתונה בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שקומה זו תשמש לצרכי חניה בלבד.

תכנית תא/מ-1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 3810, בתאריך 01/11/1990.
התכנית מתקנת את הוראות סעיף 32 בתכנית תא/מ' כך שאיסור מתן ההקלות, באזורי תחולתה של התכנית, יוגבל להקלות בדבר אחוזי בניה בלבד.

תכנית תא/ג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 4208, בתאריך 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 ומתירה הקמת חדרי יציאה לגג, אחד לכל דירה הממוקמת בקומה העליונה בבניין, בגובה של עד 2.50 מ', בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין מכח תכניות תקפות.
שטח כל חדר יציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות – 23 מ"ר. לא תתאפשר גישה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות המשותף של הבניין.
בבניינים קיימים ועל פי דרישת הג"א, תותר, במסגרת השטח האמור, בניית ממ"ד.
חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום שכזה, עפ"י הסכמה של כל בעלי המקרקעין, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לנסיגות של 2 מ' לפחות מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, ושל 1.2 מ' משאר המעקות החיצוניים של הגג.
תותר הקמת פרגולה פתוחה מקונסטרוקציה קלה בלבד, בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג / מגדל המדרגות. לא תותר בניית קירות לפרגולה והמרחק בינה לבין מעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ'.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה קטן מ- 90% משטח הקומה שמתחת.
סך כל השטח הבנוי בגג, לרבות חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים, לא יעלה על 50% משטחו.

תכנית תא/2710

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 4540, בתאריך 03/07/1997.
התכנית מאפשרת הקמת מעלית בבניינים קיימים, עם וללא תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.
הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מגדל מבנה מעלית, בתנאים.

תכנית ע'1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167, בתאריך 18/03/2003.
התכנית מחליפה את תכנית תא/ע' ועוסקת בהוראות בניה למרתפים והשימוש בהם.
תותר הקמת 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים ובתכסית של עד 80% (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% יינתן בכפוף לאישור מהנדס העיר). גובה קומות המרתף המרתף הללו לא יעלה על 4 מ' כל אחת.
בנוסף על 2 קומות מרתף אלו ניתן להקים עד 4 קומות מרתף תחתונות, עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין. גובה כל קומת מרתף נוספת לא יעלה על 3.50 מ'.
השימושים המותרים הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
תותר בנייתם של מחסנים דירתיים, אחד לכל יח"ד, אשר יוצמד לה וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12 מ"ר נטו.
בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע רשאית הועדה המקומית לאשר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעליו. הכניסה למרתף תהיה דרך גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הקרקע.

תמ"א 38 על תיקוניה

תמ"א 38 פורסמה לראשונה למתן תוקף בי"פ 5397, בתאריך 18/05/2005. במהלך השנים חלו בה תיקונים, כמפורט:

תיקון	י.פ.	תאריך
1א	5704	16/08/2007
2	6069	10/03/2010
3	6430	11/06/2012
3א	7400	13/12/2016

בין מטרות התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין את סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכח תכנית זו וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תמ"א 38 חלה, בין היתר, על מבנים קיימים, בכל הארץ, אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל-01/01/1980, למעט מבנים שת"י 413 פטר אותם מתחולתו, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי נדרש חיזוקם.

קיימות 2 חלופות לחיזוק הבניין – תוספת בניה על הקיים והריסה ובניה מחדש.

<u>תוספת בניה על הקיים</u>

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית:

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור המיועדת להרחבה.
- הרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף). השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף ויכלול מרחב מוגן דירתי עבור כל יח"ד חדשה. שטח האגף יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
- סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת. שטח הקומה יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה או יח"ד המיועדת להרחבה. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו ומצויות בקומה המפולשת

יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, כתנאי להיתר.

- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה. שטח הקומה או הקומות הנוספות לא יחרוג מקו היקף הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, ויחושב על בסיס הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה או יח"ד המיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על גג הבניין הקיים, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, אשר יחושב על בסיס הקומה המורחבת. תוספת בניה זו תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים קיים שיקול דעת לוועדה המקומית לקבוע האם תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או לפי הוראות התמ"א לקומת גג חלקית. ככל שניתן היתר לתוספת בניה בהתאם לתכנית הגגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מהוראות התמ"א.

קווי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על המבנה. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או אישור קו בניין 0 לצד, ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין. הקמת המעלית בתנאים אלו תותר גם אם לא חלה חובת התקנת מעלית על פי החוק.

חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>הריסה ובניה מחדש</u>

בחלופה זו, סל הזכויות המירבי במסלול זה נגזר ממספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק והינו בנוסף לזכויות הבניה מכח תכניות תקפות, כמפורט:

תוספת שטח עיקרי: מותרת תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת. בנוסף, זכויות בניה של 12 מ"ר לממ"ד עבור כל יח"ד שתיבנה.

תוספת שטח עיקרי נוסף:	תותר תוספת שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות[2] לבניין בנוי בן קומה אחת, שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 2 קומות, שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 3 קומות ושטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין קיים בן 4 קומות ומעלה.
מניין קומות בנויות:	קומות בתת הקרקע לא יבואו במניין הקומות, קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלושה קירות לפחות. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת הקיימת.
שטחי שירות בתת הקרקע:	תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד - חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

הוראות התמ״א לעניין קווי בניין ומעלית בחלופת תוספת על הקיים תקפות גם בחלופת הריסה ובניה מחדש.

<u>שיקול דעת הועדה המקומית</u>

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב להפיק היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה כי אי מתן ההיתר מוצדק ונובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות. יחד עם זאת, בדברי ההסבר לתיקון 3א׳ מובהר כי אין במסמכי מדיניות או בהוראות של תכניות שאינן לפי ס׳ 23 לתמ״א, כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של

[2] שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו שטח הקומה הטיפוסית בבניין בנוי בפועל, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ״ר בגין כל יח״ד קיימת בקומה.

בקשה להיתר מכוח התמ"א, ובכלל זה האפשרות לסטות, במקרים מתאימים, ממסמכי המדיניות או מהוראות שנקבעו בתכניות כאמור, או לנמק בכתב סירוב לבקשה להיתר.

בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות התמ"א. בתכנית מפורטת זו ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ"א, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א בכל הנוגע לשטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנתה של תכנית כאמור בסעיף 23 לתמ"א וזאת משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, בתנאים.

<u>שיתוף ציבור</u>

קבלת אישור לתוספות בניה מכח התמ"א מותנית בפרסום הודעה על הגשת בקשה לקבלתן, ותינתן לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בס' 149 לחוק התו"ב.

מסמך מדיניות (החלטת ועדה מס 0028-12ב-1 מיום 07/11/2012)[3]

מסמך המדיניות הינו מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38, שעודכן נוכח אישור תיקון 3 לתמ"א 38, באותה שנה.

להלן עיקרי סעיפי מסמך המדיניות **לחלופת תוספת בניה על בניין קיים**, לנכסים הממוקמים ברובע 4, מחוץ לאזור ההכרזה:

- תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ'.
- תותר הרחבת דירות בשטח של עד 25 מ"ר, כולל ממ"ד, בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית ועד 10% חריגה למרווח הצידי והאחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי למעט רכיבי חיזוק הבניין.
- תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3 מ' מגבול מגרש אחורי לטובת בניית חדרי ממ"ד לדירות הקיימות.
- תותר, בכל בניין, הקמת קומה נוספת וקומת גג חלקית, המהווה 65% משטח הגג, עם נסיגה מהחזית בלבד. ככל שבנויה קומת גג חלקית, ניתן להשלים את בינוי הקומה, בנוסף לתוספת המצוינת לעיל. שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה

[3] במהלך השנים פורסמו מסמכי מדיניות נוספים. בשומה צוין מסמך המדיניות הנ"ל מאחר ופורסם עוד טרם הפקדת תכנית תא/3729א' מחד ולאחר פרסום לתוקף של תיקון 3 לתמ"א 38 מאידך. מסמכי מדיניות מאוחרים יותר כבר כללו בתוכם הפניות לתכניות הרובעים שהיו כבר בעלות מעמד סטטוטורי ואינם רלוונטיים לענייננו.

שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.

בחלופת בניה והריסה מחדש, במגרשים בשטח של מעל חצי דונם, גובה המבנים הכולל לא יעלה על 7 קומות וקומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 4.[4] קווי הבניין של הבניין החדש יהיו על פי הבניין הקיים.

6.2 מצב תכנוני חדש

תכנית תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407, בתאריך 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות , אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להפיק היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 401.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני, החלקה מצויה בתחום בינוי עד 8 קומות, כמרקם בנוי לשימור.

היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729א' לתכנית תא/5000 :

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א', החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729א'.
- תכנית תא/3729א' גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
- עד כניסתה לתוקף של תכנית תא/3729א', לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

[4] יודגש כי במועד פרסום מסמך המדיניות הנ"ל טרם היה ידוע סופית מה ייקבע בתכנית רובע 4, שכן זו טרם פורסמה להפקדה.

תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818, בתאריך 30/05/2018, ולאישור בעיתונים בתאריך 01/06/2018.

התכנית הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, והיא חלה על רובע 4, שגבולותיו הם רחוב אבן גבירול במערב (לא כולל), נתיבי איילון ודרך נמיר במזרח, רחוב בני דן בצפון ושד' שאול המלך בדרום והוא כלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק"ו, אשר גבולותיה הינם שד' שאול המלך בדרום, רחוב אבן גבירול במערב, שד' דוד המלך בצפון ורחוב דובנוב במזרח. הנכס אינו כלול בתחום הכרזת אונסק"ו.

בין מטרות התכנית:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4.
- הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול בתחום ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים של מתחם זה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 , תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב-יפו.
- פישוט הליכי הרישוי ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל המחליף תכניות נושאיות קודמות.

התכנית קובעת הוראות בניה נפרדות לחלופות של תוספת בניה על הקיים ושל הריסה ובנייה מחדש. קיימות הוראות לבניינים הזכאים לתמריצי תמ"א 38, לבניינים שאינם זכאים לתמריצי תמ"א 38 ולמגרשים ריקים. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות ואינה משנה ייעודי מקרקעין.

<u>חלופת הריסה ובנייה מחדש</u>

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

שטחים אלו כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת, פירים, מסתורים וכדומה אך אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים. זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – בטלות.

להלן עיקרי הוראות הבניה:

- ברחובות שאינם מוגדרים כרחובות ראשיים, מחוץ לאזור ההכרזה, ניתן לבנות עד 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע/ קומת קרקע חלקית, ובנוסף שתי קומות גג חלקיות.
- ככל שתיבנה קומת גג חלקית אחת, היא תיבנה בנסיגה של 3 מ', לכל הפחות, מקו בניין קדמי ו- 2 מ' מקו בניין אחורי. ככל שייבנו 2 קומות גג חלקיות, קומת הגג התחתונה

תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ בחזית המגרש, וקומת הגג העליונה תיבנה בנסיגה של 3 מ׳, לכל הפחות, מקו בניין קדמי ו- 2 מ׳ מקו בניין אחורי.

- קומת קרקע - יותר בינוי מלא או חלקי בקומת הקרקע, ובלבד שתישמר, בחזית המגרש הפונה לרחוב, רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ׳ מקו הבניין. שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין, ימוקמו בתוך שטח הבניין. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח״ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי.
- גובה כל קומה, כולל קומת קרקע וקומת גג, לא יעלה על 3.30 מ׳, מדוד משטח הרצפה של הקומה עד שטח הרצפה בקומה שמעליה.
- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ״ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר/יח״ד. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ׳. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תתאפשר סגירתן. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות ״מדלגות״).
- תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון והתחתון, בכפוף לנסיגה ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה ללא קירות במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ׳, כולל הקורות העליונות.
- שיעור שטחי השירות מסך שטחי השטחי הבניה המותרים מעל מפלס פני הקרקע לא יפחת מ- 20%.
- מס׳ יח״ד המירבי במגרש יחושב מסה״כ השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל מפלס פני הקרקע, חלקי מקדם הצפיפות 90, כאשר כל שארית השווה או גבוהה מ- 0.50 תעוגל כלפי מעלה, שארית קטנה מ- 0.50 תעוגל כלפי מטה.
- קווי בניין: קדמי – בהתאם לתכנית תקפה, צדדי – 3.00 מ׳, אחורי – 5.00 מ׳. תתאפשר חריגה מקו בניין קדמי של עד 0.50 מ׳ ועד 50% מרחוב החזית לכל גובהה, בתנאים.
- מרתפים: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע׳1 על שינוייה. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.
- החניה בבניין חדש תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט במקרים חריגים המצדיקים זאת. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. הגישה לחניה תהיה אחת למגרש, לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית.
- מסתורי כביסה – כל יח״ד חדשה תחויב במסתור כביסה, אשר לא יוצבו בחזית הרחוב. בבניה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור חזיתות הבניין.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סרוקה | שמאי מקרקעין

<u>חלופת חיזוק ותוספת בניה בבניינים קיימים</u>

תוספת זכויות הבניה בבניינים קיימים אפשרית ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים או קומה חלקית וכן שטח למרפסות. כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה, בהתאם לת.י. 413, והיא כוללת שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים, אך שטח המרפסות הינו בנוסף. להלן עיקרי הוראות הבנייה:

