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

תאריך: 09/12/2025
מספר מינוי: 1366-2025
מספרנו: 415-1366-2025

לכבוד
המשיבה,
ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאים יונתן לוי וניל בן אמו
בדוא"ל yonatan.levi30@gmail.com

המבקשים,
שי ויערה כהן,
באמצעות השמאי רוני בנצלוביץ
בדוא"ל bron@zahav.net.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 1366-2025)
חלקה 65/6 בגוש 6901
רחוב ארלוזורוב 9, 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 מס' תא/4474. המינוי התבקש בגין טרום מימוש מכר מלוא זכויות הבעלות בנכס, המהווה מימוש מלא של זכויות הבניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: שי ויערה כהן, ע"י שמאי המקרקעין רוני בנצלוביץ.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי וניל בן אמו.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/4474	21/01/2024

ב. ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 07/07/2025 ללא נוכחות הצדדים.
ג. דיון התקיים ביום 21/09/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.

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

סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשים:

- שומה אחרת מיום 06/07/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין רוני בנצלוביץ.
- שומת המשיבה מיום 06/05/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי וניל בן אמו בצירוף שובר תשלום של הוועדה המקומית, מיום 07/05/2025.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 12/06/2025.
- ייפוי כח חתום מיום 12/06/2025.
- כתבה מאתר כלכליסט מיום 07/07/2025 אשר כותרתה היא "בלי זכויות ובלי מיגון: הרובע התל אביבי שיזמים בורחים ממנו" .

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 28/08/2025 - תגובה לשומה האחרת שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי וניל בן אמו.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6901
חלקה	65
תת חלקה	6
שטח רשום (החלקה בשלמות)	378.00 מ"ר
שטח תת חלקה רשום	70 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	70/705 חלקים
תיאור הנכס	דירת המגורים המערבית בקומה השלישית (מעל קומת קרקע) בבניין הכולל מקלט, קומת עמודים חלקית, 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה"כ 8 יח"ד.
הזכויות במקרקעין	בעלות
זכויות מוערכות	מלוא זכויות הבעלות בתת החלקה.
כתובת	ארלוזורוב 9, תל אביב.

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 כללי

הנכס הנדון הוא תת חלקה 6 בגו"ח 6901/65 ומהווה את דירת המגורים המערבית בקומה השלישית, בבניין מגורים ותיק הכולל: מקלט, קומת קרקע חלקית, שלוש קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה"כ 8 יח"ד. הבניין בנוי מעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב, כ-150 מ' מזרחית להצטלבות הרחובות ארלוזורוב והירקון וכתובתו העירונית ארלוזורוב 9, בשכונת הצפון הישן בתל אביב.

5.2 הסביבה

סביבת הנכס ידועה כחלק מרובע 3 בעיר תל אביב, אשר גבולותיו הינם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד' בן ציון בדרום וכלול, בחלקו, מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, אשר גבולה הצפוני הינו רחוב ארלוזורוב.
רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה מרכזי, דו סטרי, המחבר בין רחוב הירקון במערב לדרך בגין במזרח, ובו תנועה ערה של כלי רכב, אוטובוסים והולכי רגל במרבית שעות היממה.
ברחוב מתבצעות כיום עבודות תשתית להקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה, אשר עתיד לעבור בו בתוואי שבין דרך נמיר במזרח לרחוב בן יהודה במערב.
הבינוי הרווח ברחוב הינו של בניינים ותיקים בני 4-3 קומות, עם או ללא חזית מסחרית, לצד פרויקטים של התחדשות עירונית.
בהיותו בנוי מעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב, הנכס אינו נכלל בתחום הכרזת אונסק"ו.
הפיתוח הסביבתי מלא וקיימת מצוקת חניה באזור.

5.3 החלקה

חלקה 65 הינה בשטח רשום של 378 מ"ר וצורתה רגולרית דמוית מלבן. הצלע הדרומית משמשת כחזית לרחוב ארלוזורוב, רוחבה כ- 16.40 מ' וממנה מתבצעת הגישה לבניין הבנוי בנכס. אורכה הממוצע של החלקה הוא כ- 24 מ'.
על החלקה בנוי בניין הכולל מקלט, קומת קרקע חלקית, שלוש קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה"כ 8 יח"ד.
הבניין נבנה בשנות השלושים והורחב ע"י תוספות בשנות ה-50 ומצבו הפיזי תואם את גילו.
בבניין לא קיימת מעלית נוסעים ולא קיימת חניה בגבולות המגרש.
להלן גבולות ומידות החלקה לפני הפקעות:

צפון - צלע באורך של 15.50 מ'.
דרום - צלע באורך של 16.40 מ'.
מזרח - צלע באורך של 23.90 מ'
מערב- צלע באורך של 23.85 מ'.

הנכס הנדון מהווה את דירת המגורים המערבית בקומה השלישית. שטחו הרשום של הנכס הינו 70.00 מ"ר.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 להלן פירוט התכנית הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

מצב קודם

תכנית תא/58 ("תכנית גדס")

התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 976, בתאריך 04/01/1940.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
מס' קומות:	3 קומות, לא כולל קומת מרתף וביניים.
אחוזי בניה:	35% לקומה.
מבנה עזר בחצר:	15 מ"ר.
צפיפות:	9 יח"ד לכל 500 מ"ר, 3 יח"ד לקומה לכל היותר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ'.
תכליות מותרות:	בתי דירה ובתי מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, גרג'ים פרטיים לשתי מכוניות לכל היותר ועוד.

קיימת החלטת ועדה בפרוטוקול מס' 164ב', ממאי 1996, לפיה בבניינים אשר נבנו לפני חודש מרץ 1992 ניתן להוסיף שטחי שירות, כמפורט:

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u> – שטחי שירות לפי תכנית ע'.

<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u> – מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית ג', מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר בקומה ושטחי שירות אחרים לפי תכנית מ'.

תכנית תא/286

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 216, בתאריך 28/02/1951.

תיקון לתקנה 62 בתכנית תא/58 ("גדס") - שטח מגרש מינימאלי 500 מ"ר. הועדה רשאית לאשר הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן יותר.

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׳.
היציאה לגג תהיה דרך מדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש יש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
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.
התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט:

שטח מגרש:	350 מ״ר – 500 מ״ר.
מס׳ קומות:	4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי בניה:	עד 40% לקומה, כולל מרפסות, סה״כ עד 146% 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 55 מ״ר.
קווי בניין:	קדמי – 4 מ׳, צדדי –3.00 מ׳, אחורי – 5.00 מ׳.
מרפסות שירות:	בבניינים חדשים, חלה חובת הקמת מרפסת שירות בכל יח״ד.
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 מרתף 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 מכל 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, וירשם 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 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.

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

תמ"א 38 על תיקוניה

תמ"א 38 פורסמה לראשונה מתן 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 שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו, ושנקבע 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 של 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. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה וגובהה יותאם לגובה קומת מגורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

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

התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו ומצויות בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי 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 יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על הגג 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 לבניה 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 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[1] 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 אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הועדה רשאית להביא

[1] 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.

במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה 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 סעיף 23 לתמ"א, כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של 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 בסעיף 149 לחוק התו"ב.

מסמך מדיניות (החלטת ועדה מס 0028-12ב-1 מיום 07/11/2012)[2]

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 3, מחוץ לתחום אזור 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 בניין 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 שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.

בחלופת בניה והריסה מחדש, גובה המבנים הכולל לא יעלה על 5 או 6 קומות, בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב, כמפורט בתכנית רובע 3. תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 3.[3]

[2] במהלך השנים פורסמו מסמכי מדיניות נוספים, בשומה צוין מסמך המדיניות הנ"ל מאחר ופורסם עוד טרם הפקדת תכנית תא/3616 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.
[3] יודגש כי במועד פרסום מסמך המדיניות הנ"ל טרם היה ידוע סופית מה ייקבע בתכנית רובע 3, שכן זו טרם פורסמה להפקדה.

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

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 להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 301.

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

בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5. כמו כן, נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616א' לתכנית תא/5000 :

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616א', החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א.
- תכנית תא/3616א' גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
- עד כניסתה לתוקף של תכנית תא/3616א', לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

תכנית תא/3616א' – תכנית רובע 3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 7668, בתאריך 09/01/2018.

התכנית הוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, והיא חלה על רובע 3, שגבולותיו הם רחוב אבן גבירול במזרח (לא כולל), רחוב הירקון במערב, רחוב אוסישקין בצפון והרחובות מרמורק, בוגרשוב ושד' בן ציון בדרום והוא כלול, בחלקו, בתחום הכרזת אונסק"ו, אשר גבולה הצפוני הינו רחוב ארלוזורוב. מכאן, כי הנכס אינו כלול בתחום הכרזת אונסקו.

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 3.
- הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול בתחום ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים של מתחם זה.

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

- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 ,תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 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 לתמריצים מכוח 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 לנכסים מחוץ לתחום אזור ההכרזה, ואינם ממוקמים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה:

- מספר הקומות המקסימאלי, בגדה הצפונית של רחוב ארלוזורוב, הינו 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע/ קומת קרקע חלקית, ובנוסף קומת גג חלקית, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמי ו- 2 מ' מקו החזית האחורי.
- קומת קרקע - יותר בינוי מלא או חלקי בקומת הקרקע, ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין. שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין, כגון חדר אשפה, מבואת כניסה, חדר מדרגות וכדומה ימוקמו אך ורק 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. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הבלטת מבנה מעלית עד 5 מ'. גובה המעקה של הגג התחתון יהיה הגובה המינימאלי הנדרש עפ"י התקנות.
- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר/יח"ד 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, בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ', והאחורי, בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'. לא יותר

ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תתאפשר סגירתן, ולהבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").

- תותר הקמת בריכת שחייה בשטח הגג העליון והתחתון, בנסיגה שלא תפחת ממטר אחד ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ', כולל הקורות העליונות. הרווח בין המצללה למעקה הבניין לא יפחת מ- 1.20 מ'. לא תותר בניית קירות למצללה ולא יותרו מצללות משופעות.
- 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 80. כל שארית השווה או גבוהה מ- 0.50 תעוגל כלפי מעלה, שארית קטנה מ- 0.50 תעוגל כלפי מטה. למרות זאת, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לקומה הקיימת, וביתרת הבניה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו, בהתאם למקדם הצפיפות הקבוע בתכנית. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים, על פי התכנית.
- קווי בניין: קדמי – בהתאם לתכנית תקפה, צדדי – 2.50 מ', אחורי – 4.50 מ'. במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצדדי שבחלק אינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.50. כמו כן, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בתנאים. 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 כניסה משותפת לחניה למגרשים גובלים והקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים.
- בבנייה בקיר משותף, תידרש התאמה עיצובית עם הבניין הצמוד, ככל שזה מימש את זכויות הבניה במגרש על פי תכנית זו.

- חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר הקומות, גובה הקומות וגובה הבניין, מרפסות וקווי בניין מהווה סטייה ניכרת מתכנית.

<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 שמחוץ לאזור ההכרזה, בבניינים קיימים בני 2 עד 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע חלקית/ קומת קרקע/ קומת ביניים, תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמי. ככל שקיימת בניה בגג למגורים – דירת גג או חדרי יציאה לגג, שנבנתה בהיתר מכוח התכניות התקפות, למעט מכח תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני תאריך 27/06/2011, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומת גג נוספת ובנוסף קומת גג חלקית כאמור.
- שטח בנייה קיימת בגג, למגורים, לפי היתר בניה, הן מכוח תכניות תקפות בגג למעט בניה מכח תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו או להתאימה להוראות התכנית.
- בבנייה בקיר משותף, ככל שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמה עיצובית.
- 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.
- הרחבת דירות קיימות 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.
- בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת הקרקע, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. שטח יח"ד

שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/חלקית 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. בתחום אזור ההכרזה, מיקומם וקווי הבניין של הממ״דים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת ממחלקת השימור.
- בתחום רצועת מתע״ן, מחוץ לאזור ההכרזה, שיעור הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ואחורי לא תעלה על 1.2. בקומות הקיימות תותר, בנייתן של מרפסות פתוחות בלבד, , 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. ככל שמרפסות הקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית ולא תדרש מחיצת הפרדה בין חלל המגורים למרפסת הסגורה.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים, בתנאים, בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור.
- 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 המירבי 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 מעלית.

