בס"ד

**ד"ר ברזילי בועז**
**שמאי מקרקעין מוסמך**
**גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

**DR. BARZILAY BOAZ**
**CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER**
**Geographer & an expert on urban planning**

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

---

תאריך: 23.02.25
מספר בקשה: 2666-2024
מספרנו: 7289

**לכבוד**

**מר ארנון לפין**
**בעלי זכות בחלקה 128 בגוש 6631**
ע"י מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין
(להלן "המבקש")

**ועדה מקומית לתו"ב תל אביב**
ע"י מר יורם ברק, שמאית מקרקעין
(להלן "המשיבה")

**א.ג.נ,**

**החלטת שמאי מכריע**
**גוש: 6110, חלקה: 261, תת חלקה 13**
**רח' ארלוזורוב 180, תל אביב**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 2666-2024 מיום 04.12.2024 לנכס הנדון.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965**

---

**1. <u>מטרת ההחלטה</u>:**

**1.1.** הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה-1965.

**1.2. ההשבחה הנה בעקבות אלה:**

אישור תוכנית תא/3729 א׳

אישור תוכנית תא/4474

**1.3. אופן המימוש:**

בדרך של מכר.

**1.4. גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:**

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המבקש | השבחה בשומת הוועדה |
|---|---|---|---|
| תא/3729 א׳ | 17.06.2018 | ₪ 93,737 | ₪ 818,098 |
| תא/4474 | 21.01.2024 | ללא | ₪ 525,257 |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**2. <u>מועד דיון</u>:**

ביום 17 בפברואר 2025 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

**3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:**

12 בפברואר 2025 ; הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

**4. <u>המועדים הקובעים להערכה</u>:**

| | |
|---|---|
| 17.06.2018 | 15 ימים ממועד פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה של תכנית מס׳ תא/3729 א׳. |
| 21.01.2024 | 15 ימים ממועד פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה של תכנית מס׳ תא/4474. |

**5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:**

נשוא הדיון מהווה דירה בקומה השנייה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

| | |
|---|---|
| גוש : | 6610 |
| חלקה : | 261 |
| שטח חלקה רשום : | 729 מ״ר |
| תת חלקה : | 13 |
| שטח תת חלקה : | שטח רשום 73.13 מ״ר ; שטח מדוד : כ 106 מ״ר |
| חלק ברכוש המשותף : | 7.79% |
| מיקום : | רח׳ ארלוזורוב 180, תל אביב |
| זכויות מוערכות : | בעלות |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**6. <u>עיקרי מסמכים</u>:**

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

א. חוות דעת שמאי מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, מיום 06.10.2024 אשר נערכה ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין.

ב. חוות דעת שמאי מטעם המבקש מיום 25.12.2024, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר דני טרנשסקי.

ג. שובר תשלום מיום 08.10.2024.

ד. מסמכי בית משותף.

ה. בקשה לאישור הסכם המכר.

ו. העתק נסח רישום מקרקעין מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 25.11.2024.

ז. תגובת שמאי המשיבה לשומה הנגדית.

ח. כתבה מאתר גלובס - הועבר ע"י המשיבה.

ט. חוות דעת הנדסיות מרחבי העיר תל אביב.

י. בקשה לניצול זכויות בנכס הנדון.

יא. מפת מדידות רח' ארלוזורוב (שטח הפקעות).

יב. מסמך החלטות מיום 22.10.2019.

יג. נספח התייחסות משפטית מטעם המשיבה.

יד. תחשיב שטחים מטעם המשיבה.

טו. תחשיב שטחים מטעם המבקש.

טז. הסכם הקמת פרויקט מגורים - הועבר ע"י המבקש.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

## 7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

### הסביבה

הנכס הנדון באזור הצפון החדש בעיר אביב, האזור מאופיין בבנייני מגורים ותיקים לצד פרויקטים חדשים, בעל נגישות לצירים מרכזיים כמו אבן גבירול, ארלוזורוב וז׳בוטינסקי. האזור קרוב למוקדי עניין כמו תחנת רכבת ת״א מרכז, כיכר המדינה, מתחם עזריאלי, מחנה רבין, בתי המשפט ואיכילוב.

רחוב ארלוזורוב, המחבר בין רחוב הירקון לדרך נמיר, הוא דו-סטרי ממזרח לאבן גבירול.

### החלקה

נשוא הדיון מהווה חלק מחלקה מספר 261 בגוש 6110. החלקה בעלת חזית צפונית לרחוב ארלוזורוב באורך של כ - 15 מ׳, ובעורף החלקה עובר רחוב בארי. צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן.

### הדירה

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים לכיוון רח׳ בארי ו- 3 קומות מעל קומת עמודים לכיוון רח׳ ארלוזורוב (קרקע בשיפוע). הבניין כולל 16 יח״ד, הנכס הנדון ממוקם בקומה העליונה ושטחו 73.13 מ״ר רשום.

**צילומים מהביקור במקום מצ״ב.**



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

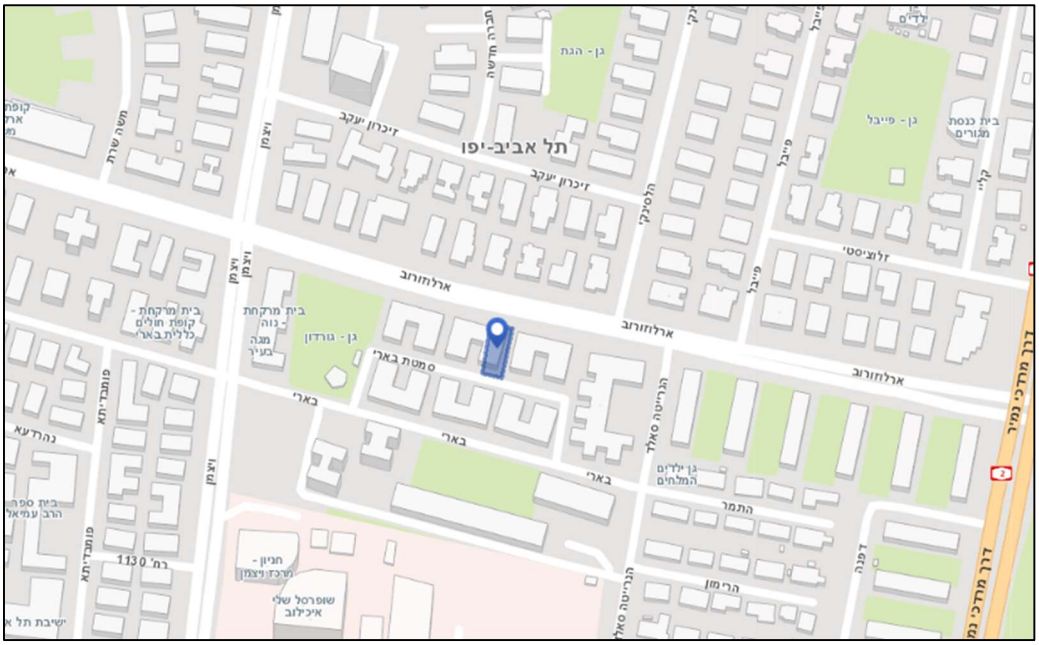
**DR. BARZILAY BOAZ**
**CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER**
**Geographer & an expert on urban planning**

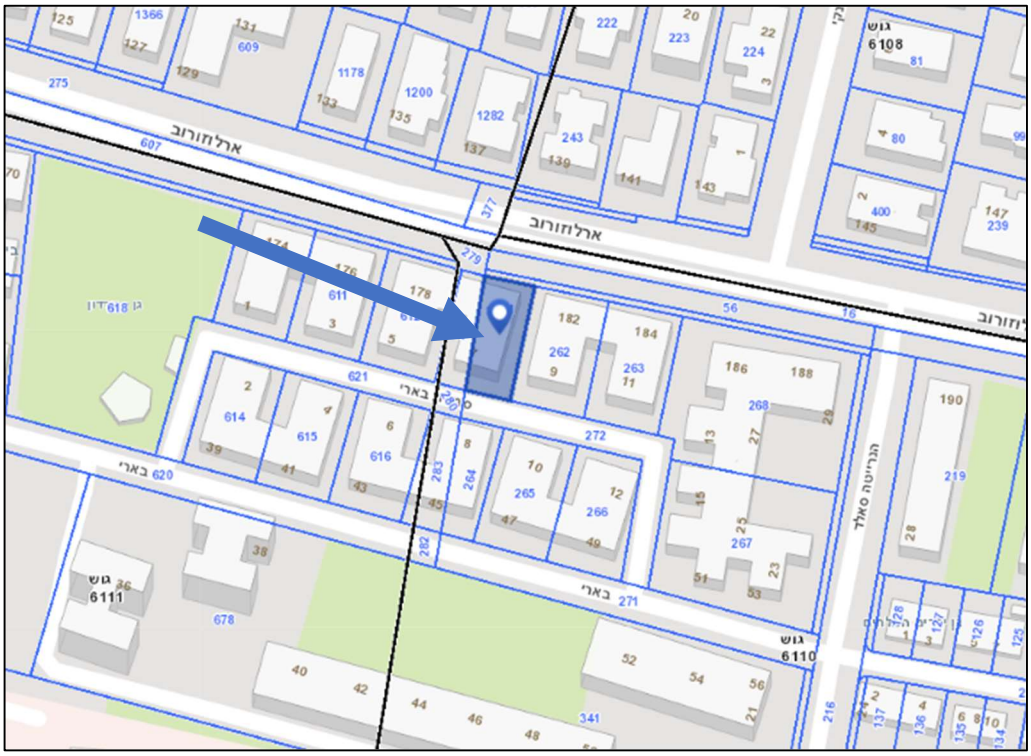
**ד"ר ברזילי בועז**
**שמאי מקרקעין מוסמך**
**גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

---

<u>הסביבה והחלקה מתוך אתר GOVMAP</u> :






הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**8. <u>רקע תכנוני</u>:**

על החלקה שבנדון חלות בין היתר תכניות בנין עיר הבאות[1]:

**מצב קודם:**

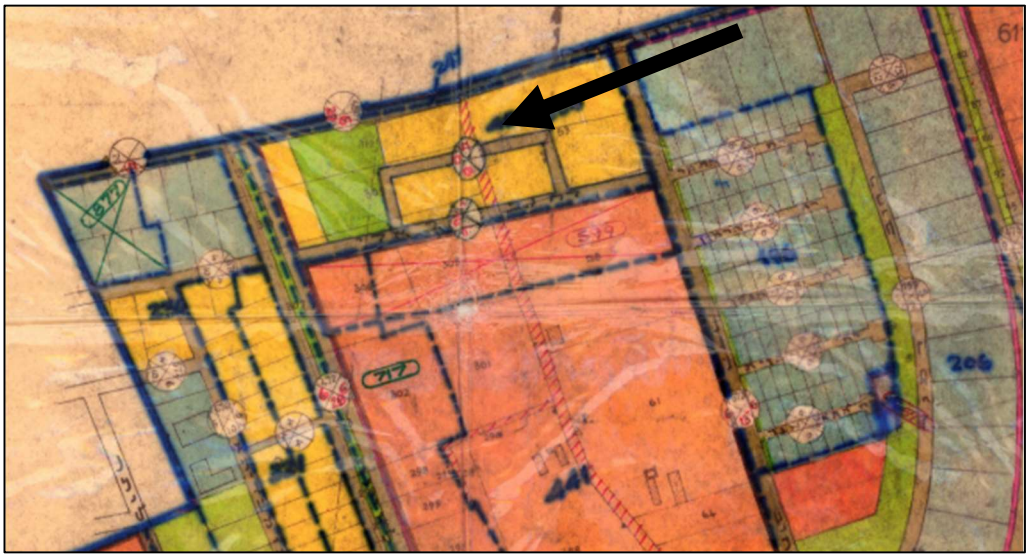
**תכנית G** - פורסמה למתן תוקף בתאריך 11.06.1964 בי.פ. 1097.

ייעוד החלקה: מגורים 3.

שטח מגרש מינ׳: 500 מ״ר.

קומות: 3 קומות מעל קומת עמודים (6% מקומה טיפוסית).

<u>חלקים מתשריט התכנית:</u>



[1] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**תכנית מס' תא/1680** - פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.12.1981 בי.פ מס' 2770.

ע"פ התכנית הותר הקמת חדרי יציאה לגג באמצעות מדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. כמו כן היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, אז הן תהיינה מרוכזות סביב שטח הגג המתהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. עוד נקבע בתכנית כי לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

"**קומה חלקית**" – פרושה מבנה או מבנים על גג הבניין ששטחו או שטחו המצטבר אינו חופף את שטח הקומה שמתחת לגג.

**תכנית מ'** – פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.06.1982 בי.פ. 2829.

התכנית אוסרת תוספת בניה למרפסות, מאפשרת תוספת בקומה בתנאים, מתירה סגירת מרפסות קיימות בבניין קיים וקובעת בין היתר זכויות בניה כדלקמן:

מגרשים בשטח של 500 מ"ר ומעלה:

אחוזי בניה בקומה: 4237 כולל מרפסות.

אחוזי בניה כוללים: 148 %.

מס' קומות מרבי: 5 קומות + קומת עמודים.

קווי בניין: לצד - 3.6 מ', אחורי – 6.2 מ'.

**תכנית ע'** - פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.11.1985 בי.פ מס' 3275. התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הקומה מעליה ובגובה 2.2 מ'.

בבתי דירות תותר בנית מרתף בשטח הקומה הטיפוסית.

שימושים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים, כללים. לא יורשו מגורים במרתף.

תותר הקצאת מחסנים לפי 6 מ"ר לכל יח"ד.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תותר בניית קומת מרתף נוספת תחתונה בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שקומה זו תשמש לצרכי חניה בלבד.