- ברחובות שאינם כלולים באזור הכרזת אונסק"ו, בבניינים בגובה של עד 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע/ קומת קרקע חלקית, תותר תוספת בניה של קומה מלאה אחת ומעליה קומת גג חלקית. קווי הבניין בהתאם לתכניות הראשיות.
- קומת הגג החלקית תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו החזית הקדמית. ככל שקיימת בניה בגג למגורים – דירת גג או חדרי יציאה לגג, תתאפשר השלמתה לקומה טיפוסית, ומעליה קומה מלאה נוספת וקומת גג חלקית.
- שטח קומות התוספת יהיה בהתאם לקונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד קיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה וכפועל יוצא גם חישוב הנסיגה בקומת הגג החלקית.
- הרחבת דירות קיימות, כולל במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. שטחי מרחבים מוגנים יכללו במסגרת ההרחבה כאמור.
- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד: הבניה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר הקומות במבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכח תכנית זו. יחידות הדיור החדשות יכללו מרחב מוגן בהתאם לחוק.
- תותר סגירת קומת הקרקע, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו הבניין הקדמי. בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים, והועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח יח"ד שיתווספו בקומה זו לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע, בהתאם להוראות תכנית ע'1, במידה ויצורפו לדירה. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע, במרווחים צידיים ובמרווח אחורי בלבד, ובתנאי שתישמר הגישה לשטחים המשותפים.
- מרחבים מוגנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ולא ניתן למקם מרחב מוגן בגבולות קווי הבניין תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי, בתנאים.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

- בקומות הקיימות תותר בנייתן של מרפסות פתוחות בלבד, אשר הבלטתן מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי לא תעלה על 1.60 מ', בתנאי ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר/יח"ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר/יח"ד. במניין שטחים אלה ייכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות והן יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.
- בקומות התוספת תותר הקמת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. לא תותר סגירתן ולא יותר ניצול שטחן למטרה אחרת. ככל שמרפסות הקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים, בתנאים.
- הוראות הבנייה למרתפים זהות להוראות המפורטות בחלופת הריסה ובניה מחדש.
- גובה קומת / קומות התוספת יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- מספר יח"ד המרבי בקומה או הקומות החדשות יהיה עד מספר יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ"י היתר בנייה. הצפיפות בקומת הגג תיקבע ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, כך שמספר יח"ד לא יעלה על מספרם בקומה הטיפוסית, כאמור לעיל.
- תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון והתחתון, בכפוף לנסיגה ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה ללא קירות במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ', כולל הקורות העליונות.
- תותר חריגה מקווי בניין, בתנאים, לצורך הבלטת רכיבי חיזוק והבלטת חדרי מדרגות ומעלית.
- במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. בבניין קיים תותר חניה באחד המרווחים הצידיים של המגרש, כאשר המרווח הצידי השני יפותח כשטח מגונן. תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם כן קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תכנית תא/4474 – תכנית ארלוזורוב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11950, בתאריך 31/12/2023, ולאישור בעיתונים בתאריך 05/01/2024.

התכנית הינה תכנית להתחדשות רחוב ארלוזורוב והיא מהווה תכנית משלימה לתכנון הקו הסגול של הרכבת הקלה (תת"ל 70א') ולרצף התכניות העירוניות להתחדשות עירונית, ביניהן תכנית תא/3616א' (תכנית רובע 3) ותכנית תא/3729א' (תכנית רובע 4). התכנית חלה, בין היתר, על בנייני המגורים הממוקמים לכל אורך רחוב ארלוזורוב, וכן על מבני מגורים ספציפיים ברחובות עורפיים בין רחוב דרך נמיר לבין רחוב אבן גבירול, ביניהם הבניין בו בנוי הנכס הנדון, בהם נקבעו שבילי קישוריות לרחובות עורפיים.

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

התכנית קובעת **שני ייעודים** לחלקה הנדונה – **ייעוד מגורים ג'** (תא שטח מס' 401, מגרש בשטח של 450.95 מ"ר) **וייעוד שביל** (תא שטח 903, מגרש בשטח 98.02 מ"ר. שטח זה נגרע מצידה המערבי של החלקה).

<u>להלן פירוט עיקרי התכנית, אשר נמצאו רלוונטיים לנכס הנדון</u>:

<u>ייעוד מגורים ג'</u>

פרט	ערך
שימושים	מגורים, שימושים נלווים למגורים לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים. נוסף על השימושים המצוינים יותרו בקומת הקרקע שטחים משותפים כמו מבואות, חדרי אשפה, מתקנים לתפעול הבניין וכיו"ב.
שטחי בניה מותרים	תכסית קומה טיפוסית מהווה את השטח התחום בין קווי הבניין. שטח זה יכלול שטחים עיקריים, שטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטחי שירות בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכו', ולא כולל שטחי מרפסות. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות התכנית מבוטלות.
מספר קומות	7 קומות (כולל קומת קרקע) ו- 2 קומות גג חלקיות. גובה כל קומה לא יעלה על 3.30 מ'.
קומות גג חלקיות	קומת הגג החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו חזית הבניין הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב. קומת הגג החלקית העליונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית, 2 מ' מקו חזית הבניין הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב ו- 2 מ' מקו החזית הפונה לשביל הקישוריות. הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' מרצפת קומת הגג.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

פרט	ערך
קומת קרקע	תישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ'. במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב לרבות בתחום הרצועה המפולשת יותר פיתוח שטחים משותפים בלבד. כלפי שביל הקישוריות תותר סגירה מלאה של קומת העמודים המפולשת. יתאפשר פיתוח בצמוד לדירות בקומת הקרקע במרווח הצידי שאינו פונה לשבילי הקישוריות בלבד ובמרווח האחורי בלבד. ביח"ד אלה יותרו פתחי יציאה אל הגינה שבצמידות אליהן. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו. לא יותר מיקום חדר אשפה הפונה אל שביל הקישוריות. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.
מרתפים	זכויות הבנייה במרתפים יהיו בהתאם לתכנית ע'1. במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע יותר שחזורו בקומת המרתף בבנייה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מס' היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל, ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יגוננו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי בהתאם להנחיות מרחביות. ככל ותיקבע חנייה בתת"ק כאמור בסעיף 4.7.2 (א) (5), חישוב שטחי החלחול בשיעור של 15% יעשה משטח המגרש כולל תחום שביל הקישוריות אשר היה כלול בתחום המגרש ערב אישור התכנית.
שטחי שירות	שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, ויתוכננו כנדרש על פי חוק. היקף שטחי השירות לא יפחת מ- 20% מסך השטחים הכוללים. תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע'1 והשינויים לתכנית ע'1 כמפורט בתכנית תא/4474.
מרפסות	בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. שטח מרפסות העולה על האמור לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד. תותר הבלטת מרפסות בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ', מעבר לקו בניין קדמי למעט לכיוון שבילי הקישוריות כהגדרתם בתכנית ומעבר לקו בניין צידי הניצב לשביל הקישוריות. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").
צפיפות	מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות 90. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ 0.5- תעוגל כלפי מטה. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים על פי תכנית זו.

פרט	ערך
קווי בניין	קו בניין קדמי - 4 מ', קו בניין הפונה לשביל הקישוריות - 0 מ', קו בניין צדדי - 3 מ', קו בניין כלפי המגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב - 5 מ'. בחזית הפונה לרחוב, תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין הקדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.
מצללות	בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות בחוק. תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירת הגג/חדר יציאה לגג. המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ' מקו הבינוי הקדמי והאחורי. גובה המצללה לא יעלה על 3.7 מ' כולל גובה הקורות העליונות. לא תותר בניית קירות או עמודים למצללה. לא יותרו מצללות משופעות.
בריכת שחייה	תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.0 מ' ממעקה הגג. כמו כן, יותר מעקה שקוף לבריכה, בהתאם לנדרש על פי כל דין.
חנייה	במגרשים עורפיים ביעוד מגורים ג' תקן החניה יהיה 1:1 או עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מביניהם.
חיזוק מבנים	הוראות לחיזוק מבנים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/3616א' ו- תא/3729א', למעט ההוראות הנוגעות לשביל הקישוריות כמפורט לעיל.
סטייה ניכרת	סטייה מגובה ומספר הקומות המותר לבנייה במגרשים וחריגה מקווי בניין המוגדרים במסלול הריסה ובניה מחדש תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
הוראות מעבר	חלקים בנויים בתחום הרחבת הדרך לרבות מרפסות בקומת הקרקע ובקומות העליונות, מדרגות גישה, חלקי מקלט תת קרקעי יהוו שימוש מותר בדרך עד למימוש הבניה החדשה. פיתוח הדרך יבטיח את שילוב פתחי היציאה ממקלטים במידה וקיימים עד למימוש הבניה מכח תכנית זו.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

ייעוד שביל

פרט	ערך
שימושים	שביל הולכי רגל ואופניים
בינוי	תותר הצבת ספסלים, מתקנים למי שתייה, קירוי ומצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות, וריהוט רחוב. כמו כן, תותר הצבת מתקני תאורה בתחום השביל ועל גבי חזיתות המבנים הפונים לשביל.
תשתיות	תותר הצבת תשתיות תת קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית. לא יותרו מתקני שנאים וחדרי טרנספורמציה בתחום השבילים.
תת הקרקע	מתחת לשבילי הקישוריות תתאפשר קביעת מתחם תלת מימדי. קביעת מידות המגרש התלת מימדי תתבצע בהליך מתאים בהתאם להוראות החוק. עומק תקרת המרתף לא יפחת מ 1.5- מ' מתחת למפלס הקרקע ובהתאמה לצורכי הפיתוח והתשתיות של שביל הקישוריות. השימושים בתת הקרקע יהיו לפי תוכנית תא/ע/ 1.
חניה	במקרה של חניון משותף בין המגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות תיקבע זיקת הנאה הדדית לרכב בתת הקרקע, במטרה לייצר כניסה ויציאה משותפת לחניון התת קרקעי.
רישום שטחים ציבוריים	השטחים המיועדים לצורכי ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים, לרבות שבילי הקישוריות להולכי הרגל, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי הציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

6.3 רישוי

להלן טבלת היתרי בניה כפי שאותרו בתיק הבניין של הנכס באתר האינטרנט של הוועדה המקומית:

מספר היתר	תאריך	מהות
608	15/12/1957	הקמת בניין חדש בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת העמודים: דירה בת 2.5 חדרים וח"ש, דירה בת 1.5 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר. בקומות א', ב', ג': דירה בת 2.5 חדרים וח"ש, דירה בת 2 חדרים וח"ש ודירה בת 1.5 חדרים וח"ש, בכל קומה. על הגג: חדר כביסה.

להלן טבלת שטחים מסכמת של הבניין, בהתאם להיתר בניה מס' 608 המפורט לעיל (מ"ר):

קומה	שטח עיקרי / בנוי ברוטו	מרפסות	סה"כ
מרתף	34.20		34.20
קרקע	106.35	16.53	122.88
א	164.65	42.69	207.34
ב	164.65	42.69	207.34
ג	164.65	42.69	207.34
גג	21.33		21.33
סה"כ	655.83	144.60	800.43

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 13/02/2025, קיימים לתת חלקה 4 בגו"ח 6217/451, בין היתר, הרישומים הבאים:

ערך	פרט
גוש	6217
חלקה	451
תת חלקה	4
שטח חלקה רשום	549 מ"ר
שטח תת חלקה רשום	106 מ"ר
קומה	ראשונה
חלק יחסי ברכוש המשותף	106/778
בעלות	רינה ואורי ירושלמי, בחלקים שווים
החלק בנכס	בשלמות
הערות	הערת אזהרה 126 לטובת רום סיגל ורום רפאל.

7.2 הסכם מכר

ביום 06/10/2024 נחתם חוזה מכר לפיו נמכרו מלוא זכויות הבעלות בנכס, תמורת 5,000,000 ₪.

8. <u>פסקי דין והחלטות וועדות ערר</u>

להלן סקירת פסקי דין והחלטות וועדות ערר רלוונטיות העוסקות במעמדן של תכניות שהוכנו מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ובסוגיה האם יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38.

8.1 החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח'[5]

ביום 18/08/2022 התקבלה, בדעת רוב, החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בראשות עו"ד סילביה רביד ביחס לתכנית תא/3616א', היא תכנית רובע 3 בתל אביב. להלן עיקרי החלטת ועדת הערר:

א. הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר. המחוקק ייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מכוחה, לאירוע מימוש שעניינו בקבלת היתר בניה, בתנאים הקבועים בהוראת הפטור.

ב. בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק בעת מתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל ההשבחה, הרי שתכנית תא/3616א' הינה קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישור התכנית.

ג. אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב קודם. קביעה זו עולה בקנה אחד עם פסיקה ענפה, 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. אין להביא בחשבון את מדיניות הוועדה המקומית בהקשר לתמ"א 38 במצב הקודם. קביעת המדיניות מקורה בתמ"א, אך היא שלב בדרך הכנתה של התכנית, שכן משזו אושרה היא הטמיעה את המדיניות המעודכנת שקדמה לה.

ה. כאשר הנישום לא חויב בהיטל השבחה בשל התכנית המקנה זכות תכנונית הנתונה לדירה העליונה, אין להביא את הזכות התכנונית לדירה העליונה כזכות מזכה בעת חישוב ההשבחה. עם זאת, העובדה כי במצב הקודם בעלי הדירות העליונות אוחזים בזכות, אשר בעלי הדירות התחתונות אינם חולקים בה, יוצרת ללא ספק, קושי במימוש התכנית, וקושי זה יש לו משמעות כספית שיש להביאה בחשבון ההשבחה.

ו. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ ומנחה אותו לערוך את שומותיו בעניין העררים דלעיל על יסוד החלטת וועדת הערר ובהתאם לנספח עקרונות להכנת השומות המייעצות. להלן עיקרי עקרונות הנספח:

- בהתאם להלכה הפסוקה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאישור התכנית, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי

[5] ערר תא/1118/8291+8290 ו- 8 נוספים, לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

המניח שוק משוכלל וקונה סביר. יש לנטרל עליית שווי מגורמים אשר אינם קשורים קשר סיבתי לאישור התכנית.

- קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות, ובשים לב לכך כי מטרת התחשיבים והנוסחאות הינה לבטא תגובת השוק והתנהגותו. אל לה להפוך לגורם מרתיע בשוק המקרקעין המצנן סחירותן של דירות בתחום הרובע.
- כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות על פיה במצב הקודם. מאידך, אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי.
- בחינת הוראות סעיף 2.3 בתכנית תא/3616א' מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 51% מפוטנציאל יחה"ד המתוכננות. צפי זה משקף את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.
- יש לפרט ולהסביר את השפעתם של <u>מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי</u>, לרבות שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ, מתי ובאיזה היקף, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב. בהתאם למאפיינים אלו יקבע השמאי את אורך החיים הכלכלי של המבנה, ובהשוואה לאורך חיים כלכלי מקובל של מבנה בבניה רוויה.
- יש לפרט ולהסביר את השפעתם של <u>גורמים ומאפיינים תכנוניים</u>, לרבות היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן, מגבלות קווי בניין, קיומה או אי קיומה של בניה בלתי חוקית, כופר חניה ככל שנדרש וכדומה. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך. ככל שקיימת שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.
- <u>גורם השיתוף</u>: גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם. אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס. יש להביא בחשבון את המצב הקנייני (רישום הבניין כבית משותף בו היחידות רשומות, בית שאינו רשום כבית משותף, רישום כחברת גוש חלקה וכיו"ב) וכן את הרכב הבעלות (פרטיים, עיזבונות, תאגידים וכדומה).
- יש לפרוש ולפרט את מכלול הגורמים והשיקולים לפיהם נקבע שיעור ההיוון.

- <u>הוצאות התאמה</u>: 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.

- ועדת הערר מנחה את השמאי המייעץ להציע אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע, תוך התייחסות לשונות בין הנכסים (לרבות בעניין קביעת מדרג של מקדמים), באופן שיקבעו אמות מידה לקביעת מקדמים על פי שיטה אחידה, מבוארת וברורה, על מנת שאלו יסייעו להכנת שומות בעתיד, אחידות ופתרון רוחבי לכלל שומות המכר בתחום הרובע. ככל שיידרש ולאחר שיוכנו אמות מידה אלו, יבחנו השומות המייעצות ואמות המידה המוצעות במסגרתן על ידי ועדה זו.

ז. בהחלטת ועדת הערר צוינה דעת מיעוט של שמאי המקרקעין זהר עירון, היושב בוועדת הערר, במספר נושאים. להלן עיקרי טיעוני דעת מיעוט זו:

- תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית המרחפת מעל לכל שטח המדינה והתגבשות ההשבחה מכוחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה. קודם לקבלת ההיתר לא מתגבשת השבחה ובאין השבחה אין היטל השבחה.
מאחר ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 במועד העברת הזכויות, הדגיש המחוקק את כוונתו לפטור מוחלט מהיטל השבחה, וקבע פטור מפורש מתשלום היטל השבחה בעת מתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, כל זאת לצורך קידום מהות התכנית ועידוד חיזוק המבנים. באותו סעיף חוק, כלל המחוקק גם תכניות מפורטות אשר נערכו מכוחה של תמ"א 38, מאחר ואלו נועדו לתכליתה של התכנית עבור עידוד חיזוק מבנים.
לעמדת דעת המיעוט, אין ללמוד מקיומו של הפטור 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, מאחר ותכנית תא/3616א' הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, הרי שאין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל אישורה בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.

- בבואנו לאמוד השבחה במידה וקיימת, עומד בפנינו כאבן יסוד, הכלל לפיו יש לבחון תחילה באם עלה שוויים של המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, כי באין עלייה בשווים של מקרקעין לא יקום ולא יהיה היטל השבחה.
לעמדת דעת המיעוט, לא הוכחה עליית ערך המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616א'. 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 של שמאי מכריע.
2 מהשמאים המכריעים, מר משה נדם ומר תמיר שדה, ערכו הבחנה ובדיקה שמאית כנדרש, על פי סקרי מחירים אשר ערכו בסביבה הקרובה, אולם מסקנותיהם שונות (הפוכות ומנוגדות). בתנאים אלו, יש להחזיר את המחלוקת לבחינת שמאי מייעץ

לצורך קבלת מסקנה אחת, ברורה ומנומקת - האם חלה השבחה במקרקעין, האם חלה ההשבחה בשל הפעילות התכנונית של הוועדה המקומית ומהו ערך ההשבחה, ככל שחלה.

- תכנית תא/3616א' אושרה למתן תוקף לאחר מתן היתרי בניה רבים, ובאופן גורף, על פי מסמכי המדיניות ליישום תמ"א 38 כפי שפרסמה הוועדה המקומית. מסמכי המדיניות הפנו לתקנון התכנית המופקדת וגילו את דעתה של הוועדה המקומית באשר להיקף הזכויות אשר יוענקו למבקשי החיזוק לפי תמ"א 38 וללא תשלום של היטל השבחה. לא נמצא ולא הוצג כל סירוב למתן היתר בניה התואם את מסמכי המדיניות, וקבלת הזכויות, לפי מספרם הגדול של היתרי הבניה אשר אושרו וניתנו בהתאמה למסמכי המדיניות, היתה בוודאות מוחלטת. יתכן, כי וודאות זו עשויה היתה להוביל לעליית הערך (במידה וחלה) לפני וללא כל קשר לתוכנית תא/3616א', ולא ניתן לייחסה לתוכנית.
בעת רכישת זכויות, בוחן הרוכש הסביר את המגרשים שבסביבת הנכס הנרכש ואת היתרי הבניה שניתנו, ומשלם גם בעבור זכויות בניה שאינן מוגדרות בתכניות מפורטות, אשר אושרו במגרשים דומים בסביבה הקרובה. איון השפעת המדיניות התכנונית מהשווי הנקוב בשומת היטל השבחה במצב הקודם, יוצר שווי תיאורטי אשר באופן מובהק חסר ביסוס שמאי.

- יש להביא בחשבון וודאות נמוכה ודחייה ארוכה למימוש הזכויות, שכן מאז אישורה של תכנית תא/3616א', ולמרות התמריצים הגדולים למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה על פיה, שיעור המבנים בהם נוצלו הזכויות מתוך כלל המבנים הזכאים לחיזוק הינו נמוך. שיעור זה נובע, ככל הנראה, מהקושי האובייקטיבי שבתוספת בנייה על בניין בו מספר בעלי זכויות, הדורשת את הסכמת בעלי הזכויות האחרים, מהקושי של שיתוף הפעולה ביניהם ומהדרישות המחמירות של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בבואה לאשר בקשה להיתר בנייה.
לעמדת דעת המיעוט, אף ניתן ללמוד על הקושי הכרוך במימוש הזכויות מהוראות סעיף 2.3 בתכנית תא/3616א', לפיה צפי המימוש האופטימלי למימוש הזכויות (על פי עורך התכנית) הינו 50% בלבד, וכן מהעובדה כי בתכניות "לב העיר" מומשו זכויות בניה בהיקף של 10% בלבד.

- בנכסים אשר יוחלט לגביהם כי השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו, בדחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס, יש לחשב את יתרת החיים הכלכליים בנכס החל ממועד השיפוץ האחרון אשר נערך (בהוצאה כספית ניכרת) בחלקים המשותפים של המבנה, לרבות ציפוי או חיפוי הקירות, התקנת מעלית נוסעים לקומות המגורים, שיפוץ המבואה וחדר המדרגות, החלפת מערכות תשתית וכדומה.

- לעמדת דעת המיעוט, אין לגבות היטל השבחה בגין האפשרות לבניית בריכת שחיה במרפסת הגג או על גג הקומה העליונה, בין היתר נוכח אינטנסיביות השימוש הנמוכה בבריכה לתקופת הקיץ בלבד (לעומת מרפסת גג שהשימוש בה נפרס על פני

כל השנה), הפסד מרפסת גג, עלויות הקמת הבריכה והעובדה כי ניתן היה, במצב הקודם, להקים בריכה יבילה פריקה אשר השימוש בה אינו שונה מהשימוש בבריכה בנויה והיא מאפשרת ניצול של גג המבנה ושל מרפסת הגג בעונת החורף.

8.2 פס"ד לויתן אדיב שמואל בבית המשפט המחוזי (להלן: **"פס"ד לויתן במחוזי"**).

על החלטת ועדת הערר הנ"ל הוגש לבית המשפט ערעור מנהלי (עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב). ביום 08/01/2024, לאחר מועד הגשת ושמיעת טיעוני הצדדים בדיון במינוי זה, התקבל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בערעור זה. להלן עיקרי פסק הדין:

א. סעיף 19(ב) לחוק התכנון והבניה איננו מעניק פטור מהיטל השבחה בעת מימוש בדרך של מכר אלא בדרך של הפקת היתר בניה בלבד.

ב. תכנית תא/3616א' הינה תכנית קונקרטית ומסוימת היוצרת ודאות עקרונית וממילא מקנה זכויות בניה. על כן, ההשבחה מתגבשת בעת אישורה והיטל משולם בעת מכר. לעומת זכויות הבניה מכח תכנית תא/3616א', זכויות בניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה בעת מכר.

ג. לאחר סקירה וניתוח של הפסיקה העדכנית, מגיע בית המשפט למסקנה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38 בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק, בין היתר על ידי בדיקה כיצד נהגה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות. השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה.

ד. עליית ערך, ככל שאירעה ברובע 3 כתוצאה ממסמך המדיניות, "נבלעת" בעליית ערך, ככל שאירעה, כתוצאה מתחולתה של תמ"א 38 על אותו רובע 3. על כן, קובע בית המשפט, אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות.

ה. <u>צפי המימוש המוערך בתכנית</u> - השמאי המייעץ יכול וצריך להתייחס להיתכנות המימוש בפועל בעת עריכת שומתו, על סמך ניסיונו וידיעותיו המקצועיות, כפי שאף הונחה לעשות כן בהנחיות שניתנו על ידי ועדת הערר בנספח א'. הוא גם הונחה לעניין משך הדחיה הצפוי לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. אין צורך לקבוע מראש כיצד תיקבע הדחייה מאחר ומדובר בעניין שמאי מובהק.

8.3 החלטת וועדת הערר בעניין אהרון ברק ואח'[6]

ביום 05/09/2022 התקבלה פה אחד החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, ברשות עו"ד בנימין זלמנוביץ', לעניין אופן בחינת ההשבחה במימוש במכר לתכנית 9988 (תכנית רחביה), שהינה תכנית שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38. להלן עיקרי החלטת ועדת הערר:

א. עקרון היסוד העומד בבסיס החיוב בהיטל הוא עקרון הצדק החלוקתי. על מנת לגבות היטל השבחה יש להוכיח הן את עליית ערך המקרקעין והן את קיומו של קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית היוצרת השבחה במקרקעין (אישור תכנית , מתן הקלה או התרת שימוש חורג) לבין עליית השווי של המקרקעין. יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ולאחריה (מצב קודם אל מול מצב חדש) כאשר הוא משקף את התמורה אשר קונה סביר מוכן לשלם עבור הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה.

ב. לצורך קביעת ההשבחה, על השמאי לבחון את שיעור עליית ערכם של המקרקעין שתיקח בחשבון את סיכויי התממשות פוטנציאל הזכויות שבתכנית. בהקשר זה ברי כי אם בעקבות תכנית הכוללת תוספת זכויות עלה ערך הקרקע רק באופן חלקי משום שהשוק לא נותן ערך מלא לזכויות מסיבות שונות, אזי על פי הדין אין לחייב מעבר לעליית ערך זו.

ג. הענקת זכויות תיאורטיות בתכנית איננה עילה, כשלעצמה, לגביית היטל השבחה, כל עוד השוק לא נותן להן ערך כלכלי. במילים אחרות גם כאשר השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הינו יישום התכנית, לצורך חישוב היטל השבחה צריך להביא בחשבון את הסיכוי למימושה בפועל של התכנית בשל מורכבותה וריבוי הבעלים בה. כלומר, יש לבחון לא רק מהי התועלת של בעלם של המקרקעין היום מהתכנית שתמומש בעתיד, אלא גם לבחון את ההסתברות שהתכנית בכלל תמומש בעתיד.

ד. בהתאם לפסקי הדין דלי דליה[7] ולוסטרניק[8], יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, ציפייה כללית לפיתוח המקרקעין כחלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלו. לעומת זאת, יש לנטרל את ההשפעה של הליכי התכנית של תכנית ספציפית. השפעתה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין הינה כללית ולא ספציפית. היא אינה קשורה להליכי התכנון של תכנית ספציפית ועל כן, וכפי שנקבע במספר החלטות ועדת ערר כגון רון ציון[9], דן הוד[10] ואביבה אליסיאן[11], אין לנטרל את השפעתה על שווי המקרקעין במצב הקודם. נטרול תמ"א 38 במצב קודם יביא לסיכול כוונת המחוקק שביקש להעניק לתמ"א 38 פטור

[6] ערר 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'.
[7] בר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועד ה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה.
[8] ע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
[9] ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
[10] ערר (ת"א) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.
[11] ערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.

מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר, ופסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון, שקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן צפות ולא מתגבשות במימוש בדרך של מכר.

8.4 פס"ד אהרון ברק במחוזי[12]

א. על החלטת וועדת הערר הנ"ל הוגש לבית המשפט ערעור מנהלי (עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' אהרון ברק ואח', ביום 11.03.2025 ניתן בבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים פסק דינו של כבוד השופט דוד זילר.

ב. בפסק דין זה נקבע כי זכויות התמ"א (או תכנית מכוחה) יהיו חלק מהמצב הקודם בעת חישוב היטל השבחה.

ג. פסה"ד מפנה להלכת לוסטרניק וקובע כי יש להביא בחשבון את עליית הערך שאין חולק כי ארעה כתוצאה מתמ"א 38/תכנית 10038..

ד. בפסה"ד מנותח בהרחבה מדוע אין לנטרל את השפעת תמ"א 38/ תכנית 10038 משווי המצב הקודם.

לבסוף נקבע כי "....דין הערעור להידחות, בהינתן כי מקבל אני את קביעת וועדת הערר לפיה אין מקום לנטרל בעת חישוב שווי המצב הקודם, את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38/ תכנית 10038..."