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

- 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. במגרשים ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה, הגובלים בציר הרכבת הקלה, יותרו חניונים תת קרקעיים משותפים עם מגרשים שאינם גובלים בציר הרכבת הקלה, בתאום עם נת"ע.

<u>הגבלות ותנאים לקבלת היתר בניה</u>

הוראות התכנית כוללות, נוסף על ההגבלות והתנאים הכלליים, גם הגבלות ותנאים נוספים לקבלת היתר בניה, נוכח היותו של הנכס מצוי ברצועה לתכנון הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב (ס' 6.5.ח).

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

מצב תכנוני חדש

תכנית תא/4474 תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 11950, בתאריך 05/01/2024.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית שמטרתה פיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב והינה תכנית משלימה לתת"ל 70/א, לתכנון המפורט של הקו הסגול של הרכבת הקלה, ולרצף התכניות העירוניות להתחדשות עירונית לרובעי מרכז העיר. רחוב ארלוזורוב נקבע בתכנית המתאר תא/5000 כציר עירוני מעורב, זאת לאור מיקומו הייחודי והצורך בציר מזרח מערב במערך הרחובות העירוניים במרכז העיר. תכנית זו חלה על בנייני המגורים, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית, שלאורך הרחוב בין רחוב דרך נמיר במזרח ורחוב הירקון במערב. כמו כן, כוללת התכנית מבני מגורים ספציפיים ברחובות עורפיים בין רחוב דרך נמיר לרחוב אבן גבירול בהם נקבעו שבילי קישוריות לרחובות עורפיים. לצד מבני המגורים כוללת התכנית מספר מבנים ומגרשים ביעוד קרקע ציבורי ומיוחד בתחום שבין רחוב אבן גבירול לרחוב ויצמן.

ניתן מכח תכנית זו להוציא היתרים או הרשאות.

<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 במני המגורים לאורך רחוב ארלוזורוב ויצירת מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- שינוי ייעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.
- קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברחוב ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקדמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב.
- קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים, המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב, במקטע הרחוב המזרחי, באמצעות הפקעה בתחום המרווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה.
- קביעת מתחמי מימוש לבניה חדשה ליצירת מבנים הכוללים עפ"י רוב 2 חלקות בבניה בקיר משותף.
- קביעת הוראות לנפחי בינוי לבניה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רחוב ארלוזורוב. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המוגדר בתכנית.
- 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 הקרקע).

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

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

- בתחום רובע 3 :
  - בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (בצידו הדרומי של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון) - תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
  - מחוץ לאזור ההכרזה (בצידו הצפוני של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון-אליעזר פרי) - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
- קביעת קווי בניין והוראות בינוי לבניה חדשה כמפורט בטבלה 5.
- קביעת הוראות עיצוביות לבניה חדשה.
- קביעת הוראות לעירוב שימושים וחובת חזית מסחרית במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה.
- קביעת הוראות בנושא כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בלבד ואיסור כניסה לחניונים מרחוב ארלוזורוב.
- קביעת הוראות לתוספת על בניין קיים.

<u>הוראות בניה בהתאם לטבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית</u>

התכנית מסווגת את החלקות בתחום התכנית לתאי שטח בהתאם לייעודם החדש. להלן טבלת ייעודי הקרקע ותאי השטח, בהתאם לסעיף מס' 3 לתכנית תא/4474 :

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	400, 401, 403-406
מבנים ומוסדות ציבור	1000-1002
שטח ציבורי פתוח	1104, 1106
דרך מאושרת	1201-1206
דרך מוצעת	601-632, 634, 635, 650-683, 702-706, 709, 712-731, 733, 735-746, 748-750, 804-807, 810-830
שביל	900-911
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501, 529, 542-544
מגורים מסחר ותעסוקה	101-115, 117-129, 132, 134-148, 154, 200-206, 209-219, 221-233, 235-243, 245, 300-339, 341-345, 350-352, 355-365, 367, 369-373

התכנית קובעת הוראות בניה נפרדות בהתאם לייעודי הקרקע והשימושים לחלופות של בניה חדשה (בהתאם לטבלה מס' 5 לתכנית) ושל חיזוק מבנים/תמ"א 38, בהתאם להוראות תכניות תא/3616א' ותא/3729א' למעט מספר החרגות.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בתא שטח 204 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה בשטח של 344 מ״ר (חלקה זמנית 2104) ובתא 653 (חלקה זמנית 2091), המיועד לדרך מוצעת, בשטח של 31.2 מ״ר.

<u>מגורים מסחר ותעסוקה</u>

חלופת בניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה

<u>שימושים</u>

- <u>קומת קרקע, קומת ביניים וגלריה</u>:

- מסחר כגון חנויות, בתי קפה ובתי אוכל, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר, מבואות למלונאות. לא יותר שימוש למגורים. בחלקות הכלולות בצידו הצפוני של הרחוב, בין רחוב בן יהודה לאליעזר פרי/הירקון, היקף השימושים המינימאלי כאמור בסעיף 4.1.1 (1) יקבע על פי אורך החזית הפונה לרחוב ובעומק שלא יפחת מ- 6 מ׳.
- שטחים משותפים עבור כלל השימושים כגון מבואות, חדרי אשפרה, מתקנים לתפעול הבניין וכיו״ב.
- שימוש למלונאות יותר במבנה בשלמותו למעט שימושי המסחר בקומת הקרקע ויותנה ברישום לפי תקנה 27 בדבר שימוש המלונאי ובדבר הבעלות האחודה.

- <u>קומות מעל קומת הקרקע</u>:

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

- <u>קומת גג עליון</u>:

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

- <u>מתחת לפני הקרקע</u>:

- שימושים המותרים עפ״י תכנית ע׳1.
- יותרו שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות, וכן שטחי שירות למלונאות במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות העיליות.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

<u>הוראות וזכויות בניה</u>

זכויות הבניה והוראות הבניה יקבעו עפ"י מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5 ובהתאם לנספח יחידות המימוש. שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות כולל מרחבים מוגנים דירתיים, פירים ומסתורים. להלן עיקרי הוראות הבניה לנכסים מחוץ לאזור ההכרזה בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה:

- <u>מספר קומות</u> מקסימאלי, הינו 8 קומות כולל קומת עמודים וקומת גג חלקית שתבנה בנסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ו-2 מ' לעורף.
- <u>קומת קרקע, גלריה וקומת ביניים</u>:

בקומת הקרקע, תידרש חזית מסחרית רציפה לאורך רחוב ארלוזורוב:

- שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע לא יפחתו מ-60% משטח הקומה, מתוכם, לפחות מחציתם יהיו לשימושי מסחר אשר ימוקם בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב. שטחים אלו יחושבו ביחס לקומת הקרקע של כלל יחידת המימוש כהגדרתן בתכנית.
- עומק השטח המיועד לשימושים המסחריים לא יפחת מ-6 מ' מקו הבנוי הקדמי הפונה לרחוב.
- רוחב כל אחת מיחידות המסחר הפונות לרחוב ארלוזורוב לא יעלה על 12 מ'.
- תותר ירידת קירות ממ"דים בתחום של 25% מאורך החזית ובמרחק של 3.5 מ' מפינת המבנה (מדופן החזית המסחרית).
- במגרשים בהם ערב אישור התכנית קיימות יחידות מסחריות, תותר גמישות בקביעת גודל וממדי היחידה המסחרית ובלבד שעומק יחידת המסחר לא יפחת מ-4 מ' וסך שטחי יחידת המסחר לא יפחת מהמצב הקיים ומהקבוע בתכנית זו.
- בתחום המרווחים הצידיים והאחוריים יותרו כניסות נפרדות ללא מדרגות חיצוניות עבור השימושים העיקריים במרתף שאינם מוצמדים לקומת הקרקע.
- גלריה – תותר קומת גלריה ובלבד שישמר מרחק שלא יפחת מ-3 מ' מקו הבינוי הקדמי. שטחים אלה יתווספו לשטחי הבניה המותרים.
- בעורף המבנה, בתחום הגובה המותר לקומת הקרקע, תותר הקמת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית, לשימושים כאמור בסעיף 4.1.1(1)(א). שטחי קומת הביניים יתווספו לשטחי הבניה המותרים בטבלה מס' 5.
- שטחי הפיתוח במרווחים הצידיים ובעורף הבניין יהיו פתוחים לכלל הדיירים. בשטחים אלו תותר הצבת שולחנות וכיסאות הנלווים לשימוש המסחרי בהתאם להליכים לפי כל דין.
- כניסות למבואות המגורים ימוקמו בחזיתות הצידיות ככל הניתן. במקרה של שטחי שירות משותפים, תותר כניסה משותפת מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.
- מתקני שירות על פי כל דין (כגון כיבוי אש וחברת החשמל) ישולבו במרווחים צידיים.
- גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה עד 6.5 מ' ברוטו ולא יפחת מ-5 מ' נטו.
- גובה החזית השקופה הפונה לרחוב לא יפחת מ-4 מ'.

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

- מפלס היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה ברמה עם מפלס המדרכה ברחוב.
- החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה.
- תתאפשר הבלטת אלמנט אופקי על מנת לייצר הפרדה ויזואלית בין קומת הקרקע מיתר הקומות.
- בתחום יחידות המסחר הפונות לרחוב לא תותר הצבת שימושים תפעוליים כגון מחסנים, מטבחים, מזגנים וכדומה.
- במקרים בהם הוכח כי בשל נתוני המגרש, לא ניתן למקם את מערכות הבניין הטכניות שלא בתחום שטחי המסחר, יותר שילובם בתחום שטחי המסחר.

- <u>גובה המבנה</u> - גובה כל קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ'. גובה הבניה המירבי על הגג לא יעלה על 5 מ' כולל מעקה הגג העליון מדוד ממפלס רצפת הקומה העליונה. גובה המתקנים הטכניים בגג העליון כולל מבנה מעלית לא יעלה על 5 מ' ממפלס רצפת הקומה העליונה, זאת למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לכל דין.

- <u>בניה בקיר משותף</u> – במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת בהתאם לנספח יחידות המימוש המהווה חלק ממסמכי התכנית. בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר מימוש הבנייה שלא בעת ובעונה אחת ושינוי של מתחם מימוש בכפוף לביצוע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ובכפוף לכל דין לרבות במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבנייה בקיר משותף במטרה לשמר עצים אלה.

- <u>מרתפים</u> - זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1. כמו כן, יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.1 (1). יש להותיר תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לטובת חלחול.

- <u>מרפסות</u> – 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. מחוץ לתחום אזור ההכרזה:
  - בחזית הקדמית הפונה לרחוב ארלוזורוב יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית, באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית. עומק המרפסות הפנימיות לא יעלה על 2 מ'. ביתרת מישור החזית יחויב מישור בנוי בו יותרו חלונות.
  - בחזית אחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ'.
  - לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן, בין אם הינן בולטות ובין אם הינן פנימיות כהגדרתן בתכנית.

- <u>מס' יח"ד מירבי</u> –מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת חלקי מקדם צפיפות 65.

לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ״ר שטח כולל). לא יותר איחוד דירות אלו. אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ- 50 מ״ר יהיה ממ״ק. על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמת ממ״ד ליחידות דיור הקטנות זאת בתנאי כי הקמתו בתחום קווי הבניין לא תפגע בנראות הבניין. במקרה של הקמת ממ״ד לא יחולו הוראות סעיף (ט) לטבלת זכויות הבנייה בכל הקשור למרחב המוגן.
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.

- <u>קווי בניין</u> : קדמי – 2 מ׳, צדדי – 3 מ׳, אחורי – 4.50 מ׳.
- <u>שטחי שירות</u> - שטחי שירות לא יפחתו מ-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. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לבניין יהיו עפ״י תכנית ע׳1, למעט השינויים כמפורט בתכנית זו.
- <u>תקן חניה</u> –

לא תותר כניסה מרחוב ארלוזורוב.
במגרשים פינתיים תתאפשר כניסה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף התנועה. במגרשים אלה תסומן זיקה למעבר לרכב, לטובת גישה לחנייה עבור מגרשים צמודים. בנוסף לכך תתאפשר זיקת הנאה הדדית בחניונים תת קרקעיים ברציפות, זאת בכפוף לשמירה על שטח חילחול בהיקף של 15% אשר יחושבו במשותף למגרשים הכלולים ביחידת המימוש.
תקן חניה יעמוד על 0-0.60 לכל השימושים בהתאם לאפשרות הגישה לחניה, הן במסלול של הריסה ובניה והן במסלול של תוספת בניה.
יידרש פתרון חניה לאופניים בהתאם להנחיות העירוניות התקפות ובלבד שחניית אופניים תמוקם בתחום שטח החצר הצידית ו/או האחורית ו/או במרתפי הבניין.
על אף האמור לעיל, שימוש בחניה קיימת בהיתר בבניינים קיימים, תתאפשר בתקופת הביניים בין אישור התכנית ועד למימוש הבנייה החדשה מכוח תכנית זו במגרש, בין אם בהריסה ובין בתוספת בניה ועל פי כל דין.