**תכנית** "ג" – פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.04.1994 בי.פ. 4208.

התוכנית קובעת בין השאר, הוראות בנייה לבנייה על גגות כדלקמן:

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

שטחם הבנוי לא יעלה על 23 מ"ר. בגגות שטוחים, השטח הבנוי, לרבות שטח חדרי היציאה לגג, לא יעלה על 50% משטח הגג. בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים, במספר תנאים, כגון: גובה רום הגג מרצפת הקומה העליונה לא יעלה על 6 מ', שיפוע הגג יהיה בין 50% - 40%. השטח בעליית הגג אשר מחושב לצורך היטל השבחה, הוא השטח שגובה תקרתו 1.80 מ' ומעלה.

**תכנית 2710** – פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4540 מיום 03.07.1997
מאפשרת בניית מעלית חיצונית בבניינים קיימים עם או בלי תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע. כמו כן, נקבעו התנאים לבניית מעלית.

**תכנית 2711** – פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4656 מיום 21.06.1998
מאפשרת בניית ניצול שטחים בקומת הקרקע למגורים, עד ל – 130 מ"ר (עיקרי + שירות) ו – 2 יח"ד בלבד.

**תכנית ע' 1** – פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.03.2003 בי.פ מס' 5167.

בין מטרות התכנית קביעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הוראות התכנית: תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ׳. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ״ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים. בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ״ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

**תמ״א 38-** אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5397 מיום 18.5.05. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת **אדמה.**

עפ״י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ״י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.

הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה

שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ״י דין.

תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.

עפ״י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקווי הבניין עפ״י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.

ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

עפ״י סעיף 13.3 ,במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ״י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 1.11 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

עפ״י סעיף 13.4,במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ״י האמור בסעיף 2.11 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

**תמ״א 1/38/א**- אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5704 מיום 16.8.07 : שינוי מס׳ 1 לתמ״א 38 .

עפ״י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ״י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3 ,13.4 בתמ״א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים :

״במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ״י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו״.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

וכן:

"במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

**תמ"א 2/38-** אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 6069 מיום 10.3.10:

שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 38/1/א.

התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.

בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות דיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:

א. קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.

ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 11-14 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ב. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי תכניות מפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

**תמ״א 3/38**- אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 6430 מיום 11.6.12.

התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה

ג. הקמת קומה חלקית על הגג

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור בבניין (הקמת אגף נוסף)

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה

כל אלה בתנאים הבאים:

סגירת ומילוי קומה מפולשת

גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ״י תקנות תכנון ובניה

שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הגיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור מיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ״י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור מיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.

הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.

- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ״א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ״י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור.

- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.

- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.

ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש

**תמ״א 3/38/א -** פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 בילקוט פרסומים מספר 7400. בין מטרות התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש. על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11. השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו ,יחושב על פי הפירוט הבא :

תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יח״ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק .

תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת .

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות .

. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר .

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק .
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור .
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה .

- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה .

- תוספת שטחי בניה לצורך ממ״ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח״ד שתבנה .

- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת .

- תוספת שטחי בניה בתת״ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש״ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ״ר לכל יח״ד שתיבנה
- והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש .
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש .
- סעיף 21 להוראות התמ״א קובע כי ״ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה :אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס׳ 1 .הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת .״
- סעיף 23 להוראות התמ״א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: ״מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה,



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה. עפ"י סעיף 23 א': "אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. עפ"י סעיף 23 ב': "קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 14,12,11 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".

בהחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 05.04.2022, הוארכו הוראות התמ"א עד ליום 01.10.2023, למעט במקרים שלהלן לגביהם תחול התמ"א עד ליום 18.05.2026. בעקבות מלחמת "חרבות הברזל" נקבע בס' 5 לחוק הוראה הדוחה בחצי שנה את הוראות פקיעת התכנית.

**תכנית 5000** – פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.12.2016 בי.פ 7407.

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

הנכס הנדון ממוקם בתחום אזור תכנון 401 ביעוד של "אזור מגורים בבניה עירונית" – ציר מעורב, עד 8 קומות.

ע"פ תשריט התכנית, נשוא ההחלטה ביעוד אזור מגורים בבנייה עירונית. לא ניתן להוציא היתר בנייה מכוחה של תכנית זו.

**תכנית תא/3729/א' -** פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.05.2018 בי.פ. 12917.

מטרת התכנית:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המ רקם הקיים, את על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ״א 38 תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו על פי ס׳ 23 לתמ״א 38.

ג. פישוט הליכי רישוי ומידע על ידי יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ׳ ,ג׳ וכד׳.

ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבנייה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, שאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בגובה של יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע/עמודים).

<u>לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 01.01.1980:</u>

ברחובות שאינם ראשיים ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

<u>מרתפים:</u>

בהתאם להוראות תכנית ע׳1.

<u>חדרי יציאה לגג:</u>

יותר חדר יציאה לגג אחד לכל אחת מהדירות בקומה עליונה, אשר הגקישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד.

שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי היציאה לגג הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.

השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכל שטחי השירות השייכים לדירה וכלל שטח מרחב דירתי מוגן.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

טבלת זכויות והוראות בנייה לבניינים חדשים – מצב מוצע:

| תאור מקום | מחוץ לתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה: מעל מפלס הכניסה הקובעת: עיקרי | שטחי בניה: מעל מפלס הכניסה הקובעת: שטחי שירות מינימאליים | שטחי בניה: מתחת לכניסה הקובעת: שרות/ עיקרי | שטחי בניה: אחוזי בניה כוללים מעל הכניסה הקובעת | מקדם צפיפות (3) | גובה מבנה (מ') | מספר קומות: מעל לכניסה הקובעת | מספר קומות: מתחת לכניסה הקובעת | קווי בניין (מטר): קדמי | קווי בניין (מטר): צידי | קווי בניין (מטר): אחורי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ברחובות הראשיים: פנקס, דרך נמיר, זיבוטינסקי, ויצמן | | לפי תכנית מאושרת אחרת | ראה שטחים כוללים (1) | 20% מסך השטחים הכוללים (1) | לפי תכנית ע1 (2) | (1) | מחושב מסה"כ השטחים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת: בכל המגרשים - 90 - למעט במגרשים ברחובות יהודה המכבי, נמיר, ארלוזורוב - 65 | על פי סעיף 4.1.2 ב | + 8 ק. גג<br>7 + ק. גג<br>6 + ק. גג<br>6 + 2 קומות גג | לפי תכנית ע1 | לפי תוכנית מאושרת אחרת | 3 מ' | 5 מ' |
| רחוב ארלוזורוב | | | | | | | | | | | | | |
| בתחום אזור ההכרזת אונסקו | | | | | | | | | | | | | |
| שאר הרחובות | | | | | | | | | | | | | |

הוראות בניה לתוספת לבניינים קיימים:

שטח קומות התוספת: למעט קומת גג חלקיות, יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא גולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבה ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלו.

שטח הבניה: בתוספת זכויות הבניה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלה.

בנייה על הגג: במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה , מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.

במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב – 2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.

מס' קומות: במניין הקומות בבניין נכללת גם וקמת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.

ברחוב ארלוזורוב תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סגירת קומת עמודים מפולשתL תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית.

**תכנית תא/4474 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 31.12.2023 בי.פ. 11950.**

תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב.

תכנית מתאר מקומית, התכנית אינה מכילה הוראות של תכנית מפורטת.

הנכס הנדון מסומן בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה – תא שטח 341, קיים סימון לטובת דרך מוצעת בחזית הצפונית של החלקה (תא שטח 746).

<u>תשריט התכנית:</u>



<u>מטרת התכנית:</u>

יצירת רחוב מעורב שימושים כולל 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.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עיקרי הוראות התכנית״:

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים, מסחר תעסוקה הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.

2. קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברחוב ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקדמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב.

3. קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים, המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב, במקטע הרחוב המזרחי, באמצעות הפקעה בתחום הרווחים הצידיים במגרש הגובלים בשבילים אלה.

4. קביעת מתחמי מימוש לבניה חדשה ליצירת מבנים הכוללים ע״פ רוב 2 חלקות בבנייה בקיר משותף.

5. קביעת הוראות לנפחי בינוי לבניה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רחוב ארלוזורוב זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי + שירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות כמוגדר בתכנית.

6. בתחום רובע 4:

- במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול – תותר בניה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).

- במגרשים עורפיים, לאורך שבילי הקישוריות תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות ו – 2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שימושים – בניה חדשה:

1. קומת קרקע, ביניים וגלריה מחוץ לאזור ההכרזה:

   מסחר, משרדים, מלונאות, ציבורי, לא יותר שימוש למגורים.

2. קומות מעל קרקע:

   מגורים, תעסוקה, מלונאות, ציבורי, מכוני כושר, מלונאות.

הוראות בינוי (תמצית):

א. בקומת הקרקע תידרש חזית מסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב.

ב. שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע לא יפחתו מ – 60% משטח הקומה, מתוכם לפחות מחציתם יהיו לשימושי מסחר אשר ימוקם בחזית הפונה לרח׳. שטחים אלו יחשבו ביחס לקומת הקרקע של כלל יחידת המימוש כהגדרתן.

ג. לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ״ר), לא יותר איחוד דירות אלה.

ד. אמצעי מיגון יהיה ממ״ק, עבור דירות אלה, ככל ולא מתאפשר הקמת ממ״ד בתחום קווי הבניין.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

## טבלת זכויות – מצב מוצע״

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | מספר יח"ד | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | גודל מגרש מוחלט | עיקרי | שירות | עיקרי | שרות | | מעל הכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
| מגורים מסחר ותעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | 300 - 339, 341 - 345, 350 - 352, 355 - 365, 367 - 369 - 373 | | | (10) | (2) | (2) | (7) | 10 (4) | 3.5 (9) | 3.5 (9) | 5 | 0 (8) |

## הערות (רלוונטי בלבד) לטבלה:

חישוב זכויות הבניה = A*B+C+D

A- השטח הנתון בין קווי הבניין (במגבלת התכסית כמפורט בסעיפים א-ז)

B- מספר הקומות הטיפוסיות.

C- שטחי קומת קרקע לרבות שטח גלריה/קומת ביניים ובכפוף לנסיגות.

D- שטחי קומות הגג בכפוף לנסיגות.

- מגורים, מסחר ותעסוקה (תא שטח 341), מגרש בקובע 4: A– מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין, במגרש הבנוי משני צדדיו בקיר משותף – 80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין.
- 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.
- השטחים הינם שטחי בניה כוללים – עיקרי + שירות, זכויות שאינן ניתנות לניצול – מבוטלות.
- תותר הרחבת שטח הקומה לצורך בניית ממ״קים במקום ממ״דים בשטח מינימלי הנדרש, ולצורך מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית זו. במקרה זה שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם לשטח הקומה הטיפוסית כולל ממ״קים ומרפסות בתחום קווי הבניין.
- (10) הערך מתייחס למ״ר מינימום, לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים, בבנייה בקיר משותף, ביחידת מימוש הכוללת שטחי שירות משותפים – ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל – 15% משטח כל אחד מהמבנים.
- (2) זכויות והוראות בניה למרתפים ע״פ ע׳1 (למעט שינויים בתכנית הנדונה).



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- (7) מס׳ יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המותרים (עילי בלבד) שיחולקו במקדם צפיפות – 65 מ״ר.
- (4) קומת גג בנסיגה וקומת קרקע יכללו במניין הקומות.
- (9) לפחות אחד מקווי הבניין הצידיים יהיה 0 מ׳, בהתאם לנספח הבינוי וליחידות המימוש.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**רישוי בניה:**

**היתר בניה מס' 80 מיום 01.05.1957,** המתיר בניין בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט ושטח פתוח.

<u>טבלת שטחים:</u>

| קומה | שטח | מרפסות (שנסגרו) | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מרתף | 145.81 | | 145.81 |
| עמודים | 118.15 | 37.52 | 155.67 |
| א' | 262.02 | 97.3 | 359.32 |
| ב' | 262.02 | 97.3 | 359.32 |
| ג' | 262.02 | 97.3 | 359.32 |
| **סה"כ** | **904.21** | **329.42** | **1379.44** |
| גג | 21.23 | | 21.23 |

**היתר בניה מס' 0267-06 אושר ביום 28.02.32005,** המתיר תוספת בניה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומלקט תת קרקעי, הכוללים:

- תוספת בניה בתחום קומת הקרקע עבור יחידת דיור חדשה עם 2 חדרים ממ"ד ושירותים.
- פיתוח שטח החצר הכולל נטיעת עץ ושביל מרוצף.
- הריסת חלקית של קיר קיים בצמוד לדירה בקומת הקרקע.

<u>טבלת שטחים:</u>

| קומה | שטח |
|---|---|
| קרקע | 64.95 |
| עמודים | 118.15 |
| א' | 348.8 |
| ב' | 348.8 |
| ג' | 348.8 |
| **סה"כ** | **1229.5** |
| גג | 21.23 |
| מרתף | 32.7 |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**סיכום שטחים ע"פ היתר בניה:**

| קומה | שטח | מרפסות (שנסגרו) | סה"כ |
|---|---|---|---|
| קרקע עורף | 161.97 | | 161.97 |
| עמודים (קרקע חזית) | 118.15 | 37.52 | 155.67 |
| א' | 262.02 | 97.3 | 359.32 |
| ב' | 262.02 | 97.3 | 359.32 |
| ג' | 262.02 | 97.3 | 359.32 |
| **סה"כ** | **904.21** | **329.42** | **1395.6** |
| מקלט | 32.7 | | 32.7 |
| גג | 21.23 | | 21.23 |

## 9. רקע משפטי[2]:

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון מעודכן ליום 25.11.2024, חלקה 261 בגוש 6110, שטח החלקה 729 מ"ר, בעלות פרטית.