[12] עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אהרון ברק ואח'.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור תכנית תא/3729א' ומאישור תכנית תא/4474, בדרך של מימוש זכויות במכר – המהווה מימוש מלא.

ב. המועד הקובע להערכת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3729א' הוא 16/06/2018, 15 יום לאחר פרסום אישורה של תכנית תא/3729א' בעיתונים.
המועד הקובע להערכת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/4474 הוא 20/01/2024, 15 יום לאחר פרסום אישורה של תכנית תא/4474 בעיתונים.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס ברחוב אנטוקולסקי 13 בת"א, בתחום רובע 4 ומחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו.

ו. המצב המשפטי, מידת הזמינות, היקף זכויות הבניה ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. החלטות וועדות ערר ופסיקה רלוונטית של בתי המשפט ובפרט פסק דין לויתן במחוזי (עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב) כמפורט לעיל.

ח. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

10. טיעוני הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/3729א'	16.06.2018	664,820 ₪	207,484 ₪
תא/4474	20.01.2024	653,962 ₪	אין השבחה, לחלופין 275,639 ₪

10.1 עמדת המשיבה

א. <u>השבחה בגין אישור תכנית תא/3729א'</u>

ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3729א' נובעת מתוספת זכויות בניה ויח"ד חדשות לבניין, במסגרת חיזוקו כנגד רעידות אדמה.

מבין החלופות שמציעה התכנית, חיזוק ותוספת בניה על הבניין הקיים או הריסה ובניה מחדש, נמצא כי השימוש המיטבי הינו בחלופת הריסה ובניה מחדש.

בהתחשב בבינוי הקיים בחלקה ומיקום החלקה ברחוב אנטוקולסקי, מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, במצב החדש ניתן לבנות בניין מגורים חדש הכולל קומת קרקע, 5 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות גג חלקיות, בכפוף לנסיגות המפורטות בתכנית.

התייחסות לפס"ד לויתן במחוזי

- ביום 18/08/2022 התקבלה החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל[5] בה נקבע, בין היתר, כי הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית תא/3616א', כי אין להתחשב בתמ"א 38 והמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם וכי זכויות בניה מכח תכנית תא/3616א' הן מוקנות ולא מותנות.
- פס"ד לויתן במחוזי הסכים עם החלטת וועדת הערר בעניין לויתן בקבעו כי פטור מהיטל השבחה מכח סעיף 19 לתוספת השלישית לא חל במימוש בדרך של מכר וכי זכויות בניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה במימוש בדרך של מכר.
- לעמדת המשיבה, החלטת בית המשפט לפיה יש להביא בחשבון באופן חלקי שווי זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, תוך שימת דגש על חוסר הוודאות לקבלת זכויות אלו, הינה שגויה ומהווה סתירה לקביעה כי זכויות בניה מכח תמ"א 38 הן מותנות ולא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה במימוש בדרך של מכר.
- פס"ד לויתן במחוזי סותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לענייינים מנהליים (חיפה), עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. כמו כן, הוא סותר גם מספר פסיקות של בית המשפט העליון ובית המשפט המחוזי,

לרבות פס"ד גוזלן[13], פס"ד אליק רון[14], פס"ד אופל נדל"ן[15], פס"ד סי בי די סטאר[16] ופס"ד קוזניץ[17].

- כמו כן, פס"ד לויתן במחוזי נותן משקל לפסיקה שאינה רלוונטית לסוגיה האמורה והכל תוך ניתוחה באופן שגוי ובפרט מתן משקל לאמירת אגב נקודתית בפס"ד אלינוער רבין[18], בהקשר לתכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38, והתייחסות לפס"ד דלי דליה[19], שעסק בהסדר חוקי אחר – תביעת פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- פס"ד לויתן במחוזי אינו חלוט והמשיבה הגישה ערעור על החלטת בית המשפט בעניינו.
- נוכח כל האמור לעיל, לעמדת המשיבה אין לפעול בהתאם לפס"ד לויתן במחוזי אלא בהתאם לערר לויתן ואין להביא בחשבון הוראות וזכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם.

עיקרי עקרונות התחשיב:

<u>מצב קודם</u>

- בחישוב שווי המצב הקודם הובא בחשבון שווי הנכס כבנוי, סה"כ 106 מ"ר.
- הובא בחשבון שווי של 36,000 ₪ למ"ר בנוי, בהתבסס על ניתוח 9 עסקאות מכר של דירות ותיקות, 7 מהן לנכסים ברחוב אבן גבירול ועוד 2 לנכסים ברחוב יהודה המכבי, שנערכו בין השנים 2016 ל- 2018.
- סה"כ שווי המצב הקודם – **3,816,000** ₪.

<u>מצב חדש</u>

- הובא בחשבון כי במצב החדש ניתן לבנות בניין מגורים חדש הכולל קומת קרקע, 5 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות גג חלקיות, הבנויות בהתאם לנסיגות הנדרשות בתכנית.
- הוכנה פרוגרמה תכנונית בהתאם להוראות תכנית תא/3729א'. הובאו בחשבון שטחים סחירים בקומת הקרקע, בקומות הטיפוסיות ובקומות הגג החלקיות, כמו גם שטחי מרפסות גג. הובא בחשבון יחס ברוטו / נטו של 0.66 בקומת הקרקע ויחס נטו / ברוטו של 0.80 בקומות הטיפוסיות וקומות הגג החלקיות בבניין.
- הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.00 לשטח הקומות הטיפוסיות, 1.20 לשטח קומת הקרקע וקומות הגג החלקיות ו- 0.30 לשטחי מרפסות הגג.

---

[13] בר"מ 2286/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
[14] רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.
[15] בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון.
[16] עמ"נ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
[17] עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ ואח'.
[18] רע"א 9188-04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים.
[19] בר"מ 10212-16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

- חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף הינו 106/778 חלקים.
- בוצעה הפחתה בשיעור של 29.50% (N=6, I=6%) בגין דחייה ומושע.
- הובא בחשבון שימוש ביניים עד למועד הריסת הנכס, סה"כ 620,160 ₪.
- הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על 13 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 25,000 ₪ לבין 28,000 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה בגין אישור תכנית תא/3729א'

תיאור	שטח	מקדם שווי / שווי בנוי	יחס ברוטו נטו	סה"כ
מצב קודם - שווי הנכס כבנוי	106.00	36,000 ₪	100%	3,816,000 ₪
שווי מצב חדש - תכנית תא/3729א' - הריסה ובניה מחדש				
קומת כניסה	217.94	1.20	66%	172.61
קומות טיפוסיות 1-5	1,266.70	1.00	80%	1013.36
קומת גג תחתונה	217.94	1.20	80%	209.22
מרפסת גג קומת גג תחתונה	35.40	0.30	100%	10.62
קומת גג עליונה	194.34	1.20	80%	186.57
מרפסת גג קומת גג עליונה	23.60	0.30	100%	7.08
סה"כ שטח אקו'				1,599.47
שווי מ"ר מבונה				25,000 ₪
שווי כזמין לחלקה בשלמות				39,986,636 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.1362
שווי חלק יחסי כזמין				5,448,051 ₪
דחייה (6 שנים, 6%)				0.7050
שימוש ביניים (6 שנים, 3%)	5.4172	3%	6	620,160 ₪
שווי מצב חדש לנכס				4,460,820 ₪
השבחה				644,820 ₪

ב. <u>השבחה בגין אישור תכנית תא/4474</u>

ההשבחה בגין אישור תכנית תא/4474 נבחנה בגין תוספת קומה טיפוסית אחת בחלופת הריסה ובניה – 6 קומות טיפוסיות בתכנית תא/4474 לעומת 5 קומות טיפוסיות בתכנית תא/3729א'.

<u>מצב קודם</u>

- הובא בחשבון סך השטח האקו' שחושב בתחשיב שווי המצב החדש בתכנית תא/3729א', סה"כ 1,599.47 מ"ר.
- הובא בחשבון שווי של 38,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח 6 עסקאות מכר לדירות חדשות, שנערכו בשנים 2023 ו- 2024 בכתובות אבן גבירול 126-128 (גו"ח 6213/1493), אבן גבירול 146 (גו"ח 6213/64) ואבן גבירול 56 (גו"ח 6111/154). מניתוח העסקאות מתקבל שווי הנע בין 71,053 ₪ לבין 83,729 ₪ למ"ר בנוי. כמו כן מפנה שמאי המשיבה להכרעות של השמאי המכריע בועז קוט לנכסים ברחוב לילינבלום 8-10 (גו"ח 6923/4, למועד קובע 07/06/2023, 38,000 ₪ למ"ר מבונה) וברחוב אבן גבירול 108 (גו"ח 6217/682, למועד קובע 13/10/2021, 32,500 ₪ למ"ר מבונה).
- הובאה בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור 7% עד למימוש הזכויות.
- הובא בחשבון חלקו של הנכס ברכוש המשותף – 106/778 חלקים.

<u>מצב חדש</u>

- הובא בחשבון כי במצב החדש ניתן לבנות בניין מגורים חדש הכולל קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות גג חלקיות, הבנויות בהתאם לנסיגות הנדרשות בתכנית.
- הוכנה פרוגרמה תכנונית בהתאם להוראות תכנית תא/4474. הובאו בחשבון שטחים סחירים בקומת הקרקע, בקומות הטיפוסיות ובקומות הגג החלקיות, כמו גם שטחי מרפסות גג. הובא בחשבון יחס ברוטו / נטו של 0.66 בקומת הקרקע ויחס נטו / ברוטו של 0.80 בקומות הטיפוסיות וקומות הגג החלקיות בבניין.
- הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.00 לשטח הקומות הטיפוסיות, 1.20 לשטח קומת הקרקע וקומות הגג החלקיות ו- 0.30 לשטחי מרפסות הגג.
- חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף הינו 106/778 חלקים.
- בוצעה דחיה של 3 שנים בשיעור 7% עד למימוש הזכויות.
- הובא בחשבון שווי של 38,000 ₪ למ"ר מבונה.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה בגין אישור תכנית תא/4474:

תיאור	שטח	מקדם שווי / שווי בנוי	יחס ברוטו נטו	סה"כ
מצב קודם - תכנית תא/3729א' - הריסה ובניה מחדש				
קומת כניסה	217.94	1.20	66%	172.61
קומות טיפוסיות 1-5	1,266.7	1.00	80%	1,013.36
קומת גג תחתונה	217.94	1.20	80%	209.22
מרפסת גג קומת גג תחתונה	35.40	0.30	100%	10.62
קומת גג עליונה	194.34	1.20	80%	186.57
מרפסת גג קומת גג עליונה	23.60	0.30	100%	7.08
סה"כ שטח אקו'				1,599.47
שווי מ"ר מבונה				₪ 38,000
שווי כזמין לחלקה בשלמות				₪ 60,779,687
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.1362
שווי חלק יחסי כזמין				₪ 8,281,037
דחייה (3 שנים, 7%)				0.8163
שווי מצב קודם לנכס				₪ 6,759,793
שווי מצב חדש - תכנית תא/4474 - הריסה ובניה מחדש				
קומת קרקע	217.94	1.2	66%	172.61
קומה 1	253.34	1	80%	202.67
קומה 2	253.34	1	80%	202.67
קומה 3	253.34	1	80%	202.67
קומה 4	253.34	1	80%	202.67
קומה 5	253.34	1	80%	202.67
קומה 6	253.34	1	80%	202.67
קומה 7	194.34	1.2	80%	186.57
מרפסת גג קומה 7	47.2	0.3	100%	14.16
קומה 8	161.4	1.2	80%	154.94
מרפסת גג קומה 8	32.94	0.3	100%	9.88
סה"כ שטח אקו'				1,754.20
שווי מ"ר מבונה				₪ 38,000
שווי חדש כזמין לחלקה בשלמות				₪ 66,659,697
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.1362
דחייה (3 שנים, 7%)				0.8163
שווי מצב חדש לנכס				₪ 7,413,756
השבחה				₪ 653,962

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

10.2 עמדת המבקשים

א. <u>השבחה בגין אישור תכנית תא/3729א'</u>

לעמדת שמאי המבקשים אישור תכנית תא/3729א' אינו משביח את הנכס מהטעמים הבאים:

פטור מהיטל השבחה מכח סע' 19(ב)(10) לתוספת השלישית

תכנית תא/3729א' הינה תכנית שהוכנה מכח הוראות סעיף 23 לתמ"א 38, והיא מטמיעה בתוכה את הוראות תמ"א 38. מכאן, ובהתאם להחלטת וועדת הערר צ.ו.ר. מעוף[20], סעיף 19(ב)(10) מעניק לתכנית פטור מהיטל השבחה, הן במימוש בדרך של מכר והן במימוש בדרך של הפקת היתר בניה.

הכללת זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם

לעמדת שמאי המבקשים, נוכח האמור בפס"ד לויתן והחלטת ועדת הערר ופסק הדין בעניין אהרון ברק ואח', יש להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38.

<u>מבחינת עקרון ההתעשרות</u>, תכנית תא/3729א' לא הגדילה את זכויות הבניה שהעניקה תמ"א 38 במצב הקודם ואף הגבילה את היקף זכויות הבניה, קווי הבניין וכדומה, כך שלא חלה התעשרות.

<u>מבחינת עיקרון הוודאות</u>, אמנם נקבע בהלכת אופל קרדן וכן בהחלטת ועדת הערר בעניין צ.ו.ר. מעוף כי ההשבחה בגין תמ"א 38 מתגבשת בעת מתן היתר בניה, אך בפועל טרם אישור תכנית תא/3729א' הופקו היתרי בניה רבים בתחום רובע 4 בהיקף תוספת בניה של 1.5 קומות כך שהיתה וודאות גבוהה לאישור זכויות בניה מכח תמ"א 38. במצב החדש, בתכנית תא/3729א' קיימות התניות רבות וחלקן אף מחמירות מאשר בתמ"א 38, כך שלא חל שיפור בוודאות לקבלת זכויות בניה.