- <u>בריכות שחיה ומצללות</u> - תותר הקמת בריכת שחייה בשטח הגג העליון והתחתון, בנסיגה שלא תפחת ממטר אחד ממעקה הבניין. כמו כן, תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג ובצמוד לדירת הגג / חדר היציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3.70 מ׳, כולל הקורות העליונות. הרווח בין המצללה למעקה הבניין לא יפחת מ- 1.20 מ׳ מקו בנין קדמי ואחורי. לא תותר בניית קירות למצללה ולא יותרו מצללות משופעות.
- <u>מסתורי כביסה ומזגנים</u> – כל יחידת דיור חדשה תחויב במסתור כביסה. בבניה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור חזית הבניין. בנוסף, תותר התקנת מזגנים בפיר ייעודי למטרה זו או במסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין ובלבד שלא ימוקם

בחזית הקדמית ולא יובלט ממישור חזיתות הבניין. כמו כן, תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כהגדרתו בתכנית.

חלופת חיזוק מבנים, תמ"א/38

הוראות לחיזוק ותוספת למבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכנית תא/3616א' למעט ההוראות הבאות:

<u>קומת קרקע</u>

- קומת עמודים - תותר סגירת קומת העמודים המפולשת או החלקית.
- שימושים – מחוץ לאזור ההכרזה יחויבו שימושי מסחר ומשרדים בחזית הפונה לרחוב בעומק שלא יפחת מ 3- מ' ובכפוף להתאמות הנדרשות ביחס לתכנון הקיים עפ"י היתר הבניה. לצורך זה בלבד, תותר סגירת קומת הקרקע במלואה. סגירה זו תהיה לשימושי מסחר ומשרדים בלבד. חריגה מהשימושים המותרים תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- במקום בו קיימת דירת מגורים עפ"י היתר בניה בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, לא תחול חובת מסחר בשטח הדירה הקיימת. בתחום זה תותר כניסה למבואה ברוחב שלא יעלה על 3 מ'. בנוסף בקומת הקרקע ובתת הקרקע לא תותר הרחבת דירות קיימות לתחום הרצועה המפולשת המיועדת לסגירה לשימושי מסחר.

<u>תקן חניה</u> - בהתאם למפורט בחלופת בניה חדשה.

<u>בריכות שחיה ומצללות</u> – בהתאם למפורט בחלופת בניה חדשה.

<u>מסתורי כביסה ומזגנים</u> – כל יחידת דיור חדשה תחויב במסתור כביסה. תותר הבלטת מסתורי הכביסה ממישור חזית הבניין למעט בחזית הקדמית ובמישורי הבניין הצידיים במרחק של 6 מ' מהחזית ובלבד שיוסדר פתרון אחיד ורציף. בנוסף, תותר התקנת מזגנים על הגג העליון או לחלופין במרפסות הפתוחות שאינן בחזית הקדמית, מתחת לגובה המעקה. תותר התקנת מזגנים על גבי החזיתות הצדדיות והאחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב, במסתורים אחידים.

<u>הגבלות ותנאים לקבלת היתר בניה</u>

בהתאם למפורט בחלופת בניה חדשה. בנוסף, כל תוספת בניה מכח תוכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו, בכפוף להנחיות הועדה המקומית וקבלת חו"ד מהנדס העיר. על אף האמור לעיל, במקרה של בניה חלקית מכח תכנית רובע 3, תא/3616א' (סעיף 4.1.4), בנושא סגירת מרפסת, תוספת גזוזטראות, הקמת מעלית וכד', יקבע היקף שיפוץ הבניין על ידי הועדה המקומית לאחר קבל חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.2 <u>רישוי</u>

<u>היתרי בניה</u>

להלן טבלת היתרי בניה שנמצאו בתיק הבניין של הנכס, באתר הוועדה המקומית:

מספר היתר/בקשה להיתר	**628**	**777**
תאריך	**24/06/1937**	**25/10/1950**
מהות	בניית קומה א' ומרתף. בקומה א' - 5 חדרי דירה, 2 חדרי אמבטיה ו- 2 בתי כיסא. במרתף - מחסן, חדר הסקה וחדר כניסה.	תוספת 2 חדרים וח"ש בקומה א', קומות ב' ו- ג' המכילות 5 חדרים עם ח"ש בכל קומה, קומה ד' המכילה חדר עם ח"ש וחדר כביסה ושינוי מחדרי הסקה ומחסן לחדר והול ולהוספת חדר עם ח"ש בקומת עמודים.

להלן טבלת שטחים מסכמת של הבניין, בהתאם להיתרי הבניה לעיל[4]:

קומה	**בנוי / עיקרי**	**מרפסות**	**סה"כ**
מרתף	14.00		14.00
קרקע	87.67	7.07	94.74
א	134.39	2.54	136.93
ב	133.49	2.95	136.44
ג	133.49	2.95	136.44
גג	63.22		63.22
סה"כ	566.26	15.51	581.77

בתיק הבניין של הנכס נמצא תשריט היתר בניה / בקשה להיתר, לא חתום, מיום 07/01/1960. שטחי הבניה הרשומים בתשריט זה תואמים את שטחי הבניה הרשומים בתשריט הבית המשותף של הבניין, למעט שטחי הבניה בקומת הגג. להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לתשריט זה:

[4] בפועל, שטחי המרפסות בבניין ושטח קומת הגג גדולים מאלו שאושרו בהיתרי הבניה. כמו כן, אופן הבינוי בהיתר הבניה הוא של דירות דרומיות ודירות צפוניות, בעוד שבפועל הבינוי הוא של דירות מזרחיות ודירות מערביות.

קומה	בנוי / עיקרי	מרפסות	סה"כ
מרתף	42.13		42.13
קרקע	86.00	15.11	101.11
א	132.30	36.65	168.95
ב	132.30	36.65	168.95
ג	132.30	36.65	168.95
גג[5]	17.10		17.10
סה"כ	542.13	125.06	677.19

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 05/12/2019 קיימים לגבי חלקה 12 בגוש 6954 הרישומים הבאים:

ערך	פרט
גוש	6901
חלקה	65
שטח חלקה רשום	378.00 מ"ר
שטח תת החלקה הרשום	70.00 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	70/505 חלקים
קומה	שלישית
בעלות	כהן שי - 1/2 חלקים כהן דהן יערה - 1/2 חלקים
משכנתא	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ
הערות	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אידלמן יפעת ואידלמן חיים-ויק-רוי

[5] שטח זה כולל חדר מדרגות וחדר כביסה. בהתאם לתשריט הבית המשותף, קיימת דירת גג בשטח 61 מ"ר, כאשר סה"כ שטח בנוי בקומת הגג הינו 112.81 מ"ר.

7.2 **<u>מימוש נוכחי</u>**

בהתאם לשומת המבקשים, בתאריך 15/05/2025 נחתם הסכם מכר לפיו נמכרו מלוא זכויות המבקשים בנכס תמורת 4,725,000 ₪ .

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

ב. המועד הקובע להערכת ההשבחה – 21/01/2024, 15 יום לאחר פרסום תכנית תא/4474 ברשומות למתן תוקף.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. הובאה בחשבון הכרעה קודמת שנערכה על ידי הח"מ לנכס נוסף בחלקה הנדונה, תת חלקה 5, למועד הקובע של תחילת תכנית תא/3616א', מיום 22/02/2022.

ה. 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.

ו. מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב 9 ת"א, בתחום רובע 3 ומחוץ לאזור הכרזת אונסק"ו.

ז. המצב המשפטי, מידת הזמינות ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ח. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/4474	21/01/2024	₪ 318,964	אין השבחה

9.1 עמדת המשיבה

ההשבחה בגין אישור תכנית תא/4474 נובעת מתוספת זכויות בניה ויח"ד חדשות לבניין.
מבין החלופות שמציעה התכנית, חיזוק ותוספת בניה על הבניין הקיים או הריסה ובניה מחדש, נמצא כי השימוש היעיל והטוב בשני מצבי התכנון הינו הריסת המבנה הוותיק והקמת מבנה חדש תוך ניצול מלוא הזכויות, במצב הקודם מכח תכנית תא/3616 ובמצב החדש מכח תכנית תא/4474.
מכאן, ובהתחשב במיקום החלקה מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, הובאו בחשבון זכויות בניה כמפורט -
במצב הקודם, מכח תכנית תא/3616א', זכויות בניה להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות (כולל קומת קרקע למגורים) וקומת גג חלקית
במצב החדש, מכח תכנית תא/4474, זכויות בניה להקמת מבנה בן 6 קומות וקומת גג חלקית בשימוש למגורים מעל לקומת קרקע, גלריה וקומת ביניים בשימוש למסחר.

עיקרי עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון הכרעה קודמת בנכס הנדון שנערכה ע"י הח"מ ועליה הועדה המקומית הגישה ערר.
- הובא בחשבון מיקום הנכס הנדון ברחוב ארלוזורוב 9, תל אביב, מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו.
- הובא בחשבון מצבו הפיזי, התחזוקתי וגילו של המבנה, הדורש שיפוץ גם במצב הקודם.
- הובא בחשבון כי זכויות הבניה הנוספות מכח תכנית תא/4474 מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות.
- מצב קודם – הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית תא/3616א' ניתן לבנות בניין חדש המכיל קומת קרקע עם דירת גן (76.35 מ"ר עיקרי לפי מקדם שווי 1.15), שטחים נלווים למגורים במרתף (34.09 מ"ר לפי מקדם 0.60), 5 קומות טיפוסיות (136.65 מ"ר עיקרי בכל קומה לפי מקדם שווי 1.00), קומת גג חלקית (86.15 מ"ר עיקרי לפי מקדם שווי 1.20) ומרפסת גג בשארית הגג הפנוי (50.50 מ"ר לפי מקדם שווי 0.30). סה"כ צפיפות מותרת – 14 יח"ד.

- מצב חדש – הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית תא/4474 ניתן לבנות בניין חדש המכיל
שימושים למסחר – קומת קרקע מסחרית (88.16 מ״ר עיקרי לפי מקדם שווי 1.00), שימושים נלווים למסחר במרתף (88.16 מ״ר לפי מקדם שווי 0.60) וקומת גלריה / ביניים (90.86 מ״ר לפי מקדם שווי 0.50).
שימושים למגורים – 6 קומות טיפוסיות (118.16 מ״ר עיקרי לפי מקדם שווי 1.00), קומת גג חלקית (72.66 מ״ר עיקרי לפי מקדם שווי 1.20) ומרפסת גג בשארית שטח הגג הפנוי (45.50 מ״ר לפי מקדם שווי 0.30).
- חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף הינו 70/505 חלקים, כאמור בנסח הרישום.
- בוצעה הפחתה בשיעור של כ- 21% ($N=4,\ I=6\%$), בגין דחייה ומושע המגלמת את החובה לבנות את הבניין החדש בקיר משותף.
- כופר חניה – לא הופחת כופר חניה. בהתאם להוראות תכנית תא/4474 תקן החניה יעמוד על טווח שבין 0 לבין 0.60 לכלל השימושים, בהתאם לאפשרות הגישה לחניה, כאשר חל איסור על כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב. בהינתן מיקום הנכס, תקן החניה הינו 0.
- ערכי שווי למגורים – לעמדת שמאי המשיבה, השווי הראוי בייעוד מגורים הוא 38,000 ₪, בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

- הכרעות שמאים מכריעים לנכסים ברחובות אבן גבירול וטרומפלדור, כמפורט:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	תאריך	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
ארז כהן	6111/218	אבן גבירול 44	12/03/2025	31/12/2023	33,000 ₪
חיים מסילתי	6111/572	אבן גבירול 48	16/03/2025	31/12/2023	37,000 ₪
בועז קוט	6217/682	אבן גבירול 108		13/10/2021	32,500 ₪
מוטי דדון	6911/7	טרומפלדור 25	20/05/2024	11/05/2022	41,400 ₪

