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

תאריך: 04/11/2025
מספר מינוי: 994-2025
מספרנו: 411-994-2025

לכבוד
המשיבה,
ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com

המבקש,
קידר איתי גדעון
באמצעות השמאי טוביה פכטהולד
בדוא"ל 6356220@gmail.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 994-2025)
חלק מחלקה 12 בגוש 6954
רחוב ארלוזרוב 48, ת"א

1. מטרת חוות הדעת

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

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקש: קידר איתי גדעון, ע"י שמאי המקרקעין טוביה פכטהולד.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ע"י השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/4474	21/01/2024

ב. ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 07/07/2025 ללא נוכחות הצדדים.
ג. דיון התקיים ביום 15/07/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

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

3. <u>מסמכים שהוצגו בפני</u>

א. מטעם המבקש:

- שומה אחרת מיום 24/05/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין טוביה פכטהולד.
- שומת המשיבה מיום 16/03/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו, בצירוף שובר תשלום של הוועדה המקומית, מיום 27/03/2025.
- הסכם מכר מיום 24/11/2024.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 29/10/2024.
- העתק הכרעה קודמת בנכס הנדון, מיום 02/12/2020 שנערכה על-ידי הח"מ.
- העתק "נתונים לסילוק מלא של הלוואה", לטובת בנק טפחות, מיום 14/10/2024.
- העתק "שטר שכירות מס' 23915/89" מיום 28/03/1989.
- העתק שטר שכירות (הארכת תקופת השכירות), מיום 21/11/2005.
- העתק "הודעה על העברת מניות בחברת פרטית" בין "ארלוזרוב 48 בע"מ" לאיתי קידר מיום 10/06/2020.

ב. מסמכים שהוגשו לאחר מועד הדיון מטעם המבקש:

- הכרעה מיום 23/02/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ד"ר בועז ברזילי, גו"ח 6110/261/13, בכתובת ארלוזרוב 180, ת"א.
- הכרעה מיום 25/05/2025, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין רמה מאור, גו"ח 6213/843, בכתובת ארלוזרוב 125, ת"א.
- שומת היטל השבחה עבור מחלקת שומה והשבחה, עיריית תל-אביב מיום 06/05/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אברהם ויונתן לוי, גו"ח 6901/65/6, בכתובת ארלוזרוב 9, ת"א.

ג. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 10/06/2025- תגובה לשומה האחרת שנערכה ע"י שמאי המקרקעין רחל פרנקו וניסן פרנקו.
- תשריט הפקעה מכח פרוייקט "הרכבת הקלה - קו סגול", לרחוב ארלוזרוב 48, גו"ח 6954/12.

ד. מסמכים שהוגשו לאחר מועד הדיון מטעם המשיבה:

- מסמך תגובה של המשיבה לטענות שמאי המבקש שהועלו בדיון, נערך ביום 27/07/2025 על ידי שמאי המקרקעין רחל וניסן פרנקו.

4. <u>פרטי הנכס</u>

פרט	ערך
גוש	6954
חלקה	12
שטח רשום (החלקה בשלמות)	321 מ"ר
תיאור הנכס	דירת המגורים הדרום-מזרחית בקומה השנייה, בבניין הכולל מקלט, קומת עמודים חלקית, 3 קומות טיפוסיות וחדר כביסה על הגג, סה"כ 7 יח"ד.
הזכויות במקרקעין	חכירה ל-999 שנה.
זכויות מוערכות	מלוא זכויות החכירה בנכס.
כתובת	ארלוזורוב 48, תל אביב.

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 כללי

הנכס הנדון הוא חלק מחלקה 12 בגוש 6954. הוא מהווה את דירת המגורים הדרום- מזרחית בקומה השנייה, בבניין מגורים ותיק הכולל מקלט, קומת קרקע חלקית, שלוש קומות טיפוסיות וחדר כביסה על הגג, סה"כ 7 יח"ד. הבניין בנוי מעברו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, כ-125 מ' מזרחית להצטלבות רחובות ארלוזורוב ודיזנגוף וכתובתו העירונית ארלוזורוב 48, 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, בתחום 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 3-4 קומות, עם או ללא חזית מסחרית, לצד פרויקטים של התחדשות עירונית.

הרחוב נכלל בתחום ההכרזה של אונסק"ו.

הפיתוח סביבתי מלא וקיימת מצוקת חניה באזור.

5.3 החלקה

לחלקה צורה מלבנית. הצלע הצפונית משמשת כחזית לרחוב ארלוזורוב, רוחבה כ- 11.25 מ' וממנה מתבצעת הגישה לבניין הבנוי בנכס. אורכה הממוצע של החלקה הוא כ- 30 מ'.

על החלקה בנוי בניין הכולל מקלט, קומת קרקע חלקית, שלוש קומות טיפוסיות וחדר כביסה על הגג, סה"כ 7 יח"ד. הוא בנוי, בצידו הצפון מערבי, בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל ממערב, שכתובתו ארלוזורוב 46.

הבניין נבנה בתחילת שנות החמישים ומצבו הפיזי תואם את גילו. בבניין לא קיימת מעלית נוסעים ולא קיימת חניה בגבולות המגרש.

5.4 שטח החלקה והפקעות קודמות

שטח החלקה הרשום בפנקס הזכויות הוא 321 מ"ר.

בתאריך 28/11/2017 בוצעה הפקעה על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, לטובת דרך, בשטח של 25 מ״ר.
בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק לנכס באתר הוועדה המקומית, החלקה מסווגת בייעוד מגורים 1, בשטח 275.39 מ״ר, וייעוד דרך, בשטח של 26.71 מ״ר.

להלן גבולות ומידות החלקה לפני הפקעות:
צפון - צלע באורך של 11.25 מ׳.
דרום - צלע באורך של 11.25 מ׳.
מזרח - צלע באורך של 30.24 מ׳
מערב- צלע באורך של 29.44 מ׳ אשר בנויה בקיר משותף לאורך של 9 מ׳ עם בניין שכתובתו ארלוזורוב 46.

5.5 <u>הנכס הנדון</u>

הנכס הנדון מהווה את דירת המגורים העורפית בקומה השנייה (מעל קומת הקרקע). שטחו של הנכס, בהתאם למדידה גרפית, הינו כ- 60.00 מ״ר, כולל מרפסות. בהתאם לתכנית היתר הבניה, החלוקה הפנימית בנכס כוללת: הול, סלון, מטבח, חדר שינה, חדר שירותים, חדר רחצה ומרפסת שירות.

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 42% לקומה, כולל מרפסות, סה"כ עד 154% 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 המרתף הללו לא יעלה על 4 מ' כל אחת.
בנוסף על 2 קומות מרתף אלו ניתן להקים עד 4 קומות מרתף תחתונות, עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין. גובה כל קומת מרתף נוספת לא יעלה על 3.50 מ'.
השימושים המותרים הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
תותר בנייתם של מחסנים דירתיים, אחד לכל יח"ד, אשר יוצמד לה וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12 מ"ר נטו.
בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע רשאית הועדה המקומית לאשר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעליו. הכניסה למרתף תהיה דרך גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הקרקע.

תמ"א 38 על תיקוניה

תמ"א 38 פורסמה לראשונה 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. 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

[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.

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 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, בתחום 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. 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/3616א' 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.

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.

תת"ל 70/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 7546, בתאריך 18/07/2017.
מטרת התכנית הינה סלילתה והקמתה של מסילת הרכבת הקלה. התכנית מסמנת רצועה להפקעה בחזית החלקה לטובת דרך.

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

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 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.
- 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 בתחום אזור ההכרזה, וממוקמים ברחובות דיזנגוף, בן יהודה והגדה הדרומית של רחוב ארלוזורוב:

- מספר הקומות המקסימאלי, בגדה הדרומית של רחוב ארלוזורוב, הינו 6 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע/ קומת קרקע חלקית, ובנוסף קומת גג חלקית, בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה, 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 שבתחום אזור ההכרזה, בבניינים קיימים בני 2 עד 4 קומות, כולל קומת עמודים/ קומת קרקע חלקית/ קומת קרקע/ קומת ביניים, תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית, בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה, שתיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמי.
- שטח בנייה קיימת בגג, למגורים, לפי היתר בניה, הן מכוח תכניות תקפות בגג והן 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 אזור ההכרזה, בקומות הקיימות תותר, בחזית אחורית בלבד, בנייתן של מרפסות פתוחות בלבד, אשר הבלטתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על 1.60 מ׳, בתנאי ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ״ר/יח״ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר/יח״ד. במניין שטחים אלה ייכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות והן יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.
- בקומות התוספת תותר הקמת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא על פי שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור. ככל שמרפסות הקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות.
- 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.
- 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.

<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 בתחום אזור ההכרזה (ס' 6.3) וגובל ברצועה לתכנון הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב (ס' 6.5.ח).

תא/מק/4658

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 8159, בתאריך 08/04/2019.

<u>מטרת התכנית</u>

התכנית הינה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו ומטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

<u>יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</u>

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות המתאר המקומיות או התכניות המפורטות התקפות בתחומה, יגברו הוראות תכנית זו.

עיקרי הוראות התכנית

- זכויות בניה מאושרות

במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם. במקרים חריגים ומיוחדים בהם, ראתה רשות הרישוי שמימוש זכויות הבניה אינו אפשרי או מחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית הרשות לקבוע ששטחי הבניה שיותרו בשטח המגרש החדש לבניה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש לבניה אלמלא תכנית זו.

- קווי בניין

רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0. בכל מקרה לא תותר בניה בקו קדמי מכח תכניות זו החורגת מהקו בו היתה מותרת הבניה אלמלא תכנית זו.

- הוראות בינוי (תכסית)

רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת עפ"י תכניות מפורטות, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית. בכל מקרה, לא תיקבע, מכח תכנית זו, תכסית בניה קטנה יותר מזו שהיתה מותרת במגרש, אלמלא תכנית זו.

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

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'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:

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

- במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול - תותר בניה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת הקרקע).
- 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 124 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה בשטח של 275.39 מ"ר (חלקה זמנית 2088) ובתא 621 (חלקה זמנית 2065), המיועד לדרך מוצעת, בשטח של 26.71 מ"ר.

<u>מגורים מסחר ותעסוקה</u>

חלופת בניה חדשה בתחום אזור ההכרזה

<u>שימושים</u>

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

- מגורים, מסחר כגון חנויות, בתי קפה ובתי אוכל, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר, מבואות למלונאות.
- שטחים משותפים עבור כלל השימושים כגון מבואות, חדרי אשפרה, מתקנים לתפעול הבניין וכיו"ב.

- <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 וכן שטחי שירות למלונאות במקרה של שימוש מלונאי בקומות העיליות.

<u>הוראות וזכויות בניה</u>

זכויות הבניה והוראות הבניה יקבעו עפ"י מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5 ובהתאם לנספח יחידות המימוש.

להלן עיקרי הוראות הבניה לנכסים בתחום אזור ההכרזה בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה:

- <u>מספר קומות</u> מקסימאלי הינו 6 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, בחזית הבניין הפונה לרחוב ארלוזורוב, תישמר רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ'.
- במקרה של חזית מסחרית:
  - יותר בינוי מלא של קומת הקרקע בתחום קווי הבניין ולא תידרש רצועה מפולשת, אך עומק המסחר לא יפחת מ-3 מ'.
  - כניסה למבואת הבניין תמוקם בחזית הצידית. על אף האמור לעיל, במקרים שבהם לא ניתן למקם כניסה בחזית הצידית, תותר כניסה מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.
  - קומת גלריה – תותר הקמת קומת גלריה במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מקו בינוי קדמי.
- יותרו כניסות נפרדות בתחום המרווחים הצידיים והאחוריים עבור השימושים העיקריים במרתף.
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו.