תת חלקה 13, בקומה השלישית בשטח רשום של 73.13 מ"ר, חלק יחסי ברכוש 73/937.

הזכויות בנכס הנישום (תת"ח 13) רשומות בבעלות פרטית ע"ש:

רודיך גרשום, נאמן צדק, סטון דן, כישורית (חל"צ), לפיד ארנון.

[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**תת חלקה 13**

| שטח במ"ר | תיאור קומה | | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 73.13 | שלישית | | | | 73/937 |

**בעלויות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| צוואה על פי הסכם | רודיך גרשום | ת.ז | 74081530 | 2941 / 25000 | 66140/2023/2 |
| צוואה על פי הסכם | נאמן צדק יעקב | ת.ז | 052179512 | 23529 / 100000 | 66140/2023/2 |
| צוואה על פי הסכם | סטון דן | דרכון אמריקה | 658724908 | 1103 / 3125 | 66140/2023/2 |
| צוואה על פי הסכם | כישורית (חל"צ) | חברה | 512014192 | 2941 / 25000 | 66140/2023/2 |
| צוואה על פי הסכם | לפיד ארנון | ת.ז | 009272287 | 17647 / 100000 | 66140/2023/2 |

**הערות**

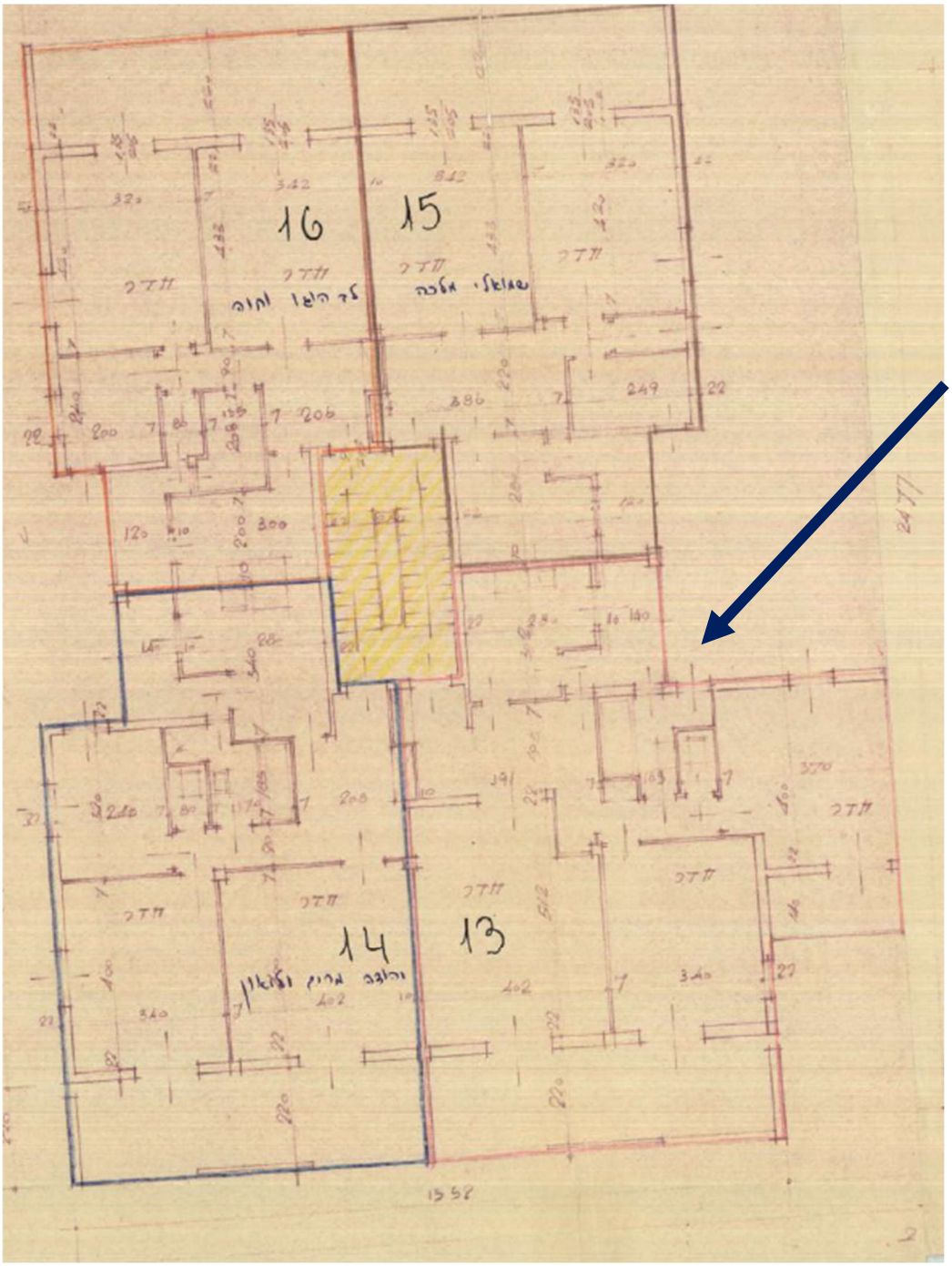
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| הערת אזהרה סעיף 126 | ברודי בנימין | ת.ז | 209973510 | | 13532/2024/1 |
| הערת אזהרה סעיף 126 | בנק מזרחי טפחות בע"מ | חברה | 520000522 | | 31220/2024/1 |
| | **הלווים:** ברודי ישראל | | | | |

קיים תקנון ותשריט בית משותף.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

## תרשים הדירה מתשריט הבית המשותף






הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

## 10. המחלוקת בין הצדדים בתמצית

### 10.1 שמאי המשיבה

**תכנית 3729 א':**

בחינת השימוש המיטבי ע"י שמאי המשיבה:

חלופת הריסה ובניה מחדש:

| מהות | שטח | מס' קומות | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש | 729 | | |
| תכסית קווי בניין | 371 | | |
| תכסית קומת טיפוסית | 361 | 6 | 2,166 |
| תכסית קומת קרקע | 266 | 1 | 266 |
| תכסית קומת גג | 249 | 1 | 249 |
| סך ברוטו עילי | | | 2,681 |
| מקדם צפיפות | | | 65 |
| יח"ד מותרות | | | 41 |
| שטח שירות חוץ דירתי עלי | | | 336 |
| סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) | | | **2,345** |

חלופת בנייה על הקיים:

| קומה בארי | קומה ארלוזורוב | שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | קיים | תוספת | סה"כ |
| קרקע | | 144 | | 144 |
| א | קרקע | 161 | 135 | 296 |
| ב | א | 361 | -4 | 357 |
| ג | ב | 361 | -4 | 357 |
| ד | ג | 361 | -4 | 357 |
| ה | ד | | 357 | 357 |
| ו | ה | | 357 | 357 |
| | ו | | 144 | 144 |
| גג חלקית | | | 269 | 269 |
| **סה"כ** | | 1,388 | 1,250 | **2,638** |

לטענת שמאי המשיבה החלופה המיטבית היא תוספת על הקיים.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המשיבה מפנה לפס״ד הבאים:

עמ״נ 18618-12-22, **לויתן אדיב שמואל נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו**.

עת״מ 33949-09-20, **אהוד אברהם לביא ואחרים נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה**.

ר״מ 21866/14, **וועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נגד חברת תל בר בע״מ**.

ר״מ 505/15, **אופל קרדן השקעות בע״מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשקלון**.

רע״א 3002/12, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (המבקשת) נגד אליק רון**.

ר״מ 10212/16, **דלי דליה ואחרים נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה**.

לסיכום טוען כי הונחה על ידי הוועדה המקומית לערוך שומת השבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ״א 38 לשווי המקרקעין במצב הקודם. ובהתאם לכך במצב הקודם הנכס מהווה דירת מגורים בתוספת חדר יציאה לגג.

<u>מקדם דחייה ומושע</u>

7 שנים בשיעור של 6%.

<u>חניה:</u>

לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון תשלום קרן חניה בגין 14 מקומות חניה, שכן לא ניתן למקם מקומות חניה נוספים בתחום התכנית.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עלויות התאמה:

לטענת שמאי המשיבה, לאור החלטת ועדת ערר (לוויתן), לטענתו הוועדה המקומית התקשרה עם מהנדס לצורך בחינת עלויות התאמה נדרשות בתוספת בניה על הקיים. אומדן טווח העלויות העודפות נע בין 152 ₪ - 373 ₪.

בחוות דעתו הביא בחשבון עלות של 373 ₪ למ"ר.

ערכי שווי

השמאי מציג מקבץ עסקאות בין השנים 16 – 18 לבניינים שנבנו בין השנים 2010 - 2019, בגו"ח 6213 - 6212 לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו 50,432 ₪ למ"ר (ממוצע קומות 3.048).

תחשיב השבחה:

| מצב קודם | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | שטח | שווי מ"ר | | סה"כ |
| חדר יציאה לגג | 23 | 90% | 20.7 | ₪ 22,000 | ₪ | 455,400 |
| מרפסת גג | 83 | 30% | 24.9 | ₪ 22,000 | ₪ | 547,800 |
| סיכום ביניים | | | | | ₪ | 1,003,200 |
| הפחתה למושע | | | | | | 0.75 |
| הפחתה למעלית | | | | | | 0.9 |
| התאמה (חדש ישן) | | | | | ₪ | -35,000 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | | ₪ | **639,684** |
| | | | | | | |
| **מצב חדש** | | | | | | |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח** | **שווי מ"ר** | | **סה"כ** |
| דירת גן | 135 | 110% | 148.5 | ₪ 22,000 | ₪ | 3,267,000 |
| דירתי מגורים | 846 | 100% | 846.0 | ₪ 22,000 | ₪ | 18,612,000 |
| דירת גג | 296 | 115% | 309.0 | ₪ 22,000 | ₪ | 6,798,000 |
| מרפסת גג | 88 | 30% | 26.5 | ₪ 22,000 | ₪ | 583,000 |
| קרן חניה | 14 | | | ₪ 50,046 | ₪ | -700,644 |
| עלות התאמה בגין בניה חדשה | | | 1,250.0 | 339 | ₪ | -423,750 |
| **סיכום ביניים** | | | | | ₪ | 28,135,606 |
| הפחתה למושע | | | | | | 0.67 |
| חלק יחסי בזכויות | | | | | | 7.8% |
| שווי זכויות בניה - מצב חדש | | | | | ₪ | **1,457,802** |
| | | | | | | |
| **השבחה לנכס** | | | | | ₪ | **818,117** |
| **היטל השבחה** | | | | | ₪ | **409,059** |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**תכנית 4474:**

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי המבנה הנדון הוקם 66 שנים לפני המועד הקובע וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

להלן בחינת השימוש המיטבי ע"י שמאי המשיבה:

חלופת הריסה ובניה מחדש:

| מהות | שטח | מס' קומות | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש | 617 | | |
| תכסית קווי בניין | 456 | | |
| שיעור תכסית | 85% | | |
| תכסית מותרת ללא מרפסות וממ"ק | 388 | | |
| תכסית קומת טיפוסית | 378 | 7 | 2,646 |
| תכסית קומת קרקע | 378 | 1 | 378 |
| קומת ביניים | 323 | 1 | 323 |
| תכסית קומת גג תחתונה | 238 | 1 | 238 |
| תכסית קומת גג עליונה | 238 | 1 | 238 |
| סך ברוטו עילי | | | 3,821 |
| מקדם צפיפות | | | 65 |
| יח"ד מותרות | | | 59 |
| שטח שירות חוץ דירתי עלי | | | 975 |
| **סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)** | | | **2,846** |
| | | | |
| **מרתף עיקרי** | | | **309** |

חלופת בנייה על הקיים:

| קומה בארי | קומה ארלוזורוב | שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | קיים | תוספת | סה"כ |
| קרקע | | 144 | | 144 |
| א | קרקע | 161 | 182 | 343 |
| ב | א | 361 | -4 | 357 |
| ג | ב | 361 | -4 | 357 |
| ד | ג | 361 | -4 | 357 |
| ה | ד | | 357 | 357 |
| ו | ה | | 357 | 357 |
| | ו | | 144 | 144 |
| גג חלקית | | | 269 | 269 |
| **סה"כ** | | 1,388 | 1,297 | **2,685** |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לטענת שמאית המשיבה, במצב הקודם, החלופה המיטבית הינה הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה מכח תכנית 3729 א׳.

במצב החדש טוען שמאי המשיבה כי החלופה המיטבית הינה הריסת הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית 4474 בחלופה זו.

<u>מקדם דחייה</u>:

בשני מצבי התכנון מקדם דחייה ומושע, של 7 שנים בשיעור היוון של 7%.

<u>ערכי שווי</u>:

- מגורים

השמאי מציג בחוות דעתו עסקאות שנערכו בשנים 2022 – 2023, 4 עסקאות מרח׳ אבן גבירול 144 לדירות מגורים בשטח מדווח של 67 – 69 מ״ר, בתמורה המשקפת בממוצע כ – 69,973 ₪ למ״ר בנוי.

- מסחר

השמאי מציג עסקה שנערכה בגו״ח 7092/67 המשקפת שווי למ״ר בנוי בסך של 75,676 מ״ר.