היעדר כדאיות כלכלית למימוש הזכויות

לעמדת שמאי המבקשים, נוכח מאפייני החלקה והנכס, לרבות היעדר האפשרות להרחבת הדירות הקיימות, להקמת מעלית נוספים והתקנת מקומות חניה בשטח המגרש, ובנוסף הגדלת הצפיפות, אין היתכנות כלכלית למימוש הזכויות ולבעלי הזכויות בחלקה אין כל תמריץ להסכים למימושן.

[20] עררים מס' תא/85025/09 ואח' צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב.

תחשיב השבחה חלופי

ככל שלא יתקבלו טענותיו העיקריות, מציג שמאי המבקשים תחשיב השבחה חלופי. להלן עיקרי תחשיב ההשבחה החלופי:

<u>שווי מצב קודם</u>

- שווי המצב הקודם מהווה את שווי הנכס כבנוי בתוספת חלק יחסי של הנכס בזכויות בניה המוענקות מכח תמ"א 38.
- הובא בחשבון שווי של 39,000 ₪ למ"ר בנוי. בהינתן כי שטח הנכס הינו 106 מ"ר, מתקבל כי שווי הנכס כבנוי הינו 4,134,000 ₪.
- <u>זכויות בניה מכח תמ"א 38</u> – הובא בחשבון כי במצב הקודם ניתן היה להוסיף לבניין קומה טיפוסית מלאה בשטח 212 מ"ר (לפי מקדם שווי 1.00), קומת גג חלקית בתכסית 50% משטח הקומה שמתחתיה, סה"כ 106 מ"ר (לפי מקדם שווי 1.20) ומרפסת גג בשטח 113 מ"ר (לפי מקדם שווי 0.30). לזכויות הבניה מכח תמ"א 38 הובא בחשבון מקדם וודאות 0.85.
הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין עלויות התאמה. לעמדת שמאי המבקשים, גובה עלויות ההתאמה המתבסס על חוות הדעת ההנדסיות של המהנדס ישראל דוד, המובא בחשבון בשומות רבות של הוועדה המקומית, אינו נכון ואינו מתקבל אצל שמאים מכריעים.
הובאה בחשבון הפחתה עבור כופר חניה ל- 4 יח"ד, סה"כ 193,264 ₪.
הובא בחשבון חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 106/778 חלקים.
הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה, כאמור בשומת המשיבה.
שווי היחסי של הנכס בזכויות הבניה מכח תמ"א 38 – 863,508 ₪.
- <u>סה"כ שווי המצב הקודם בנכס</u> – 4,997,508 ₪.

<u>שווי מצב חדש</u>

- <u>השימוש המיטבי</u> – לעמדת שמאי המבקשים, נוכח מאפייני הבניין, משך הדחייה הנדרש ותרומת המחוברים לשווי הנכס, השימוש המיטבי במצב החדש הוא תוספת בניה על הקיים. עם זאת, בתחשיבו מביא בחשבון שמאי המבקשים, בשווי המצב החדש, את חלופת הריסה ובניה מחדש.
- נבנתה פרוגרמה תכנונית לשטחים המותרים לבניה בהתאם לנסיגות ויחס נטו / ברוטו שנקבעו בתכנית תא/3729א', כולל מרפסות גג. הובא בחשבון מקדם נטו / ברוטו של 0.80 בכל הקומות למעט קומת הקרקע[21]. מקדמי השווי שהובאו בחשבון הם 1.00 לקומות הטיפוסיות, 1.2 לקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות[22] ו- 0.30 למרפסות הגג.

[21] בקומת הקרקע לא צוין יחס נטו / ברוטו.
[22] בפרק סוגיות הרלוונטיות לקביעת גובה ההשבחה טוען שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון בקומות הגג מקדם שווי 1.05 לשטח הסחיר, אך כאמור בתחשיב ההשבחה מביא בחשבון מקדם שווי של 1.20.

- הובא בחשבון חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף – 106/778 חלקים.
- הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪, כמפורט לעיל.
- על ההשבחה כזמינה הופעל מקדם דחייה של 0.63, המשקף דחייה של 8 שנים בשיעור 6%[23]. לעמדת שמאי המבקשים, אין להביא בחשבון שימוש ביניים.

להלן תחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקשים, בגין אישור תכנית תא/3729א':

תיאור	שטח	מקדם	מקדם וודאות	סה"כ
מצב קודם - הנכס כבנוי + תמ"א 38				
<u>תוספת זכויות בניה מכח תמ"א 38</u>				
קומה טיפוסית לפי קווי בניין	212	1.00	0.85	180
קומת גג חלקית - תכסית 50%	106	1.20	0.85	108
מרפסת גג	113	0.30	0.85	29
סה"כ שטח אקו'				317
מקדם בינוי חדש על ישן				0.80
שווי מ"ר מבונה				25,000 ₪
הפחתת כופר חניה	4	-48,316 ₪		– 193,264 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.1362
שווי חלקו היחסי של הנכס בזכויות מכח תמ"א 38				863,508 ₪
<u>שווי הנכס כבנוי</u>	106	39,000 ₪		4,134,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם לנכס				4,997,508 ₪
מצב חדש - תא/3729א' - הריסה ובניה				
קומת קרקע	142.4	1.20	1.00	170.82
קומה 1 טיפוסית	253	0.80	1.00	202.4
קומה 2 טיפוסית	253	0.80	1.00	202.4
קומה 3 טיפוסית	253	0.80	1.00	202.4
קומה 4 טיפוסית	253	0.80	1.00	202.4
קומה 5 טיפוסית	253	0.80	1.00	202.4
קומת גג חלקית תחתונה	174	0.96	1.00	167
מרפסת גג קומת גג חלקית תחתונה	79	0.24	1.00	19
קומת גג חלקית עליונה	188	0.96	1.00	180
מרפסת גג קומת גג חלקית עליונה	65	0.24	1.00	16
סה"כ שטח אקו'				1,564.9

[23] בפרק הגורמים והשיקולים בשומת המבקשים טוען שמאי המבקשים לדחייה של 10 שנים בשיעור 7%, בנוסף להפחתה בשיעור של 10% בגין מורכבות זכויות הבניה בגג והפחתה בשיעור 50% נוכח אי הוודאות לקבלת זכויות הבניה. עם זאת, טיעונים אלו אינם מוצאים ביטוי בתחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקשים.

תיאור	שטח	מקדם	מקדם וודאות	סה"כ
שווי מ"ר מבונה				₪ 25,000
שווי מצב חדש כזמין לחלקה בשלמות				₪ 39,120,500
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.1362
שווי חדש לנכס כזמין				5,328,212.1
השבחה לפני דחייה				₪ 330,704
דחייה (8 שנים, 6%)				0.6274
השבחה כדחויה				₪ 207,483.75

ב. <u>השבחה בגין אישור תכנית תא/4474</u>

לעמדת שמאי המבקשים, תכנית תא/4474 אינה משביחה את הנכס, ואף יש לתבוע בגינה ירידת ערך, שכן תוספת זכויות הבניה מכח התכנית (קומה טיפוסית נוספת) באה לפצות את בעלי הזכויות בחלקה על שורה של מטרדים הנוצרים נוכח פניית החלקה הנדונה כלפי שביל הקישוריות החדש, המאיינים את ההשבחה. להלן פירוט המטרדים אשר בגינם יש לבצע הפחתות בשווי הנכס:

- <u>פגיעה בהיקף שטחי הבניה המותרים</u> – לטענת שמאי המבקשים, קווי הבניין בתכנית תא/4474 הוחמרו ביחס לקווי הבניין מכח תכנית תא/3729א' ועל כן שטחי הבניה קטנים - במצב הקודם רוחב החזית הוא 17.90 מ' וקו בניין צדדי של 3 מ' לכל צד, סה"כ רוחב חזית לבניין של 11.90 מ'. במצב החדש רוחב החזית של החלקה הוא 14.90 (הופקעה רצועה של 3 מ' לטובת שביל קישוריות לאורך כל הצלע המערבית), וקווי הבניין הם 0 מ' לכיוון מערב ו- 5 מ' לכיוון מזרח, סך הכל רוחב חזית בניין של 9.90 מ'.
- <u>פגיעה בתכסית המרתף</u> – נוכח החמרת קווי הבניין וכן נוכח הקיטון בשטח החלקה (הופקעה רצועת שטח של 98 מ"ר לאורך כל הצלע המערבית של החלקה), שטח כל קומת מרתף קטן ועלולה להיות השפעה על מספר קומות המרתף הנדרשות להקמה.
- <u>פגיעה בחצר</u> - בצד המערבי של החלקה לא ניתן יותר לנצל את קו הבניין הצדדי לשימוש כחצר לדירת גן. מכאן, כי קיימת פגיעה המתבטאת בהפרש השווי שבין שווי דירת גן עם חצר לשווי של דירה בקומת קרקע ללא חצר.
- <u>מטרד רעש</u> – נוכח היותה של החלקה הנדונה גובלת בשביל הקישוריות ייווצר מטרד רעש שלא היה קיים במצב הקודם. שביל הקישוריות יהווה מטרד רעש עם שימוש אינטנסיבי של הולכי רגל, כלי תחבורה חשמליים (אופניים, קורקינט, שליחים ועוד) ודיבורים בוליום גבוה, זאת בניגוד למצב הקודם בו הצד המערבי של החלקה היה שקט. שמאי המבקשים מעריך את הפגיעה בכ- 7% לדירות הפונות לכיוון מערב וכ- 2% לדירות הפונות לכיוון דרום, ובממוצע 4.5%.

- <u>פגיעה בפרטיות</u> - הצד המערבי, ובפרט הדירות בקומות התחתונות, יהיו חשופים למבטים משביל הקישוריות שמהווה נתיב מרכזי המקשר בין השכונה לרחוב ארלוזרוב ומערכות הסעות ההמונים. שיעור פגיעה ממוצעת - 10%.
- <u>פחת תכנוני</u> - קווי הבניין החדשים וההפקעה של 3 מ' מרוחב חזית החלקה מייצרים מבנה ארוך וצר שקשה לתכנון, ובנוסף קו בניין קדמי של 6 מ' וקו בניין אחורי של 5 מ'.

כמו כן, טוען שמאי המבקשים, תכנית תא/4474 היא תוכנית המשך לתכנית תא/3729א', שהוכנה מכח תמ"א 38, על כל המשתמע מכך.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים בגין אישור תכנית תא/4474, לפיו אישור התכנית לא השביח את הנכס:

תיאור	שטח	מקדם	מקדם וודאות	סה"כ
מצב קודם - תא/3729א' - הריסה ובניה				
קומת קרקע	142.4	1.20	1.00	170.82
קומה 1 טיפוסית	253	0.80	1.00	202.4
קומה 2 טיפוסית	253	0.80	1.00	202.4
קומה 3 טיפוסית	253	0.80	1.00	202.4
קומה 4 טיפוסית	253	0.80	1.00	202.4
קומה 5 טיפוסית	253	0.80	1.00	202.4
קומת גג חלקית תחתונה	174	0.96	1.00	167
מרפסת גג קומת גג חלקית תחתונה	35	0.30	1.00	10.5
קומת גג חלקית עליונה	188	0.96	1.00	180
מרפסת גג קומת גג חלקית עליונה	24	0.30	1.00	7.2
סה"כ שטח אקו'				1,574.5
מצב חדש - תא/4474 - הריסה ובניה				
קומת קרקע	142.4	1.20	1.00	170.82
קומה 1 טיפוסית	195	0.80	1.00	156
קומה 2 טיפוסית	195	0.80	1.00	156
קומה 3 טיפוסית	195	0.80	1.00	156
קומה 4 טיפוסית	195	0.80	1.00	156
קומה 5 טיפוסית	195	0.80	1.00	156
קומה 6 טיפוסית	195	0.80	1.00	156
קומת גג חלקית תחתונה	132	0.96	1.00	167
מרפסת גג קומת גג חלקית תחתונה	47	0.30	1.00	14
קומת גג חלקית עליונה	144	0.96	1.00	180
מרפסת גג קומת גג חלקית עליונה	33	0.30	1.00	9.9
סה"כ שטח אקו'				1,477.72
אין השבחה				

10.3 תגובת המשיבה

א. תכנית תא/3729א'

<u>זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם</u>

לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38, מהטעמים הבאים[24]:

- זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, החלה על כל מדינת ישראל ואינה קונקרטית, אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. לעומת זאת, זכויות הבניה מכוחה של תכנית תא/3729א', החלה על שטח תחום קונקרטי בעיר תל אביב, הינן זכויות בניה המוקנות ספציפית למקרקעין ומשכך, שיקול דעת הוועדה המקומית לאשרן הינו מצומצם ולכן יש לחייב בגינן בהיטל השבחה, גם במועד מימוש זכויות בדרך של מכר. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה לפס"ד אליק רון[14], פס"ד קוזניץ[17], ערר צ.ו.ר מעוף[20] וערר כרמון מינצר[25]
- בפס"ד בלו מרבל[26] קבע השופט גלעד הס כי יש לנטרל, בחישוב שווי המצב הקודם, עליית ערך הנובעת מזכויות בניה המעניקה תמ"א 38. השמאי המכריע דוד בריל פסק בעקבות פס"ד זה, בהכרעתו לנכס ברחוב ועידת קטוביץ' 44 (גו"ח 6212/1080) כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם. כמו כן, מפנה שמאי המשיבה ל- 4 הכרעות בסביבת הנכס, טרם פרסום פסק הדין, כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם.