- <u>גובה</u> – גובה כל קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו. הגובה 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. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

- <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. בתחום אזור ההכרזה:
  - תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ'.
  - אורך המרפסת הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
  - 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. 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 – 0 מ', צדדי – 2.50 מ', אחורי – 4.50 מ'. בתחום אזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף רשאית הועדה המקומית לאשר בנייה בקיר משותף בבניה חדשה, בכפוף להתאמה למרקם הקיים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית. בנוסף, תותר בניה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור התוכנית היו בנויים בקיר משותף, כולל בניינים אשר בנויים בקיר משותף עם בניינים מחוץ לתחום התכנית.
- <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 אך במגרשים פינתיים תתאפשר כניסה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף התנועה. תקן חניה יעמוד על 0-0.60 לכל השימושים בהתאם לאפשרות הגישה לחניון, הן במסלול של הריסה ובניה והן במסלול של תוספת בניה. בנוסף, 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. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לתלות מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, יוחלט על הצבת המזגנים בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.

<u>הגבלות ותנאים לקבלת היתר בניה</u>

הוראות התכנית כוללות, נוסף על ההגבלות והתנאים הכלליים (ס' 6.11), גם הגבלות ותנאים נוספים לקבלת היתר בניה, נוכח היותו של הנכס מצוי בתחום אזור ההכרזה (ס' 6.5) כדוגמת הכנת תכנית גגות שתפרט בין היתר את מיקום המתקנים הטכניים על הגג (ס' 6.2).

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 – בהתאם למפורט בחלופת בניה חדשה לתכנית זו ובנוסף, יותרו שימושי מגורים ושטחי שירות כאמור בתכניות תא/3616א' ו-תא/3729א'.
  - מסחר ומשרדים – לצורך שימוש זה בלבד תותר סגירת קומת הקרקע במלואה. שימוש מסחר ומשרדים יהיה בחזית הפונה לרחוב בעומק שלא יפחת מ-3 מ' ובכפוף להתאמות הנדרשות ביחס לתכנון הקיים עפ"י היתר בניה.
  - מגורים – במקום בו קיימת דירת מגורים עפ"י היתר בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב לא תחול חובת המסחר בשטח הדירה הקיימת. בתחום זה תותר כניסה למבואה ברוחב שלא יעלה על 3 מ'. בנוסף בקומת הקרקע ובתת קרקע לא תותר הרחבת דירות קיימות לתחום הרצועה המפולשת המיועדת לסגירה לשימושי מסחר.
  - ככל שלא ימומשו שימושי מסחר ומשרדים מכח תכנית זו, בקומת הקרקע יחולו הוראות תכנית תא/3616א'.

<u>קווי בניין במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות</u>:

- קו בניין קדמי כלפי שביל הקישוריות - 0.
- לא תותר הבלטת מרפסות בחזית הפונה אל שביל הקישוריות.
- לא יותר מיקום חדר אשפה הפונה אל שביל הקישוריות.

<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.

בנוסף 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:

מס' היתר	תאריך	מהות
747	13/12/1951	הקמת בניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט בקומה התחתונה, המכיל: <u>בקומת העמודים</u> – שני חדרים עם ח"ש ושטח פתוח. <u>בקומות א, ב ו- ג</u> – 4 חדרים עם ח"ש בכל קומה. <u>בקומה ד</u> – חדר כביסה.

להלן טבלת שטחים מסכמת של הבניין, בהתאם להיתר לעיל:

קומה	עיקרי / בנוי (מ"ר) כולל חד"מ	מרפסות (מ"ר)	בליטות (מ"ר)	סה"כ שטח לקומה (מ"ר)
מרתף	31.98			31.98
קרקע	70.36	11.21	4.70	86.27
א	117.90	15.06	8.21	141.17
ב	117.90	15.06	8.21	141.17
ג	117.90	15.06	8.21	141.17
גג	18.60			18.60
סה"כ	474.64	56.39	29.33	560.36

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 29/10/2024 קיימים לגבי חלקה 12 בגוש 6954 הרישומים הבאים:

ערך	פרט	תיאור
גוש	6954	
חלקה	12	
מס' ישן של החלקה	6954/117,162,165	
שטח חלקה רשום	321.00 מ"ר	
בעלות	רחוב ארלוזרוב 48 בע"מ	
חכירה - קיימות חכירות של מספר פרטיים, לרבות בנכס הנדון	קידר איתי גדעון	
	מס' שטר	19828/2024/1
	חכירה ראשית בתנאי שטר מקורי	23915/1989/2
	משך חכירה	999 שנים
	הגבלות	אין הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה.
החלק בנכס	חלק במקרקעין	
הערות	משכנתא*	קיימת משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, דרגה ראשונה.
	הפקעה סעיפים 5 ו-7	לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה, פורסם בי.פ 7629 מיום 28/11/2017, עמודים 1670-1685.

7.2 שטר שכירות

הוצג בפניי שטר שכירות מיום 28/03/1989 בנכס הנדון. מהות השכירות: חלק מהקרקע ודירה בת שני חדרים, מטבח ונוחיות בקומה ב' מעל לעמודים הפונה לצד דרום מזרח.

7.3 שטר תיקון שכירות

הוצג בפני שטר תיקון שכירות מיום 21/09/1989, המקנה הארכת תקופת השכירות לתקופה של 999 שנה החל מה-21/08/1989 עבור השוכרת יהודית הוד אשר מכרה את זכויותיה למבקש, איתי קידר, בתאריך 02/01/2020.

7.4 מימוש נוכחי

בתאריך 24/11/2024 נחתם הסכם מכר לפיו נמכרו מלוא זכויות המבקש בנכס תמורת 3,219,000 ₪ .

7.5 **<u>מימוש קודם בנכס</u>**

בתאריך 02/01/2020 נחתם הסכם מכר לפיו נמכרו מלוא זכויות בנכס הנדון למבקש תמורת 2,600,000 ₪ .

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 המבקש 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 בנכס הנדון שנערכה על ידי הח"מ מיום 02/12/2020.

ה. עפ"י מדידה גראפית מתשריט היתר מס' 747 מיום 11/12/1951, שטח הנכס הינו כ-64.00 מ"ר.

ו. 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.

ז. מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב 48 ת"א, בתחום רובע 3 ובאזור הכרזת אונסק"ו.

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

ט. 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	337,701 ₪	30,304 ₪

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 בתחום הכרזת אונסק"ו, הובאו בחשבון זכויות בניה, מכח תכנית תא/3616א' במצב הקודם, להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית ובמצב החדש מכח תכנית תא/4474, להקמת מבנה בן 5 קומות וקומת גג חלקית בשימוש למגורים מעל לקומת קרקע וקומת ביניים בשימוש למסחר.

עיקרי עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון קיומה של הכרעה קודמת בנכס הנדון שנערכה ע"י הח"מ ועליה הגישה הועדה המקומית ערר.
- הובא בחשבון מיקום הנכס הנדון ברחוב ארלוזורוב 48, תל אביב, בתחום הכרזת אונסק"ו.
- הובאו בחשבון הפקעות בנכס הנדון במצב הקודם ובמצב החדש.
- הובא בחשבון מצבו הפיזי, התחזוקתי וגילו של המבנה שמאז הקמתו לא עבר שיפוץ.
- הובא בחשבון כי זכויות הבניה הנוספות מכח תכנית תא/4474 מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות.
- חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף נקבע בהתאם לשטח הדירה מתוך כלל היקף השטחים, בהתאם להיתרי בניה, בניכוי חד"מ – 64/460 חלקים[4].

[4] שטחי הבניין הכוללים נקבעו בהתאם להיתר מס' 747 מיום 13/12/1951 ושטח הנכס הנדון נקבע בהתאם למדידה גראפית בסך של 64.00 מ"ר.

- הובא בחשבון כי קיימת אפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון ונוכח מאפיינים יוקרתיים אלו ובהתאם להכרעות בתחום רובע 3, הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.20 לקומת הגג ו-0.30 למרפסת הגג.
- מקדם דחייה ומושע: בוצעה הפחתה בשיעור של 0.747 (N=5, I=6%), בגין דחייה ומושע וזאת מהטעמים הבאים:
  - גיל המבנה שהוקם ב-1951, מצבו הפיזי והתחזוקתי והעובדה שהנכס לא עבר שיפוץ מאז הקמתו.
  - זכויות במקרקעין – הובא בחשבון המצב המשפטי והרכב הבעלויות.
  - הובא בחשבון היקף שטחי הבניה ומס' הדירות, בהתאם להיתרי הבניה, העובדה שהגג ריק מבניה, לא מותקנת מעלית ולא קיימים מקומות חניה במסגרת החלקה.
  - כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט נוכח תוספת הזכויות מכח תכנית תא/3616 ו-תכנית תא/4474.
  - בהתאם לנספח מתחמי התכנון לתכנית תא/4474, הנכס הנדון מהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת שני מגרשים המיועדים לבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת.
- השווי הראוי בנכס (בגישת החילוץ) למועד הקובע, הינו 38,000 ₪ /מ"ר מבונה למגורים.

להלן ערכי שווי בהתאם לעסקאות מכר לדירות בבניה חדשה באזור הנכס:

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר בנוי
09/07/2024	6213/64	אבן גבירול 144	3.00	67	₪ 5,110,000	₪ 76,269
13/06/2022	6213/64	אבן גבירול 144	3.00	69	₪ 4,600,000	₪ 66,667
26/07/2022	6213/64	אבן גבירול 144	3.00	69	₪ 4,870,000	₪ 70,580
24/05/2022	6213/64	אבן גבירול 144	3.00	69	₪ 4,580,000	₪ 66,377
07/04/2024	7113/9	דב הוז 23	4.00	110	₪ 8,100,000	₪ 73,636
20/12/2023	6903/127	שלמה המלך 26	3.50	85	₪ 6,250,000	₪ 73,529
18/12/2023	6903/127	שלמה המלך 26	3.50	86	₪ 6,550,000	₪ 76,163
15/02/2024	6903/101	שלומית 7	4.00	121	₪ 10,350,000	₪ 85,537
10/08/2023	6903/101	שלומית 7	4.00	121	₪ 9,500,000	₪ 78,512
19/03/2024	6215/164	אדם כהן 12	3.00	97	₪ 6,050,000	₪ 62,371
15/03/2024	6215/164	אדם כהן 12	2.00	72	₪ 4,250,000	₪ 59,028
06/08/2023	6215/164	אדם כהן 12	3.00	66	₪ 4,350,000	₪ 65,909
31/12/2023	6215/200	שלמה המלך 89	3.00	66	₪ 4,520,000	₪ 68,485
02/01/2021	6215/200	שלמה המלך 89	3.00	65	₪ 4,572,750	₪ 70,350
שווי מ"ר בנוי ממוצע						₪ 70,000
מע"מ 17%						₪ 59,829
יזמות 20%						₪ 49,857
עלויות בניה						₪ 12,000
שווי מ"ר מבונה למגורים						**₪ 37,857**

- השווי הראוי בנכס (בגישת החילוץ), למועד הקובע, הינו 35,000 ₪ מ״ר מבונה למסחר.