בנוסף מציג נתוני היצע שכירות ליח׳ מסחר ע״פ הסכמים מהשנים 22 – 23 המשקפים דמ״ש ממוצע בסל של 290 ₪ למ״ר.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב:

| מצב קודם | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח** | **שווי מ"ר** | | **סה"כ** |
| דירת גן | 189 | 110% | 207.9 | ₪ 35,000 | ₪ | 7,275,498 |
| דירתי מגורים | 1,946 | 100% | 1,946.2 | ₪ 35,000 | ₪ | 68,118,534 |
| דירת גג | 212 | 115% | 243.8 | ₪ 35,000 | ₪ | 8,531,952 |
| מרפסת גג | 112 | 30% | 33.7 | ₪ 35,000 | ₪ | 1,180,200 |
| **סיכום ביניים** | | | | | ₪ | 85,106,184 |
| הפחתה למושע | | | | | | 0.62 |
| חלק יחסי בזכויות | | | | | | 7.8% |
| שווי זכויות בניה - מצב חדש | | | | | ₪ | **4,129,124** |

| מצב חדש | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח** | **שווי מ"ר** | | **סה"כ** |
| מסחר קרקע | 253 | 100% | 252.90 | ₪ 28,000 | ₪ | 7,082,146 |
| מסחר ביניים | 238 | 50% | 118.90 | ₪ 28,000 | ₪ | 3,328,273 |
| דירתי מגורים | 2,051 | 100% | 2,050.5 | ₪ 35,000 | ₪ | 71,768,779 |
| דירת גג | 305 | 115% | 350.8 | ₪ 35,000 | ₪ | 12,278,970 |
| מרפסת גג | 140 | 30% | 42.1 | ₪ 35,000 | ₪ | 1,474,200 |
| **סיכום ביניים** | | | | | ₪ | 95,932,368 |
| הפחתה למושע | | | | | | 0.62 |
| חלק יחסי בזכויות | | | | | | 7.8% |
| שווי זכויות בניה - מצב חדש | | | | | ₪ | **4,654,382** |
| | | | | | | |
| **השבחה לנכס** | | | | | ₪ | **525,257** |
| **היטל השבחה** | | | | | ₪ | **262,629** |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**10.2 שמאי המבקשים**

נושאים שבמחלוקת:

<u>עסקת מכר בנכס הנדון</u>:

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את העסקה שנערכה על סך של 4,250,000 ₪.

כתימוכין ממפנה לערר (ים) 13-71 ולערר/8061/10., רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע״מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

<u>אי סבירות שומת הוועדה</u>:

לטענת שמאי המבקש בבניין הנדון מדובר בשטח בנוי של 1,300 מ״ר וזכויות של 1,000 מ״ר, שלטענתו אינן זמינות ומימושן כרוך בדחיה ומשאבים יקרים.

בהתאם לכך חלופות הבינוי על הקיים בתוכנית אחת והריסה בתוכנית המאוחרת אינה סבירה, בהתחשב בהנחה כי הבניין יחוזק וישופץ וינצל את כלל זכויות הבניה.

לטענת שמאי המבקש, לא הוכח כי חלופה של הריסה ובנייה מחדש מכוח תכנית ארלוזורוב היא השימוש המיטבי לאחר תוספת בנייה שנעשתה ע״פ רובע 4. לגישתו שווי הבנוי + זכויות הבניה בדחייה עולות על שווי המגרש כנושא זכויות לפי תכנית תא/4474.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**<u>תכנית תא/3729 א׳</u>**

<u>תמ״א 38 – מצב קודם:</u>

לטענת שמאי המבקש תכנית תא/3729 א׳ אינה מוסיפה שטחי בניה מעבר להוראות תמ״א 38 וכן אינה מפשרת את תנאיה אלא מגבילה את הזכיות הנובעות ממנה, בהתאם לכך לטענתם התכנית איננה משביחה.

מפנה לעמ״נ 18618-12-22 (לויתן אדיב שמואל נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו). בית המשפט פסק כי יש להביא בחשבון את תמ״א 38 בבחינת קביעת שווי המצב הקודם.

שמאי המבקש מציג הכרעות כדלהלן:

שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי מרדכי דדון בגו״ח 6213/852.

שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי ארז כהן בגו״ח 6111/508.

שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי ערן ירקוני בגו״ח 6958/23.

שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי אלי כהן בגו״ח 6214/412.

שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי בועז קוט בגו״ח 6212/646.

<u>מצב קודם לחישוב</u>

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון במצב הקודם את הבנוי בפועל + זכויות מכח תמ״א 38.

קונטור קומה טיפוסית ללא חדר מדרגות הינו כ – 347 מ״ר

תמ״א 38 מאפשרת תוספת של 2.5 קומות על הקיים לפי קומה מורחבת (25 מ״ר ליח״ד – כולל ממ״ד) וסגירת קומת המועדים מפולשת.

התחשב בחריגה מקווי בניין למטרת ההרחבת (2 מ׳ לחזית, 3 לצד ולאחור, 0 לממ״ד).



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

זכויות במצב החדש מכח תכנית 3729 א׳:

לטענת שמאי המבקש התכנית מאפשרת השלמת הבניין עד ל - 7 קומות וקומת גג חלקית וכן בנייה בקומת העמודים המפולשת בכפוף לנסיגות.

לטענתו התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ״א 38, כגון: קומת קרקע נסיגה, חישוב שטח תוספת ללא מרפסות ובליטות.

דירת גג:

לדירה עליונה מוקנית בתכניות במצב הקודם זכות תכנונית ייחודית להקמת חדיר יציאה לגג/הרחבת דירת גג, שאינה מוקנית לדירה בקומה תחתונה.

שמאי המבקש מציג ציטוט לפיו זכויות הבניה לדירות הגג יוצרות קושי במימוש התכנית, בנוסף מפנה להכרעות כדלהלן:

- שומה מכרעת ברח׳ בוגרשוב 73 שנערכה ע״י השמאית רמה מאור.
- שומה מכרעת ברח׳ גורדון 80 שנערכה ע״י השמאי אייל יצחקי.
- שומה מכרעת ברח׳ הזוהר 31 שנערכה ע״י השמאית חגית רובינסון.

מימוש התב״ע:

לטענת שמאי המבקשים הימצאות הבניין הנדון ברחוב ארלוזורוב בו עובר קו הרכבת הקלה, מוריד את הסתברות המימוש. עוד טען כי הבניין יהווה חלק מפרויקט נרחב יותר אשר יכלול מספר בניינים אשר יגדיל את מרכיב המושע. טענה נוספת שעלתה היא כי בפועל אחוז המימוש לתב״ע הוא 1% לשנה. שמאי המבקש מציג לדוגמא את תכנית רובע 4 אשר לטענתו מימוש מלא של הזכויות מכוחה אינו ריאלי וכי רק 50% מהזכויות הינן ריאליות למימוש.

כתימוכין מפנה שמאי המבקש להכרעתו של השמאי דוד טיגרמן בגו״ח 6107/407 בה הובא בחשבון מקדם היתכנות בשיעור של 50%, בהתאם לס׳ 2.3 בתקנון התכנית.

שמאי המבקש מציג חלקים מדוח מסכם לבחינת דרכים לעידוד התחדשות מלאי הדיור בתל אביב שנערך על ידי צוות התכנון בעיר, לפיו מדגיש שמאי



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המבקש כי בתל אביב יפו קיימות תכניות הרחבה מאושרות ל כ – 40,000 יח"ד ורק כ – 10% מהן מומשו.

שמאי המבקש מפנה להכרעתו של השמאי יעקב הלוי ברח' בן סירא 7 בתל אביב.

<u>מרכיב המושע</u>

לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון מרכיב המושע, שכן הנכס מורכב מבעלי זכויות שונים, דבר היוצר קשיים בשל העדר שיתוף פעולה ואי הסכמה בין בעלי הדירות.

מציג בדיקה שנערכה על ידי השמאי יוסף רייטן לפיה ההסתברות להגיע להסכמה בין בעלי זכויות הינה - 80%.

שמאי המבקש מפנה להחלטת ועדת ערר ים/403/17.

בהתאם לאמור לעיל סבור שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה לתקופה של 10 שנים לפחות.

<u>מקדם התאמה</u>

לטענת שמאי המבקש, חוות דעת הנדסית אשר הוצגה על ידי שמאי המשיבה לעניין עלויות עודפות אינה רלוונטית שכן אין להקיש מבניין אחד למשנהו לעניין חיזוק והתאמה, בהתאם לכך יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 20% לפחות.

<u>מקדם אקו' לשטחי הגג</u>

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי אלי כהן בגו"ח 6968/13, הובא בחשבון מקדם של 1.05 לשטח עיקרי ו 0.3 לשטחי המרפסת.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ערכי שווי מצב קיים:

שמאי המבקש מציג מקבץ הכרעות כדלהלן:

| שמאי מכריע | כתובת | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|
| אבישי זיו | דה האז 12 | ₪ 45,500 |
| אייל יצחקי | ויצמן 131 | ₪ 45,000 |
| דוד טיגרמן | חברה חדשה 6 | ₪ 40,000 |
| נורית ג'רבי | מוסנזון בן ציון 10 | ₪ 40,000 |
| דוד טיגרמן | ליפסקי לואי 20 | ₪ 40,000 |
| גבע בלטר | דוד רמז 23 | ₪ 45,000 |
| גד נתן | דוד רמז 29 | ₪ 45,000 |
| אבישי זיו | צייטלין 21 | ₪ 44,000 |
| בועז קוט | יהודה מכבי 5 | ₪ 46,000 |
| עאטף עאלם | ליפסקי לואי 23 | ₪ 40,000 |
| ארז כהן | ז'בוטינסקי 135 | ₪ 40,000 |
| שלומי יפה | ארלוזורוב 135 | ₪ 40,000 |
| אייל יצחקי | ז'בוטינסקי 155 | ₪ 40,500 |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב

| מצב חדש - תא/3729' | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | מ"ר אקוו'/שווי |
| בנייה בקומת הקרקע | 135 | 1 | 135 |
| תוספת קומות מלאות | 837 | 1 | 837.152 |
| קומת גג חלקית | 257.0 | 1.05 | 269.85 |
| מרפסת גג | 88.0 | 0.3 | 26.4 |
| סה"כ | | | 1268.402 |
| **מצב קודם - תמ"א 38** | | | |
| בנייה בקומת הקרקע | 135 | 1 | 135 |
| 2 קומות מכוח תמ"א 38 | 693.2 | 1.0 | 693.2 |
| קומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 | 173.3 | 1.1 | 182.0 |
| מרפסת גג | 88.7 | 0.3 | 26.6 |
| סה"כ | | | 1036.7 |
| **הפרש בין 2 מצבי התכנון** | | | 231.7 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 22,000 |
| קרן חניה | 6 | ₪ 48,316 | -₪ 289,896 |
| השבחה לפני הפחתות | | | ₪ 5,386,812 |
| מקדם הפחתה התאמה בניה חדשה מעל ישן | | 0.8 | ₪ 4,309,450 |
| בדחייה למימוש ומושע (N=10 , I=6%) | | 0.56 | ₪ 2,406,374 |
| מקדם היתכנות 50% | | 0.50 | ₪ 1,203,187 |
| **השבחה חלק יחסי ברכוש המשותף** | | 7.79% | ₪ 93,737 |
| **היטל השבחה** | | | ₪ 46,868 |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**<u>תכנית תא/4474:</u>**

מהות ההשבחה: התכנית מאפשר הקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג חלקית, לא כולל קומת גלריה למסחר.

<u>מצב קודם לתכנית:</u>

תא/3729 א׳ – בנוי + זכויות בניה.

<u>סל הזכויות במצב החדש:</u>

לטענת שמאי המבקש, שטח הקרקע לחישוב זכויות הינו – 617 מ״ר.

לטענתו התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתא/3729 א׳ בכך שנדרש הסכמה מהבניין הגובל בקיר משותף המהווה אותו מתחם מימוש מה שמוביל להגדלת מרכיב המושע. כמו כן שטחי הבניה בכל הקומות הינם בהתאם לקווי הבניין במכפלה של 85% מהשטח התחום בקווי הבניין, קומת קרקע תבנה בנסיגות כפולות וקומת הגג לנסיגות ע״פ תקנון התכנית.

<u>מקדם דחייה:</u>

נשוא חוות הדעת מסווג כמגרש מס׳ 341 ביחידת מימוש לבניה בקיר משותף ביחד עם מגרש מס׳ 338, סך של 23 בעלי זכויות, בהתאם לכך לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון דחייה לכ – 30 שנה לכל הפחות.

מפנה להחלטת ועדת ערר י-ם 403/17, **אהרון ברק ואחרים נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ערכי שווי למגורים:

| תאריך העסקה | כתובת | קומה | מס׳ חד׳ | שטח מדווח | מחיר מדווח | מחיר למ״ר מדווח, במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 29/08/2023 | שטרוק 11 | 4 | 4 | 100 מ״ר | ₪ 6,400,000 | ₪ 64,000 |
| 17/08/2023 | פישמן מימון 16 | 2 | 4 | 96 מ״ר | ₪ 6,423,000 | ₪ 66,900 |
| 30/07/2023 | סוטין 15 | 3 | 4 | 98 מ״ר | ₪ 6,409,436 | ₪ 65,400 |
| 12/06/2023 | אנטוקולסקי 21 | 5 | 2.5 | 78 מ״ר | ₪ 5,300,000 | ₪ 67,900 |
| 17/05/2023 | בצלאל 3 | 5 | 3 | 82 מ״ר | ₪ 5,850,000 | ₪ 71,300 |
| 17/04/2023 | לואי מרשל 5 | 1 | 3 | 73 מ״ר | ₪ 4,750,000 | ₪ 65,100 |
| 04/04/2023 | בארי 19 | 6 | 4 | 102 מ״ר | ₪ 6,975,000 | ₪ 68,400 |
| 22/02/2023 | זכרון יעקב 13 | 1 | 4 | 87 מ״ר | ₪ 5,800,000 | ₪ 66,700 |
| 21/02/2023 | פינלס 10 | 4 | 3 | 68 מ״ר | ₪ 4,350,000 | ₪ 64,000 |
| 24/01/2023 | פינלס 10 | 1 | 3 | 59 מ״ר | ₪ 4,030,000 | ₪ 68,300 |
| 19/01/2023 | פינלס 10 | 1 | 3 | 58 מ״ר | ₪ 3,950,000 | ₪ 68,100 |
| 08/12/2022 | רב צעיר 10 | 5 | 3 | 84 מ״ר | ₪ 5,725,000 | ₪ 68,200 |
| 05/12/2022 | פינלס 10 | 1 | 4 | 112 מ״ר | ₪ 7,200,000 | ₪ 64,300 |
| **ממוצע** | | | | | | **₪ 67,000** |

בהתאם לאמור טוען שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 32,000 ₪ למ״ר.