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

- ניתוח 17 עסקאות מכר דירות בבניה חדשה בסביבת הנכס בשנת 2023, כמפורט:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר בנוי
07/12/2023	6960/75	בן יהודה 216	₪ 4,000,000	57	₪ 70,175
28/11/2023	6954/183	חולדה 6	₪ 6,994,000	97	₪ 72,103
28/11/2023	6954/183	חולדה 6	₪ 7,000,000	101	₪ 69,307
27/11/2023	6901/55	בן יהודה 165	₪ 4,320,000	65	₪ 66,462
27/11/2023	6901/55	בן יהודה 165	₪ 4,560,000	69	₪ 66,087
02/11/2023	6902/151	דיזינגוף 191	₪ 3,187,000	48	₪ 66,396
11/09/2023	6955/7	ז'בוטינסקי 28	₪ 3,900,000	55	₪ 70,909
31/08/2023	6901/92	פראג 9	₪ 8,100,000	104	₪ 77,885
27/08/2023	6902/151	דיזינגוף 191	₪ 3,150,000	47	₪ 67,021
06/08/2023	6902/274	תל אביב יפו 12	₪ 5,979,750	72	₪ 83,052
05/06/2023	6956/135	סוקולוב 35	₪ 4,410,000	55	₪ 80,182
11/05/2023	6956/3	שד' נורדאו 38	₪ 3,200,000	46	₪ 69,565
02/04/2023	6955/7	ז'בוטינסקי 28	₪ 4,000,000	55	₪ 72,727
16/02/2023	6960/180	ויתקין 5	₪ 9,250,000	128	₪ 72,266
09/02/2023	6960/75	בן יהודה 216	₪ 4,500,000	55	₪ 81,818
06/02/2023	6901/95	פראג 3	₪ 5,181,288	62	₪ 83,569
02/02/2023	6954/21	חולדה 7	₪ 4,900,000	73	₪ 67,123
שווי מ"ר בנוי ממוצע, במעוגל					₪ 72,700
בניכוי מע"מ				1.17	₪ 62,137
בניכוי יזמות				1.18	₪ 52,658
בניכוי עלויות בניה					₪ 14,000
שווי מ"ר מבונה					₪ 38,658
במעוגל					₪ 38,000

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

- השווי הראוי למסחר בנכס, למועד הקובע, הינו 36,000 ₪/מ״ר, בהתחשב במיקום הנכס בקרבת הים, בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

- ניתוח 10 עסקאות מכר של חנויות בבניינים ותיקים שנערכו בין השנים 2022 ל-2023, כמפורט:

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח	שווי מ״ר בנוי
23/10/2023	7113/61	דיזינגוף 119	₪ 890,000	12.00	₪ 74,167
29/08/2023	6955/5	דיזינגוף 222	₪ 1,450,000	19.00	₪ 76,316
27/08/2023	6955/3	דיזינגוף 226	₪ 1,465,776	22.00	₪ 66,626
21/08/2023	6961/9	ירמיהו 18	₪ 1,334,250	28.00	₪ 47,652
09/08/2023	6955/3	דיזינגוף 226	₪ 1,305,000	23.00	₪ 56,739
22/11/2022	7078/3	בן יהודה 126	₪ 4,950,000	64.00	₪ 77,344
15/11/2022	6960/82	בן יהודה 230	₪ 1,525,000	21.00	₪ 72,619
23/08/2022	6906/23	בן יהודה 68	₪ 2,250,000	38.00	₪ 59,211
11/07/2022	6906/128	בוגרשוב 11	₪ 850,000	11.00	₪ 77,273
16/06/2022	6960/82	בן יהודה 230	₪ 4,050,000	60.00	₪ 67,500
שווי מ״ר בנוי ממוצע, לאחר התאמה למיקום - 0.80					₪ 50,700
בניכוי יזמות				1.18	₪ 42,966
בניכוי עלויות בניה				₪ 7,000	₪ 35,966
שווי מ״ר מבונה למסחר, במעוגל					₪ 36,000

- הכרעות שמאים מכריעים לנכסים ברחוב אבן גבירול, כמפורט:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	תאריך	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
ארז כהן	6111/218	אבן גבירול 44	12/03/2025	31/12/2023	₪ 30,000
חיים מסילתי	6111/572	אבן גבירול 48	16/03/2025	31/12/2023	₪ 33,000
בועז קוט	6217/682	אבן גבירול 108		13/10/2021	₪ 32,500

- כבקרה, מציינים שמאי המשיבה כי במשרדם קיימת רשימת הסכמי שכירות במגוון נכסים מסחריים בסביבת הנכס וברחובות מרכזיים בעיר. הסכמי שכירות אלו נערכו טרם אישור התכנית ובחפיפה לעבודות הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב, לנכסים בשטח של 50-25 מ״ר. הם מבטאים דמי שכירות ראויים בהיקפים הנעים בין 200 ₪ ל- 300 ₪ למ״ר, ושווי של 35,000 ₪ למ״ר מבונה.

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

תכנית תא/3616א׳ - מצב קודם							
קומה	**שימוש**	**שטח לבניה קווי בניין**	**שטחי שירות**	**שטח לשיווק**	**מקדם אקו׳**	**שווי**	**סה״כ שווי אקו׳**
קומת מרתף (נלווה למגורים 25%)	מגורים	64.09	30.00	34.09	60%	₪ 38,000	₪ 777,252
קומת קרקע	מגורים	136.35	60.00	76.35	115%	₪ 38,000	₪ 3,336,495
ראשונה	מגורים	166.65	30.00	136.65	100%	₪ 38,000	₪ 5,192,700
שניה	מגורים	166.65	30.00	136.65	100%	₪ 38,000	₪ 5,192,700
שלישית	מגורים	166.65	30.00	136.65	100%	₪ 38,000	₪ 5,192,700
רביעית	מגורים	166.65	30.00	136.65	100%	₪ 38,000	₪ 5,192,700
חמישית	מגורים	166.65	30.00	136.65	100%	₪ 38,000	₪ 5,192,700
קומת גג חלקית	מגורים	116.15	30.00	86.15	120%	₪ 38,000	₪ 3,928,440
מרפסת גג	מגורים	50.50		50.50	30%	₪ 38,000	₪ 575,700
כמות יח״ד מוקנית (צפיפות 80 מ״ר לשטח בנוי)	80	1,136.25	14				
סה״כ שווי מצב קודם							**₪ 34,581,330**

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

תכנית תא/4474 - מצב חדש							
קומה	**שימוש**	**שטח לבניה קווי בניין**	**שטחי שירות**	**שטח לשיווק**	**מקדם אקו'**	**שווי**	**סה"כ שווי אקו'**
קומת מרתף (נלווה למסחר)	מסחר	118.16	30.00	88.16	60%	₪ 36,000	₪ 1,904,283
קומת קרקע מסחר	מסחר	148.16	60.00	88.16	100%	₪ 36,000	3,173,805
גלריה/ביניים	מסחר			90.86	50%	₪ 36,000	₪ 1,635,503
ראשונה	מגורים	148.16	30.00	118.16	100%	₪ 38,000	₪ 4,490,128
שניה	מגורים	148.16	30.00	118.16	100%	₪ 38,000	₪ 4,490,128
שלישית	מגורים	148.16	30.00	118.16	100%	₪ 38,000	₪ 4,490,128
רביעית	מגורים	148.16	30.00	118.16	100%	₪ 38,000	₪ 4,490,128
חמישית	מגורים	148.16	30.00	118.16	100%	₪ 38,000	₪ 4,490,128
שישית	מגורים	148.16	30.00	118.16	100%	₪ 38,000	₪ 4,490,128
קומת גג חלקית	מגורים	102.66	30.00	72.66	120%	₪ 38,000	₪ 3,313,353
מרפסת גג	מגורים	45.50		45.50	30%	₪ 38,000	₪ 518,700
סה"כ שווי מצב קודם							**₪ 37,486,411**
סה"כ השבחה לחלקה							₪ 2,905,081
מקדם דחייה (I=6%, N=4)			4	6%			79.21%
חלק יחסי ברכוש המשותף (70/505)							13.86%
השבחה							**₪ 318,964**
היטל השבחה (50%)							**₪ 159,482**

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

9.2 <u>עמדת המבקשים</u>

לעמדת שמאי המבקשים, אישור תכנית תא/4474 אינו משביח את הנכס הנדון, מהטעמים הבאים:

<u>היעדר סבירות וכדאיות כלכליות למימוש זכויות הבניה, בשני מצבי התכנון</u>:

- הבינוי הקיים מאופיין בחדר מדרגות צר וללא פיר מרכזי, ובקווי בנין שנוצלו במלואם. הבינוי אינו מאפשר התקנת מעלית ובוודאי שאינו מאפשר התקנת חדר מדרגות מוגן אש ללא גריעת שטחים מהדירות הקיימות.
- קווי הבניין צידיים בבינוי הקיים כיום הינם 3.00 מ' וזהים לקווי הבניין הצידיים בשני מצבי התכנון. תכנית תא/ 4474 הפקיעה 2 מ' בחזית המגרש, וקבעה קו בנין קדמי של 2 מ' שאף הקטין את סך התכסית המותרת לבניה לעומת הוראות תכנית תא/3616א'.
- מימוש זכויות הבניה מאלץ את דיירי הבניין להקטין משמעותית את שטח דירותיהם הקיימות. בבינוי הקיים כיום כולל 2 יח"ד בקומה, האחת בשטח 96.30 מ"ר והשנייה בשטח 61.00 מ"ר, סך הכל תכסית סחירה בשטח 157 מ"ר. לעומת זאת, שטח התכסית הסחירה המותר לבניה בהתאם להוראות תכנית תא/4474 הוא 118 מ"ר. ככל שיתוכננו דירות בשטח מינימלי של 50 מ"ר בכל קומה, תידרש הפחתת שטח דירות הבעלים בכ-28 מ"ר, המהווה קיצוץ של כ- 29% משטח הדירות הקיימות. גם בקומת הגג, שטח הדירה הקיימת הוא 61 מ"ר, ללא שטח חדר מדרגות, כך שבפועל תיוותר בידי היזם יתרת שטח לדירת גג ששטחה 41.60 מ"ר. אין זה סביר כי בעלי הדירות יסכימו לקבל אילוץ שכזה.
- בהתאם להוראות תכנית תא/3616א' וכתנאי לקבלת היתר בניה נדרשת התחייבות לשיפוץ הבניין תוך שילוב ושמירה על אלמנטים אדריכליים בקומות הקיימות, דהיינו: שיפוץ חזיתות, חיזוק הבניין ופתיחת סגירת מרפסות כפי שהיה מקובל שנים רבות. דהיינו דירות הבעלים יקטנו אף יותר.
- התכסית המותרת לבניה בתכנית תא/4474 כוללת גם את שטח המרפסות. לכן, באומדן שווי הזכויות במצב חדש, לא ניתן לקחת את כל תוספת השטח כשטח עיקרי במקדם 1 אלא לייחס מרפסות לדירות החדשות עם מקדם ראוי. שכן לא ניתן לשווק היום דירות ללא מרפסת, ואם כן הרי שמחיריהן יגלמו זאת
- תכנית תא/4474 מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע כתנאי למימוש הזכויות מכוח התכנית. קיומם של שטחי מסחר בקומת הקרקע מרתיעים קונים פוטנציאליים נוכח הרעש הצפוי המהווה מפגע עבור דיירי הדירות. כמו כן, לא ניתן להקים במצב החדש דירות גן, בניגוד למצב הקודם.
- <u>מצוקת חניה</u> – בסביבת הנכס קיימת מצוקת חניה. במצב הקודם הוראות תכנית תא/3616א' לא אוסרות על התקנת מקומות חניה בגבולות המגרש (ולו מעטים ובהסכמת

השכנים), בעוד במצב החדש הוראות תכנית תא/4474 אוסרות על כניסה לחניות בתחום המגרש.