להלן מחירי השכירות המבוקשים ביעוד למסחר באתר יד 2:

מועד פרסום	כתובת	קומה	שטח (מ״ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ״ר לחודש
2024	אבן גבירול 53	קרקע	24	5,800 ₪	234 ₪
2024	אבן גבירול 35	קרקע	75	16,000 ₪	207 ₪
2024	אבן גבירול	קרקע	28	6,500 ₪	225 ₪
2024	אבן גבירול 36	קרקע	72	26,000 ₪	350 ₪
2024	אבן גבירול 110	קרקע	21	5,500 ₪	254 ₪
2024	אבן גבירול 115	קרקע	37	9,900 ₪	260 ₪

להלן נתונים בהתאם להסכמי שכירות:

מועד פרסום	כתובת	קומה	שטח (מ״ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר למ״ר לחודש
2024	אבן גבירול 54	קרקע	58	17,000 ₪	293 ₪
2024	אבן גבירול 54	קרקע	41	11,000 ₪	268 ₪
2024	אבן גבירול 54	קרקע	38.48	9,975 ₪	259 ₪
2024	אבן גבירול 160	קרקע	19	5,000 ₪	263 ₪
2024	אבן גבירול 149	קרקע	20	5,500 ₪	275 ₪

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה

מצב קודם – תא/3616/א׳ (הריסה ובניה מחדש) – שטח חלקה נטו 296.00 מ״ר				
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם/שווי**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
קומת מרתף (שטח צמוד ליח״ד בקומת הקרקע)	120.00	0.50	38,000 ₪	2,280,000 ₪
קומת קרקע	94.00	1.15	38,000 ₪	4,107,800 ₪
קומה 1	127.00	1.00	38,000 ₪	4,826,000 ₪
קומה 2	127.00	1.00	38,000 ₪	4,826,000 ₪
קומה 3	127.00	1.00	38,000 ₪	4,826,000 ₪
קומה 4	127.00	1.00	38,000 ₪	4,826,000 ₪
קומה 5	127.00	1.00	38,000 ₪	4,826,000 ₪
קומת גג חלקית	75.00	1.25	38,000 ₪	3,562,500 ₪
מרפסת גג	52.00	0.30	38,000 ₪	592,800 ₪
סה״כ לפני הפחתות				34,673,100 ₪
מקדם דחייה ומושע (N=5, I=6%)				0.747
חלק יחסי ברכוש המשותף (64/460)				13.91%
סה״כ שווי מצב קודם				**3,603,590 ₪**

מצב חדש – תא/4474 (הריסה ובניה מחדש) – שטח חלקה נטו 275.39 מ"ר				
קומת מרתף (שטח צמוד למסחר בקומת הקרקע)	120.00	0.55	₪ 35,000	₪ 2,130,000
קומת קרקע (מסחר)	120.00	1.15	₪ 35,000	₪ 4,830,000
קומת ביניים וגלריה (מסחר)	100.00	0.60	₪ 35,000	₪ 2,100,000
קומה 1	127.00	1.00	₪ 38,000	₪ 4,826,000
קומה 2	127.00	1.00	₪ 38,000	₪ 4,826,000
קומה 3	127.00	1.00	₪ 38,000	₪ 4,826,000
קומה 4	127.00	1.00	₪ 38,000	₪ 4,826,000
קומה 5	127.00	1.00	₪ 38,000	₪ 4,826,000
קומת גג חלקית	86.00	1.25	₪ 38,000	₪ 4,085,000
מרפסת גג	41.00	0.30	₪ 38,000	₪ 467,400
סה"כ לפני הפחתות				₪ 37,922,400
מקדם דחייה ומושע (N=5, I=6%)				0.747
חלק יחסי ברכוש משותף (64/460)				13.91%
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 3,941,291
השבחה				**₪ 337,701**
היטל השבחה (50%)				**₪ 168,850**

9.2 <u>עמדת המבקש</u>

לעמדת שמאי המבקש, תכנית תא/4474 הינה תכנית התחדשות עירונית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ועל כן יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם. כתימוכין לטענה זו הוא מפנה לפס"ד לויתן[5] ולפס"ד אהרון ברק במחוזישגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.. נוכח קיומה של הכרעה קודמת בחלקה מיום 02/12/2020, שנערכה ע"י הח"מ, הובא בחשבון במצב הקודם, כי השימוש היעיל והטוב הינו חלופת הריסה ובניה מחדש וזכויות הבניה הינם בהתאם לנתוני ההכרעה. במצב החדש, נמצא כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסה ובניה מחדש ובהתאם לכך חושבה ההשבחה.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה נקבו בשטחים השונים מההכרעה הקודמת בנכס הנדון וכי לא התקבל פרוט מינימאלי לסיבת השינוי, אי לכך מבקש להשית את מלוא שכרי על המשיבה.

[5] עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב)

עיקרי עקרונות התחשיב:

- קיומה של הכרעה קודמת בנכס מיום 02/12/2020 שנערכה ע"י החת"מ.
- שטח החלקה נטו לאחר הפקעות.
- מיקום החלקה ברובע 3 ובאזור הכרזת אונסק"ו.
- מקדם דחייה - לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון מקדם דחייה ארוך מזה שנלקח בשומת המשיבה וזאת מהטעמים הבאים:
  - הבניין לא נרשם כבית משותף, לא כולל חניה או מעלית אך כולל קומת קרקע המשמשת למגורים.
  - הוראות תכנית תא/4474 קובעות:
    - תנאי לאישור פיתוח, היתר הריסה ובניה, הינו תיאום עם נת"ע וקבלת אישורה. בנוסף, יש לתאם כל פעילות להשפלת מי תהום במידה ומתבצעת בפרויקט.
    - אישור הארכת קיר משותף, מעבר לחפיפה הקיימת עם הבניין הצמוד, הינה בכפוף להמלצת מהנדס העיר ולהסכמת בעלי הזכויות בחלקה.
    - הועדה רשאית לאשר מימוש הבניה שלא בעת ובעונה אחת בכפוף לביצוע הליך לפי סעיף 149 לחוק.

  נוכח האמור לעיל, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה של 0.497 המשקף דחייה של 12 שנים בשיעור היוון 6%.
- <u>מצב קודם</u> – הובאו בחשבון השטחים בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש בהכרעה הקודמת בנכס הנדון.
- <u>מצב חדש</u>:
  - קומת קרקע מסחרית: 114.23 מ"ר סחיר, בהינתן 35% שטחי שירות.
  - קומת גלריה: 87.87 מ"ר = 50% X 175.75 מ"ר קומת קרקע.
  - קומת מרתף ו-5 קומות טיפוסיות: בהתאם למצב הקודם.
  - קומת גג חלקית בתאם לנסיגות (3 מ' לחזית ו-2 מ' לעורף):

    93.13 מ"ר = 28.50 מ' (נסיגה מהחזית) - 19.00 מ' (נסיגה מהעורף) – 140.60 מ"ר (שטח קומת הגג).
  - מרפסת גג = 47.50 מ"ר = 93.13 מ"ר קומת גג חלקית – 140.60 מ"ר קומת הגג.
- <u>מקדמי שווי</u> – לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון מקדמי שווי בשיעור של 0.40 לקומת המרתף, 1.00 לקומת קרקע מסחרית, 1.15 קומת קרקע למגורים, 0.33 לקומת הגלריה, 1.30 לקומת הגג החלקית ו-0.30 למרפסת הגג. כתימוכין מפנה שמאי המבקש להכרעת השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב אבן גבירול 44 (גו"ח 6111/218, מיום 12/03/2025). בנוסף, מציין שמאי המבקש כי ניתן להצמיד את קומת המרתף לשימושי מסחר/תעסוקה בקומת הקרקע בעוד שבמצב הקודם, תכנית תא/3616א' אפשרה הצמדה לצורכי מגורים ועל כן שווי מצב קודם גבוה יותר.

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

- <u>ערכי שווי</u> – לעמדת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון שווי של 28,500 ₪ למ״ר מבונה בייעוד מסחר ושווי של 31,350 ₪ למ״ר מבונה מ״ר מבונה בייעוד למגורים, בהתבסס על:

- הכרעת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 6111/218, מיום 12/03/2025. שמאי המבקש מציין כי ביצע הפחתה, על הצד הזהיר, של 5%, בגין מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב המהווה רחוב סואן, צר, ללא חניה ובו עתידה לעבור הרכבת הקלה.

יום מכירה	כתובת	גו״ח	קומה	שטח (מ״ר)	שווי מכירה	התאמת מועד	שווי למ״ר בנוי
14/12/2021	אבן גבירול 144	6213/64	5	51.00	3,307,341 ₪	1.08	70,239 ₪
09/07/2023	אבן גבירול 144	6213/64/22	8	67.00	5,110,000 ₪	0.97	73,776 ₪
26/07/2022	אבן גבירול 144	6213/64/13	5	69.00	4,870,000 ₪	0.97	68,657 ₪
13/06/2022	אבן גבירול 144	6213/64/19	7	69.00	4,600,000 ₪	0.99	66,014 ₪
24/05/2022	אבן גבירול 146	6213/64/16	6	69.00	4,580,000 ₪	1.00	66,117 ₪
05/08/2024	אבן גבירול 54 פינת מאנה	6111/598/90	1	60.00	3,730,000 ₪	0.94	58,457 ₪
10/03/2022	אבן גבירול 54 פינת מאנה	6111/598/66	2	78.00	3,606,604 ₪	1.04	48,066 ₪
13/10/2024	אבן גבירול 54 פינת מאנה	6111/598	1	80.00	5,725,000 ₪	0.92	66,154 ₪
26/03/2024	אבן גבירול 56	6111/154/17	4	38.00	2,700,000 ₪	0.96	67,957 ₪
14/02/2024	אבן גבירול 56	6111/154/16	4	57.00	3,473,000 ₪	0.96	58,737 ₪
שווי למ״ר בנוי ממוצע							64,417 ₪
סטיית תקן							7,421 ₪
ערך מינ׳							56,997 ₪
ערך מקס׳							71,838 ₪
ממוצע בנטרול ערכים חריגים							65,291 ₪
מע״מ (17%)							55,805 ₪
רווח יזמי (20%)							46,504 ₪
עלויות בניה *							13,500 ₪
שווי למ״ר מבונה במעוגל							33,000 ₪
הפחתה למיקום							5%
שווי מ״ר מבונה למגורים, לאחר התאמה למיקום							**31,350 ₪**

- בהתאם לדיווח במערכת המיסים מיום 03/07/2022, נמכרה דירה זהה (טרם כניסת התכנית לתוקף) במחיר 3,830,000 ₪. הנכס הנדון נמכר ביום 24/12/2024, לאחר כניסת התכנית שפגעה במקרקעין, שאסרה כניסה לחניה מחזית רח׳ ארלוזורוב, שינתה את אופי קומת הקרקע למסחר והפקיעה שטחים, תמורת 3,219,000 ₪, המהווים ירידה של 16%.

- שמאי המבקש מציין כי בהתאם לניתוח 7 עסקאות השוואה למ״ר מגורים שבוצעו ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2021-2023 וניתוח עסקה נוספת ברחוב סמוך (שקט ופנימי), השווי למ״ר מבונה למגורים אף נמוך יותר מהשווי שנקבע בהכרעה דנן של השמאי ארז כהן:

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

תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	שטח (מ"ר)	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	שווי מתואם זמן למ"ר בנוי*
23/10/2023	ארלוזורוב 132	6217/576	4	98.00	2023	₪ 4,900,000	₪ 50,000	₪ 50,000
21/07/2022	דיזינגוף 214	6955/83	5	74.00	2022	₪ 4,366,000	₪ 59,000	₪ 59,000
07/01/2021	שד' בן גוריון 31/9	6902/131	3	67.00	2022	₪ 3,155,896	₪ 47,103	₪ 56,524
07/01/2021	שד' בן גוריון 31/9	6902/131	3	67.00	2022	₪ 3,155,896	₪ 47,103	₪ 56,524
25/11/2021	ארלוזורוב 65	6214/174	5	117.00	2021	₪ 4,200,000	₪ 35,987	₪ 43,076
03/10/2021	ארלוזורוב	6213/1472	12	87.00	2021	₪ 4,690,504	₪ 53,914	₪ 64,697
05/05/2021	ארלוזורוב 132	6217/576	5	96.00	2022	₪ 4,500,000	₪ 46,875	₪ 56,250
שווי ממוצע למ"ר בנוי								₪ 55,160
שווי מ"ר ממוצע ללא עסקת קיצון בגו"ח 6213/1472								₪ 57,166
מע"מ (17%)								₪ 48,860
יזמות (25%)								₪ 39,088
עלות בניה								₪ 13,500
שווי מ"ר מבונה למגורים								**₪ 25,500**