עלויות בניה:

לטענת שמאי המבקש עלות הבניה בת״א הינה לא פחות מ – 20 א׳ ₪ למ״, אשר מוביל ל – 30 א׳ ₪ למ״ר אקוי׳, לטענתו יש לחלץ לפיע 18% יזמות והפחתת עלויות בניה בין 17 – 20 א׳ ₪ למ״ר.

שימוש ביניים:

לטענת שמאי המבקש אין להביא בחשבון היוון לדמי השכירות למשך תקופת הדחיה, שכן לטענתו יש לבחון את שווי המקרקעין בהתאם לחלופת השימוש המיטבי, תוספת שווי של מרכיב שימוש הביניים על שווי הקרקע הריקה יהווה כפל שווי שכן לטענתו בחלקו מגולם בשווי.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המבקש מפנה להחלטת ועדת ערר ת"א 8750-09-19 **יהודה לוי נגד ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב** ולעמ"נ 55750-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד טבצ'ניק אבריל**.

בנוסף מפנה שמאי המבקש להכרעות הבאות:

- שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי אלי כהן, גו"ח 6901/95.
- שומה מכרעת בגו"ח 2190/12.
- שומה מכרעת של השמאי אלי כהן במוסינזון 17, ת"א.

<u>תחשיבים:</u>

| **מצב קודם - בנוי + תוספת זכויות על הקיים לפי רובע 4** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **שווי בנוי/מבונה** | **סה"כ** |
| שטח דירה | 106 | ₪ 45,000 | ₪ 4,770,000 |
| חלק יחסי בזכויות הנוספות לאחר הפחתות | | | ₪ 93,737 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | **₪ 4,863,737** |
| **מצב חדש - תא/4474 הריסה ובנייה מחדש** | | | |
| **שטח לשיווק** | **ייעוד** | **שווי מ"ר מבונה** | **סה"כ** |
| 2476 | מגורים | ₪ 32,000 | ₪ 79,222,176 |
| 287 | מסחר | ₪ 28,000 | ₪ 8,030,715 |
| סה"כ שווי לפני דחייה | | | ₪ 87,252,891 |
| בדחייה למימוש ומושע (N=30 , I=6%) | 0.17 | | ₪ 15,191,612 |
| **שווי מצב חדש (לפי חלק יחסי )** | **7.79%** | | **₪ 1,183,533** |
| **אין השבחה** | | | |

<u>ריבית:</u>

לטענת שמאי המבקש, בהתאם לתוספת השלישית, שמאי מכריע רשאי מנימוקים מיוחדים להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם.

לטענת שמאי המבקש במקרה הנדון עסקת המכר אושרה בביהמ"ש ביום 04.03.2024 ומנהלי העיזבון דיווחו על העסקה ביום 10.03.2024, וכעט לטענת



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המבקש לאחר חודשים ארוכים כאשר טרם נתקבלה דרישת הוועדה נשלחה השומה עם פערי ריבית. לפיכך שמאי המבקש מבקש לבטל את הריבית.

**10.3 תגובה חוזרת של שמאי המשיבה:**

<u>דמי שכירות - שימוש ביניים</u>

יש להביא בחשבון את ההנאות מהנכס הקיים בתקופת הדחייה. כתימוכין מפנה להחלטת ועדה ערר 8219-08-19 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון נגד חוה רודניק** ועמ״נ 55750-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד טבצ׳ניק אבריל**.

<u>משקל עסקת מכר בנכס הנדון:</u>

גם בשומת המבקש הוערך שווי הנכס במצב הקודם לתכנית תא/4474 בסך של 4,863,737 ₪ וזאת לעומת מחיר עסקה 4,250,000 ₪.

<u>סבירות השומה:</u>

בכל מועד נבחן השימוש המיטבי בהתאם לערכי השווי ומצבו של הבניין, שכן השימוש המיטבי לשנת 2018 משפיע על השימוש המיטבי בשנת 2024. הערכת שווי הנכס הינה בהתאם למצבו הפיזי ולא תחת הנחה כי הושקעו בו עבודות חיזוק ובניה שכלל לא בוצעו. עוד טען כי ההשבחה הינה בשיעור של 31% משווי הנכס.

<u>זכויות בניה מכח תמ״א 38:</u>

על-פי החלטה בעמ״נ 18618-12-22 (לויתן אדיב שמואל נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו), יש לבחון את עליית השווי בשל השפעת תמ״א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין, הוועדה המקומית אינה מקבלת גישה זו שכן לטענתה היא סותרת את הלכת בית המשפט העליון. לטענתו בוצע ניתוח שגוי של פסקי הדין. פס״ד לוויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא סותר פסיקה חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו. שומת ההשבחה



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

איננה בוחנת את תרומת הזכויות המותנות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב הקודם.

לטענת שמאי המשיבה, ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 מחייב חוו"ד הנדסית לפיה יש צורך בחיזוק המבנה, לא די בגיל המבנה.

לטענת שמאי המשיבה, המסקנה היא כי זכויות בניה מכח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן פטורות מהיטל השבחה.

<u>מקדם זכויות מותנות</u>:

זכויות בניה מכח תמ"א אינן מוקנות במצבים הבאים:

הנכס אינו דורש חיזוק.
אי הארכת תוקף תמ"א 38.
מדיניות העיריה לצמצום היתרי תמ"א.

מכל אלו ניכר כי מקדם הראוי לזכויות מותנות שואף ל – 0% ולא ל – 100%, לעומת תוכנית 3792 א' שמקנה זכויות בוודאות מלאה.

<u>דחיית מימוש הזכויות</u>

לטענת שמאי המשיבה במצב הרווחיות הנ"ל אין מקום לדחייה ארוכה.

<u>עלות התאמה עודפת</u>

שמאי המשיבה אינו מקבל את העלות העודפת בחוות דעת המבקש, לטענתו זאת לא הוכחה הנדסית, אינה הגיונית וכי המבקש מתעלם מתרומה לדירות הקיימות בגין החיזוק והשיפוץ.

<u>זכויות לפי תכנית 3279 א' לעומת זכויות מכח תמ"א 38</u>:

בהשוואת התכניות יש להביא בחשבון את הפרמטרים הבאים:

תכנית 3729 א' מגדילה את שטח קומת הגג מ - 50% משטח קומה טיפוסית לקומה מלאה בנסיגה.

תכנית 3729 א' מגביהה את קומת הגג, מוסיפה בריכה בגג והתירה תוספת מרפסות בעורף הבניין והגדלת נסיגת מרפסות בחזית.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שימוש מיטבי תכנית 4474:

לטענתו לא בחן את השימוש המיטבי בתכנית מכיוון שכלל המימושים ברובע הינם להריסה ובניה מחדש, עוד טען כי כל השמאים המכריעים במועד קובע לתכנית 3729 א' קבעו כי השימוש המיטבי ברח' ארלוזורוב הוא תוספת בניה.

מקדם הפחתה למושע:

אכן המושע גדלה ביחס למצב קודם אולם עלתה הכלכליות של הפרויקט.

ערכי שווי לתכנית 4474:

שמאי המשיבה מציג עסקאות מכר בדירות חדשות ברחובות ראשיים ברובע 4:

| גוש חלקה | כתובת | יום מכירה | שווי מכירה | שנת בניה | קומה | שטח | חדרים | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6212-141-13 | ויצמן 125 | 21/07/2024 | ₪ 4,420,000 | 2024 | 3 מתוך 8 | 72 | 3 | ₪ 61,389 |
| 6212-653-26 | ויצמן 95 | 23/05/2024 | ₪ 7,500,000 | 2024 | 6 מתוך 8 | 117 | 5 | ₪ 64,103 |
| 6213-739-5 | ויצמן 55 | 21/05/2024 | ₪ 2,854,000 | 2024 | 1 מתוך 9 | 46 | 2 | ₪ 62,043 |
| 6213-857-12 | ויצמן 49 | 09/05/2024 | ₪ 5,100,000 | 2028 | 4 מתוך 9 | 81 | 3 | ₪ 62,963 |
| 6212-141-3 | ויצמן 125 | 02/05/2024 | ₪ 5,700,000 | 2024 | 1 מתוך 8 | 99 | 4 | ₪ 57,576 |
| 6213-739-12 | ויצמן 55 | 15/04/2024 | ₪ 5,378,500 | 2024 | 3 מתוך 9 | 81 | 3 | ₪ 66,401 |
| 6213-739-19 | ויצמן 55 | 15/04/2024 | ₪ 5,378,500 | 2024 | 3 מתוך 9 | 81 | 3 | ₪ 66,401 |
| 6213-739-10 | ויצמן 55 | 15/04/2024 | ₪ 4,634,000 | 2024 | 2 מתוך 9 | 69 | 3 | ₪ 67,159 |
| 6213-739-11 | ויצמן 55 | 15/04/2024 | ₪ 5,626,500 | 2024 | 3 מתוך 9 | 85 | 3 | ₪ 66,194 |
| 6213-739-8 | ויצמן 55 | 15/04/2024 | ₪ 5,378,500 | 2024 | 2 מתוך 9 | 85 | 3 | ₪ 63,276 |
| 6213-739-13 | ויצמן 55 | 15/04/2024 | ₪ 5,378,500 | 2024 | 2 מתוך 9 | 81 | 3 | ₪ 66,401 |
| 6213-739-7 | ויצמן 55 | 15/04/2024 | ₪ 5,626,500 | 2024 | 2 מתוך 9 | 85 | 3 | ₪ 66,194 |
| 6111-602-39 | ויצמן 27 | 31/03/2024 | ₪ 4,214,000 | 2024 | 7 מתוך 9 | 61 | 2 | ₪ 69,082 |
| 6213-245-31 | ויצמן 26 | 31/03/2024 | ₪ 12,000,000 | 2023 | 8 מתוך 9 | 141 | 5 | ₪ 85,106 |
| 6111-623-21 | ויצמן 11 | 28/03/2024 | ₪ 5,230,000 | 2023 | 6 מתוך 8 | 99 | 3 | ₪ 52,828 |
| 6111-602-13 | ויצמן 27 | 25/03/2024 | ₪ 3,500,000 | 2024 | 2 מתוך 9 | 52 | 2 | ₪ 67,308 |
| 6111-602-30 | ויצמן 27 | 25/03/2024 | ₪ 5,657,000 | 2024 | 5 מתוך 9 | 86 | 3 | ₪ 65,779 |
| 6212-653-9 | ויצמן 95 | 13/03/2024 | ₪ 4,475,000 | 2024 | 2 מתוך 8 | 80 | 3 | ₪ 55,938 |
| 6212-653-28 | ויצמן 95 | 04/03/2024 | ₪ 5,240,000 | 2024 | 7 מתוך 7 | 97 | 3 | ₪ 54,021 |
| 6213-423-22 | ז'בוטינסקי 104 | 25/02/2024 | ₪ 5,930,000 | 2021 | 7 מתוך 8 | 88 | 4 | ₪ 67,386 |
| 6111-602-25 | ויצמן 27 | 07/02/2024 | ₪ 3,500,000 | 2023 | 4 מתוך 9 | 53 | 2 | ₪ 66,038 |
| 6213-739-14 | ויצמן 55 | 25/01/2024 | ₪ 4,650,000 | 2024 | 3 מתוך 9 | 69 | 3 | ₪ 67,391 |
| 6213-758-25 | פנקס 24 | 31/12/2023 | ₪ 4,096,288 | 2023 | 7 מתוך 9 | 61 | 3 | ₪ 67,152 |
| 6212-131-49 | פנקס 2 | 20/12/2023 | ₪ 5,437,382 | 2024 | 2 מתוך 8 | 92 | 4 | ₪ 59,102 |
| 6213-423-17 | ז'בוטינסקי 104 | 19/12/2023 | ₪ 7,580,000 | 2021 | 5 מתוך 8 | 119 | 5 | ₪ 63,697 |
| 6212-929-28 | פנקס 19 | 10/09/2023 | ₪ 6,706,288 | 2024 | 8 מתוך 8 | 89 | 3 | ₪ 75,352 |
| 6212-1260-46 | פנקס 11 | 05/09/2023 | ₪ 4,650,000 | 2023 | 8 מתוך 9 | 62 | 2 | ₪ 75,000 |
| שווי מ"ר ממוצע | | | | | | | | ₪ 65,233 |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חילוץ ערכי קרקע מתגובת המשיבה:

| | | |
|---|---|---|
| שווי מ״ר בנוי כולל מע״מ | ₪ 65,000 | למ״ר |
| בניכוי מע״מ | ₪ 55,555 | למ״ר |
| בניכוי רווח יזמי | ₪ 48,309 | למ״ר |
| עלות בניה | ₪ 11,000 | למ״ר |
| שווי מ״ר זכויות בניה | ₪ 37,300 | למ״ר |

<u>שימוש ביניים</u>

יש להביא בחשבון שימוש ביניים בתקופת הדחייה שכן בתקופת הדחייה הדירה מניבה הכנסה בנוסף בחוות דעתו הביא בחשבון דמי שימוש בשני מצבי התכנון שאינם משפיעים על ההכנסה.

<u>זכויות בניה – מסחר</u>

שמאי המבקש מתעלם מזכויות הבניה המסחריות, מרפסות זיז וגג.

<u>חיוב ריבית</u>

לטענת שמאי המשיבה בשובר התשלום אין חיוב ריבית אלא הצמדה בלבד.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

## 11. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והחלטה</u>

### 11.1 הנושאים שלא במחלוקת:

מועד קובע לכלל התכניות.