- שמאי המבקשים מציג 2 עסקאות מכר לדירות ותיקות, הזהות בשטחן, בבניין בו ממוקם הנכס, רחוב ארלוזורוב 9 – תת"ח 4 נמכרה ביום 22/06/2021, טרם מועד הפקדת תכנית תא/4474, תמורת 5,175,000 ₪, המשקפת שווי של כ- 53,700 ₪/מ"ר בנוי, ותת"ח 6, המהווה את הנכס הנדון, נמכרה ביום 15/05/2025, לאחר אישור תכנית תא/4474, תמורת 4,725,000 ₪, כאשר היא שופצה ברמה גבוהה 5 שנים טרם המכר. לעמדתו, אין חולק כי בשוק הנדל"ן חלו עליות מחירים החל משנת 2021, ובכל זאת, ועל אף אישור תכנית תא/4474, המחירים בבניין זה ירדו.
- <u>היעדר כדאיות כלכלית ליזם</u> – בהתאם לפסיקה העדכנית, נדרשת הוכחת התעשרות החייב בהיטל ואין להסתפק בתוספת זכויות או שימושים או כל תוספת אלמנט תכנוני בתכנית זו או אחרת. ומהכלל אל הפרט, יש לבחון כדאיות כלכלית ליזם, שכן התעשרות בעלי הזכויות בחלקה תקרה רק בעת מימוש פרויקט. שמאי המבקשים מציג תחשיב כלכלי ליזם לפיו לא קיימת כדאיות כלכלית ליזם לכניסה לפרויקט זה, כמפורט:

מהות	מס' יח"ד	שטח	שווי מ"ר בנוי מתואם	שווי בנוי וגמור
שווי הבניין כבנוי וגמור		996.56	₪ 60,201	₪ 59,993,768
שווי דירות הדיירים הקיימים				
דירות טיפוסיות 3	3	96.30	₪ 60,201	₪ 17,392,063
דירות טיפוסיות קטנות 3	3	61.00	₪ 60,201	₪ 11,016,779
דירת גג	1	73.00	₪ 60,201	₪ 4,394,672
דירת קרקע	1	61.00	₪ 60,201	₪ 3,672,260
סה"כ שווי דירות הדיירים				₪ 36,475,774
יתרה ליזם				₪ 23,517,994
יתרה ליזם (בניכוי מע"מ)			17%	**₪ 20,100,850**
עלויות בניה ישירות, לפי מחירון דקל			20%	₪ 14,378,138
עלויות עקיפות				₪ 2,875,628
עלויות דמי שכירות לדיירים (12,000 ₪ לדירה ל-30 חודשים)				₪ 2,880,000
ע"ד שמאי מפקח בניה מטעם הדיירים				₪ 650,000
כופר חניה ל-4 דירות מינימום לפי 55,000 ₪ ליח"ד				₪ 220,000
סה"כ עלויות בניה ישירות כלליות והוצאות פרויקט				**₪ 21,003,766**
רווחיות שלילית ליזם				**₪ – 902,916**

שמאי המבקשים מציין ביחס לתחשיב זה כי:

- החישוב מבוסס על ההנחה כי הדיירים יסכימו להקמת הפרויקט ללא כל תוספת שטח לדירותיהם, ובפרט דירת הגג.
- החישוב הוא תיאורטי שכן הוא מתעלם מהיעדר האפשרות התכנונית ליתן לדיירים את שטח דירותיהם הקודמות בתכנון סביר.

<u>תחשיב בחינת ההשבחה</u>

שמאי המבקשים מציג תחשיב לבחינת ההשבחה ממנו עולה כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/4474.

<u>במצב החדש</u>, הובאו בחשבון זכויות בניה לבניית בניין מגורים הכולל מרתף ובו שטחי שירות למסחר, קומת קרקע מסחרית, קומת גלריה / ביניים, 6 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, בהתאם להוראות תכנית תא/4474.

<u>במצב הקודם</u>, נמצא כי השימוש היעיל והטוב, מבין החלופות של הריסה ובניה מחדש ושל שווי הנכס כבנוי המגלם שווי זכויות בניה נוספות מכח תכנית תא/3616א', הינו בהתאם לחלופת שווי הנכס כבנוי המגלם גם שווי זכויות בניה נוספות מכח תכנית תא/3616א'.

להלן פירוט עקרונות תחשיב זה:

ערכי שווי מצב קודם

- <u>חלופת שווי כבנוי</u> – שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי מ"ר בנוי המשקף גם פוטנציאל למימוש זכויות בניה נוספות מכח תמ"א 38. שווי זה משקף את שווי השוק בדירות שטרם נוצלו בהן זכויות בניה מכח תמ"א 38 או תכנית תא/3616א' ומשקפות גם את ההתייחסות לכל העלויות הכרוכות במימוש זכויות הבניה, כגון הוצאות התאמה, הקטנת שטחי דירות קיימות, פתיחת מרפסות ועוד.
  ביחס לטענה הצפויה להישמע כי עסקאות ההשוואה מגלמות פוטנציאל לאישור תכנית תא/4474, מגיב שמאי המבקשים:
  - דיירים שלא מימשו זכויות בניה מכוח תכנית תא/3616א' סביר שיתקלו באותם קשיים ומשכך לא ישקפו תרומה כלשהי בגין תוספת הזכויות מתכנית תא/4474.
  - תוספת הזכויות מכוח תכנית תא/4474 אינה מהותית (חלק מתוספת הזכויות אף פוגע בשווי הזכויות הקיימות) ולכן גם הפוטנציאל, ככל שקיים, אינו מהווה מרכיב מהותי.

לעמדת שמאי המבקשים, השווי הראוי בנכס הינו 57,000 ₪/מ"ר בנוי, בהתבסס על ניתוח 30 עסקאות מכר של דירות בבניה ותיקה, ברחובות ארלוזורוב ואבו גבירול, שנערכו בין השנים 2022 ל- 2024. בבניינים הללו טרם מומשו זכויות בניה נוספות מכח תמ"א 38 או תכנית תא/3616א'. ניתוח עסקאות אלה מעלה שווי ממוצע של 56,185 ₪/מ"ר בנוי בבניינים עם פוטנציאל לקבלת תוספות בניה ברחובות אלו, ושווי ממוצע של 57,354 ₪/מ"ר בנוי בניינים המפורטים לעיל בהם לא קיימת קומת קרקע מסחרית.

- <u>חלופת הריסה ובניה מחדש</u> – שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה במבנים ללא קומת קרקע מסחרית, שכן במצב הקודם לא הותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע. לעמדת שמאי המבקשים, השווי הראוי במבנים ללא קומת קרקע מסחרית הוא 33,100 ₪/ מ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים, כמפורט:

- ניתוח 23 עסקאות מכר של דירות בבניה חדשה שנערכו בסביבת הנכס בין השנים 2023 ל- 2024, הן ברחובות בעלי חזית מסחרית והן ברחובות ללא חזית מסחרית. הובא בחשבון מקדם התאמה של 1.06 ביחס לעסקאות השוואה בהן קיימת חזית מסחרית בקומת הקרקע. מניתוח העסקאות מתקבל שווי של 63,911 ₪/מ"ר בנוי, ולאחר הפחתת מע"מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלויות בניה בגובה 14,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי, במעוגל, של 32,000 ₪ למ"ר מבונה.
- בהכרעת השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב אבן גבירול 44 (גו"ח 6111/218) למועד קובע 31/12/2023 נקבע שווי של 33,000 ₪/מ"ר מבונה בייעוד מגורים, בבניין בעל חזית מסחרית ומיקום על רחוב סואן. לאחר הפעלת מקדמי התאמה למיקום (1.05) ולאי קיומה של חזית מסחרית (1.06) מתקבל שווי מתואם של 36,729 ₪/ מ"ר מבונה.
- בהכרעת השמאי המכריע בועז ברזילי לנכס ברחוב ארלוזורוב 180 (גו"ח 6110/261) למועד הקובע של תכנית תא/4474 נקבע שווי של 33,500 ₪/מ"ר מבונה, בבניין ללא חזית מסחרית בקומת הקרקע ובקטע רחוב ראשי בו נדרשת התאמה למיקום ביחס לנכס הנדון. לאחר התאמה למיקום (1.05) מתקבל שווי מתואם של 34,650 ₪/מ"ר מבונה.

ערכי שווי במצב החדש

- <u>שווי מ״ר מבונה למגורים</u> – שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה במבנים הכוללים קומת קרקע מסחרית, שכן במצב החדש נדרש ניצול שימושי מסחר בקומת הקרקע. לעמדת שמאי המבקשים, השווי הראוי במבנים הכוללים קומת קרקע מסחרית הוא 31,400 ₪/ מ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים, כמפורט:

- ניתוח 23 עסקאות מכר של דירות בבניה חדשה שנערכו בסביבת הנכס בין השנים 2023 ל- 2024, הן ברחובות בעלי חזית מסחרית והן ברחובות ללא חזית מסחרית. הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.94 ביחס לעסקאות השוואה בהן לא קיימת חזית מסחרית בקומת הקרקע ומקדם התאמה של 0.95 ביחס לעסקאות השוואה בבניינים הממוקמים ברחוב פנימי ושקט.
מניתוח העסקאות מתקבל שווי של 60,201 ₪/מ״ר בנוי, ולאחר הפחתת מע״מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלויות בניה בגובה 14,000 ₪/מ״ר, מתקבל שווי, במעוגל, של 30,000 ₪ למ״ר מבונה.

- בהכרעת השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב אבן גבירול 44 (גו״ח 6111/218) למועד קובע 31/12/2023 נקבע שווי של 33,000 ₪/מ״ר מבונה בייעוד מגורים, בבניין בעל חזית מסחרית ומיקום על רחוב סואן. לאחר הפעלת מקדמי התאמה למיקום (1.05) ולאי קיומה של חזית מסחרית (1.06) מתקבל שווי מתואם של 36,729 ₪/ מ״ר מבונה.

- בהכרעת השמאי המכריע בועז ברזילי לנכס ברחוב ארלוזורוב 180 (גו״ח 6110/261) למועד הקובע של תכנית תא/4474 נקבע שווי של 33,500 ₪/מ״ר מבונה, בבניין ללא חזית מסחרית בקומת הקרקע ובקטע רחוב ראשי בו נדרשת התאמה למיקום ביחס לנכס הנדון. לאחר התאמה למיקום (1.05) מתקבל שווי מתואם של 34,650 ₪/מ״ר מבונה.

- <u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>: לעמדת שמאי המבקשים השווי הראוי בייעוד למסחר הוא 23,800 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

- ניתוח עסקאות מכר של חנויות ברחובות דיזנגוף, בן יהודה ואבן גבירול אשר נערכו בין השנים 2023 ל- 2024, כמפורט:

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר	התאמה למיקום	שווי למ״ר מתואם מיקום
29/10/2023	6901/83	בן יהודה 184	19.00	₪ 1,230,000	₪ 64,737	0.85	₪ 55,026
19/09/2024	6901/47	בן יהודה 153	18.00	₪ 424,000	₪ 23,556	0.85	₪ 20,022
29/08/2024	6955/5	דיזינגוף 222	19.00	₪ 1,450,000	₪ 76,316	0.8	₪ 61,053
09/08/2023	6955/3	דיזינגוף 226	23.00	₪ 1,305,000	₪ 56,739	0.8	₪ 45,391
27/08/2023	6955/3	דיזינגוף 226	22.00	₪ 1,465,776	₪ 66,626	0.8	₪ 53,301
29/02/2024	6214/180	אבן גבירול 109	20.00	₪ 1,400,000	₪ 70,000	0.8	₪ 56,000
17/12/2023	3214/578	אבן גבירול 139	35.00	₪ 2,300,000	₪ 65,714	0.8	₪ 52,571
30/11/2023	6214/485	אבן גבירול 125	24.00	₪ 1,600,000	₪ 66,667	0.8	₪ 53,333
01/09/2023	6214/150	אבן גבירול 99	19.00	₪ 3,050,000	₪ 160,526	0.8	₪ 128,421
09/08/2023	6214/577	אבן גבירול 115	36.00	₪ 2,100,000	₪ 58,333	0.8	₪ 46,667
15/02/2024	7091/16	דיזינגוף 101	18.00	₪ 450,000	₪ 25,000	0.8	₪ 20,000
15/02/2024	7091/16	דיזינגוף 101	24.00	₪ 750,000	₪ 31,250	0.8	₪ 25,000
15/02/2024	7091/16	דיזינגוף 101	24.00	₪ 750,000	₪ 31,250	0.8	₪ 25,000
15/02/2024	7091/16	דיזינגוף 101	18.00	₪ 450,000	₪ 25,000	0.8	₪ 20,000
15/02/2024	7091/16	דיזינגוף 101	13.00	₪ 400,000	₪ 30,769	0.8	₪ 24,615
19/03/2024	6959/79	דיזינגוף 290	100.00	₪ 2,900,000	₪ 29,000	0.8	₪ 23,200
28/03/2024	5901/127	דיזינגוף 209	22.00	₪ 1,700,000	₪ 77,273	0.75	₪ 57,955
28/03/2024	6901/127	דיזינגוף 209	20.00	₪ 1,550,000	₪ 77,500	0.75	₪ 58,125
11/04/2024	7085/1	דיזינגוף 1	20.00	₪ 585,000	₪ 29,250	0.9	₪ 26,325
24/06/2024	7085/1	דיזינגוף 1	40.00	₪ 585,000	₪ 14,625	0.9	₪ 13,163
28/01/2024	6907/23	בן יהודה 24	37.00	₪ 1,450,000	₪ 39,189	0.9	₪ 35,270
10/07/2024	6905/115	בן יהודה 41	136.00	₪ 10,150,000	₪ 74,632	0.85	₪ 63,438
06/06/2024	6111/572	אבן גבירול 48	34.00	₪ 1,580,000	₪ 46,471	0.75	₪ 34,853
שווי ממוצע למ״ר בנוי מסחר					**₪ 53,931**		₪ 43,423
רווח יזמי						18%	₪ 36,799
עלות בניה						₪ 7,000	₪ 29,799
שווי מ״ר מבונה למסחר במעוגל							**₪ 22,800**