<u>השימוש המיטבי וכדאיות כלכלית למימוש הזכויות מכח תכנית תא/3729א'</u>

לעמדת שמאית המשיבה, אין לקבל את עמדת שמאי המבקשים בדבר היעדר כדאיות כלכלית למימוש זכויות מכח תכנית תא/3729א', מהטעמים הבאים:

- השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש, המאפשר בניין בניין חדש בן 6 קומות, כולל קומת קרקע הכוללת דירות גן, מעל 2 קומות גג חלקיות עם דירות גג, בריכת שחיה וכו'. מרבית היזמים הפונים לעירייה מאז אישור תכנית תא/3729א' מתכננים להרוס את הבניינים הקיימים ולבנות במקומם בניינים חדשים.
- מעבר לתוספת השטח העיקרי המותר לבניה בתכנית זו, קיימים מספר שיפורים תכנוניים שנוצרו לראשונה בתכנית תא/3729א' אשר לא חויבו בהיטל השבחה במינוי זה, כגון הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמי ואחורי, הגבהת גובה קומת הגג,

[24] זאת בנוסף לטיעוניו המפורטים בנושא בפרק "עמדת המשיבה" לעיל.
[25] ערר הר/8509/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ.
[26] עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו ואח' נ' בלו מרבל ואח', ניתן ביום 06/03/2025.

האפשרות לבנות בריכות שחייה במפלס דירות הגג ובמפלס הגג העליון וביטול החובה לבניית מרפסות שירות.

- בהכרעה של השמאי המכריע משה נדם, לנכס ברחוב ברנדיס 10 בתחום רובע 4, הוא ערך סקר מחירים והגיע למסקנה כי קונה סביר משלם יותר על דירה הכלולה בתחום רובע 4.
- שמאי המשיבה מפנה ל- 7 הכרעות בסביבת הנכס, בתחום תכנית תא/3729א', במימוש בדרך של הפקת היתר בניה, בהן נקבע כי חלה השבחה נוכח אישור תכנית תא/3729א'. לטענתו, קביעת השמאים המכריעים מהווה הוכחה כי גם ככל שמביאים בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם (סל זכויות פטור מהיטל השבחה בעת מימוש בדרך של הפקת היתר בניה) עדיין חלה השבחה חייבת בגין אישור תכנית תא/3729א'.
- ככל שיוכרע כי החלופה המיטבית הינה תוספת בניה על הקיים, יש להביא בחשבון עלויות התאמה לפי מקדם 0.90, בהתבסס על 6 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבע מקדם זה.

<u>מקדם היתכנות – צפי למימוש זכויות מכח תא/3729א'</u>

ביחס לצפי מימוש של 50% של זכויות בניה מכח תכנית תא/3729א', שמאי המשיבה טוען כי ברובע 4 קיימים בניינים מסוגים שונים, כאשר חלקם בניינים גבוהים אשר הסבירות למימוש התכנית בהם הינה אפסית. ההערכה המדוברת נעשתה לכלל שטח התכנית מבלי להבחין בין סוגי הבניינים.

בבחינת הצפי למימוש יש לבחון את הבניין הספציפי, מה סיכויי המימוש בו ולא להתבסס על הערכה כללית לאור מאפייני הבניין הנדון הצפי למימוש הזכויות מכח תכנית רובע 4 הינו גבוה.

<u>דחייה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון דחייה גדולה יותר מאשר הדחייה שהביא בחשבון בשומתו, של 6 שנים בשיעור היוון 6% בתכנית תא/3729א' ושל 3 שנים בשיעור 7% בתכנית תא/4474.

עסקינן ברחוב מבוקש ביותר, בו נהרסו מספר רב של מבנים ונבנו מבנים חדשים במקומם תוך ניצול תוכנית תא/ 3729א'.

תכנית תא/4474 הוסיפה זכויות בניה נוספות מעבר לתוכנית תא/3729א', עובדה המגדילה את הכדאיות הכלכלית ומקצרת את משך הדחייה.

כופר חניה

לעמדת שמאי המשיבה, הוצאות בגין כופר חניה הן אינן בגדר זכות מוקנת. ככל שקיים פתרון במגרש כגון מרתפי חניה, מכפילי חניה ועוד, אין מקום לבצע הפחתה של כופר חניה.

עלויות חיזוק

לביסוס עמדתו כי אין להפחית עלויות חיזוק, מפנה שמאי המשיבה ל- 3 הכרעות בסביבת הנכס התומכות בטיעונו זה.

ב. תכנית תא/4474

זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם

לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38, מהטעמים הבאים:

- זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, החלה על כל מדינת ישראל ואינה קונקרטית, אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. לעומת זאת, זכויות הבניה מכוחה של תכנית תא/4474, החלה על שטח תחום קונקרטי בעיר תל אביב, הינן זכויות בניה המוקנות ספציפית למקרקעין ומשכך, שיקול דעת הוועדה המקומית לאשרן הינו מצומצם ולכן יש לחייב בגינן בהיטל השבחה, גם במועד מימוש זכויות בדרך של מכר. לחיזוק עמדתו, מפנה שמאי המשיבה להכרעת השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב אבן גבירול 44 (גו"ח 6111/218) ולהכרעת השמאי המכריע חיים מסילתי לנכס ברחוב אבן גבירול 48 (גו"ח 6111/572).
- במועד הקובע לאישור התכנית, ינואר 2024, עמדה בתוקף החלטת המועצה הארצית לפיה רשות מקומית אשר תחליט עד לתאריך 02/01/2024 על סיום תמ"א 38 בתחומה, או לא תגיש עד לאותו מועד תכנית כוללת להתחדשות עירונית, תסתיים התמ"א בתחומה ביום 29/02/2024. ככל שתחליט וועדה מקומית שלא להפסיק את תמ"א 38 בתחומה ותגיש תכנית כוללת להתחדשות עירונית לוועדה המחוזית, תוקף התמ"א יהיה עד חודש מאי 2026 או אישור התכנית הכוללת, המוקדם מביניהם.
מכאן, כי ערב המועד הקובע של אישור תכנית תא/4474, היה זה ברור ונהיר כי תוקפה של תמ"א 38 יפוג לכל המאוחר בחודש מאי 2026, ובהתחשב בהתבטאויותיו של ראש עיריית תל אביב, מר רון חולדאי, כי יש לבטל את תמ"א 38, הרי שקיים סיכוי גבוה כי תמ"א 38 בעיר תל אביב תסתיים בתאריך 29/02/2024.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

<u>פנייה לשביל קישוריות</u>

לעמדת שמאי המשיבה, העובדה כי הנכס גובל בשביל הקישוריות מעלה את השווי שלו נוכח קירבה לציר תנועה ראשי ולא מורידה אותו. נוצר מעין מגרש פינתי שצמוד לשטח ירוק. עם תכנון אדריכלי נכון ניתן להפוך חיסרון, ככל שקיים, ליתרון. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי השיבה להכרעת השמאית המכריעה רמה מאור (במקרה זה בתפקידה כשמאית מייעצת) לנכס ברחוב בן יהודה 114 (גו"ח 7078/9, מיום 26/04/2024).

<u>פגיעה בחצר</u>

אלמנט הפגיעה בחצר מגולם כבר בשווי מ"ר מבונה. דירות גן עושות שימוש בגינה צפונית או דרומית ולא בצידה המזרחי ו/או המערבי הקרוב לחלקות הסמוכות.

<u>שטחי בניה מותרים בתכנית תא/4474</u>

לעמדת שמאי המשיבה, השינוי בקווי הבניין לא שינה את סך שטחי הבניה שניתן לבנות בנכס ביחס לתכנית תא/3729א', למעט תוספת הקומה הטיפוסית.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

10.4 התייחסות הצדדים בדיון

שמאי המבקשים

<u>תכנית תא/3729א'</u>

- ביחס לזכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, שמאי המבקשים טוען כי הוא מקבל את כל קביעותיי בהכרעות קודמות שערכתי לתכנית תא/3729א', לדוגמא בנכס ברחוב שלומציון המלכה 15 (גו"ח 6212/495, מיום 22/04/2025).
- בשתי התכניות, ככל שייקבע כי השימוש המיטבי הוא תוספת בניה על הקיים, יש להביא בחשבון מקדם של 0.80 לעלויות התאמה ולא מקדם 0.90, לו טוען שמאי המשיבה בתגובתו.
- משך הדחייה בתכנית תא/3729א' צריך להיות 10 שנים בשיעור היוון 7%, או לכל הפחות עד מועד אישור תכנית תא/4474. במועד אישור התכנית כבר קיים סעיף 78 לחוק התו"ב שפורסם ביחס לתכנית תא/4474, משמע לא ניתן להוציא היתרי בניה מכח תכנית תא/3729א' עד לאישור תכנית תא/4474.

<u>תכנית תא/4474</u>

- לעמדת שמאי המבקשים, אישור תכנית תא/4474 לא השביח את הנכס ותוספת זכויות הבניה לקומה טיפוסית נוספת באה לפצות את בעלי הזכויות בחלקה על שורת מטרדים והפחתות בשווי הנכסים, לרבות הפקעת 100 מ"ר משטח החלקה, מטרד רעש, פגיעה בשווי החצר (לשבילי הקישוריות אי אפשר להפנות חדרי טרנספורמציה, את הכניסה וכו', מה שמרכז את כלל השימושים בחלק העורפי ופוגע באפשרות להקים דירות גן), הקטנת שטח המרתף שמחייבת חפירה של לפחות קומת מרתף נוספת וכו'). בכל מקרה, בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון, בחישוב שווי המצב החדש, הפחתה בשיעור 15% בגין מטרדים אלו.
- שמאי המבקשים מביא כדוגמא את הנכס בחלקה הסמוכה, רחוב אנטוקולסקי 11. לדבריו, כבר בשנת 2015 ביקשו בעלי הזכויות שם להפיק היתר בניה מכח תמ"א 38 להריסת הבניין, כולל כניסה למרתף חניה ממיקום שמסומן כשביל קישוריות בתכנית תא/4474. הוא קיבל היתר אך לא מומש בשל ריצת תכנית תא/3729א'. בסופו של דבר היתה עצירה והוגשה בקשה חדשה ולא ניתן לקיים חלק מהמרכיבים מההיתר הקודם נוכח הפנייה לשביל הקישוריות.
- לאחר בדיקה חוזרת, מבהיר שמאי המבקשים כי לא חל שינוי בשטח קומה טיפוסית בתכנית תא/4474 ביחס לתכנית תא/3729א'.
- יש להביא בחשבון דחייה של 5 שנים בשיעור 7%.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שמאי המשיבה

<u>תכנית תא/3729א'</u>

- שמאי המשיבה סבור כי בקרוב יתפרסם פס"ד של בית המשפט העליון, בו תתקבל עמדת המשיבה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם.
- הטענה לפיה לא ניתן היה לממש את זכויות הבניה מכח תכנית תא/3729א' בשל הכנת תכנית תא/4474 אינה נכונה. היו היתרי בניה שהפנו לתכנית תא/3729א' כבר בשנת 2016 ו- 2017, ברחוב אנטוקולסקי היו כבר מספר מימושים מתוקף תכנית תא/3729א'. השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש.

<u>תכנית תא/4474</u>

- רחוב אנטוקולסקי הוא רחוב טוב ומבוקש בתחום רובע 4. העובדה שהחלקה פונה לשביל הקישוריות רק משביחה את הנכס ובטח שלא גורמת לירידת ערך. בכל העולם, כשיש רכבת קלה, הסמיכות מוסיפה לערך הנכס ולא מורידה אותו.
- בגין תכנית זו לא הוגשה תביעה לירידת ערך מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- לעמדת שמאי המשיבה, הטענות ביחס למיקומי פחי האשפה וכו' הן אמירות בעלמא. ניתן לתכנן את השטח באופן מיטבי כך שלא תחול פגיעה ויתאשרו כל השימושים.
- השימוש בקומת הקרקע לחצר לדירות גן הוא בצד הצפוני של החלקה.
- ברחוב ארלוזורוב קבעו מספר שמאים מכריעים כי חלה השבחה בגין אישור התכנית.
- כאמור, לא חל שינוי בשטח קומה טיפוסית המותר לבניה בין תכנית תא/3729א' לבין תכנית תא/4474.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

11. הכרעה – תכנית תא/3729א'

התייחסות להחלטת ועדת הערר ולפסק דין לויתן במחוזי, בעניין תכנית תא/3616א'

ביום 18/08/2022 התקבלה החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו- 9 אח'[5], בה נקבע, בין היתר, כי אין להביא בחשבון, בעת חישוב השווי הקודם, הן זכויות בניה מכח תמ"א 38 והן את מדיניות הוועדה המקומית לעניין תמ"א 38.

על החלטת ועדת ערר זו הוגש ערעור מנהלי ובתאריך 08/01/2024 התקבל פס"ד לויתן במחוזי הדן בערעור זה. בפסק הדין נקבע, בין היתר, כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת שווי המצב הקודם, זאת בכפוף לבחינה שמאית באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק לקבלת זכויות בניה מכח תמ"א 38 וקביעת מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה.

הן החלטת ועדת הערר והן פסק דין לויתן במחוזי נוגעים לתכנית תא/3616א' ולא לתכנית תא/3729א', הנדונה במינוי זה, ובגינה, נכון למועד כתיבת שורות אלו, לא התקבלה החלטה ספציפית של ועדת הערר מחוז תל אביב. יחד עם זאת, שתי התכניות מהוות מעין תמונת מראה האחת של רעותה. הן תוכננו וקודמו יחדיו, הוראותיהן דומות והיקף שיקול הדעת שמותירה התכנית לוועדה המקומית הינו זהה. על כן, נוכח פס"ד לויתן במחוזי, אני מעריך כי הסיכוי לקבלת החלטה שונה, הגם אם הדיון בעניין תכנית תא/3729א' ייערך בפני יו"ר ועדת ערר אחר במחוז תל אביב, הינו נמוך.

מאחר ופס"ד לויתן במחוזי ניתן בערכאה משפטית גבוהה יותר מאשר החלטת ועדת הערר, כשמאי מכריע אני כפוף לפסיקה זו.