איתור וזיהוי מיקום הנכס, שטח החלקה בייעוד מגורים, התוכניות החלות על החלקה.

גורם המימוש - בדרך של מכר.

חלופת תוספת על הקיים הוא השימוש המיטבי במצב החדש לתוכנית 3792 א׳.

### 12.2 הנושאים שבמחלוקת:

**תכנית 3729 א׳:**

<u>תמ״א 38 במצב הקודם</u>:

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ״א 38 במצב הקודם, מנגד שמאי המבקש טוען כי בבחינת ההשבחה יש לאמוד את זכויות הבניה מכח תמ״א 38 במצב הקודם לתכנית הנדונה.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**הכרעה:**

תמ״א 38 איננה מתיימרת לספק הוראות תכנון ובנייה ממצות לכל חלקה עליה היא חלה. היא מהווה רובד תכנוני נוסף על גבי תכניות בניין עיר מאושרות. היא כוללת תוספת זכויות שהענקתן מותנית בתנאים ומגבלות הנתונות לאישור הוועדה המקומית. [3]

בעניין תכנית שהוכנה מכוחו של סעיף 23 בתמ״א 38, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, היטל ההשבחה יחול בהתאם למידת המסוימות (קונקרטיות) של התכנון למגרש הנישום, היקף שיקול הדעת של הוועדה המקומית וחובת הפרסום להתנגדויות. ככל שהתוכנית אינה מסוימת, יתגבש היטל השבחה למועד הענקתו של היתר הבנייה. [4]

ככל שהתוכנית מסוימת יש לבחון את מידת הוודאות שהתכנית מעניקה:

תכנית המצמצמת את מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית, יתגבש היטל ההשבחה במועד אישורה של התכנית;

תכנית המותירה שיקול דעת רחב לוועדה המקומית, יכול, בהתאם לנסיבות, לאמוד את חלק ההשבחה הנובע מהפוטנציאל לעת אישורה של התכנית המשביחה ואת חלקו האחר לעת הוצאת היתר בנייה[5].

תכנית המחייבת הליך פרסומי דמוי הקלה, הרי שהיטל ההשבחה מכוחה יתגבש במועד אישור היתר הבנייה. [6]

מעבר לשאלת מסוימותה של תכנית שהוכנה מכוחה של תמ״א 38 ומעבר למידת וודאותה של אותה תוכנית ביחס למרחב שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית, קיימת שאלת השווי באומדן היטל ההשבחה. פער באומדן ההשבחה יכול לנבוע מהתחשבות בפוטנציאל הבנייה שיוצרת תמ״א 38

---

[3] עמ״נ (תל אביב-יפו) 18063-05-21, **הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ׳ ד״ר ניסן פרמינגר בע״מ ואח׳** (11.12.2022).

[4] בר״מ 505/15, **אופל קרדן השקעות בע״מ** נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון (20.4.2016).

[5] דנ״א 5255/14 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ אליק רון בע״מ ואח׳**, בפני כב׳ נשיא בית המשפט הש׳ א׳ גרוניס (פורסם ב״נבו״, 15.7.2014).

[6] בר״מ 2866/14, **גוזלן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה**, (7.12.2014).



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

באומדן שווי המצב הקודם של המגרש ביחס לאותה התכנית שהוכנה מכוחה של התמ״א. קרי האם להביא בחשבון את הפוטנציאל שיצרה תמ״א 38 בחישוב שווי המגרש במצב הקודם לתכנית החדשה (זו שהוכנה על-בסיסה של התמ״א ומכוחה).

הלכת לוסטרניק קובעת כי השמאי יכול להביא בחשבון אומדן השווי במצב הקודם ציפייה כללית להתפתחות סביבתית או התפתחות עירונית כללית לרבות ציפיות כלליות לשינוי ייעוד עתידי ככל שהוא בא בחשבון בשווי המקרקעין, אולם למעט ציפייה הקשורה לתכנית המשביחה עצמה. [7]

יישומה של הלכת לוסטרניק ביחס לאומדן שווי המצב הקודם לתכנית שהוכנה מכוח תמ״א 38, יאפשר נטרול הפוטנציאל התכנוני מכוח תמ״א 38 משווי המגרש במצב הקודם, כאשר הקשר הנסיבתי בין התמ״א לתכנית החדשה חזק, קרי שאינם בגדר ציפיות כלליות אלא כאלה הנשאבות מהוראות התמ״א עצמה ביחס למגרש הנישום. אולם כאשר הקשר בין התמ״א לתכנית החדשה רופף, אין לנטרל את השפעת הפוטנציאל הנובע מהתמ״א משווי המגרש במצב הקודם. כך למשל עליית שווי סביבתי כללי הנובע מיישום הוראות התמ״א ביחס למבנים סמוכים שהעלו את ערך המקרקעין בסביבה.

מהאמור, את ניצול הזכויות יש לבחון לגופה של החלטה (לגופו של הנכס נשוא ההחלטה).

זכויות תמ״א 38 היו בעלות מידת וודאות גבוהה אשר בה לידי ביטוי בהחלטות הוועדה המקומית להעניק היתרים במרחב התכנון המקומי טרם אישור תכנית הרובעים.

בהחלטה קודמת של הח״מ בתוכנית הרובעים, נקבע כי מתקיים קשר הדוק בין הוראות תמ״א 38 לתוכנית המשביחה ובהתאם להחלטות המשפטיות הידועות במועד כתיבת החלטה זו, ותכונותיו המיוחדות של הנכס נשוא החלטה זו, לא יובאו בחשבון ציפיות תכנוניות מכוח תמ״א 38 בנכס נשוא

[7] רע״א 4487/01 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות** נ׳ **לוסטרניק ואח׳**, פ״ד נז(5) 529 (2003).



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

החלטה זו במצב הקודם.

מאז ההחלטה הנ"ל (2023) ועד היום פורסמה החלטה משפטית נוספת [עמ"ן (מינהליים ת"א) 18618-12-22, **שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב,** פס' 76 ו-81 (נבו 8.1.2024)], בהתאם להחלטה זו, לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38 בעת קביעת ה"מצב הקודם", אלא בעת חישוב השבחה יש לבודד את עליית ערך הקרקע כתוצאה מהתכניות המשביחות מתוך העלייה הכוללת בשווי הקרקע, אשר עשויה להיות מושפעת גם מגורמים אחרים לתוכנית המשביחה. ובכלל זה גם את השפעותיה של תמ"א 38 במצב הקודם, ככל שהביאה לעליית שווי המקרקעין. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק.

עניין הטמעת זכויות תמ"א 38 במצב הקודם עדיין שנוי במחלוקת ובבירור משפטי ועל כן, לצד החלטתי כאן, תכלול החלטתי תחשיב של שתי החלופות.

בהתאם להכרעות קודמות שערכתי בנוגע לתכניות הרובעים (גו"ח 6902/154 מיום 07.10.2024, תכנית תא/3616א'), אני סבור כי תכנית תא/3729א' תואמת במידה רבה את זכויות הבנייה המוקנות מכוח תמ"א 38 ביחס לנכס נשוא ההחלטה. כמו כן בהתחשב במדיניות הוועדה המקומית למימוש זכויות בניה מכח תמ"א ובהתחשב כי המימוש מכוח מכר אינו מזכה את המבקש בפטור מהיטל השבחה, ההשבחה חושבה בלא לקחת בחשבון פוטנציאל זכויות מתוקף תמ"א 38 באומדן השווי במצב התכנוני הקודם.

מכיוון שסביב סוגיה זו מתקיים הליך משפטי, מוצג בהחלטה זו תחשיב חלופי המביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם.

<u>מימוש התב"ע:</u>

לטענת שמאי המבקש בהתחשב במיקומו של הנכס הנדון קיים קושי רב במימוש זכויות הבניה מכח התכנית הנדונה, יתר על כך לטענתו שיעור המימושים ברחבי העיר הינו נמוך ואף עומד על 1%, מנגד שמאי המבקש מציג



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מימושים בסביבה לתכנית הנדונה בבניינים הגובלים את הנכס הנדון.

**הכרעה:**

נכון למועד עריכת חוות הדעת, הוגשה בקשה להריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש בהתאם לתכנית תא/4474. הבקשה מתייחסת הן לנכס הנדון והן לבניין הסמוך, המחובר אליו בקיר משותף. הגם שיש לבחון את המצב במועד הקובע, התנהגות שוק מאוחרת יכולה לשמש כלי עזר פרשני ומבחן להתנהגות השוק. התנהגות השוק נלמדת הן מבקשה זו, כאמור, והן ממספר בקשות למימוש זכויות בנייה בציר ארלוזורוב (למשל, בארלוזורוב 174–176 ובארלוזורוב 182–184), מהן עולה כי זכויות הבנייה מכוח התוכנית הנדונה והתוכנית המאוחרת ממומשות במלואן, ולכן אין להתעלם מכך במסגרת ההחלטה.

<u>דחייה - מרכיב המושע</u>:

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את מרכיב הדחייה לתקופה של 10 שנים שיגלם את המורכבות הקניינית בנכס הנדון, בעוד ששמאי המשיבה מביא בחשבון דחייה לתקופה של 5 שנים בלבד במצב הקודם (תוספת זכויות בגג) ודחייה לתקופה של 7 שנים במצב החדש (תכנית תא/3729 א').

**הכרעה:**

מקדם הדחייה משקף בין היתר את הסכמת כלל הדיירים עד למימוש התכנית, להלן החלטות קודמות של הח"מ לעניין מקדמי דחייה:

- יהוד, 05/11/2022 בגו"ח 6693/86, מתחם פינוי בינוי הכולל 332 יח"ד קיימות, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 4 שנים (**הבניין הנדון הוגדר כשלב א' בתכנית**).
- תל אביב, 27.11.2024 בגו"ח 6631/128, פינוי בינוי של מתחם הכולל 72 יח"ד קיימות, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 5 שנים

נכון למועד הקובע הנכס מורכב מ – 16 תתי חלקות המהוות 16 יחידות דיור, שמאי המשיבה הביא בחשבון דחייה בגין מורכבות הקניינית לתקופה של 5 שנים במצב הקודם ו – 7 שנים במצב החדש, אני סבור כי בהתחשב במס' בעלי



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הזכויות בחלקה שיעור הדחייה שהוצג מהווה רף עליון בטווח הסביר ומהווה אומדן זהיר של שמאי המשיבה ומשכך אני מאמץ קביעה זו.

<u>מקדם התאמה</u>:

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור של 20%, מנגד שמאי המשיבה מציג עלות התאמה בסך של 339 ₪ למ״ר.

**הכרעה:**

בנייה חדשה המוקמת מעל מבנה קיים סופגת פחת פיזי הנובע מעצם הקמת המבנה החדש על זה הישן ופחת תכנוני הנובע מאילוצי תכנון הנובעים ממסגרת מבנה קיים. פחת זה מקובל לאמוד בטווחים שבין 0.7-0.9. בהתחשב באופי הבינוי ובחפיפה אפשרית עם מקדמים נוספים שיפורטו להלן, המקדם מבטא, בין היתר, את היחס בין שווי מבנים מחודשים לעומת שווי מבנים חדשים בבנייה על מבנה קיים. בהחלטות קודמות הבאתי בחשבון מקדם 0.80-0.90 (לדוגמא גוש 6154 חלקה 888 מקדם 0.85; גוש 10074 חלקה 694 מקדם 0.9; גוש 30027 חלקה 85 מקדם 0.8).

בהחלטה קודמת של הח״מ בגו״ח 6021 חלקה 1002, בחנתי את המקדם (ישן על חדש) על בסיס נתוני השוואה (76 נתונים) במבנה אשר עבר תמ״א 38 במסלול חיזוק והרחבת בנייה קיימת, בו קיימים נתוני השוואה רבים באופן יחסי, ובסמוך לו מבנה עם דירות חדשות שנמכרו בסמוך, באופן זה, ניתן לבחון פער בין דירות בקומות שהוספו (חדש מעל ישן מול חדש) כמו גם בחינות נוספות לדירות בקומות מקוריות ששופצו והורחבו (משופץ מול חדש) ובאופן המאפשר לבחון את שינויי המחיר בין התקופות לרבות שינויי המחירים הנובעים מעצם חלוף הזמן לקראת מימוש תמ״א 38. הנתונים שנבחנו נלקחו ממאגר מס שבח. כלל הנתונים נבחנו ביחס למידע מתיק הרישוי וביקור במקום להתרשמות חיצונית.

בענייננו, (מקדם ישן על חדש) עולים הנתונים הבאים:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מקדם התאמה בין חדש מעל ישן למשופץ (דירות חדשות בקומות שנוספו אל מול דירות ישנות ששופצו והורחבו באותו הבניין) 0.915 (8.5%)

מקדם התאמה בין חדש מעל ישן לעומת חדש 0.89 (11%)

מקדם התאמה בין חדש למשופץ 0.82 (18%)

הנ"ל בעיגול שברי אחוזים.

בהתחשב באופי המבנה, הבינוי הקיים והמוצע וההרחבות/תוספות בכלל קומות המבנה, אני אומד את תוספת השטחים המבונים במצב החדש במקדם התאמה חדש על ישן של 0.89.

<u>מקדם אקו' לשטחי הגג</u>:

שמאי המבקש אומד את שטחי הגג במקדם 1.05 למ"ר עיקרי ו - 0.3 לשטחי המרפסת.

מנגד שמאי המשיבה אומד את שטחי הגג במקדם בשיעור של 1.15 עיקרי ו - 0.3 לשטחי המרפסת. בנוסף לכך אומד שמאי המשיבה את שטחי חדרי הגג (במצב הקודם) במקדם בשיעור של 0.9.