*התאמה של 1.20 משנת 2021 לשנת 2023

תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	שטח (מ"ר)	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
02/02/2023	חולדה 7	6954/21	ג'	73	2023	₪ 4,900,000	₪ 67,123
מע"מ (17%)							₪ 57,370
יזמות (25%)							₪ 45,896
עלות בניה							₪ 13,500
שווי מ"ר מבונה למגורים							**₪ 32,396**

- שווי מ"ר מבונה למסחר בהתאם להכרעה בגו"ח 6111/218 של השמאי ארז כהן*:

*בהתאם לשיעור היוון 7%, רווח יזמי 15%

תאריך	כתובת	גו"ח	דמ"ש למ"ר	שווי למ"ר מבונה
01/11/2021	אבן גבירול 53	6951/83	218	₪ 28,000
30/12/2023	אבן גבירול 53	6951/83	240	₪ 30,000
שווי מ"ר מבונה למסחר*				₪ 30,000
הפחתה למיקום				5%
שווי מ"ר מבונה למסחר , לאחר התאמה למיקום				**₪ 28,500**

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

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

תחשיב ההשבחה בשומת המבקש

מצב קודם – תא/3616א', שטח חלקה נטו 296.00 מ"ר			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם/שווי**	**סה"כ**
קומת מרתף	95.71	0.50	47.85 מ"ר
קומת קרקע (דירות גן)	95.71	1.15	110.07 מ"ר
קומות א-ה'	703.00	1.00	703.00 מ"ר
קומת גג חלקית	91.39	1.25	114.24 מ"ר
מרפסת גג	61.51	0.30	18.45 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			993.61 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			31,350 ₪
שווי פרויקט מצב קודם			**31,149,673** ₪

מצב חדש – תא/4474, שטח חלקה נטו 275.39 מ"ר				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם/שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
קומת מרתף	95.71	0.50	28,500 ₪	1,363,867 ₪
קומת קרקע (מסחר)	114.23	1.00	28,500 ₪	3,255,555 ₪
קומת ביניים (גלריה)	87.87	0.33	28,500 ₪	834,765 ₪
קומות א'-ה'	703.00	1.00	31,350 ₪	22,039,050 ₪
קומת גג חלקית	93.10	1.25	31,350 ₪	3,648,356 ₪
מרפסת גג	47.50	0.30	31,350 ₪	446,737 ₪
שווי מצב חדש				**31,588,330** ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף (64/460)				13.91%
השבחה לנכס הנדון				60,973 ₪
מקדם דחייה (N=12, I=6%)				0.497
השבחה לנכס הנדון				30,304 ₪
היטל השבחה (50%)				**15,152** ₪

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>היקף שטחי הבניה בהתאם לתכנית תא/3616א'</u>

שמאי המשיבה מציינים כי הובאו בחשבון, בחישוב שווי מצב קודם, זכויות בניה בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש מכח תא/3616א' להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית:

- שטח חלקה נטו 296.00 (קיימת הפקעה בשטח של 25.00 מ"ר לחזית החלקה).
- מידות החלקה: רוחב - 11.10 מ', אורך - 26.75 מ' (לאחר ההפקעה).
- קווי בנין: חזית – 1.75 מ'[6], צידי (מערב) – 0 מ' לאורך 9 מ' בגין קיר משותף ואז 2.5 מ', צידי (מזרח) – 2.5 מ', אחורי – 4.5 מ'.
- שטח קומה טיפוסית: תכסית הבניה במסגרת קווי הבניה הינה 147 מ"ר ובניכוי 20 מ"ר חד"מ ומעלית מתקבל שטח סחיר לקומה טיפוסית בסך של 127 מ"ר.
- שטח קומת הקרקע: הובא בחשבון בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ח' לתכנית תא/3616א' כי יותר בינוי מלא ובלבד שתישמר בחזית הבניין רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. בהתאם לכך, מתאפשרת בניה בקומת הקרקע בשטח של כ-120 מ"ר ובניכוי חד"מ ומעלית, 94 מ"ר.
- שטח קומת הגג, באזור ההכרזה, הינו 65% משטח קומה טיפוסית:
75.50 מ"ר סחיר = 20 מ"ר (חד"מ ומעלית) – 65% X 147 (קומה טיפוסית).
- מרפסת גג: 52 מ"ר.

<u>זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם</u>

שמאי המבקש טען כי הזכויות מכח תמ"א 38, במצב הקודם, גבוהות יותר מהזכויות מכח תא/4474 וכי יש לקחת אותן בחשבון בהתאם לפסיקה. לעמדת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם וזאת מהטעמים הבאים:

- פס"ד לויתן במחוזי[7] אינו חלוט, סותר הלכות בית משפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה), בעניין אהוד אברהם לביא[8] ושל בלו מרבל בע"מ ואח'[9]. ועל כן המשיבה הגישה ערעור על החלטת בית המשפט בענייננו.

---

[6] בהתאם להוראות תכנית תא/מק/4658.
[7] שמאי המשיבה הציגו טענה זו טרם פרסום פסק הדין בבית המשפט העליון בעניין לויתן - בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל והיועצת המשפטית לממשלה.
[8] עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.
[9] עמ"נ 56975-09-23, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נגד בלו מרבל בע"מ ואח'.

- שומת המשיבה בחנה את ההשבחה עקב אישורה של תכנית תא/4474 למועד הקובע 21/01/2024. עפ"י הלכת פמיני, התכנית הרלוונטית במצב הקודם הינה תכנית תא/3616א' ולא הוראות מכח תמ"א 38 ועל כן טענה זו, דינה להידחות.

<u>היקף שטחי הבניה בהתאם לתכנית תא/4474</u>

הובאו בחשבון זכויות בניה במצב החדש מכח תכנית תא/4474 במסלול הריסה ובניה מחדש להקמת מבנה בן 5 קומות וקומת גג חלקית בשימוש למגורים מעל קומת קרקע וקומת ביניים בשימוש למסחר:

- שטח חלקה נטו 275.39 מ"ר (עפ"י דף מידע תכנוני, קיימת הפקעה).
- מידות החלקה: רוחב - 11.10 מ', אורך - 24.80 מ' (לאחר ההפקעה).
- קווי בנין: חזית – 0, צידי (מערב) – 0 מ' לאורך 9 מ' בגין קיר משותף ואז 2.5 מ', צידי (מזרח) – 2.5 מ', אחורי – 4.5 מ'.
- שטח קומה טיפוסית: תכסית הבניה במסגרת קווי הבניה הינה 147 מ"ר ובניכוי 20 מ"ר חד"מ ומעלית מתקבל שטח סחיר לקומה טיפוסית בסך של 127 מ"ר.
- שטח קומת הקרקע: הובאה בחשבון, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2ז(2) לתכנית תא/4474, חזית מסחרית בבינוי מלא של קומת הקרקע בתחום קווי הבניין ללא רצועה מפולשת.
- שטח קומת גלריה: הובאה בחשבון, בהתאם לסעיף 4.1.2ז(2), נסיגה של 3 מ' מקו בינוי קדמי לצורכי גלריה.
- שטח קומת הגג, באזור ההכרזה, בהתאם לסעיף 4.1.2ט לתכנית תא/4474 הינו בנסיגה של 3 מ' לחזית ו-2 מ' לעורף. לפיכך, מתקבלת בניה בשטח של 106 מ"ר ובניכוי חד"מ ומעלית 20 מ"ר, מתקבל שטח סחיר של 86 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 41 מ"ר.

<u>מקדם דחייה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, דחייה לתקופה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%, כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקש, גבוהה מאוד וחורגת מגבולות הסבירות וזאת מהטעמים הבאים:

- היעדר רישום בית משותף אינו מהווה מקרה ייחודי בתחום תכנית תא/3616א' והדבר אינו מעיד על מורכבות וחיכוכים גדולים יותר בין בעלי הזכויות. כאשר לא קיים רישום בית משותף, והיות וחלקה היחסי של הדירה בבניין אינו מופיע בנסח המקרקעין, אין מחלוקת כי יש לחשב את החלק היחסי ברכוש המשותף עפ"י היחס בין שטח הדירה לכלל שטחי הבניין. כתימוכין, מפנים שמאי המשיבה לסעיף 57 לחוק המקרקעין ולהכרעה קודמת בנכס שנערכה ע"י הח"מ, בה נקבע חלקו היחסי של הנכס הנדון בהתאם לאמור לעיל, 64/460.

- מבנה המגורים ותיק מאוד ומצבו הפיזי והתחזוקתי ירוד. כמו כן, הנכס הנדון ממוקם במרכז תל אביב ונהנה מרמת מחירים מהיקרות במדינה ועל כן, זכויות הבניה מכח תכנית תא/4474, במועד הקובע, הינן בעלות ערך כלכלי רב ומהוות תמריץ כלכלי מובהק לזירוז ביצוע הפרויקט.
- החלקה שבנדון מהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת שני מגרשים המיועדים לבניה בקיר משותף, עפ"י נספח מתחמי התכנון. יחד עם זאת, יובהר כי באזור ההכרזה, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2(ה) לתכנית תא/4474, לא חלה החובה למימוש בעת ובעונה אחת.
- שמאי המבקש מציין כי הועדה המקומית רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד הקיים, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הגובלת. בעניין זה מבהירים שמאי המשיבה כי עצם העובדה שניתן להאריך את הקיר המשותף, מגדילה את היקף השטחים ובכך יוצרת תמריץ כלכלי גדול יותר מפרויקט בודד ללא קיר משותף. בנוסף, קיימת אפשרות להארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד בחלקה הגובלת ממערב, גו"ח 6954/11.
- אין לקבל את טיעון שמאי המבקש כי יש לקחת בחשבון דחייה ארוכה יותר מכיוון שבהתאם להוראות התוכנית, תנאי להיתר יותנה בתיאום עם נת"ע וקבלת אישורה. לעמדת שמאי המשיבה, תיאום עם נת"ע ו/או עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלוונטיים אינם מהווים מקרה חריג ואף מתקיימים באופן שוטף במסגרת ההליך התכנוני בעת הוצאת היתרי בניה. יתרה מכך, נת"ע אינה מהווה גורם אשר יסכל או יעכב את ביצוע הפרויקט.
- זכויות מכח תא/4474 הינן מוקנות וזמינות. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה זהיר של כ-25%. כתימוכין לטענה זו מפנים שמאי המשיבה ל-8 הכרעות בהתייחס לתכנית תא/3616א', למועד קובע 24/01/2018, כאשר המועד הקובע של תכנית תא/4474 הינו 21/01/2024, 6 שנים מאוחר יותר, ועל כן הדחייה צריכה להיות נמוכה יותר:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	דחייה	הערות
ארז כהן	6857/193	עובדיה מברטנורה 14	N=7.5, I=6%, 0.646	בניה על הגג
בועז קוט	6212/402	שד' נורדאו 92	N=8, I=6%, 0.63	-
עאטף עאלם	6956/86	הברזל 11	N=6 I=6%, 0.705	מושע, בניה על הגג
מוטי דיאמנט	6955/4	דיזינגוף 224	N=8, I=6%, 0.63	מושע, מס' בעלים גדול, קומת מסחר בק"ק, בניה על הגג
אלדד חיימי	6962/29	דיזינגוף 271	N=8, I=6%, 0.63	מושע, מס' בעלים גדול, מסחר, בנוי בקיר משותף, בניה קיימת על הגג.
מוטי דיאמנט	6962/26	דיזינגוף 277	N=7, I=6%, 0.66	מושע, צורת בינוי, ק"ק מסחרית.
תמיר שדה	6960/88	שד' נורדאו 28	N=8, I=6%, 0.6274	
אלדד חיימי	7078/149	דיזינגוף 140	0.65	

<u>התייחסות לביטול קומת המרתף למטרת חניה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, במצב הקודם, הועדה המקומית לא אפשרה הקמת מקומות חניה בתחום תחב"צ ובתחום תוואי הרכבת הקלה. שמאי המשיבה מציינים כי מבדיקה שערכו לא נמצאו היתרים לבניה חדשה בתחום רחוב ארלוזורוב אך הם מפנים ל-5 היתרים לבניה חדשה ברחוב בן יהודה, הדומה במאפייניו לרחוב ארלוזורוב. בהתאם להיתרים הנ"ל הועדה לא אפשרה חניה בתחום המגרשים.