כפי שפורט על ידי בהכרעות שערכתי במינויים קודמים ברובעים 3 ו- 4, וביתר פירוט במינויים אשר הכרעתי בהם התקבלה טרם פרסום החלטת וועדת הערר, עמדתי המקצועית תואמת את עמדת בית המשפט בפס"ד זה ביחס לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם, משמע כי יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, סל זכויות מכח תמ"א 38 אשר קונה סביר היה רואה לנגד עיניו שיאושר בסבירות גבוהה בעת הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה שתכנית תא/3729א' לא באה לעולם, הכל בכפוף לאי ודאות מסוימת לעניין אישור הזכויות והיקפן ולדחייה הנובעת ממאפייני הנכס, הרכב בעלי הזכויות בו, פרסום לפי ס' 149 וכיו"ב.

על אף האמור לעיל, אציין כי אני מודע לכך שפסק דין לויתן במחוזי אינו חלוט ואינו מהווה סוף פסוק לעניין אופן בחינת ההשבחה בעת מימוש במכר בתכניות שהוכנו מכח סעיף 23 לתמ"א 38, ובהן תכנית תא/3729א' במינוי זה. בהינתן היקף העררים וסכומי היטל ההשבחה הגבוהים העומדים על הפרק והעובדה כי ההשלכות בדבר סוגיה משפטית זו אינן מסתכמות בערים תל אביב וירושלים אלא ברמה הכלל ארצית, שכן תמ"א 38 חלה על כל שטח המדינה, הרי שסביר כי החלטה סופית בעניין זה תתקבל רק בבית המשפט העליון, והקביעה בפס"ד לויתן במחוזי, אליה אני כפוף במועד עריכת חוות דעת זו, עוד עשויה להשתנות.

נוכח כל האמור לעיל, וכן נוכח העובדה כי טרם גובשו אמות מידה ברורות ביחס לעריכת הכרעות הרובעים, בחרתי לבחון את ההשבחה בנכס בשתי חלופות, כמפורט:

<u>חלופה א'</u> – בהתאם לפס"ד לויתן במחוזי. בהתאם לחלופה זו, התואמת גם את עמדתי המקצועית, יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם.

<u>חלופה ב'</u> – חלופה זו, המובאת ככל שערכאות משפטיות בעתיד ישנו את קביעת בית המשפט בפס"ד לויתן במחוזי, הינה בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 18/08/2022 ולפיה אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם, ובהתאם לנספח העקרונות המצורף להחלטת ועדת הערר.

11.1 חלופה א' – בהתחשב בזכויות תמ"א 38 בעת חישוב שווי המצב הקודם

השימוש המיטבי

שמאי הצדדים מחשבים את ההשבחה בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש, זאת על אף כי שמאי המבקשים סבור כי השימוש היעיל והטוב הוא לפי חלופת תוספת בניה על הקיים.

נוכח זכויות הבניה המוגדלות אשר מעניקה חלופת הריסה ובניה מחדש והאפשרות לבניית בניין חדש עם חניון תת קרקעי, מחסנים, קומת קרקע המכילה דירות גן, 5 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות גג חלקיות, וכן נוכח העובדה כי שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה בדרך זו, בחלופה זו בחנתי את ההשבחה, בשני מצבי התכנון, בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש.

היקף זכויות בניה במצב החדש

נוכח המימוש בדרך של מכר, שטחי הבניה המותרים חושבו בהתאם לפרוגרמה תכנונית, בהתאם להוראות תכנית תא/3729א', לבניית בניין מגורים חדש המכיל מרתפים, קומת קרקע, 5 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות גג חלקיות. שטחי הבניה שהובאו בחשבון הם שטחי בניה סחירים – שטחים עיקריים + ממ"דים, שטחים נלווים למגורים במרתף הצמודים לדירות הגן ושטחי מרפסות גג. הובא בחשבון יחס נטו / ברוטו של 0.65 בקומת הקרקע והשטחים הנלווים במרתף ויחס נטו / ברוטו של 0.80 בשאר הקומות. מקדמי השווי שהובאו בחשבון הם 0.60 לשטחים הנלווים במרתף, 1.15 לשטח קומת הקרקע, 1.00 לשטח הקומות הטיפוסיות, 1.15 לשטח קומת הגג החלקית התחתונה, 1.25 לשטח קומת הגג החלקית העליונה ו- 0.35 לשטח מרפסות הגג.

היקף זכויות הבניה אשר סביר שהיו מאושרות במצב הקודם

נשאלת השאלה, מה היה צופה אותו רוכש סביר לעניין היקף סל הזכויות שהיה מתאשר על ידי הועדה המקומית במסגרת הפקת היתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה תיאורטית כי תכנית תא/3729א' לא היתה באה לעולם.

בהתאם למסמך המדיניות של עיריית תל אביב לעניין תיקון 3 לתמ"א 38 מיום 07/11/2012, אשר הוכן טרם הפרסום להפקדת תכנית תא/3729א', נקבע בחלופת הריסה ובניה מחדש כי

במגרשים בשטח של מעל חצי דונם, גובה המבנים הכולל לא יעלה על 7 קומות וקומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 4.

בפס"ד לויתן במחוזי נקבע כי אין להביא בחשבון את הוראות מסמך המדיניות בעת חישוב שווי המצב הקודם. יחד עם זאת, לעמדתי, הפרשנות הנכונה לקביעת בית המשפט כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות של עיריית תל אביב הינה כי אין להביאו בחשבון כמקנה זכויות בניה וודאיות אך בהחלט ניתן להביא בחשבון מסמך מדיניות שהוכן טרם תחילת הליכי התכנון של תכניות רובע 3 ו-4 כתימוכין לפרשנות הוועדה המקומית ויישומה של תמ"א 38 ברובע 4 בת"א, הכל בכפוף לסיכון ואי וודאות מסוימת נוכח שיקול הדעת אשר ניתן לוועדה המקומית והיותן של זכויות בניה מכח תמ"א 38 מותנות.

וודאות לאישור זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם

בחינה של היתרי הבניה אשר הוצגו בהכרעות שונות לעניין תכניות הרובעים מציגה, כצפוי, מתאם גבוה בין מסמך המדיניות, שבא לעולם לאחר חשיבה ושיקול דעת הועדה המקומית לגבי היקף זכויות הבניה שניתן לאשר בכל אזור בעיר, לבין היתרי הבניה ברובעים 3 ו- 4, שניתנו בפועל מכח תמ"א 38, נתון המצביע על רמת ודאות גבוהה לקבלת הזכויות בהתבסס על ראיה תכנונית גרידא.

יחד עם זאת, לא ניתן להתייחס לזכויות אלה כאל זכויות מוקנות. עלינו לזכור כי מסמך המדיניות אינו מהווה מסמך סטטוטורי, לא ניתן להפיק מכוחו היתרי בניה והוועדה המקומית אף יכולה לשנותו מפעם לפעם.
כמו כן, לוועדה המקומית עדיין עומדת הסמכות, מכח סעיפים 21 ו- 22 לתמ"א, לשקול את תמהיל הזכויות אותו היא מוכנה לאשר בכל בניין באופן ספציפי וכן לסרב לבקשת היתר בניה מכח תמ"א 38 נוכח שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.
בנוסף, בהתאם לס' 27 לתמ"א, הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 כרוכה בנקיטת הליך של יידוע הציבור, בדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, אשר בו רשאי כל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית וזו חייבת לשקול את טענותיו בלב פתוח ובנפש חפצה, דבר אשר יכול להביא לשינוי בזכויות אשר יאושרו הלכה למעשה וכן להאריך את משך הזמן הנדרש לסיום הליך הפקת ההיתר.

בשקלול כל אלו, אני קובע כי מקדם הוודאות הראוי לקבלת סל הזכויות הסביר, מכח תמ"א 38, הינו 0.85.

<u>היקף שטחי הבניה במצב הקודם</u>

כמפורט לעיל, בחישוב שווי המצב הקודם הובא בחשבון חלקו היחסי של הנכס בשטחי בניה שסביר שהיו מאושרים בהתאם לתמ"א 38 בפטור מהיטל השבחה, בבניין הכולל קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית בשיעור 65% מהקומה שמתחתיה.

בתחשיב שטח אקו' במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי הבניה הבאים, כמפורט:

- נוכח הבינוי הקיים בחלקה, של 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית, הובא בחשבון כי היקף זכויות הבניה עד לגובה של 696.90 מ״ר – שטחי הבניה העיקריים נטו (ללא חדרי מדרגות) הבנויים בהיתר בקומות המגורים בבניין הקיים, ניתנות ברמת וודאות של 100%, לפי מקדם שווי 1.00.
- הובא בחשבון שטח סחיר נוסף מכח תמ״א 38, המחושב כהפרש בין סה״כ השטח האקו׳ בקומות מרתף עד 5 במצב החדש (1,287.31 מ״ר) לבין השטח העיקרי נטו הבנוי בהיתר בקומת המגורים בבניין הקיים (696.90 מ״ר), סה״כ 590.41 מ״ר, במקדם וודאות של 85% ולפי מקדם שווי 1.00.
- <u>קומה 6</u> - הובא בחשבון כי בהתאם לתמ״א 38, קומה זו תהיה קומה טיפוסית מלאה. הובא בחשבון השטח סחיר (עיקרי + ממ״ד) המותר לבניה בקומה טיפוסית, סה״כ 206.12 מ״ר, לפי מקדם שווי 1.00 ומקדם וודאות 85%.
- השטח הסחיר בקומת הגג החלקית מסתכם ב- 133.98 מ״ר[27]. הובאו בחשבון מקדם שווי של 1.25 ומקדם וודאות של 85%.
- בשארית שטח הגג הפנוי הובא בחשבון שטח מרפסות גג בהיקף של 90.18 מ״ר, במקדם שווי של 0.30 ומקדם וודאות של 85%.

דחייה

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס למשך הדחייה הראוי עד למימוש זכויות הבניה בנכס.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, המצב הקודם זמין ואילו במצב החדש יש להביא בחשבון דחייה של 6 שנים בשיעור היוון 6%, כאשר בתקופה זו יש להביא בחשבון שימוש ביניים (6 שנים, 3%).

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, יש להפעיל את המקדם הדחייה על ההשבחה עצמה ולא רק על המצב החדש. לעמדתו, משך הדחייה הראוי, על הצד הזהיר, הוא 8 שנים בשיעור היוון 6%, ומאחר שבמועד הקובע לא ניתן לממש את זכויות הבניה מכח תכנית תא/3729א׳ נוכח הערה בגין סעיף 78 לחוק התו״ב לגבי הפקדת תכנית תא/4474, הרי שלכל המוקדם יש להעמיד את משך הדחייה על מועד אישור תכנית תא/4474. לעמדתו, אין להביא בחשבון שימוש ביניים.

[27] 112.57 מ״ר = 0.80 (שטח נטו / ברוטו נדרש בתכנית תא/3729א׳) X 65% X 257.65 מ״ר (שטח ברוטו קומה 6, הזהה לשטח ברוטו של קומה 5 במצב החדש).

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

<u>הכרעה</u> –

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי בעת בחינת משך הדחייה הראוי ושיעור ההיוון הראוי יש להביא בחשבון את ההכרזה לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה.

בהתאם לילקוטי הפרסומים 7757 (מיום 11/04/2018) ו- 8041 (מיום 17/12/2018) בחלקה הנדונה לא ניתן להוציא כלל היתרי בניה בתחום התכנית שבהכנה (למעט לענייני הנגשה, בטיחות, עסק חי ורישיונות עסק, אשר אינם רלוונטיים לנכס הנדון), עד לתאריך 13/10/2019 או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. בהינתן כי פרסום הפקדת התכנית חל ביום 13/08/2021, היום המוקדם מביניהם הינו 13/10/2019, כשנה וארבעה חודשים מתחילת המועד הקובע של תכנית תא/3729א'.

לאחר מועד זה, אני מוצא כי משך הדחייה הראוי עד להתארגנות הדיירים, מציאת יזם, חתימות ועמידה בתנאי התכנית, הינו 8 שנים. לפיכך, ולנוכח אי וודאות מסויימת ביחס למימוש זכויות הבניה של תכנית תא/3729א', אני קובע כי יש להביא בחשבון הפחתה לדחייה של 10 שנים בשיעור היוון 7%, סה"כ מקדם דחייה 0.51.

את מקדם הדחייה הפעלתי על ההשבחה כזמינה, ללא הבאה בחשבון של שימוש ביניים.

כופר חניה

נוכח הכרעתי דלעיל, לפיה יש השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הוא הריסה ובניה מחדש, הבינוי בשני מצבי התכנון יכלול מרתף חניה ועל כן אין לקזז עלות כופר חניה.

שווי מ"ר מבונה

הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה, כפי שקבעתי בהכרעות רבות שערכתי בסביבת הנכ וכמוסכם על שמאי הצדדים.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3729א' – חלופה א'

תיאור	שטח	מקדם	מקדם וודאות	סה"כ
מצב חדש - תכנית תא/3729 - הריסה ובניה מחדש:				
שטח נלווה למגורים בקומת המרתף[28]	129.30	0.60	100%	77.58
שטח סחיר בקומת הקרקע	146.69	1.15	100%	168.69
שטח סחיר בקומות 1 עד 5	1030.61	1.00	100%	1,030.61
שטח סחיר בקומת גג תחתונה	177.80	1.15	100%	204.47
שטח סחיר בקומת גג עליונה	123.33	1.25	100%	154.16
מרפסות גג	59.04	0.35	100%	20.66
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				1,656.18
מצב קודם - הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38:				
שטח סחיר נטו הבנוי בהיתר בבניין הקיים	696.90	1.00	100%	696.90
יתרת שטח אקו' לפי תמ"א 38 עד לסך השטח הסחיר בקומות מרתף עד 5 במצב החדש	579.98	1.00	85%	492.98
שטח סחיר בקומה טיפוסית - קומה 6	206.12	1.00	85%	175.20
שטח סחיר קומת גג חלקית - 65%	133.98	1.25	85%	142.35
מרפסת גג	90.18	0.30	85%	23.00
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				1530.44
סה"כ השבחה לחלקה כזמינה במונחי מ"ר אקו'				125.74
שווי מ"ר מבונה				₪ 25,000
דחייה (10 שנים, 7%)				0.5083
חלק יחסי ברכוש המשותף (106/778 חלקים)				13.62%
סה"כ השבחה לנכס, במעוגל				₪ 217,700
היטל השבחה				₪ 108,850

[28] השטח הנותר להשלמת 2 מרתפי חניה מלאים, תוך עמידה בתקן חניה, בניית שטחי גרעין ומתקנים טכניים.