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

- בהכרעת השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב אבן גבירול 44 (גו"ח 6111/218) למועד קובע 31/12/2023 נקבע שווי של 30,000 ₪/מ"ר מבונה בייעוד מסחר, בבניין בעל חזית מסחרית ומיקום עם פעילות מסחרית רחבה. נוכח מיקומו של הנכס בקטע שקט של רחוב ארלוזורוב יש להביא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 20%, כך ששווי מ"ר מבונה מותאם בייעוד מסחר הוא 24,000 ₪/מ"ר.
- בהכרעת השמאי המכריע בועז ברזילי לנכס ברחוב ארלוזורוב 180 (גו"ח 6110/261) למועד הקובע של תכנית תא/4474 נקבע שווי של 28,000 ₪/מ"ר מבונה בייעוד מסחר.

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים

- <u>תחשיב שווי מצב קודם בהתאם לחלופת שווי כבנוי מגלם פוטנציאל</u>

שווי מצב קודם חלופת תוספת בניה על הקיים	
שטח פלדלת דירה נדונה עפ"י מדידה של מודד מוסמך	96.30
שווי מ"ר בנוי בדירות ותיקות כולל זכויות בניה	57,000 ₪
שווי מצב קודם חלקת משנה 65/6	**5,489,100** ₪

- <u>תחשיב שווי מצב קודם בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש</u>

מפלס/קומה	שימוש	שטח תחום קווי בנין במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח סחיר במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי בש"ח
מרתף מגורים	מגורים	64.09	30	34.09	60%	20.45	₪ 33,100	₪ 677,027
קומת קרקע	דירת גן	136.35	60	76.35	115%	87.80	₪ 33,100	₪ 2,906,263
קומת קרקע	גינה צמודה	75.00		75.00	25%	18.75	₪ 33,100	₪ 620,625
קומה ראשונה	מגורים	166.65	30	136.65	100%	136.65	₪ 33,100	₪ 4,523,115
קומה שניה	מגורים	166.65	30	136.65	100%	136.65	₪ 33,100	₪ 4,523,115
קומה שלישית	מגורים	166.65	30	136.65	100%	136.65	₪ 33,100	₪ 4,523,115
קומה רביעית	מגורים	166.65	30	136.65	100%	136.65	₪ 33,100	₪ 4,523,115
קומה חמישית	מגורים	166.65	30	136.65	100%	136.65	₪ 33,100	₪ 4,523,115
קומת גג חלקית	מגורים	116.15	30	86.15	120%	103.38	₪ 33,100	₪ 3,421,878
מרפסת גג				50.50	30%	15.15	₪ 33,100	₪ 501,465
סה"כ								₪ 30,742,833
מקדם דחיה (I=6%, N=8)								62.74%
סה"כ שווי המקרקעין מצב תכנוני קודם								₪ 19,288,434
שווי הדירה בהתאם לחלקה היחסי (70/505)								₪ 2,673,644

מניתוח 2 חלופות הבניה במצב הקודם, מתקבל כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא הנכס כבנוי אשר שוויו מגלם פוטנציאל לזכויות בניה מכח תכנית תא/3616א'.

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

- <u>תחשיב שווי מצב חדש בהתאם להוראות תכנית תא/4474</u>

מפלס/קומה	שימוש	שטח תחום קווי בנין במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח סחיר במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי בש"ח
מרתף	שירות מסחר	118.16	30	88.16	50%	44.1	₪ 23,800	₪ 1,049,104
קרקע	מסחר	148.16	60	88.16	100%	88.2	₪ 23,800	₪ 2,098,208
קרקע/גלריה	מסחר	90.86		90.86	60%	54.5	₪ 23,800	₪ 1,297,481
קומה ראשונה	מגורים	148.16	30	118.16	100%	118.2	₪ 31,400	₪ 3,710,224
קומה שניה	מגורים	148.16	30	118.16	100%	118.2	₪ 31,400	₪ 3,710,224
קומה שלישית	מגורים	148.16	30	118.16	100%	118.2	₪ 31,400	₪ 3,710,224
קומה רביעית	מגורים	148.16	30	118.16	100%	118.2	₪ 31,400	₪ 3,710,224
קומה חמישית	מגורים	148.16	30	118.16	100%	118.2	₪ 31,400	₪ 3,710,224
קומה שישית	מגורים	148.16	30	118.16	100%	118.2	₪ 31,400	₪ 3,710,224
קומת גג חלקית	מגורים	102.66	30	72.66	120%	87.2	₪ 31,400	₪ 2,737,829
מרפסת גג		45.5		45.50	30%	13.7	₪ 31,400	₪ 428,610
סה"כ								₪ 29,872,576
מקדם דחיה (I=6%, N=8)								62.74%
סה"כ שווי הקרקעין מצב תכנוני חדש								₪ 18,742,423
שווי הדירה בהתאם לחלקה היחסי (70/505)								**₪ 2,597,960**

נוכח האמור לעיל, טוען שמאי המבקש כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית תא/4474.

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

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

<u>שטח קומה טיפוסית ושטח הנכס הנדון</u>

- שטח קומה טיפוסית ברוטו בבניין הקיים, כולל שטח חדרי מדרגות ומרפסות, מסתכם בכ- 169 מ״ר, כאשר בהכרעתי הקודמת נקבע כי השטח העיקרי לשיווק מסתכם ב – 148.95 מ״ר.
- אין להביא בחשבון כי שטח הנכס הנדון הוא 96.30 מ״ר, כאמור בשומת המבקשים. לעמדת שמאי משיבה, שטח זה כולל גם מרפסות, אשר חלקן במקורן פתוחות אשר סופחו כחלק אינטגרלי מהנכס אף על פי שהיתר לסגירתן לא ניתן מעולם. בהוראות תכנית תא/3616א׳ נקבע כי תנאי למתן היתר הוא פתיחת המרפסות, ועל כן אין להביא בחשבון את שטחן כחלק משטחו העיקרי של הנכס.
- בהתאם למדידה גראפית שנערכה ע״י שמאי המשיבה על גבי תשריט הבית המשותף, שטח הנכס הנדון, ללא מרפסות, מסתכם ב- 76 מ״ר בעוד שטח הדירה הנוספת בקומה, ללא מרפסות, מסתכם ב- כ- 67 מ״ר, סה״כ כ- 144 מ״ר סחיר לקומה, ללא שטחי חדר מדרגות ומרפסות. שטח זה דומה לשטח הסחיר שנקבע בהכרעתי הקודמת בחלקה.
- במצב הקודם שטח התכסית ברוטו מסתכם ב- 148.16 מ״ר לקומה, ולכל הפחות שטח עיקרי בהיקף של 118.16 מ״ר, מכאן, כי במצב החדש ניתן לקבוע תמורה לדיירים המהווה דירה חדשה בשטח זהה לשטח הדירות כיום, בכל קומה, כך שליזם יישארו שטחים לשיווק בהיקף סחיר של 42 מ״ר לקומה. שטחים אלו כמובן מאפשרים הקמת ״יחידות יזם״ בדירות טיפוסיות אשר יוצבו מתחת לקומות נוספות. תמהיל זה עומד בהוראות תכנית תא/4474, הדורשות כי 25% מהדירות בבניין יהיו דירות קטנות בשטח של עד 50 מ״ר.
- במצב החדש אמנם לא ניתן להקים דירות גן, בניגוד למצב הקודם, אך זאת מאחר וקומת הקרקע במצב החדש היא בייעוד מסחר, כאשר במרווחים הצידיים ובעורף הבניין ניתן להציב שולחנות וכסאות הנלווים לשימוש המסחרי, מדובר בשטח משמעותי אשר על הצד הזהיר לא הובא בחשבון בשומת המשיבה.

<u>עירוב שימושים</u>

- שילובה של קומת קרקע מסחרית בבניין למגורים אינו מהווה עירוב שימושים, וודאי שלא בתקופה המודרנית.
- השימוש בשטחי המסחר המוצע בחזית הבניין מייצר סביבה עירונית חיה, יעילה, וידידותית לתושבים, אשר פונה לאוכלוסייה המבקשת לגור לצד מרחבי עבודה ובילוי.
- שילובו של המסחר, לרבות בתי קפה, סופרמרקטים וכדומה, תורם לשווי הנכס בשל הנוחות, הנגישות וקירבה לשירותים, ובטח שלא מהווה ערך שלילי.
- בסקירת עסקאות השוואה מבנייני מגורים בהם קומת קרקע מסחרית אל מול בנייני מגורים למגורים בלבד, לא נמצאה שונות או מובהקות בערכי השווי כך ששיטת שמאי המבקשים, המפעילה מקדמי הפחתה ללא כל בסיס מוצק, גורמת לתוצאה מעוותת אשר לעמדת שמאי המשיבה אינה נכונה. לביסוס עמדתם, מפנים שמאי המשיבה להכרעת הח"מ לנכס ברחוב אוסקר שינדלר 2 בבת ים (גו"ח 7146/257 מיום 20/12/2020) ולהכרעת השמאי המכריע יגאל יוסף לנכס בגו"ח 6496/380+382 מיום 17/03/2024.

<u>שווי מצב קודם</u>

- לעמדת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי בנכס ערב אישור תכנית תא/4474 הוא הריסה ובניה מחדש, כפי שאף נקבע בהכרעת השמאית המכריעה רמה מאור לנכס ברחוב ארלוזורוב 125 (גו"ח 6213/843) והכרעת השמאי המכריע בועז ברזילי לנכס ברחוב ארלוזורוב 180 (גו"ח 6110/261).
בהתאם לתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, שווי המצב הקודם לחלקה בשלמות כריקה ופנויה מסתכם בכ- 34,600,000 ₪ ובהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף - 4,800,000 ₪.
גם ככל שמוכפל שווי מ"ר בנוי (57,000 ₪/מ"ר) בשטח הדירה הרשום (70 מ"ר) או בשטח הדירה המדוד על ידי שמאי המשיבה (76 מ"ר) ולא בשטח של 96 מ"ר, כאמור בשומת המבקשים, מתקבל כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש.
- אין לקבל את עמדת שמאי המבקשים כי שווי מ"ר בנוי לדירה בבניה ותיקה, בבניין שגילו נושק ל- 90 שנים, הוא 57,000 ₪/מ"ר, מהטעמים הבאים:
  - בהתאם לפס"ד לוסטרניק, יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה, דבר שלא קרה בסקר המחירים שערך שמאי המבקשים.
  - לא ניתן להסתמך על פס"ד נועה לב לעניין שילוב עסקאות השוואה בתחום התכנית. פס"ד זה עסק באומדן ההשבחה בתכנית "פינוי בינוי" קלאסית. בהינתן קו כחול מצומצם לתחום תכנית ה"פינוי בינוי", אין מניעה לקבוע את שווי המצב הקודם בהישען על עסקאות השוואה מחוץ לגבולותיו. בניגוד לעקרונות שקבע ביהמ"ש

בפס"ד זה, המבקש מנסה לתמוך את ערכי השווי על עסקאות השוואה מתחום בניגוד לעקרונות שקבע ביהמ"ש בפס"ד זה, המבקש מנסה לתמוך את ערכי השווי על עסקאות השוואה מתחום התכנית המשביחה ו/או כאלו עליהם מקודמות תכנית משביחות אלטרנטיביות, והכל בניגוד לפס"ד לוסטרניק.