<u>ערכי שווי</u>

לעמדת שמאי המשיבה ערכי השווי, כפי שהובאו בשומת המבקש, נמוכים וזאת מהטעמים הבאים:

- נתוני השוואה - ישנם נתוני השוואה מהסביבה הקרובה ובסמוך למועד הקובע ועל כן אין להביא עסקאות השוואה משנת 2021 (למעלה מ-3 שנים מהמועד הקובע) ולבצע התאמה לזמן, כפי שבוצעה בשומת המבקש.
- עלות בניה – עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומת המבקש, בסך 13,500 ₪, גבוהות וחורגות ממתחם הסבירות. בהתאם למחירון דקל מינואר 2024, למבני מגורים בני 9-15 קומות, עלות בניה עילית הינה 5,690 ₪/מ"ר ועלות מרתף הינה 2,720 ₪/מ"ר ובתוספת עלות בניה עקיפה של 30%, עלויות הבניה מסתכמות לכ-11,000 ₪/מ"ר. בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות בניה בסך של 12,000 ₪/מ"ר וזאת על הצד הזהיר.
- רווח יזמי – שיעורי הרווח היזמי בפרויקטים מסוג זה נעים בין15%-20% לכל היותר.
- הפחתה למיקום - שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה של 5% בגין מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב ביחס לעסקאות ההשוואה ברחוב אבן גבירול. לעמדת שמאי המשיבה, רמת המחירים ברחוב אבן גבירול דומה מאוד לרמת המחירים ברחובות אחרים בסביבה הקרובה ואין להביא בחשבון הפחתה.
- שווי מ"ר מבונה מסחר – שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה למסחר על בסיס ניתוח החלטה בודדת בהשגה ראשונה ברחוב אבן גבירול 53 למועד הקובע 03/11/2021, שהוצגה בהכרעת ארז כהן, בעוד שהמועד הקובע של תחילת תכנית תא/4474 הוא 21/01/2024. לעומת זאת, טוענים שמאי המשיבה, שומת המשיבה התבססה על בסיס נתונים מקיף של עסקאות השוואה והסכמי שכירות.
- ניתוח העסקה בנכס הנדון - לעמדת שמאי המבקש, מעסקת המכר בנכס הנדון עולה כי תכנית תא/4474 אינה משביחה ואף פוגעת. לעמדת שמאי המשיבה, יש לדחות טענה זו על הסף. ראשית, אין להתבסס על עסקה בודדת לצורך ביסוס השווי במצב החדש ו/או השווי הקודם בחלקה שבנדון. שנית, יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, המשקפת מהימנה יותר את בחינת ערך ההשבחה עקב תכנית תא/4474. כתימוכין מפנים שמאי המשיבה ל-3 הכרעות כדלקמן:

- השמאית המכריעה רמה מאור, גו"ח 6214/376, אשתורי הפרחי 3 ת"א.
- השמאי המכריע עומר סרחאן, גו"ח 6214/254, יהושע בן נון 12, ת"א.
- השמאי המכריע דוד דדון, גו"ח 7078/198, אמיל זולא 16, ת"א.

- שכר השמאי המכריע – שמאי המשיבה דוחים את בקשת שמאי המבקש בדבר השתת מלוא שכרי על הועדה המקומית וזאת מהטעמים הבאים:

- ההכרעה הקודמת בחלקה מיום 02/12/2020 דנה בגובה ההשבחה עקב תוכנית תא/3616א', למועד הקובע 21/01/2018.
- הועדה המקומית הגישה ערר מס' תא/82008/0121, נגד ההכרעה דנן, אשר עניינו תלוי ועומד ואין מדובר בהחלטה חלוטה.
- סל הזכויות אשר הובא במצב קודם, מכח תכנית תא/3616א' בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש, נערך על הצד הזהיר בכך שהובא בחשבון קיר משותף חלקי לכיוון מערב באורך של 9 מ' בלבד, בהתאם לקיים בפועל. ובכל מקרה, היקף השטחים הסחירים שהובא בחשבון במצב הקודם בשומת המשיבה אינו בפער ניכר ביחס להיקף השטחים אשר הובאו בחשבון בהכרעה הקודמת בנכס.

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

9.4.1 טענות המבקש:

בדיון שהתקיים ביום 15/07/2025 ייצגה את המבקש השמאית יפעת ברנר מטעם משרדו של השמאי טוביה פכטהולד.

א. <u>**עלויות בניה**</u> – לעמדת שמאית המבקש, הפחתת עלויות בניה בסך של 12,000 ₪ למ"ר, כפי שהופחתה בשומת המשיבה הינה נמוכה ויש להעמיס 25% לשטחים ציבוריים ובסה"כ לפחות 15,000 ₪ למ"ר. כתימוכין היא מפנה למקורות הבאים:
- בשומת אומדן חבות בהיטל השבחה שנערכה ע"י שמאי הוועדה המקומית, יונתן לוי, גו"ח 6901/65, רחוב ארלוזורוב 9, מיום 06/05/2025, נקבעה עלות בניה בסך של 14,000 ₪ למ"ר.
- הכרעת השמאית המכריעה רמה מאור, גו"ח 6213/843, רחוב ארלוזורוב 125 בה נקבעה עלות בניה בסך 13,750 ₪ למ"ר.

ב. <u>**דחייה**</u> – לעמדת שמאית המבקש יש לנקוב בדחייה ארוכה יותר מ-5 שנים, כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, וזאת מהטעמים הבאים:

- קיר משותף – היתרון בבניה בקיר משותף נובע מהחיסכון במעלית וגרם מדרגות. יחד עם זאת, כאשר הבניה היא בנפרד היתרון הופך לחסרון שמגדיל את הדחייה.
- בהתאם לתכנית תא/4474 קומת הקרקע תוסב ממגורים למסחר ועל כן יהיה קושי גדול יותר להגיע להסכמות בין הצדדים והדחייה גדלה.
- יש צורך בקבלת אישור מנת"ע, ועל כן משך הדחייה עולה. בנוסף, נדרש פרסום בהתאם לס' 149 לחוק התכנון והבניה והדבר לוקח זמן.

ג. **<u>ערכי שווי</u>** – לעמדת שמאית המבקש ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הינם גבוהים וזאת מהטעמים הבאים:

- תכנית תא/4474 מאפשרת שימושי מסחר בקומת הקרקע במקום מגורים ועל כן הקומות העליונות המיועדות לצורכי מגורים נפגעות.
- עסקאות ההשוואה שנלקחו בשומת המשיבה, לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים אינן מתאימות. מחד, נלקחו עסקאות השוואה מרחובות שקטים כדוגמת אדם הכהן, שלמה המלך ודב הוז ונעשתה התאמה ומאידך, נלקחו עסקאות השוואה מרחוב אבן גבירול שניחן באופי מסחרי מובהק. לעמדת שמאית המבקש רחובות אלה בעלי אופי שונה מרחוב ארלוזורוב ועל כן ההשוואה איננה נכונה.

ד. **<u>מגמת המחירים</u>** – לעמדת שמאית המבקש חלה ירידת מחירים בעקבות תכניות הרכבת הקלה בכלל ובפרט בעקבות תכנית תא/4474. לראיה היא מפנה למספר עסקאות השוואה כדלקמן:

תאריך עסקה	כתובת, גו"ח	מחיר
03/07/2022	ארלוזורוב 48, 6954/12	3,830,000 ₪
24/11/2024	ארלוזורוב 48, 6954/12	3,219,000 ₪
15/05/2025	ארלוזורוב 9, 6901/65/6	4,725,000 ₪
-	ארלוזורוב 9, 6901/65/4	5,175,000 ₪
07/05/2023	ארלוזורוב 125, 6213/843/4	3,750,000 ₪ ו-52,083 ₪/מ"ר
08/07/2024	ארלוזורוב 125, 6213/843/6	2,440,000 ₪ ו-42,807 ₪/מ"ר

בנוסף, מציינת שמאית המבקש את העסקה בנכס הנדון, שמחירה עלה משנת 2020, בעקבות תכנית הרובעים, אבל כשבוחנים את עליית המחירים בשוק ניתן לראות שחלה ירידה בעקבות תכנית תא/4474.

ה. **<u>היקף זכויות הבניה הסחירות</u>** - קיימת הכרעה קודמת בחלקה ועל כן יש צורך להתחשב בשטחים שנקבעו. בנוסף, יש להביא בחשבון שחלה הפקעה בחלקה וכן בחישוב השטחים הסחירים יש לקחת בחשבון הפחתה של 20% לשטח ציבורי.

ו. **<u>גובה היטל ההשבחה</u>** – לעמדת שמאית המבקש, גובה היטל ההשבחה אינו סביר וזאת בהשוואה לשומת היטל השבחה של הועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי יונתן לוי, גו"ח 6901/65, רחוב ארלוזורוב 9, מיום 06/05/2025. בשומה זו נקבע היטל השבחה בסך של כ-160,000 ₪, בדומה להיטל ההשבחה בנכס הנדון, אך בשומה של יונתן לוי מיקום הנכס הינו בקרבת הים, ניתנה תוספת קומה ושינוי קומת הקרקע למסחר הינו על מגרש גדול יותר מהנכס הנדון. בנוסף, בנכס הנדון אין תוספת קומה והמיקום נחות.

ז. **<u>מקדמים אקוויוולנטים</u>** – שמאית המבקש מציינת כי בשומת המבקש נקבע מקדם אקוויוולנטי של 1.25 לקומת הגג בהתאם להכרעה הקודמת שלי בחלקה וכי אם אחליט לשנות זאת מבקשת להחיל זאת במקרה דנן. באשר למקדם הגלריה היא מציינת כי בהכרעה של רמה מאור שצוינה לעיל נקבע 0.40 ובשומת היטל ההשבחה שנערכה ע"י יונתן לוי, שצוינה לעיל, נקבע 0.50 ושומה זו עדיין בהליך. בשומת המשיבה נקבע מקדם של 0.60.

9.4.2 טענות המשיבה:

לעמדת שמאי המשיבה, הועלו טענות חדשות בדיון אשר לא הובאה אליהן התייחסות במסמך התגובה של המשיבה ועל כן ביקשו אישור להתייחס בכתב לנאמר בדיון. אישרתי את הבקשה.

א. **<u>היקף זכויות הבניה</u>** – בתחשיב המשיבה הובאה בחשבון ההפקעה בנכס הנדון. יש לקחת בחשבון את התכנית המשלימה תא/מק/4658, המקטינה את קו הבניין הקדמי, בהתאם להפקעה, ל-1.75 במצב הקודם, ובמצב החדש קו הבניין הינו 0 מכח תכנית תא/4474. בנוסף, בשומת המשיבה הובא בחשבון, על הצד הזהיר, קיר משותף חלקי באורך של 9.00 מ' ונסיגה של 2.50 מ' ולא קיר מלא ועל כן ישנם פערים בין השטחים בשומת המשיבה לבין השטחים שנלקחו בהכרעה הקודמת של החי"מ.

ב. **<u>דחייה</u>** – לעמדת שמאי המשיבה מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו סביר ואין להאריכו וזאת מהטעמים הבאים:
- הכרעות לתכנית תא/3616א' - למועד הקובע של ינואר 2018, קבעו משך דחייה של 6-9 שנים ועל כן, כאשר עסקינן בתכנית תא/4474 למועד הקובע של ינואר 2024, תקופת הדחייה צריכה להיות קצרה יותר.
- אין הכרח לבניה בעת ובעונה אחת עם החלקה הגובלת.
- קיומו של קיר משותף והאפשרות לאיחוד חלקות מגדילות את כדאיות הפרויקט.
- התיאום עם נת"ע אינו דבר חריג, התיאומים נעשים במקביל ונת"ע הצהירה שתאפשר נגישות לבניה. בנוסף, מסילות הרכבת הקלה ימוקמו בצד הצפוני של הרחוב בעוד הנכס הנדון ממוקם בצידו הדרומי.
- היעדר רישום בית משותף אינו מהווה מקרה ייחודי בתחום תכנית תא/3616א' והדבר אינו מעיד על מורכבות וחיכוכים גדולים יותר בין בעלי הזכויות.