**הכרעה:**

קיימת חפיפה בין התועלת מהמרפסת למקדם כללי לדירת הגג. לפיכך בהתחשב בחישוב מצטבר, אמדתי מקדם מרפסת גג ב - 0.3 ואת מקדם דירת הגג ב – 1.15, בדומה לקביעות קודמות של החי"מ בגו"ח 6212/1192 ו - 6902/154.

לעניין מקדם האקו' לשטחי חדר הגג, אומד שטחים אלו במקדם בשיעור 1 בהתאם להכרעות קודמות של החי"מ כדוגמת הכרעתי בגו"ח 6631/128 וכמפורט שם.

<u>מקדם אקו' לשטחי דירת הגן</u>:

שמאי המבקש אומד את שטחי דירת הגג במקדם בשיעור 1.

שמאי המשיבה אומד את שטחי דירות הגן במקדם בשיעור של 1.1.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**הכרעה:**

קיימים גורמים שליליים בקומת הקרקע, רעשים, בטחון אישי, אובדן פרטיות מדירות עליונות, יחד עם זאת לצד הגורמים השליליים, עומדים יתרונות במגורים בקומת הקרקע על פני מגורים בקומות עליונות. מגורים בקומת קרקע מאפשרים ניצול מיטבי של שטח חצר למטרות פנאי וגינון. דירות גן, נחשבות ליקרות בבניין מגורים כשיתרונם, בין היתר, גם לאנשים עם מוגבלויות, קהילות דתיות ונוחות לעתים לבעלי מקצוע חופשי.

ככלל, היתרונות והחסרונות הם בעלי השפעה מקזזת. ויש לבחון כל תכנון לגופו של עניין. כך למשל בשני קצוות קשת המקדמים, קבעתי בנסיבות המיוחדות שם, בהתחשב אילוצי התכנון, מיקום החניות והשטחים המשותפים ביחד לדירה בקומת הקרקע מקדם של 0.9 (ראו גם החלטת הח"מ בגוש/חלקה 7140/161) ובמקרה אחר בהתחשב בתכנון המיוחד במקום אחר הבאתי בחשבון מקדם 1.15 ראו גו"ח 7429/4).

במקרה זה מדובר בהסכם מכר במועד הקובע טרם ברור אופי דירת הגן ביחס לשימושים המשותפים, פרטיות ומשרד משטחי הציבור כמו מעברים, חניות ואשפה, צורת הגינה וכד' ובנסיבות אלה, הבאתי בחשבון מקדם דירת גן 1.00.

<u>ערכי שווי:</u>

הצדדים אינם חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪ למ"ר.

**הכרעה:**

הסכמת הצדדים היא בטווח הסביר.

<u>תוספת שטחים:</u>

להלן שטחים לחישוב במצב החדש בהתאם לשומות הצדדים:

| מהות | שמאי המשיבה | שמאי המבקש |
|---|---|---|
| תוספת קומות עיליות | 846 | 837 |
| תוספת קומת קרקע - דירת גן | 135 | 135 |
| תוספת קומת גג חלקית | 269 | 257 |
| יתרת מרפסת גג | 88 | 88 |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**הכרעה:**

להלן שטחי המצב החדש בהתאם להוראות התוכנית והיתרי הבניה:

| | |
|---|---|
| סך שטח לניצול במגרש | 2,696.0 |
| שטח בנוי בפועל ע״פ היתר בניה | 1,352.5 |
| יתרת שטח לניצול | 1,343.5 |
| ניכוי חדרי מדרגות | 1,254.3 |
| | |
| דירת גג | 257.0 |
| קומה טיפוסית + קרקע | 997.3 |

<u>קרן חניה</u>

שמאי המשיבה אומד תשלום בגין קרן חניה ל - 14 מקומות חניה בסך של 50,046 ₪ למקום חניה. מנגד שמאי המבקש אומד הפחתה בגין קרן חניה ל - 6 מקומות חניה בתמורה לסך של 48,316 ₪ למקום חניה.

**הכרעה:**

בבניין ארבע יח״ד בקומה. בהתחשב בתוספת של שתי קומות מלאות, קומת גג חלקית וכן השלמת קומת קרקע, ניתן להוסיף למבנה 11 יח״ד כדלהלן: 1 יח״ד נוספת בקומת הקרקע, 8 יח״ד בקומות טיפוסיות וכן 2 יחידות בקומת הגג.

כופר חניה למועד קובע - 50,045 ₪ (בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי שלומי יפה בגו״ח 6111/230).



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב השבחה:

תחשיב ההשבחה הוא בהתאם לחלופה של בנייה על הקיים, כשימוש מיטבי, כמוסכם על הצדדים. במקרה זה המבנה הקיים מתקזז בין שני המצבים (כפי שגם חושב על-ידי שמאי הצדדים).

| **מצב קודם** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח** | **שווי מ"ר** | | **סה"כ** |
| חדר יציאה לגג | 23 | 100% | 23 | 22,000 | ₪ | 506,000 |
| מרפסת גג | 83 | 30% | 24.9 | 22,000 | ₪ | 547,800 |
| סיכום ביניים | | | | | | ₪ 1,053,800 |
| דחייה בגין מורכובת קניינית | | | | | | 0.75 |
| התאמה (חדש ישן) | | | | | | 0.89 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | | | ₪ **700,840** |
| | | | | | | |
| **מצב חדש** | | | | | | |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח** | **שווי מ"ר** | | **סה"כ** |
| דירתי מגורים כולל גן | 997 | 100% | 997.3 | 22,000 | ₪ | 21,940,424 |
| דירת גג | 257 | 115% | 295.6 | 22,000 | ₪ | 6,502,100 |
| מרפסת גג | 88 | 30% | 26.4 | 22,000 | ₪ | 580,800 |
| קרן חניה | 11 | | | 50,045 | ₪ | -550,495 |
| **סיכום ביניים** | | | | | | ₪ 28,472,829 |
| דחייה בגין מורכובת קניינית | | | | | | 0.67 |
| התאמה (חדש ישן) | | | | | | 0.89 |
| חלק יחסי בזכויות | | | | | | 7.8% |
| שווי זכויות בניה - מצב חדש | | | | | | ₪ **1,312,994** |
| | | | | | | |
| **השבחה לנכס** | | | | | | ₪ **612,154** |
| **היטל השבחה** | | | | | | ₪ **306,077** |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חלופה ב' – אלטרנטיבה (תמ"א 38 במצב הקודם):

| מצב קודם - תמ"א 38 (אלטרנטיבי) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | שטח | שווי מ"ר | | סה"כ |
| דירתי מגורים כולל גן | 828 | 100% | 828.2 | 22,000 | ₪ | 18,220,400 ₪ |
| דירת גג | 173.3 | 115% | 199.3 | 22,000 | ₪ | 4,384,490 ₪ |
| מרפסת גג | 88 | 30% | 26.4 | 22,000 | ₪ | 580,800 ₪ |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | | | **23,185,690** ₪ |
| | | | | | | |
| **מצב חדש** | | | | | | |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח** | **שווי מ"ר** | | **סה"כ** |
| דירתי מגורים כולל גן | 997 | 100% | 997.3 | 22,000 | ₪ | 21,940,424 ₪ |
| דירת גג | 257 | 115% | 295.6 | 22,000 | ₪ | 6,502,100 ₪ |
| מרפסת גג | 88 | 30% | 26.4 | 22,000 | ₪ | 580,800 ₪ |
| **שווי מצב חדש - ביניים** | | | | | | **29,023,324** ₪ |
| | | | | | | |
| השבחה (גולמית) | | | | | | 5,837,634 ₪ |
| אומדן קרן חניה (פער יחידות) | | | | | | -100,090 ₪ |
| דחייה בגין מורכובת קניינית | | | | | | 0.67 |
| התאמה (חדש ישן) | | | | | | 0.89 |
| חלק יחסי בזכויות | | | | | | 7.8% |
| **השבחה ב -** ₪ | | | | | | **264,581** ₪ |
| **היטל השבחה** | | | | | | **132,290** ₪ |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**<u>תא/4474</u>**

<u>השימוש המיטבי במצב הקודם</u>:

לטענת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי במצב הקודם הוא הריסת המבנה וניצול זכויות בניה מכח תכנית 3729 א', מנגד טוען שמאי המבקש כי השימוש המיטבי הוא תוספת על הקיים.

**הכרעה:**

בהתחשב בגיל המבנה, מצבו הפיזי, התפתחות הסביבה, וכן סל הזכויות מכח תכנית 3729 א' בשתי החלופות, השימוש המיטבי הוא תוספת על הקיים. (*)

| | | |
|---|---|---|
| **הריסה ובניה** | | |
| סך שטח לשיווק | 2,103 מ"ר | |
| שווי מ"ר מבונה | 33,500 | ₪ |
| סה"כ | **70,439,110** | ₪ |
| **תוספת בנייה** | | |
| שטח בנוי "פלדלתי" ע"פ היתר | 1,299 מ"ר | |
| שווי מ"ר בנוי - ללא מרכיב זכויות בניה | 43,000 | ₪ |
| יתרת זכויות בניה | 1,254 מ"ר | |
| שווי מ"ר מבונה | 33,500 | ₪ |
| התאמה לקיים | 0.89 | |
| סה"כ | **93,235,656** | ₪ |

(*) הערכים לבחינת השימוש המיטבי בלבד. כך למשל, שווי מ"ר בנוי מהווה אומדן זהיר (ערך מינימום) לשווי מ"ר בנוי שאינו מגלם את יתרת זכויות הבניה, שימש לבחינת השימוש המיטבי בלבד. אם היה מוערך בערך גבוה יותר, הייתה גדלה הכדאיות לתוספת בנייה עוד יותר.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

השימוש המיטבי במצב החדש:

הצדדים אינם חלוקים כי במצב החדש השימוש המיטבי הוא חלופת הריסה ובנייה מחדש.

**הכרעה:**

בהתחשב בסל הזכויות המוקנה מכוח התכנית הנדונה, אשר כוללים בין היתר תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע אני מקבל את הסכמת הצדדים שלא עמדה במחלוקת בפני ולפיה השימוש המיטבי הוא הריסת הבנוי וניצול מלוא זכויות הבניה בכפוף להוראות ומגבלות התכנית.

מקדם דחייה - מורכבות קניינית:

שמאי המבקש מביא בתחשיביו דחייה בגין מרכיב המושע לתקופה של 30 שנה בהתחשב בבנייה בקיר משותף, שמאי המשיבה מציג בתחשיביו דחייה לתקופה של 7 שנים בשני מצבי התכנון.

**הכרעה:**

ראו החלטתי בעניין תוכנית תא/3729 א'. בעניין תוכנית תא/4474 התוכנית הגדילה את מס' בעלי הזכויות וקבעה בנייה בקיר משותף עם החלקה הסמוכה. משכך, יש להערכתי להוסיף דחייה של שנתיים במצב החדש המגלמת את הפער בין מצבי התכנון. אותן השנתיים משקפות את פער הדחייה בין תוכנית תא/3729א' לבין תא/4474.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שימוש ביניים:

לטענת שמאי המבקש אין להביא בתקופת הדחייה הכנסות משימוש ביניים, מנגד טוען שמאי המשיבה כי מרכיב ההכנסות הנוספות בתקופה הדחייה הינו חלק מהותי משווי הנכס במצב החדש, למרות זאת בתחשיביו הכנסות משימוש ביניים התקזזו בין מצבי התכנון.

**הכרעה:**

בעמ"נ (תל-אביב-יפו) 55750-12-21, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק** (18.1.2023 ) נקבע כי אין להביא בחשבון הכנסות מדמי שכירות לדירת מגורים בפרויקט של פינוי בינוי בתקופת הביניים שעד הריסתה בשווי המצב החדש.

חלק מהחלטת הוועדה:

*מקרה זה שונה ממקרים בהם מתירה תוכנית המשך שימוש בתקופת הביניים כאשר ייעוד המקרקעין משתנה ר' לדוג' בהקשר להפחתה מירידת ערך בגין שימוש בתקופת הביניים, ערר (דרום) 9003/19 מבקיעים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף אשקלון. במקרים בהם משתנה ייעוד המקרקעין הרי שללא ההוראה התכנונית המאפשרת המשך שימוש, השימוש הקיים אינו אפשרי עוד לאחר כניסת התוכנית לתוקף.*

בינתיים התקבלה החלטה אחרת בערר (ת"א) 8219-08-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק** (יוני 2023) ובה נקבעו חלופות לאומדן ההשבחה.

חלופה אחת היא אומדן שווי המצב החדש על בסיס שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התוכנית המשביחה. במקרה זה אין להביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים עד להריסה.

חלופה נוספת היא אומדן שווי הזכויות בקרקע במצב החדש בתוספת דחייה (ככל שקיימת) ממועד אישורה של התוכנית ועד המועד בו הקרקע תהיה זמינה לבנייה. במקרה זה יש להביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים עד להריסה.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להערכתי, גישה זו היא המתאימה לעניין החלטה זו. ומשכך הבאתי בחשבון הכנסות ביניים בתקופת הדחייה.

נתוני ביקוש * :

ארלוזורוב 139 קומה 2 שטח 70 מ״ר 8,200 ₪ שהם 117 ₪ / מ״ר

ארלוזורוב 152 שטח 50 מ״ר 6,150 ₪ שהם 123 ₪ / מ״ר

ארלוזורוב 152 קומה 1 שטח 69 מ״ר 7,000 ₪ שהם 101 ₪ / מ״ר

ארלוזורוב 117 קומה 2 שטח 100 מ״ר 9,300 ₪ שהם 93 ₪ / מ״ר

ארלוזורוב 92 קומה 3 שטח 75 מ״ר 7,100 ₪ שהם 94 ₪ / מ״ר

ארלוזורוב 155 קומה 4 שטח 92 מ״ר 10,700 ₪ שהם 116 ₪ / מ״ר

התקשרנו למודעות לבחון גמישות *.