- שמאי המשיבה מציינים כי אין מניעה, לצורך העניין, לקבוע את שוויו של מ"ר בנוי באמצעות אומדן שווי דירת מגורים חדשה, ממנה לחלץ את תרומת המרפסת, החניה, המעלית והמחסן, ולאחר נטרול זה לקבוע מקם אקווי המשקף מגורים בבניין מגורים ישן וותיק מול בניין מגורים חדש ומודרני. שיטה זו ייתכן ותאפשר לשלב את שביקש פס"ד "נועה לב" כשווי לפני ואחרי אישור התכנית, אולם ההשבחה שתתקבלנה כפולה ומכופלת מזו שמוצגת בזהירות בשומת המשיבה.
- <u>עסקאות השוואה בבניין הנדון</u> – בהתאם לסעיף 52 בפס"ד נועה לב נקבע כי אין לקבוע את ההשבחה בהתאם **למחיר** העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדיור, אלא לפי **שווי** יחידת הדיור לאחר התכנית. רוצה לומר, עסקה אחת של לפני ואחרי אישור התכנית, בוודאי כאשר בטווח הזמנים משולבת מלחמה, עליית ריביות וקיפאון בשוק הנדל"ן, אין בה בכדי להצביע באופן גורף על היעדר השבחה.

<u>שווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים</u>

- לעמדת שמאי המשיבה, השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, 38,000 ₪/מ"ר מבונה בייעוד מגורים, הינו ראוי ואף על הצד הזהיר והמקל, ומתבסס על סקר מחירים רחב לדירות חדשות מסביבת הנכס הנדון ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
- הנכס הנדון נמצא במיקום מבוקש ונחשק, פחות מ- 300 מ' מקו המים של חוף הים הכי נחשק במדינה. ללא ספק ערכי השווי במקרקעין שבנדון צריכים להיות גבוהים יותר מערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים מהאזור המזרחי של הרחוב בסמוך לדרך נמיר, למשל ההכרעה לנכס ברחוב ארלוזורוב 125 (35,000 ₪/מ"ר מבונה) וההכרעה לנכס ברחוב ארלוזורוב 180 (33,500 ₪/מ"ר מבונה).
- שמאי המבקשים עורך סקר מחירים ומביא בחשבון עסקאות השוואה מבניינים חדשים, תוך מתן מקדמי התאמה רבים, אשר כל שינוי בהם משפיע ישירות על ערכי השווי המתקבלים.

שווי מ"ר מבונה בייעוד מסחר

- לעמדת שמאי המשיבה, השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, 36,000 ₪/מ"ר מבונה בייעוד מסחר, הינו ראוי ואף על הצד הזהיר והמקל, ומתבסס על סקר מחירים רחב לדירות חדשות מסביבת הנכס הנדון ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
- אין לקבל את מקדמי ההפחתה השרירותיים בהם נוקט שמאי המבקשים ביחס למיקום הנכס. הנכס הנדון ממוקם באחד המקומות המבוקשים ביותר ברובע 3, בסמיכות לרחוב בן יהודה, הידוע ומוכר גם כבעל חזית מסחרית פעילה. מיקום הנכס אינו נופל מהרחובות בן יהודה ודיזנגוף כך שלעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון מקדמי הפחתה למיקום.
- בהכרעות לנכסים ברחוב ארלוזורוב 125 וארלוזורוב 180, אשר מצויים בצד המזרחי של רחוב ארלוזורוב שאינו מאופיין בפעילות מסחרית, נקבעו ערכי שווי למסחר של 28,000 ₪ למ"ר מבונה.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

שמאי המשיבה

- <u>עירוב שימושים</u> – עסקינן במסחר שכונתי בקומת הקרקע של הבניין, אשר שילובו תורם תרומה חיובית לשווי המקרקעין. ככל וקיימת השפעה של קיומו של מסחר בקומת הקרקע הוא רק על הדירות בקומות הנמוכות ולא משפיע כלל על הדירות שבקומות הגבוהות.
- לעניין שטחי החצר, שמאי המשיבה טוען כי על הצד הזהיר לא חושבו שטחים במרווחים צדדיים בהם ניתן לעשות שימוש נלווה למסחר, מה שהיה מגדיל את ההשבחה.

שמאי המבקשים

- שניים מדיירי הבניין, עורכי דין המתמצאים בתכנון ובניה, פנו לאדריכל בני מולכו אשר השיב להם שאין היתכנות כלכלית לביצוע הפרויקט. השבחה אינה רק תוצאה של מכפלות שטח בשווי מ"ר מבונה, צריך קודם כל לראות לא רק באופן תיאורטי אלא גם ללמוד מפרויקטים שאנחנו מלווים בשטח.
קיימות עלויות כמו כופר חניה, תשלום לדיירים, למפקח, לעו"ד, דמי שכירות ויתר ההוצאות ורק אחר כך אם נשארת רווחיות סבירה, יהיה פרויקט ובהיעדר פרויקט – אין השבחה.
- <u>שטח הנכס הנדון</u> – שטח תת החלקה הרשום הוא 70 מ"ר, והוא לא כולל עובי קירות חיצוניים ומרפסות מקורות.
נערכה מדידה ע"י מודד מוסמך לפני כשנתיים וממנה עולה כי שטח הנכס הנדון הוא 96.30 מ"ר כולל קירות חיצוניים ומרפסות מקורות אשר מהוות חלק אינטגרלי מהדירה

ויש לייחס להן שווי מלא.
שמאי המבקשים מציין כי בעניין המרפסות הסגורות, קיימת פרקטיקה מקובלת בנוגע לסגירת מרפסות וכי נושא זה לא נאכף ע"י הוועדה המקומית, אלא רק כאשר עסקינן במימוש זכויות מכח תמ"א 38 או תכנית הרובעים, שם כתוב שהמרפסות תיפתחנה.

- לא קיים סיכוי סביר שדייר שבבעלותו דירת מגורים קיימת בשטח 96.30 מ"ר יקבל דירת תמורה ששטחה כ- 70 מ"ר. הסבירות לביצוע הפרויקט היא נמוכה.
- במצב הקודם ניתן לבנות מרתף חניה עם כניסה מרחוב ארלוזורוב ואילו במצב החדש לא ניתן לעשות זאת. זה פוגע בשווי הנכס.
- <u>קומת מסחר</u> – לעמדת שמאי המבקשים, העובדה כי ניתן להשמיש שטחים במרווחים הצדדיים והאחורי לצורך שימוש נלווה למסחר בקומת הקרקע רק מדגישה את הפגיעה בערכן של דירות המגורים, שכן שולחנות וכסאות של בתי קפה מתחת לחלונות של דירות יוקרה לא מעלים את שווי הנכס.

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

10. הכרעה

10.1 היעדר כדאיות כלכלית למימוש הזכויות

לעמדת שמאי המבקשים, בשני מצבי התכנון לא חלה כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבניה בנכס ולפיכך אין לחייב בהיטל השבחה.

איני מקבל טענה זו, ואפרט:

- מעלית – לעמדתי, שטח חדר המדרגות הקיים ואופן הבינוי שלו מאפשרת להתקין מעלית נוסעים בשטח גרעין המדרגות הקיים ללא צורך בגריעת שטחים עיקריים מהדירות הקיימות.
- שטחי דירות התמורה – במצב הקודם, בעת מימוש בניה בדרך של תוספת בניה על הקיים, תוספת הבניה היא לגובה והנכס הנדון נשאר בנוי וללא שינוי. אמנם לא ניתן להרחיב את שטח הדירות הקיימות אך התמורה לבעלי הנכס אינה חייבת לבוא לידי ביטוי בתוספת שטח עיקרי והיא תלויה במשא ומתן עם היזם. גם שיפוץ הבניין, חיזוקו מפני רעידות אדמה וחידוש התשתיות מעלים את ערך הנכס.
ביחס לחלופת הריסה ובניה מחדש, בשני מצבי התכנון, מפרט דירות התמורה לדיירים, לרבות שטחן, נתון למשא ומתן עם היזם וניתן להגיע לכדי הבנות, משא ומתן זה מגולם במרכיב הדחייה.
- קווי בניין ושטח תכסית בתכנית תא/4474 – בהתאם להוראות תכנית תא/4474, לצורך מימוש זכויות הבניה יש לבנות את הבניין בקיר משותף עם הבניינים בכתובות ארלוזורוב 5-13, בעת ובעונה אחת, משמע קווי בניין 0 לשני הצדדים. גם ככל שייבנה קיר משותף חלקי, הרי ששטח התכסית המותרת לבניה לא קטן ביחס לתכנית תא/4474. בניגוד לטיעון שמאי המבקשים, הוראות תכנית תא/4474 קובעות כי שטחי המרפסות הינם בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המאושרים לבניה ולא על חשבונם.
- חניה – אמנם בהתאם להוראות תכנית תא/4474 הכניסה לחניה תת קרקעית אסורה מרחוב ארלוזורוב, אך מותרת הקמה של חניה תת קרקעית משותפת לכל 5 הבניינים הבנויים בקיר משותף והגישה אליה היא דרך אחד הרחובות הניצבים לרחוב ארלוזורוב.
- מסחר בקומת הקרקע – הוראות תכנית תא/4474 אוסרות על שימוש למגורים בקומת הקרקע אך מתירות בו מסחר בהיקף מלוא קומת הקרקע, ללא הנסיגה הנדרשת בתכנית תא/3616א'. איני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי יש לשלול, באופן קטגורי, עליית ערך הנכס כתוצאה מפגיעת המסחר בדירות המגורים. שילובו של מסחר בקומת הקרקע עשוי שלא לפגוע בשווי הנכס נוכח הנוחות הנגרמת מקרבה למסחר ושירותים ויש לבחון את השפעת המסחר כחלק ממלוא שווי המצב החדש אל מול מלוא שווי המצב הקודם.

- <u>בחינת ההשבחה בראי היזם</u> – יש לבחון את ההשבחה בנכס מנקודת ראותו של בעל הנכס ולא מנקודת ראותו של היזם, שכן לכל יזם קיימים שיקולים משלו ויכולות פיננסיות משלו.

10.2 <u>שטח הנכס</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשטח הנכס הנדון שיש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה, ככל שיוחלט כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא הנכס כבנוי.

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, שטח הנכס שיש להביא בחשבון הוא 96.30 מ״ר, הכולל את שטחי המרפסות המקורות וקירות חיצוניים, בהתבסס על מדידה שנערכה בנכס על ידי מודד מוסמך בשנת 2023.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, אין להביא בחשבון את שטח המרפסות המקורות מאחר ולא נמצא היתר בניה המתיר את סגירתן. נוכח האמור לעיל, יש להביא בחשבון את שטח הנכס הרשום בנסח הרישום, סה״כ 70 מ״ר, או לחלופין שטח של 76 מ״ר, מדוד גראפית מתשריט הבית המשותף, כולל קירות חיצוניים וללא שטח מרפסות מקורות.

<u>הכרעה</u> –

במחלוקת זו אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים. קיימת מדידה של מודד מוסמך לפיה שטח הנכס הינו 96.30 מ״ר. שווי השוק של הנכס מגלם מלוא שטח זה, כולל שטח המרפסות המקורות המהוות חלק בלתי נפרד משטח הדירה ומשמשות כשטח עיקרי לכל דבר ועניין, ועל כן יש להביאו בחשבון בבחינת ההשבחה.

10.3 <u>ערכי שווי</u>

א. <u>שווי מ"ר בנוי</u>

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לשווי מ"ר בנוי בנכס הנדון.

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, השווי הראוי בנכס הינו 57,000 ₪/מ"ר בנוי, המגלם גם זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תכנית תא/3616, בהתבסס על ניתוח 30 עסקאות מכר של דירות בבניה ותיקה, ברחובות ארלוזורוב ואבו גבירול, שנערכו בין השנים 2022 ל- 2024 בבניינים בהם טרם מומשו זכויות בניה נוספות מכח תמ"א 38 או תכנית תא/3616א'.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, השווי לו טוען שמאי המבקשים הוא גבוה ואינו סביר, נוכח העובדה כי גיל הבניין בו בנוי הנכס הנדון נושק ל- 90 שנים, ללא חניה, ממ"ד, מעלית או מחסן, בעוד ששווי מ"ר בנוי לדירות בבניה חדשה בסביבת הנכס עומד על כ- 72,000 ₪/מ"ר. דרך נוספת, לטענתם, לחישוב שווי מ"ר בנוי הוא קביעת שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה ולקזז משווי זה את תרומת המרפסת, החניה, המחסן והמעלית.