11.2 חלופה ב' – בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין לויתן

כמצוין לעיל, חלופה זו מובאת ככל שערכאות משפטיות גבוהות יותר ישנו את פס"ד לויתן המחוזי ויפסקו בדומה להחלטת ועדת הערר. בחלופה זו, חושבה ההשבחה בהתעלם מתמ"א 38.

השימוש המיטבי

בחלופה זו, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הנכס כבנוי. במצב החדש הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש תחתיו, בהתאם לפרוגרמה התכנונית המפורטת בחלופה א' כמצב החדש.

שווי המצב החדש

כאמור, שווי המצב החדש מהווה את חלקו היחסי של הנכס הנדון (106/778 חלקים) בשטחי הבניה הסחירים בהתאם לפרוגרמה התכנונית המפורטת כמצב החדש בחלופה א'. הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה.

שווי המצב הקודם

<u>שטח הנכס הבנוי</u>

שטחו הבנוי של הנכס הנדון הוא 106 מ"ר.

<u>שווי מ"ר בנוי</u>

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לשווי מ"ר בנוי בנכס הנדון, ללא פוטנציאל תמ"א 38.

לעמדת שמאי המשיבה, השווי הראוי בנכס הוא 36,000 ₪ למ"ר בנוי, בהתבסס על ניתוח 9 עסקאות מכר של דירות ותיקות, 7 מהן לנכסים ברחוב אבן גבירול ועוד 2 לנכסים ברחוב יהודה המכבי, שנערכו בין השנים 2016 ל- 2018..

לעמדת שמאי המבקשים, השווי הראוי בנכס הוא 39,000 ₪ למ"ר בנוי.

<u>הכרעה</u> –

איני מקבל את ערכי השווי למ"ר בנוי להם טוענים שמאי הצדדים.

בהכרעות רבות שערכתי לנכסים בתחום רובע 4 קבעתי כי השווי הראוי בתחום רובע 4, בבנייני מגורים ותיקים ללא מעלית וללא חניה, הינו 40,000 ₪ למ"ר בנוי, ללא פוטנציאל תמ"א 38. בהינתן כי מאפייני הנכס הנדון דומים לאלו שאפיינו נכסים אחרים בהכרעות קודמות שלי, הבאתי בחשבון כי השווי הראוי בנכס הוא 40,000 ₪ למ"ר מבונה.

דחייה

נוכח החלטת ועדת הערר כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם, מתקבל כי היטל ההשבחה שייאלץ כל אחד מבעלי הזכויות לשלם בעת מימוש בדרך של מכר יהיה גבוה יותר, דבר שעשוי להפחית את התמריץ הכלכלי של בעלי הזכויות. קושי זה מצטרף לקשיים הקיימים נוכח מאפייני הנכס, המפורטים לעיל.

נוכח האמור לעיל, אני מוצא כי משך הדחייה הראוי בנכס הינו של 15 שנים בשיעור היוון 7%.

תחשיב ההשבחה בחלופה ב', מסלול תוספת בניה על הקיים, בהתעלם מתמ"א 38

תיאור	שטח	מקדם	ערכי שווי	סה"כ
מצב חדש - תכנית תא/3729 - הריסה ובניה מחדש:				
שטח נלווה למגורים בקומת המרתף	129.30	0.60	₪ 25,000	₪ 1,939,500
שטח סחיר בקומת הקרקע	146.69	1.15	₪ 25,000	₪ 4,217,251
שטח סחיר בקומות 1 עד 5	1030.61	1.00	₪ 25,000	₪ 25,765,300
שטח סחיר בקומת גג תחתונה	177.80	1.15	₪ 25,000	₪ 5,111,819
שטח סחיר בקומת גג עליונה	123.33	1.25	₪ 25,000	₪ 3,854,060
מרפסות גג	59.04	0.35	₪ 25,000	₪ 516,600
סה"כ שווי מצב חדש לחלקה בשלמות				₪ 41,404,530
חלק יחסי ברכוש המשותף				13.62%
סה"כ שווי חדש לנכס הנדון				₪ 5,641,234
מצב קודם - הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38:				
שווי הנכס כבנוי בהתאם להיתר	106.00	1.00	₪ 40,000	₪ 4,240,000
סה"כ השבחה לנכס הנדון כזמינה				₪ 1,401,234
דחייה (15 שנים, 7%)				0.3624
השבחה לנכס כדחויה, במעוגל				₪ 507,900

12. <u>הכרעה – תכנית תא/4474</u>

התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, מאחר ותכנית תא/4474 היא תוכנית המשך לתכנית תא/3729א', שהוכנה מכח תמ"א 38, יש להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב הקודם, על כל המשתמע מכך.

<u>הכרעה</u> –

איני מקבל את עמדת שמאי המבקשים בנושא.

תכנית תא/3729א' היא תכנית עצמאית המעניקה זכויות בניה מוקנות וניתן להפיק מכוחה היתר בניה. לפיכך, במצב הקודם יש להביא בחשבון את הוראות תכנית תא/3729א' ללא התחשבות בהוראות תמ"א 38.

השימוש המיטבי

הובא בחשבון כי השימוש המיטבי, בשני מצבי התכנון, הינו בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש.

המצב הקודם

הובאו בחשבון שטחי הבניה הסחירים לחלקה בשלמות בהתאם לפרוגרמה התכנונית שהובאה בחשבון במצב החדש של תכנית תא/3729א', סה"כ 1,656.18 מ"ר אקו'.

המצב החדש

הובאו בחשבון שטחי בניה סחירים לחלקה בשלמות בהתאם לפרוגרמה תכנונית שנבנתה בכפוף להוראות ולנסיגות המפורטות בתכנית תא/4474, לבניית בניין מגורים חדש הכולל קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות גג חלקיות בהתאם לנסיגות הנדרשות, כאשר בשטח הנסיגות – מרפסות גג. הובאו בחשבון הפרטים הבאים:

- <u>מקדמים אקו'</u> – הובאו בחשבון מקדמי נטו / ברוטו של 0.65 לקומת הקרקע ו- 0.80 לשאר קומות הבניין. הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.15 לדירות הגן, 1.00 לשטח הקומות הטיפוסיות, 1.15 לשטח קומת הגג החלקית התחתונה, 1.25 לשטח קומת הגג החלקית העליונה ו- 0.30 לשטח מרפסות הגג.
- <u>הפסד שטחי חצר לדירות גן</u> – במצב הקודם ניתן היה להצמיד שטחי חצרות לדירות הגן בשני קווי הבניין הצדדיים ובקו בניין אחורי. במצב החדש, ניתן להצמיד שטחי חצר לדירות גן במרווח האחורי (הפונה לרחוב ארלוזורוב) ובמרווח קו הבניין המזרחי בלבד. מכאן, כי נגרעו שטחי חצר לדירות גן בסך של 66.90 מ"ר[29]. הובא בחשבון מקדם שווי של 0.25 לחצר צמודה. איני מקבל את טיעון שמאי המבקשים ביחס לאובדן שווי חצר נוסף

[29] 66.90 מ"ר = 3 מ' (קו בניין צדדי) X 22.30 מ' (אורך צלע מערבית בכפוף לקווי בניין קדמי ואחורי).

נוכח האיסור למקם חדרי אשפה וכדומה בחזית הפונה לשביל הקישוריות. שטחים מסוג זה מתוכננים לעיתים קרובות כחלק משטחי השירות בלובי הבניין, בחזית הבניין או בקומת המרתף ולא ממוקמים במרווח קו הבניין האחורי.

- <u>הפקעה עתידית לטובת שביל הקישוריות</u> – בהתאם להוראות תכנית תא/4474, *"השטחים המיועדים לצורכי ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים, לרבות שבילי הקישוריות להולכי הרגל, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי הציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".*

עוד נקבע כי *"חלקים בנויים בתחום הרחבת הדרך לרבות מרפסות בקומת הקרקע ובקומות העליונות, מדרגות גישה, חלקי מקלט תת קרקעי יהוו שימוש מותר בדרך עד למימוש הבניה החדשה. פיתוח הדרך יבטיח את שילוב פתחי היציאה ממקלטים במידה וקיימים עד למימוש הבניה מכח תכנית זו".*

חלק מהבניין הבנוי בפועל נמצא בתחום ההפקעה לטובת שביל הקישוריות, כך שלצורך הקמת שביל הקישוריות יצטרכו להרוס את הבניין הקיים. אמנם נכתב בהוראות התכנית כי חלקים הבנויים בתחום הרחבת הדרך יהוו שימוש מותר עד למימוש הבניה החדשה, אך עדיין קיימת אי וודאות מסויימת ביחס לדרישת הוועדה המקומית לבנות את שביל הקישוריות וכן חלה החובה להרוס את הבניין הקיים ולא ניתן לבחור בחלופת תוספת בניה על הקיים, כבבניינים אחרים ברחוב. לפיכך, אני קובע כי יש להביא בחשבון מקדם אי וודאות במקדם 0.95.

- <u>פגיעה בפרטיות ורעש</u> – איני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי קיימת ירידת ערך לדירות הפונות לשביל הקישוריות נוכח פגיעה בפרטיות ורעש. מרכז העיר תל אביב גדוש בהולכי רגל וקורקינטים ורועש בשני מצבי התכנון ומהווה חלק ממאפייני מגורים באזור זה, לטוב ולרע. כמו כן, כאשר בונים בניין מגורים חדש קיימים פתרונות כגון זיגוג כפול, תריסים מחומרים שונים וכדומה המפחיתים את עוצמת הרעש הנכנס לדירה ואת הפגיעה בפרטיות, ככל שקיימת.

- <u>הקטנת שטח מרתף החנייה</u> – בהוראות תכנית תא/3729א' נקבע כי החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
ערב המועד הקובע, תקן החניה הארצי למגורים[30] באזור ב' בעיר עם מתע"ן הוא בין 1 ל-1.5 מקומות חניה ליח"ד. בהוראות תכנית תא/4474 נקבע כי במגרשים עורפיים ביעוד מגורים ג' תקן החניה יהיה 1:1 או עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מביניהם. מכאן, כי תקן החניה בתכנית תא/4474 נמוך מאשר תקן החנייה ערב המועד הקובע.
לאחר בניית פרוגרמה תכנונית לשטחים תת קרקעיים נדרשים, עולה כי על מנת להשלים,

[30] בניין למגורים הכולל יותר מ- 2 יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף.

במצב החדש, את תקן החניה ולבנות את המתקנים הטכניים הדרושים במרתף (חדר טרפו', מאגר מים, חדר מדרגות, מעלית וכדומה) ושטחים נלווים לדירות הגן נדרשת הקמת 3 מרתפי חניה במצב החדש (מרתף תחתון חלקי) לעומת שני מרתפי חניה במצב הקודם. הובא בחשבון כי תידרש הקמת מרתף חניה שלישי חלקי בשטח משוער של כ- 250 מ"ר[31]. העלות העודפת לבנית המרתף השלישי הינה בגובה של 3,000 ₪ למ"ר, סה"כ 757,800 ₪.

שווי מ"ר מבונה

הובא בחשבון שווי של 38,000 ₪ למ"ר מבונה, המקובל על שמאי הצדדים.

דחייה

הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים בשיעור 7%.

[31] כולל שטח של 129.30 מ"ר שטחים נלווים למגורים במרתף 1-, כמו במצב הקודם

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית תא/4474

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
מצב קודם: תכנית תא/3729א' - הריסה ובניה מחדש			
שטחים נלווים במרתף הצמודים לדירות הגן	129.30	0.60	77.58
שטח דירות גן בקומת הקרקע	146.69	1.15	168.69
5 קומות טיפוסיות	1030.61	1.00	1,030.61
קומת גג חלקית תחתונה	177.80	1.15	204.47
מרפסת גג	35.4	0.35	12.39
קומת גג חלקית עליונה	123.33	1.25	154.16
מרפסת גג	23.64	0.35	8.27
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			1,656.18
שווי מ"ר מבונה			₪ 38,000
סה"כ שווי מצב קודם לחלקה בשלמות, כזמין			₪ 62,934,885
מצב חדש: תכנית תא/4474			
שטחים נלווים במרתף הצמודים לדירות הגן	129.30	0.60	77.58
שטח דירות גן בקומת הקרקע	146.69	1.15	168.69
6 קומות טיפוסיות	1236.73	1.00	1,236.73
קומת גג חלקית תחתונה	158.89	1.15	182.72
מרפסת גג	59.04	0.30	17.71
קומת גג חלקית עליונה	123.21	1.25	154.01
מרפסת גג	103.64	0.30	31.09
הפסד שטח חצר צמודה לדירות גן	-66.9	0.25	-16.73
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			1,851.82
שווי מ"ר מבונה			₪ 38,000
עלויות עודפות לבניית מרתף 3-			- ₪ 757,800
הפחתה בגין אי וודאות לעניין הפקעה עתידית			0.95
סה"כ שווי מצב חדש לחלקה בשלמות, כזמין			₪ 66,130,806
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות, כזמינה			₪ 3,195,921
דחייה (4 שנים, 7%)			0.76
חלק יחסי ברכוש המשותף			13.62%
סה"כ השבחה לנכס, במעוגל			₪ 332,200

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

13. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, תת חלקה 4 בגו"ח 6217/451 עקב אישור תכניות תא/3729א' ו- תא/4474 ומימוש בדרך של מכר, המהווה **מימוש מלא** הינה כדלהלן:

תכנית א/3729א' - חלופה א'

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3729א'	16/06/2018	₪ 217,700	**₪ 108,850**

תכנית תא/3729א' - חלופה ב'

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/3729א'	16/06/2018	₪ 507,900	**₪ 253,950**

תכנית תא/4474

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/4474	20/01/2024	₪ 332,200	**₪ 166,100**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475