ג. **<u>ערכי שווי</u>** – שמאי המשיבה סבורים ששווי מ"ר מבונה שנקבע בנכס הנדון הינו ראוי וזאת מהטעמים הבאים:
- שומת המשיבה הינה על הצד הזהיר ולקחה בחשבון רווח יזמי של 20% בעוד הרווח היזמי המקובל בתל אביב הינו 15%.
- עלויות בניה, בהתאם למחירון דקל לחודש ינואר 2024, מסתכמות ל-11,000 ₪ למ"ר אך הובאה בחשבון עלות בניה בסך של 12,000 ₪ למ"ר.
- שמאי המשיבה אינם רואים שום הוכחה לכך שמסחר בקומת הקרקע עתיד לפגוע במגורים. לראיה, הם מפנים לעסקאות ברחוב אבן גבירול שם נקבע שווי מ"ר בנוי בין 70,000-76,000 ₪. שווי זה גבוה יותר מרחוב אדם הכהן.
- שמאי המשיבה סבורים כי שומת המשיבה הינה על הצד הזהיר ושווי מ"ר מבונה למגורים ולמסחר בסך של 38,000 ₪ ו- 35,000 ₪ (בהתאמה) הינם בהתאם לנתוני ההשוואה. כתימוכין לטענה זו, מפנים שמאי המשיבה להכרעה של השמאי המכריע חיים מסילתי בגו"ח 6952/127, רחוב פרישמן 86, מיום 08/06/2025, שם נקבע שווי 37,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים, במבנה בעל קומת קרקע מסחרית, למועד קובע 31/12/2023.

ד. **<u>מגמת מחירים</u>** – לעמדת שמאי המשיבה, לא ניתן ללמוד מעסקה בודדת על השבחה כתוצאה מהתכנית. לגישתם, יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת ולא בהתאם לגישת ההשוואה.

9.4.3 מענה שמאית המבקש לטענות המשיבה בדיון:

א. **<u>דחייה</u>** – לעמדת שמאית המבקש, יש לקחת בחשבון מקדם דחייה ארוך יותר וזאת מהטעמים הבאים:

- קיומו של קיר משותף מביא עימו בעלי זכויות נוספים ודרישות מרובות יותר ועל כן במקרה דנן, היתרון הופך לחיסרון.
- תיאום מול נת"ע לוקח זמן ובנוסף הועדה צריכה לאשר את התכנית וזאת בכפוף להליך בהתאם לס' 149.

ב. **<u>ערכי שווי ומגמת המחירים</u>** - יש לשים לב לסקר המחירים בשומת המשיבה, אם נכס ההשוואה אינו מעל קומת מסחר ו/או ממוקם ברחובות שקטים, זה לא רלוונטי כי לא מדובר באותו המוצר. בשומת המבקש 3 עסקאות ההשוואה הינן מרחוב ארלוזורוב, עם אותו מועד בניה ועם אותם מאפיינים בנכסים גדולים יותר בעוד שבנכס הנדון ישנה הפקעה.

ג. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>** – עלות בניה למ"ר בתל אביב אינה זהה למקומות אחרים, יש קושי ביישום הבניה בכלל ובפרט ברחוב ארלוזורוב. מדובר ברחוב צר יחסית, חסום, לכל יזם צפויות עלויות גבוהות ובנוסף לכך יש להעמיס שטחים ציבוריים.

9.5 **<u>תגובת המשיבה לדיון שנערך ביום 15/07/2025</u>:**

א. **התייחסות לטענת "היעדר הוכחת עליית ערך"**

לעמדת שמאי המשיבה, תכנית תא/4474 תרמה לעליית מחירים. כתימוכין הם מפנים ל-10 עסקאות מכר בין השנים 2024-2025 מרחוב ארלוזורוב אשר מניתוחן מתקבל שווי ממוצע של 65,201 ₪ למ"ר בנוי, ול-8 עסקאות מכר בין השנים 2021-2023 מרחוב ארלוזורוב אשר מניתוחן מתקבל שווי ממוצע של 44,345 ₪ למ"ר בנוי. יחד עם זאת, טוענים שמאי המשיבה, הפער אינו משקף את ההשבחה אלא מגמה וכי יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת.

ב. **התייחסות לעסקאות המכר שהוצגו ע"י שמאית המבקש בדיון:**

- מניתוח עסקת המכר שהוצגה בדיון ברח' ארלוזורוב 9 עולה כי דירת מגורים בשטח של 70.00 מ"ר נמכרה תמורת 5,175,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי למ"ר בנוי של 73,928 ₪. שווי זה גבוה וחורג ממתחם הסבירות ועל כן עסקה זו אינה מייצגת את שווי השוק למועד זה.
- ניתוח העסקה ברח' ארלוזורוב 125 – שמאית המבקש ציינה בדיון כי מניתוח עסקאות בכתובת זו עולה כי חלה ירידת מחירים בין השנים 2023 ל-2024. שמאי המשיבה חולקים על טענה זו מהטעמים הבאים:

- לא ניתן להסתמך על עסקה בודדת לפני ואחרי אישורה של תכנית כדי ללמד על מגמות בשוק.
- תכנית תא/4474 הופקדה ביום 11/08/2021 ועל כן עסקאות שנערכו לאחר מועד ההפקדה כבר מגלמות את הפוטנציאל לאישור תכנית תא/4474 והזכויות שהיא עתידה להקנות.
- מניתוח עסקאות שהוצג לעיל עולה כי קיימת מגמה מובהקת של עליית מחירים בין השנים 2021-2025 וזאת בין היתר, עקב אישורה של תכנית תא/4474.

- ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון מיום 24/11/2024 – שמאית המבקש טענה כי עסקה זו מוכיחה כי תכנית תא/4474 איננה משביחה. לעמדת שמאי המשיבה, אין לקבל טענה ויש לדחותה על הסף.

ראשית, אין להתבסס על עסקה בודדת לצורך ביסוס השווי במצב החדש/ישן. שנית, יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת שכן לעסקאות ההשוואה משתנים רבים. כתימוכין מפנה ל-2 הכרעות כדלקמן:

- גו"ח 6214/376, השמאית המכריעה רמה מאור, רח' אשתורי הפרחי 3.
- גו"ח 6214/254, השמאי המכריע עומר סרחאן, רח' יהושע בן נון 12.

ג. התייחסות לעלויות הבניה וערכי השווי במועד הקובע עבור תכנית תא/4474:

- <u>ערכי שווי למגורים</u>

שמאית המבקש הפנתה לשומת המשיבה ברח' ארלוזורוב 9 שנערכה ע"י השמאי יונתן לוי בה נקבעו עלויות בניה בסך של 14,000 ₪/מ"ר. לגישתה עלות הבניה במועד הקובע הינה 13,500 ₪/מ"ר ושווי מ"ר מבונה למגורים הינו 31,350 ₪. לעמדת שמאי המשיבה אין לקבל טענה זו. מעיון בשומת הועדה המקומית לנכס ברחוב ארלוזורוב 9 עולה כי נקבע שווי מ"ר בנוי למגורים בסך של 72,700 ₪, בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 18% והפחתת עלויות בניה של 14,000 ש"ח, שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בסך של 38,000 ₪. שווי זה, תואם את עסקאות ההשוואה בסביבה נכון למועד הקובע ותואם את השווי שנקבע בשומת המשיבה בנכס הנדון.

כתימוכין לטענה זו מפנים שמאי המשיבה להכרעות הבאות:

- הכרעת השמאי המכריע חיים מסילתי, גו"ח 6952/127, רח' פרישמן 86 למועד הקובע 31/12/2023 שם נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 37,000 ₪. בנוסף, בהכרעה זו נקבעה עלות בניה בסך 11,600 ₪/מ"ר.
- הכרעת השמאית המכריעה רמה מאור, גו"ח 6213/843, רח' ארלוזורוב 125, שם נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 35,000 ₪ וזאת על בסיס 9 עסקאות השוואה מרחובות ויצמן ואבן גבירול ונוכח העובדה שעסקינן בנכס במיקום טוב יותר, שמאי המשיבה סבורים כי שווי בסך של 38,000 ₪ למ"ר מבונה הינו סביר ואף על הצד הזהיר.

בנוסף מציינת שמאית המשיבה כי שיעור הרווח היזמי בפרויקטים מסוג זה נע בין 15%-20% לכל היותר.

- ערכי שווי למסחר

מעיון בשומת הועדה המקומית לנכס ברחוב ארלוזורוב 9 שנערכה ע"י השמאי יונתן לוי עולה כי שווי מ"ר בנוי למסחר נקבע על סך של 50,700 ₪, בניכוי יזמות 18% ועלות בניה 7,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 36,000 ₪/מ"ר. שווי זה עולה בקנה אחד עם עסקאות ההשוואה בסביבה הקרובה בסמוך למועד הקובע ואף עולה בקנה אחד עם השווי שנקבע בשומת המשיבה בנכס הנדון.

ד. התייחסות למקדם אקוויוולנטי לגלריה :

שמאית המבקש הפנתה להכרעה של השמאית המכריעה רמה מאור, גו"ח 6213/843, רח' ארלוזורוב 125 וטענה כי בהכרעה נקבע מקדם אקוויוולנטי לקומת הגלריה בסך של 0.50. יחד עם זאת לאחר עיון בהכרעה נמצא כי נפלה טעות סופר ובתחשיב נלקח מקדם של 0.40. יובהר כי לקומת גלריה יתרונות רבים והעיקרי הינו ניצול מיטבי של החלל לשימושי מסחר וגמישות תפעולית. יצוין כי ברחובות המסחריים ניתן למצוא בניינים רבים עם קומת קרקע מסחרית הכוללת גלריה. משום כך, בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.60 וזאת על הצד הזהיר.

10. הכרעה

10.1 התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם

לעמדת שמאי המבקש, מאחר ותכנית תא/4474 הינה תכנית התחדשות עירונית מכח סעיף 23 לתמ"א 38, אין לנטרל זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם, אשר גבוהות יותר מהמצב החדש. כתימוכין הוא מפנה לפס"ד לויתן במחוזי ולעמ"נ 25955-11-22.

לעמדת שמאי המשיבה, יש לדחות טענה זו שכן יש לבחון את גובה היטל ההשבחה לתכנית תא/4474 למועד קובע 21/01/2024 ועפ"י הלכת פמיני, התכנית הרלוונטית במצב הקודם הינה תכנית תא/3616א' ולא הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

הכרעה
בנושא זה עמדתי הינה כעמדת שמאית המשיבה.
תכנית תא/3616א' הינה תכנית עצמאית המעניקה זכויות בניה מוקנות. לפיכך, ובהתאם להלכת פמיני[10], יש להביא בחשבון את הוראות תכנית תא/3616א' במצב הקודם.

10.2 השימוש המיטבי בנכס

שמאי הצדדים מסכימים כי חלופת הריסה ובניה מחדש מהווה את השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון. לאחר בחינה תחשיבית שערכתי ביחס לשתי חלופות הבניה, אני מקבל את הסכמת הצדדים שהשימוש המיטבי, בשני מצבי התכנון, הינו בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש.

10.3 חלקו היחסי של הנכס בחלקה

היות שהבניין לא נרשם בפנקס הבתים המשותפים ולא נמצאו מסמכים המעידים על חלק זה בתיק הבניין, שטחי הבניין נקבעו בהתאם לתכנית היתר מס' 747 מיום 13/12/1951 ושטח הנכס הנדון נקבע בהתאם למדידה גראפית בסך של 64 מ"ר, 13.91% = 64/460.