<u>הכרעה</u> –

לצורך קביעת שווי מ"ר בנוי בנכס התבססתי על הנתונים הבאים:

- בהכרעת השמאי המכריע בועז ברזילי לנכס ברחוב ארלוזורוב 180, למועד הקובע של תחילת תכנית תא/4474, נקבע שווי של 50,000 ₪/מ"ר בנוי, המשקף זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תכנית תא/3616א'.
- ניתוח עסקאות ההשוואה מרחוב ארלוזורוב שהציג שמאי המבקשים בשומתו.

מאחר ועסקינן בדירות בבניה ותיקה, קיימים לרוב פערים בין שטחי הדירות הרשומים בנסח הרישום לבין שטחי הדירות המדוד בפועל. לפיכך, הבאתי בחשבון מקדם התאמה של 1.15 לשטח הדירות והתמורה חולקה בשטח זה. לאחר נטרול ערכי קיצון מתקבל שווי, במעוגל, של 49,000 ₪/מ"ר בנוי.

נוכח האמור לעיל, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הוא 50,000 ₪/מ"ר בנוי.

ב. <u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לשווי מ"ר מבונה למגורים בנכס.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, בהינתן מיקומו של הנכס באזור נחשק ומבוקש ובקרבה לחוף הים, השווי הראוי בייעוד מגורים הוא 38,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח 17 עסקאות מכר דירות בבניה חדשה בסביבת הנכס שנערכו בשנת 2023, הן בבניינים בעלי חזית מסחרית כדיזנגוף ובן יהודה והן מרחובות פנימיים שאינם כוללים חזית מסחרית, כרחוב ויתקין.

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, השווי הראוי בנכס הוא 33,140 ₪/מ"ר מבונה במצב הקודם לנכס ללא חזית מסחרית ו- 31,400 ₪/מ"ר מבונה הכולל חזית מסחרית. שוויים אלו נקבעו על ידי שמאי המבקשים בהתבסס על ניתוח 23 עסקאות מכר דירות בבניה חדשה שנערכו בשנים 2023 ו- 2024, הו ברחובות הכוללים חזית מסחרית והן ברחובות שאינם כוללים חזית מסחרית. בניתוח העסקאות הביא בחשבון שמאי המבקשים מקדם התאמה של 6% לקיומה של חזית מסחרית ו- 5% בגין רחוב ראשי לעומת רחוב פנימי.

<u>הכרעה</u> –

איני מקבל את השווי לו טוענים כל אחד משמאי הצדדים.

בהכרעה שערכתי לנכס ברחוב ארלוזורוב 48 (מינוי 2025-994 מיום 05/11/2025), הממוקם בתחום רובע 3, כ- 350 מ' מזרחית לנכס הנדון, קבעתי כי השווי הראוי למגורים הינו 35,000 ₪/מ"ר מבונה. לעמדתי, נוכח המרחק הקצר המפריד בין שני הנכסים ונוכח העובדה כי הנכס הנדון לא נהנה ממבט ישיר אל חוף הים, השווי הראוי למגורים בנכס הינו 35,000 ₪/מ"ר מבונה, כפי שקבעתי בהכרעתי ברחוב ארלוזורוב 48.

ג. <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לשווי מ"ר מבונה למסחר בנכס.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, בהינתן מיקומו של הנכס באזור נחשק ומבוקש ובקרבה לחוף הים, השווי הראוי בייעוד מסחר הוא 36,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח 10 עסקאות מכר לחנויות בבניינים חדשים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה (הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.80 למיקום) שנערכו בשנים 2022 ו- 2023. כמו כן הם הסתמכו על הכרעות שמאים מכריעים ומספר חוזי שכירות ברחובות שונים בסביבת הנכס.

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, השווי הראוי בייעוד מסחר הוא 23,800 ₪/מ"ר מבונה, בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר של חנויות ברחובות דיזנגוף, בן יהודה ואבן גבירול (הופעל מקדם התאמה למיקום בטווח שבין 10% ל- 25%) והכרעות שמאים מכריעים לנכסים ברחובות אבן גבירול וארלוזורוב.

<u>הכרעה</u> –

איני מקבל את השווי לו טוענים כל אחד משמאי הצדדים.

בהכרעה שערכתי לנכס ברחוב ארלוזורוב 48 (מינוי 2025-994 מיום 05/11/2025), הממוקם בתחום רובע 3, כ- 350 מ' מזרחית לנכס הנדון, קבעתי כי השווי הראוי למסחר הינו 28,000 ₪/מ"ר מבונה. נוכח המרחק הקצר המפריד בין שני הנכסים ונוכח העובדה כי בהכרעות של שמאים מכריעים ברחוב אבן גבירול, העדיף משמעותית על מיקום הנכס הנדון ביחס להיקף המסחר, נקבעו ערכי שווי הנעים סביב 30,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר, הגעתי לכלל דעה כי השווי הראוי למסחר בנכס הינו 28,000 ₪/מ"ר מבונה, כפי שקבעתי בהכרעתי ברחוב ארלוזורוב 48.

10.4 <u>שווי מצב קודם</u>

השימוש המיטבי

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לשימוש המיטבי בנכס במצב הקודם.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, השימוש המיטבי בנכס, ערב אישור תכנית תא/4474, הוא בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש מכח תכנית תא/3616א'.

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, השימוש המיטבי בנכס, ערב אישור תכנית תא/4474, הוא הנכס כבנוי, אשר שוויו מגלם תוספת זכויות בניה מכח תכנית תא/3616א'.

<u>הכרעה</u> -

לאחר בחינת השווי הקודם בשתי חלופות הבניה, הגעתי לכלל דעה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הנכס כבנוי, אשר שוויו מגלם תוספת זכויות בניה מכח תכנית תא/3616א'.

בהתאם למפורט לעיל, סה"כ שווי המצב הקודם הינו –

4,815,000 ₪ = 96.30 מ"ר (שטח דירה מדוד) X 50,000 ₪ למ"ר בנוי

10.5 <u>שווי המצב החדש</u>

בהתאם להוראות תכנית תא/4474, ברחוב ארלוזורוב מחוץ לתחום הכרזת אונסקו תותר הקמת בניין מגורים חדש בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בגובה כולל של 8 קומות - קומת קרקע וגלריה בייעוד מסחר, 6 קומות טיפוסיות למגורים וקומת גג חלקית שתבנה בנסיגה של 3 מ' לחזית ו-2 מ' לעורף. על הבניין חלה החובה להיבנות בקיר משותף, בהינף אחד, יחד עם הבניינים בכתובות ארלוזורוב 5,7,11,13.

בניה בקיר משותף

הוראות תכנית תא/4474 מחייבות, כאמור, בניה בקו בניין צדדי 0 הן בצד המערבי של החלקה (עם הבניין ברחוב ארלוזורוב 7) והן בצד המזרחי של החלקה (עם הבניין ברחוב ארלוזורוב 11). כמו כן נכתב בהוראות התכנית כי עומק המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-6 מ'.

מאחר ולא מצוינת החובה לבניה בקיר משותף מלא, ועל מנת ליצור תכנון הכולל כיווני אוויר במרווחים הצדדיים של החלקה, בבחינת ההשבחה הבאתי בחשבון כי הבניינים ייבנו בקיר משותף חלקי באורך של 6 מ' בחזית החלקה, ואילו בעורף החלקה יישמר קו בניין צדדי של 3 מ' לכל צד, כנדרש בתכנית.

על הצד הזהיר, נוכח היעדר הוודאות לגבי אורך הקיר המשותף שייבנה, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה של 5% בגין בניה בקיר משותף.

נוכח האמור לעיל, מתקבל כי שטח הבניה המירבי לקומה הינו כמפורט:

מצב חדש - קווי בניין - הריסה ובניה מחדש תא/4474. שטח לאחר הפקעה - 344 מ"ר		
צלע	אורך (מ')	קווי בניין
חזית	16.40	16.40
אחורי	15.50	15.50
מזרח - צידי	22.00	13.60
מערב - צידי	21.95	13.55

פרט	ערך
בניה בקיר משותף 6 מ' בחזית החלקה, במרווחים הצדדיים	98.40
שארית התכסית ללא קיר משותף, קו בניין צדדי 3 מ'	78.47
סה"כ שטח קומה ברוטו	176.87
יחס נטו/ברוטו	0.80
סה"כ שטח קומה טיפוסית נטו	141.50

בעת חישוב שטחי הבניה המותרים במצב החדש הובאו בחשבון הנסיגות הנדרשות בקומת הגלריה וקומת הגג החלקית ומקדם נטו/ברוטו של 80% בכל הקומות.

כמו כן, הובא בחשבון חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף, כמוגדר בנסח הרישום.

להלן תחשיב שווי המצב החדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי/מ"ר	סה"כ
קומת מרתף (מסחר)	141.50	0.50	₪ 28,000	₪ 1,980,936
קומת קרקע (מסחר)	141.50	1.00	₪ 28,000	₪ 3,961,872
קומת ביניים (גלריה)	92.30	0.50	₪ 28,000	₪ 1,292,136
קומות א'-ה'	848.97	1.00	₪ 35,000	₪ 29,714,037
קומת גג חלקית	86.94	1.25	₪ 35,000	₪ 3,803,424
מרפסת גג	68.20	0.30	₪ 35,000	₪ 716,100
סה"כ שווי מצב חדש לחלקה בשלמות				₪ 41,468,505
חלק יחסי ברכוש המשותף (70/505 חלקים)				13.86%
הפחתה לקיר משותף				0.95
שווי מצב חדש לנכס הנדון כזמין				₪ 5,460,704

10.6 <u>דחייה</u>

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס למשך הדחייה שיש להביא בחשבון עד מימוש זכויות הבניה מכח תכנית תא/4474.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, יש לדחות את ההשבחה כזמינה לפי מקדם 0.79, המשקף דחייה של 4 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>לעמדת שמאי המבקשים</u>, יש לדחות את שווי המצב החדש בלבד לפי מקדם 0.63, המשקף דחייה של 8 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>הכרעה</u> –

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מאחר וזכויות הבניה הן מוקנות, וודאיות וכי מהות הדחייה היא התארגנות הדיירים בלבד, יש להפעיל את מרכיב הדחייה על ההשבחה כזמינה ולא על המצב החדש בלבד.

יחד עם זאת, איני מקבל את עמדתם כי משך הדחייה הראוי הוא 4 שנים. הוראות התכנית מחייבות בניה, בהינף אחד, בקיר משותף עם עוד 4 חלקות סמוכות, כאשר מלבד ההסכמה הנדרשת בחלקה הנדונה נדרשת גם הסכמה של בעלי החלקות הנוספות, תוך המשך השימוש בדירותיהם למגורים. אילוץ זה, אשר לא קיים במצב הקודם, עשוי לקחת זמן רב יותר מהרגיל ולעכב את מימוש הזכויות. נוכח האמור לעיל, אני קובע תקופת דחיה של 11 שנים ושיעור היוון של 7%.

10.7 תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח	מקדם	שווי/מ"ר	סה"כ
מצב קודם - שווי הנכס כבנוי	96.30	1.00	₪ 50,000	₪ 4,815,000
מצב חדש - תכנית תא/4474 - הריסה ובניה				
קומת מרתף (מסחר)	141.50	0.50	₪ 28,000	₪ 1,980,936
קומת קרקע (מסחר)	141.50	1.00	₪ 28,000	₪ 3,961,872
קומת ביניים (גלריה)	92.30	0.50	₪ 28,000	₪ 1,292,136
קומות א'-ה'	848.97	1.00	₪ 35,000	₪ 29,714,037
קומת גג חלקית	86.94	1.25	₪ 35,000	₪ 3,803,424
מרפסת גג	68.20	0.30	₪ 35,000	₪ 716,100
סה"כ שווי מצב חדש לחלקה בשלמות				₪ 41,468,505
חלק יחסי ברכוש המשותף (70/505 חלקים)				13.86%
הפחתה לקיר משותף				0.95
שווי מצב חדש לנכס הנדון				₪ 5,460,704
השבחה לנכס הנדון כזמין				₪ 645,704
דחייה (11 שנים, 7%)				0.4751
השבחה לנכס, במעוגל				**₪ 306,800**

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה, במעוגל, שחלה בנכס הנדון, תת חלקה 6 בגו"ח 6901/65, עקב אישור תכנית תא/4474 ומימוש בדרך של מכר הזכויות המהווה מימוש מלא הינה כלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/4474	21/01/2024	₪ 306,800	**153,400** ₪

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

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