בהתחשב במכלול הנתונים ובמקדם משא ומתן, הנני סבור כי דמ״ש הראויים לדירת מגורים הנדונה - 9,300 ₪ לחודש בהתחשב בשטח דירה ונתוניה.

<u>ערכי שווי במצב הקודם – הבנוי במצבו</u> :

שמאי המבקש אומד את שווי הדירה כבנויה במצב הקודם בסך של 45,000 ₪ למ״ר.

**הכרעה:**

עסקאות מרחי ארלוזורוב, מזרחית לרחוב אבן גבירול, במבנים ותיקים 3-4 קומות אשר מגלמים את זכויות הבניה מכוח תכנית הרובעים, שנערכו טרם המועד הקובע לאומדן :

| מועד | גו״ח | שטח | שנת בניה | תמורה | תמורה למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 31/10/2023 | 6217/563 | 91 | 1950 | ₪ 4,400,000 | ₪ 48,352 |
| 10/09/2023 | 6108/220 | 63 | 1950 | ₪ 3,000,000 | ₪ 47,619 |
| 07/05/2023 | 6213/843 | 73 | 1950 | ₪ 3,724,998 | ₪ 51,027 |
| 25/01/2023 | 6111/528 | 55 | 1940 | ₪ 2,999,975 | ₪ 54,545 |
| 01/01/2023 | 6217/584 | 65 | 1960 | ₪ 3,200,000 | ₪ 49,231 |
| ממוצע שווי מ״ר בנויה | | | | | **₪ 50,155** |
| **במעוגל** | | | | | **₪ 50,000** |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לכל מבנה סל זכויות בניה שונה, אולם בהתחשב במכלול העסקאות, בדמיון המבנים והניצול הקיים, ניתן להסיק בקירוב שהשווי הנ״ל משקף באופן מיטבי את תרומת הבנוי ויתרת זכויות הבניה לניצול על-פי מאפייני הנכס.

ערכי שווי - מצב חדש:

| מהות | שמאי משיבה | שמאי מבקש |
|---|---|---|
| מ״ר מבונה למסחר | ₪ 28,000 | ₪ 28,000 |
| מ״ר מבונה למגורים | ₪ 35,000 | ₪ 32,000 |

**הכרעה:**

שווי מר״א למסחר אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים ולאחר בחינתו נמצא כי הוא בטווח הסביר.

לעניין שווי מ״ר מבונה למגורים להלן ניתוח עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה:

| מועד | גו״ח | רח׳ | שטח | שנת בניה | קומה | תמורה | תמורה למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29/01/2024 | 6217/28 | בארי | 90 | 2022 | 1/8 | ₪ 5,585,000 | ₪ 62,056 |
| 29/01/2024 | 6217/174 | סוטין | 106 | 2022 | 3/7 | ₪ 6,700,000 | ₪ 63,208 |
| 04/01/2024 | 6217/186 | מודיליאני | 88 | 2024 | 1/5 | ₪ 5,350,000 | ₪ 60,795 |
| 28/12/2023 | 6217/365 | פישמן | 96 | 2027 | 2/8 | ₪ 6,350,000 | ₪ 66,146 |
| 04/04/2023 | 6217/34 | בארי | 102 | 2026 | 6/7 | ₪ 6,975,000 | ₪ 68,382 |
| 15/03/2023 | 6217/28 | בארי | 119 | 2022 | 1/8 | ₪ 7,400,000 | ₪ 62,185 |
| 28/02/2023 | 6217/34 | בארי | 94 | 2026 | 1/8 | ₪ 6,200,000 | ₪ 65,957 |
| ממוצע עסקאות | | | | | | | ₪ 64,104 |
| מקדם התאמה לרחוב ארלוזורוב - ציר תנועה ראשי | | | | | | 95.0% | ₪ 60,899 |
| בניכוי מע״מ | | | | | | | ₪ 52,050 |
| בניכוי יזמות | | | | | | | ₪ 45,261 |
| אומדן עלויות בניה | | | | | | | ₪ -11,700 |
| סה״כ | | | | | | | ₪ 33,561 |
| **במעוגל** | | | | | | | **₪ 33,500** |

(*) עיקר העסקאות מהוות יח׳ מגורים ברח׳ פנימיים, בהתאמה הובא בחשבון מקדם בהתחשב במיקום הנכס הנדון (ציר תנועה ראשי).

עלות בנייה

בהחלטת שמאי מכריע מר יעקב הלוי בגוש/חלקה 6385/110-111, פרויקט הריסה ובניה מכוח תמ״א, מועד הקובע 21.09.23, הוערכה עלות בניה למ״ר



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בסך 11,000 ₪.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6373/833, נכון למועד הקובע 18.01.2024, פרויקט הריסה ובניה מכוח תמ״א 83, הוערכה עלות בניה בסך 11,000 ₪

בהחלטה קודמת של הח״מ גוש 6385 חלקה 134 נכון למועד קובע יוני 2024 (תמ״א 38) הוערכה עלות בניה בסך 11,000 ₪.

- בהחלטה מכרעת של השמאית הגב׳ רינת וויס רביב בגוש 7113 חלקה 88, נקבעה עלות בנייה בסך של 10,300 ₪ / מ״ר.

בנסיבות נשוא דיון זה, בהתחשב בצורת המגרש והבינוי המבוקש והיקף שטחי השירות המשותפים לרבות שטחים תת קרקעיים מול השטחים העליים וסטנדרטים של בניה הנפוצים בפרויקטים דומים ברחבי העיר תל אביב (לעומת חלק מההחלטות שלעיל שהם בגוש דן בערים אחרות) ובשים לב למגמת העלייה של מחירי הבניה החל מהמחצית השנייה של שנת 2023 (מגמה שנמשכה בשנת 2024) ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים והחלטות קודמות של הח״מ לפרויקטים דומים הוערכה על ידי עלות הבניה הכוללת למ״ר בנוי פלדלת בסך 11,700 ₪.

<u>שווי מצב חדש - עסקה בנכס הנדון</u>:

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את העסקה שנערכה בנכס הנדון אשר דווחה ביום 10.03.2024 בסך של 4,250,000 ₪.

**הכרעה**

בערר כספי[8] נקבע בין היתר, בשאלת גישת השומה ההשוואתית לעומת התחשיבית (כלכלית), שאין להתעלם מעסקה בנכס המשקפת את התעשרותו של המוכר, וודאי לא עסקה במועד הרלוונטי. החלטת הערר מפנה בעניין זה לשתי החלטות נוספות.[9]

[8] ערר (ת״א) 81077-07021, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ׳ אברהם כספי ז״ל** (19.8.2024).

[9] גלעמ״נ (מרכז) 37365-02-11, **עזבון המנוח פרז׳י ז׳אנה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה**; עמ״נ (ת״א) 35111-05-19, **מרדכי סופר נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה**. ראו פסקאות 117-118 בהחלטת הערר.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ערר כספי לא התעלם מהקושי בשימוש בגישה השוואתית במקרה מורכב וכך נכתב בפסקאות 32-33 בערר:

(32) למעשה, בית המשפט הטיל ספק בדבר יכולתם של בעלי הדירות בשוק להבין, לנתח, לכמת ולהפנים במחיר הנכסים את מלוא המשמעות של הוראות התב"ע, שהיא מסמך תכנוני מקצועי מורכב להבנה ולניתוח בידי השחקנים בשוק הדירות.

(33) שני הקשיים הללו (חשש זה מפני אי רציונליות של השחקנים בשוק והפנמת הוצאות חיצוניות במחיר של היחידות שנמכרו לאחר המועד הקובע) הביאו את בית המשפט להעדיף את גישת הוועדה המקומית ביחס לאופן יישומה של הגישה הכלכלית.

יחד עם זאת, בסעיף 34 באותה החלטה צוין בין היתר:

(34) לצד זאת, יודגש כי בית המשפט לא שלל בפסק דין אשדר את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות ..."

<u>שטחים לחישוב:</u>

| יעוד | שטח לשיווק מבקש | שטח לשיווק משיבה |
|---|---|---|
| מגורים | 2,476 | 2,356 |
| מסחר (כולל יציע) | 381 | 491 |
| סה"כ | 2,857 | 2,847 |

**הכרעה:**

השטחים אותם הביא בחשבון שמאי המבקש תואמים להוראות התכנית תא/4474 בהתחשב במגבלת קווי הבניה והתכסית (85%), וכן שטחי המסחר אשר מהווים 60% מהיקף קומת הקרקע.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965**

| מהות | שטח לחישוב |
|---|---|
| מסחר קרקע | 192 |
| מסחר יציע | 189 |
| מגורים | 2,476 |
| סה״כ | 2,857 |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**DR. BARZILAY BOAZ**
**CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER**
**Geographer & an expert on urban planning**

**ד"ר ברזילי בועז**
**שמאי מקרקעין מוסמך**
**גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תחשיב 4474 :

| מצב קודם | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | שטח | שווי מ"ר | | סה"כ |
| שווי הבנוי - מגלם זכויות בניה | 106 | 100% | 106 | 50,000 | ₪ | 5,300,000 ₪ |
| שווי הבנוי + אומדן תרומת יתרת זכויות בניה | | | | | | 5,300,000 ₪ |

| מצב חדש | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | שטח | שווי מ"ר | | סה"כ |
| מסחר קרקע | 192 | 100% | 192.00 | 28,000 | ₪ | 5,376,000 ₪ |
| מסחר ביניים | 189 | 50% | 94.50 | 28,000 | ₪ | 2,646,000 ₪ |
| דירתי מגורים | 2,171 | 100% | 2,171.00 | 33,500 | ₪ | 72,728,500 ₪ |
| דירת גג | 305 | 115% | 350.75 | 33,500 | ₪ | 11,750,125 ₪ |
| מרפסת גג | 140 | 30% | 42.00 | 33,500 | ₪ | 1,407,000 ₪ |
| **סיכום ביניים** | | | | | | 93,907,625 ₪ |
| דחייה בגין הגדלת מורכבות קניינית | | | | | | 0.89 |
| חלק יחסי בזכויות | | | | | | 7.8% |
| שווי יחסי - זכויות בניה | | | | | | 6,511,370 ₪ |
| שימוש ביניים בגין דחייה הגדלת בעלי הזכויות | | | | | | 204,607 ₪ |
| סך שווי מצב חדש - גישה כלכלית | | | | | | **6,715,977** ₪ |

| גישה | שווי מצב חדש | משקל | סך | |
|---|---|---|---|---|
| כלכלית | 6,715,977 ₪ | 50% | 3,357,989 | ₪ |
| עסקת מכר בנכס | 4,250,000 ₪ | 50% | 2,125,000 | ₪ |
| סה"כ - שווי מצב חדש משוקלל | | | 5,482,989 | ₪ |
| | | | | |
| השבחה ב ₪ | | | 182,989 | ₪ |
| היטל השבחה - 50% | | | 91,494 | ₪ |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ריבית פיגורים:

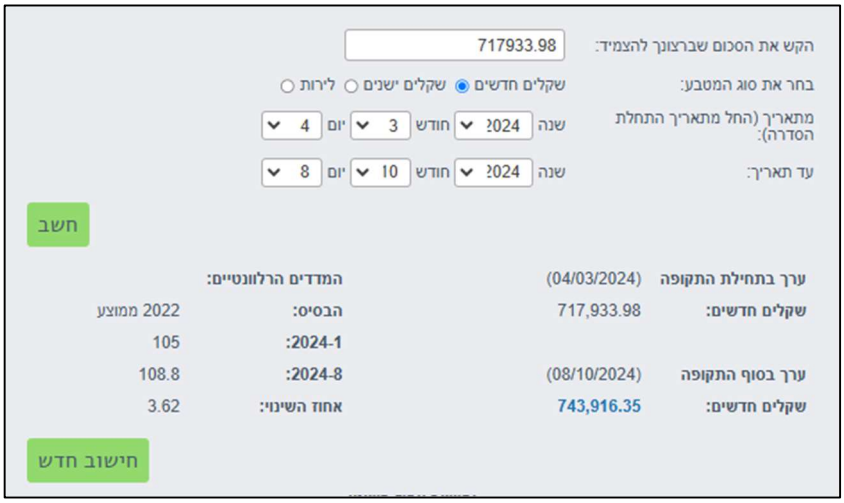
לטענת שמאי המבקש יש לבטל את ריבית הפיגורים בדרישת התשלום, מנגד טוען שמאי המשיבה כי הנישום כלל לא חויב בריבית פיגורים.

**הכרעה:**

להלן חלק רלוונטי משובר התשלום:

| סוג השבחה | תאריך בסיס | סכום בסיס בש"ח | סכום ההיטל ל-04/03/2024 |
|---|---|---|---|
| תב"ע 3729א | 17/06/2018 | 409,049.00 | 455,304.98 |
| תב"ע 4474 | 21/01/2024 | 262,629.00 | 262,629.00 |
| יתרת חוב לתאריך המימוש: 04/03/2024 | | | 717,933.98 |
| יתרה לתשלום לתאריך הפקת השובר: 08/10/2024 | | | 743,916.36 |

בהתאם לבדיקה שערכתי הסכום הנ"ל מוצמד למדד המחירים לצרכן בלבד, ללא מרכיב ריבית.






הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**12. <u>החלטה</u>**

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

| **גורם השבחה** | **תכנית תא/3729 א׳** |
|---|---|
| מועד קובע | 17.06.2018 |
| השבחה | 612,154 ₪ |
| היטל השבחה | 306,077 ₪ |
| **גורם השבחה** | **תכנית תא/4474** |
| מועד קובע | 21.01.2024 |
| השבחה | 182,989 ₪ |
| היטל השבחה | 91,494 ₪ |

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

**הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.**

<u>נערך ע״י</u>
**ד״ר בועז ברזילי**
שמאי מקרקעין מוסמך



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני



צילום המבנה מעת הביקור במקום:








הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com