[10] רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22/10/2006.

10.4 <u>היקף זכויות הבניה במצב הקודם בהתאם לתכנית תא/3616א'</u>

לשמאי הצדדים מחלוקת באשר להיקף זכויות הבניה במצב הקודם.

<u>לעמדת שמאי המבקש</u>, יש להביא בחשבון את שטחי הבניה המפורטים בהכרעתי הקודמת בחלקה.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, יש להביא בחשבון את תכנית תא/מק/4658, המהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב יפו. תכנית זו מקטינה את קו הבניין הקדמי ל-1.75 מ'. בנוסף, נוכח קיומו של קיר משותף חלקי באורך של 9 מ' בלבד נוצרו פערים בהיקף הזכויות ביחס להכרעה הקודמת.

<u>הכרעה</u>
לאחר בחינת המצב התכנוני בנכס הנדון, אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה. תכנית תא/מק/4658 לא הובאה לידיעתי בהכרעתי הקודמת וגם במועד כתיבת ההכרעה הנוכחית אינה מופיעה בדף המידע התכנוני של עיריית ת"א.

כמו כן, מעיון בהוראות תכנית תא/3616א', בהתאם לסעיף 4.1.2 ט, במקרה של בניה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף, קו הבניין הצידי, בחלק שאינו קיר משותף, לא יפחת מ-2.50 מ' ועל כן אני מקבל את עמדת המשיבה לעניין זה גם כן.

להלן היקף שטחי הבניה שהובאו בחשבון במצב הקודם:

בהתאם להוראות התכנית, ברחוב ארלוזורוב, בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניית בניין בן 6 קומות, כולל ק' קרקע, ובנוסף קומת גג חלקית בשטח 65% מתכסית הקומה שמתחתיה.

א. <u>שטח החלקה נטו</u> - בשנת 2017 בוצעה הפקעה מכח הפקודה בשטח של 25 מ"ר. בהתאם לדף המידע התכנוני של עיריית ת"א שטח החלקה נטו, במצב הקודם, מסתכם ל-296 מ"ר.

ב. <u>מידות החלקה</u>: בהינתן כי רוחב חזית החלקה הינו 11.25 מ' (בהתאם לתכנית היתר מס' 747), מתקבל אורך חלקה של 26.31 מ'.

ג. <u>קווי בניין</u>:

- קו בניין קדמי- בהתאם לתכנית מ' קו הבניין הקדמי הינו 4 מ' אך בהינתן הפקעה של 25 מ"ר וקיומה של תכנית תא/מק/4658, קו הבניין הקדמי הינו 1.75 מ'.
- קו בניין צידי מערבי – 0 מ' לאורך 9 מ' בגין קיר משותף ולאחר מכן 2.50 מ'.
- קו בניין צידי מזרחי – 2.50 מ'.
- קו בניין אחורי – 4.50 מ'.

ד. שטח קומה טיפוסית: תכסית הבניה במסגרת קווי הבניין הינה 147.88 מ"ר ובהינתן יחס ברוטו/נטו של 1:1.25 (80%), מתקבל שטח סחיר של 118.31 מ"ר ומקדם השווי לשטחים אלו הינו 1.00.

ה. שטח קומת הקרקע: הוראות תכנית תא/3616א' דורשות שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין ועל כן שטח קומת הקרקע הינו 121.63 מ"ר וביחס ברוטו/נטו של 65% מתקבל שטח סחיר לדירת הגן של 79.06 מ"ר ובהתאמה לכך גם שטחי המרתף הצמודים לה ומקדם השווי לשטחים אלו הינו 1.15 ו-0.6 לדירות הגן והמרתף (בהתאמה).

ו. קומת גג חלקית: בהינתן תכסית של 65% מקומה טיפוסית מתקבל שטח של 96.12 מ"ר וביחס ברוטו/נטו של 80% מתקבל שטח סחיר של 76.90 מ"ר ושטח מרפסת גג של 51.76 מ"ר ומקדם השווי לשטחים אלו הינו 1.25 ו-0.30 (בהתאמה).

10.5 היקף זכויות הבניה במצב החדש בהתאם לתכנית תא/4474

בהתאם להוראות התכנית, ברחוב ארלוזורוב, בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה של בניין בן 6 קומות, כולל ק' קרקע וגלריה, ובנוסף קומת גג חלקית שתבנה בנסיגה של 3 מ' לחזית ו-2 מ' לעורף.

א. שטח החלקה נטו - בהתאם לדף המידע התכנוני של עיריית ת"א שטח החלקה נטו, לאחר ההפקעה מכח תכנית תא/4474, הינו 275.39 מ"ר.

ב. מידות החלקה: בהינתן כי רוחב חזית החלקה הינו 11.25 מ' (בהתאם לתכנית היתר מס' 747), מתקבל אורך חלקה, לאחר ההפקעה, בסך 24.48 מ'.

ג. קווי בניין:

- קו בנין קדמי- בהתאם לתכנית תא/4474 קו הבניין הקדמי הינו 0 מ' במקרה של חזית מסחרית.
- קו בנין צידי מערבי – 0 מ' לאורך 9 מ' בגין קיר משותף ולאחר מכן 2.50 מ'.
- קו בנין צידי מזרחי – 2.50 מ'.
- קו בנין אחורי – 4.50 מ'.

ד. שטח קומה טיפוסית למגורים: תכסית הבניה במסגרת קווי הבניה הינה 147.37 מ"ר ובהינתן יחס ברוטו/נטו של 1:1.25 (80%), מתקבל שטח סחיר של 117.90 מ"ר.

ה. שטח קומת הקרקע - מסחר: הוראות תכנית תא/4474 מאפשרות בינוי מלא לטובת מסחר בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין ולא תידרש רצועה מפולשת. בהינתן יחס ברוטו נטו של 1:1.25 (80%), מתקבל שטח סחיר של 117.90 מ״ר.

ו. שטח קומת גלריה: הוראות התכנית מאפשרות הקמת קומת גלריה אך במרחק שלא יפחת מ-3 מ׳ מקו הבינוי הקדמי. מהמקובץ עולה כי שטח קומת הגלריה הינו:
91.65 מ״ר = (3 מ׳ נסיגה X 8.75 מ׳ רוחב חזית) – 117.90 מ״ר.

ז. שטח קומת מרתף: הוראות התכנית מאפשרות שימושים מתחת לפני הקרקע בהתאם לשימושים עפ״י תכנית ע׳1 וכן עבור שימושי מסחר ומשרדים. שטח קומת המרתף הינו בהתאם לתכסית קומת הקרקע ומסתכם ב-117.90 מ״ר.

ח. קומת גג חלקית: הוראות התכנית מחייבות באזור ההכרזה נסיגה של 3 מ׳ לחזית ו-2 מ׳ לעורף, נותרת תכסית של 108.62 מ״ר ובהינתן יחס ברוטו/נטו של 80%, מתקבל שטח סחיר בקומת הגג של 86.90 מ״ר ובהתאמה שטח מרפסת הגג הינו 38.75 מ״ר.

10.6 מקדמים אקוויוולנטיים מצב חדש

הצדדים מסכימים על המקדמים האקוויוולנטיים הבאים:

קומות טיפוסיות – 1.00

קומת גג חלקית – 1.25

מרפסת גג – 0.30

הצדדים חלוקים ביחס למקדמים האקוויוולנטיים הבאים:

א. קומת מרתף:

- לעמדת שמאי המבקש, נוכח העובדה שהוראות התכנית מאפשרות הצמדת המרתף לשימושי מסחר/תעסוקה בקומת הקרקע בעוד במצב הקודם תכנית תא/3616א׳ אפשרה הצמדה לצורכי מגורים נקבע מקדם נמוך יותר לקומת המרתף במצב החדש, בשיעור של 0.40 וזאת לעומת 0.50 במצב הקודם. כתימוכין מפנה להכרעה בגו״ח 6111/218 מיום 12/03/2025 של השמאי המכריע ארז כהן.
- לעמדת שמאי המשיבה, המקדם האקוויוולנטי לשטחי קומת המרתף אשר מוצמדים לקומת המסחר הינו 0.55.

הכרעה
אני קובע כי מקדם השווי של קומת המרתף בייעוד למסחר הינו 0.5, התואם גם הכרעות בסביבת הנכס.

ביחס להכרעת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6111/218 - בתחשיב ההשבחה בהכרעה זו חושב המקדם האקוויוולנטי לקומת המסחר במרתף (0.275) כמכפלה של המקדם האקוויוולנטי לקומת המרתף בייעוד מסחר (0.55) בשיעור הצמדת שטחי המרתף לקומת הקרקע המסחרית (50%).

ב. <u>קומת קרקע מסחרית</u>:

- <u>לעמדת שמאי המבקש</u>, המקדם האקוויוולנטי לקומת קרקע מסחר הינו 1.00.
- <u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, המקדם האקוויוולנטי לקומת קרקע בייעוד מסחר הינו 1.15.

<u>הכרעה</u>
מאחר ונתוני ההשוואה הינם לנכסים בקומת הקרקע, אין מקום לערוך התאמה נוספת ביחס אליהם ועל כן הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי למסחר בקומת הקרקע בשיעור 100%.

ג. <u>קומת גלריה</u>:

- <u>לעמדת שמאי המבקש</u>, מקדם קומת הגלריה הראוי הינו 0.33. כתימוכין מפנה לשתי הכרעות בהן נקבע מקדם אקוויוולנטי בשיעור 0.40 לקומת הגלריה:
  - הכרעת השמאי המכריע ארז כהן מיום 12/03/2025, גו"ח 6111/218 בכתובת אבן גבירול 44, ת"א.
  - הכרעת השמאית המכריעה רמה מאור מיום 25/05/2025, גו"ח 6213/843 בכתובת ארלוזורוב 125, ת"א.
- <u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, מקדם קומת הגלריה בשומת המבקש הינו נמוך ויש לקבוע מקדם שווי של 0.60. הם מציינים כי בחנו את הכרעת רמה מאור, אשר אליה הפנה שמאי המבקש, ומצאו כי נפלה טעות בתחשיב ההשבחה שם ומקדם הגלריה שנקבע בהכרעת רמה מאור הינו, למעשה, 0.50 ולא 0.40.

<u>הכרעה</u>
בחנתי את עמדות הצדדים ואני קובע כי המקדם הראוי לקומת הגלריה ביעוד למסחר הינו 0.50. עמדתי זו תואמת הכרעות בסביבת הנכס.

בהכרעת רמה מאור בגו"ח 6213/843 נקבע מקדם קומת הגלריה ל-0.50. מכיוון ששווי מ"ר מסחר בהכרעה זו הינו 80% משווי מ"ר מגורים, נקבע בהכרעה זו כי מקדם השווי למסחר בקומת הקרקע הינו 0.80 ובהתאמה, מקדם קומת הגלריה הינו 0.40, המהווה 50% מקומת הקרקע למסחר.

10.7 <u>דחייה</u>

לשמאי הצדדים מחלוקת באשר למשך הדחייה הראוי בנכס הנדון.

<u>לעמדת שמאי המבקש</u>, יש להביא בחשבון מקדם דחייה של 0.497, המשקף דחייה של 12 שנים בשיעור היוון של 6% וזאת מהטעמים הבאים:

- הבניין לא נרשם כבית משותף, לא כולל חניה ומעלית וכולל קומת קרקע המשמשת למגורים.
- הוראות תכנית תא/4474 קובעות כי תנאי להיתר הוא תיאום עם נת"ע וקבלת אישורה.
- קיר משותף:

- הארכת קיר משותף, מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד הינה בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה וקיומם של דיירים נוספים מביא דרישות נוספות.
- חלק מיחידת מימוש אחת - הועדה רשאית לאשר מימוש בניה שלא בעת ובעונה אחת בכפוף לביצוע הליך לפי סעיף 149 לחוק.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u> יש להביא בחשבון, על הצד הזהיר, מקדם דחייה של כ-25% המשקף דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%. כתימוכין לטענה זו, הם מפנים ל-8 הכרעות ביחס לתכנית תא/3616א' למועד הקובע 24/01/2018, אשר בהן נקבעה דחייה בטווח שנים שנע בין 6-8 בעוד שהמועד הקובע של תא/4474 הינו 21/01/2024, 6 שנים מאוחר יותר ולכן דחייה, כפי שהובאה בשומת המבקש, גבוהה מאוד וחורגת ממתחם הסבירות. בנוסף מציינים שמאי המשיבה כי:

- היעדר רישום בית משותף אינו מהווה מקרה ייחודי ואינו מעיד על חיכוכים ומורכבות גבוהים יותר.
- מצבו הפיזי והתחזוקתי הירוד של הבניין וקיומן של זכויות הבניה מכח תא/4474 במרכז תל אביב מהווים תמריץ כלכלי מובהק לזירוז ביצוע הפרויקט.
- החלקה שבנדון מהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת שני מגרשים המיועדים לבניה בקיר משותף, עפ"י נספח מתחמי התכנון. יחד עם זאת, יובהר כי באזור ההכרזה, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2(ה) לתכנית תא/4474, לא חלה חובה למימוש בעת ובעונה אחת.
- הארכת קיר משותף – עצם העובדה שניתן להאריך את הקיר המשותף, מגדילה את היקף השטחים ויוצרת תמריץ כלכלי גדול יותר לפרויקט.
- תיאום עם נת"ע – תיאום עם נת"ע ויתר הגורמים הרלוונטיים אינו מהווה מקרה חריג ואף מתקיים באופן שוטף במסגרת ההליך התכנוני השוטף בעת הוצאת היתר בניה.

הכרעה:

- היעדר רישום בית משותף – איני מסכים עם הטענה כי היעדר רישום בית משותף מעיד על מורכבות וחיכוכים גדולים יותר. בניינים רבים ברובע 3 אינם רשומים ואין מחלוקת כי יש לחשב את החלק היחסי ברכוש המשותף עפ"י היחס בין שטח הדירה לכלל שטחי הבניין.
- בניה בקיר משותף – בהתאם לסעיף 4.1.2 (ה)(1) בהוראות תא/4474 תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה. באזור ההכרזה לא חלה חובה זו.
- תיאום עם נת"ע – מעיון בהוראות תכנית תא/3616א' סעיף 6.5.ח מצוין כי בבניה במגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה, לא תבוצע כל עבודה אלא לאחר תיאום עם נת"ע. על כן אני מוצא כי אין דרישה זו, בהוראות תכנית תא/4474, ייחודית.

לאור האמור לעיל ולאור מאפייני הבניין והחלקה, לרבות המצב המשפטי, אני קובע כי משך הדחייה הראוי הינו של 7 שנים בשיעור 6%. משך דחייה זה תואם את הכרעת השמאית המכריעה רמה מאור לנכס ברחוב ארלוזורוב 125 (גו"ח 6213/843 מיום 25/05/2025) ולהכרעת השמאי המכריע בועז ברזילי לנכס ברחוב ארלוזורוב 180 (גו"ח 6110/281 מיום 23/02/2025).

10.8 ערכי שווי

10.8.1 מגורים

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע.

לעמדת שמאי המבקש, השווי הראוי למגורים במכס הוא 31,350 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- בהכרעת השמאי המכריע ארז כהן מיום 12/03/2025, גו"ח 6111/218 ברח' אבן גבירול 44 נקבע שווי מ"ר למגורים בסך של 33,000 ₪ בגישת החילוץ (רווח יזמי – 20%, עלויות בניה – 13,500 ₪/מ"ר). משווי זה הופחתו 5% בגין מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב המהווה רחוב סואן, צר, ללא חניה ואשר עתידה לעבור בו הרכבת הקלה.
- ניתוח עסקה בהתאם למערכת המיסים – בתאריך 03/07/2022 נמכרה דירה זהה (טרם כניסת התכנית לתוקף) במחיר 3,830,000 ₪ בעוד הנכס הנדון נמכר בתאריך 24/12/2024, לאחר כניסת התכנית שפגעה במקרקעין, במחיר 3,219,000 ₪ המהווים ירידה של 16%.
- מניתוח 7 עסקאות השוואה למגורים שבוצעו ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2021-2023 בגישת החילוץ, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 25,500 ₪ ומניתוח עסקה

נוספת מרחוב סמוך (שקט ופנימי) עולה כי השווי למ"ר מבונה הינו 32,396 ₪ שהוא נמוך מהשווי שנקבע בשומת המשיבה.

- עלויות בניה – בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות בניה בסך של 12,000 ₪/מ"ר. לעמדת שמאי המבקש, עלות זו נמוכה וכי יש להפחית, לכל הפחות, 15,000 ₪/מ"ר. כתימוכין מפנה שמאי המבקש להכרעת רמה מאור, גו"ח 6213/843, ארלוזורוב 125 שם נקבעה עלות בניה בסך 13,750 ₪/מ"ר ושומת אומדן היטל השבחה שנערכה ע"י שמאי הועדה, יונתן לוי, גו"ח 6901/65, ארלוזורוב 9, מיום 06/05/2025 שם נקבעה עלות בניה בסך 14,000 ₪/מ"ר.
- עסקאות ההשוואה שנלקחו בשומת המשיבה אינן מתאימות שכן נלקחו עסקאות מרחובות שקטים שהם בעלי אופי שונה מרחוב ארלוזורוב.

<u>לעמדת שמאית המשיבה</u>, השווי הראוי למגורים בנכס הוא 38,000 ₪ למ"ר מבונה, על בסיס ניתוח 14 עסקאות השוואה בין השנים 2021-2024 בסביבת הנכס הנדון. לעמדתה, השווי לו טוען שמאי המבקש נמוך וזאת מהטעמים הבאים:

- נתוני השוואה בשומת המבקש – ישנם נתוני השוואה מהסביבה הקרובה ובסמוך למועד הקובע ועל כן אין להביא עסקאות השוואה משנת 2021 (למעלה מ-3 שנים מהמועד הקובע) ולבצע התאמה לזמן.
- עלות בניה – בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות בניה בסך של 12,000 ₪/מ"ר. לעמדתה, עלויות בניה בסך 13,500 ₪/מ"ר, כפי שהובאו בשומת המבקש, גבוהות וחורגות ממתחם הסבירות. כתימוכין מפנה שמאית המשיבה למחירון דקל ינואר 2024 אשר מסתכמות לכ-11,000 ₪/מ"ר ולהכרעת השמאי המכריע חיים מסילתי, גו"ח 6952/127 שם הופחתו עלויות בניה בסך 11,600 ₪/מ"ר. בנוסף מציינת כי בשומת היטל ההשבחה שנערכה ע"י שמאי הועדה, יונתן לוי, שצוינה לעיל נקבע שווי מ"ר בנוי למגורים בסך של 72,000 ₪/מ"ר, בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 18% והפחתת עלויות בניה של 14,000 ₪/מ"ר, שווי מ"ר מבונה למגורים בשומה זו נקבע ל- 38,000 ₪.
- רווח יזמי – בשומת המבקש הובא בחשבון רווח יזמי של 25% שאינו סביר. רווח יזמי לסוג פרויקטים כאלה נע בין 15%-20%.
- הפחתה למיקום – שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה של 5% ביחס לעסקאות השוואה ברחוב אבן גבירול שפורטו בהכרעה של ארז כהן דלעיל. לעמדת שמאית המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתה שכן רמת המחירים ברחוב אבן גבירול דומה מאוד לרמת המחירים ברחוב ארלוזורוב.
- ניתוח עסקה בנכס הנדון – לעמדת שמאי המבקש, מעסקת המכר בנכס הנדון עולה כי תכנית תא/4474 אינה משביחה ואף פוגעת. יש לדחות טענה זו על הסף שכן אין

להתבסס על עסקה בודדת לצורך ביסוס שווי ויש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת. כתימוכין לטענה זו מפנה שמאית המשיבה ל-3 הכרעות.

<u>הכרעה</u>

עלויות בניה – לאחר שקלול בחינת עלויות הבניה לפי מחירון דקל (ינואר 2024), עלויות הבניה שנקבעו בהכרעת השמאית המכריעה רמה מאור לנכס ברחוב ארלוזורוב 125 (13,700 ₪ למ״ר) ובהכרעת השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב אבן גבירול 44 (13,500 ₪ למ״ר), וקיומו של פער בין עלויות הבניה שנטענו ע״י שמאי המשיבה במינוי זה (12,000 ₪ למ״ר) ובמינוי נוסף בטיפולי בנכס ברחוב ארלוזורוב 9 (14,000 ₪ למ״ר), הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון עלויות בניה בסך של 13,000 ₪ למ״ר.

עסקאות השוואה – לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה למגורים נבחנו על ידי עסקאות מכר של דירות בבניה חדשה שנערכו ברחוב ארלוזורוב וסביבתו בין השנים 2022-2025. חושבה התאמה למועד הקובע (מדד ינואר 2024) בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות במחוז תל אביב של הלמ״ס.

להלן ניתוח נתוני ההשוואה:

שנת בניה	יום מכירה	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	תמורה (₪)	שווי למ"ר (₪)	מדד למועד המכירה	שווי מ"ר בנוי למועד הקובע (₪)[11]
2021	09/07/2023	6213/64	אבן גבירול 144	67	8/8	5,110,000	76,269	552.1	75,329
2021	19/02/2025	6213/64	אבן גבירול 144	82	3/8	5,080,000	61,951	592.8	56,987
2021	26/07/2022	6213/64	אבן גבירול 144	69	5/8	4,870,000	70,580	550.7	69,888
2021	13/06/2022	6213/64	אבן גבירול 144	69	7/8	4,600,000	66,667	537.8	67,596
2023	23/10/2023	6217/576	ארלוזורוב 132	98	4/8	4,900,000	50,000	533.5	51,106
2024	04/01/2022	6215/274	אלחריזי 11	52	1/6	3,700,000	71,154	494.9	78,400
2024	30/05/2024	6215/200	המלך שלמה 89	44	3/9	3,100,000	70,455	565.7	67,914
2024	30/05/2024	6215/200	המלך שלמה 89	68	5/9	5,100,000	75,000	565.7	72,295
2024	02/01/2024	6215/200	המלך שלמה 89	65	2/9	4,572,750	70,350	535.7	71,611
2024	31/12/2023	6215/200	המלך שלמה 89	66	4/9	4,520,000	68,485	535.7	69,712
2025	25/03/2025	6951/83	אבן גבירול 53	44	4/6	2,600,000	59,091	587.5	54,846
2027	28/11/2024	6215/164	אדם הכהן 12	74	5/6	5,350,000	72,297	580.0	67,972
2027	24/06/2024	6215/164	אדם הכהן 12	87	3/6	5,940,000	68,276	570.8	65,226
2027	15/05/2024	6215/164	אדם הכהן 12	51	1/6	4,425,000	86,765	562.9	84,052
2027	19/03/2024	6215/164	אדם הכהן 12	88	4/6	6,050,000	68,750	560.1	66,933
2027	06/08/2023	6215/164	אדם הכהן 12	66	2/6	4,350,000	65,909	553.8	64,897
2027	05/07/2023	6215/164	אדם הכהן 12	61	1/6	3,500,000	57,377	552.1	56,670
2027	05/07/2023	6215/164	אדם הכהן 12	42	2/6	2,600,000	61,905	552.1	61,142
שווי מ"ר בנוי ממוצע									**66,810**
סטיית תקן									8,422
טווח מינימום									58,388
טווח מקסימום									75,232
ממוצע ללא ערכים חריגים									67,744
מע"מ – 17%									57,901
יזמות – 20%									48,251
עלויות בניה									(13,000)
שווי מ"ר מבונה ממוצע, במעוגל									**35,250**

בהכרעת השמאית המכריעה רמה מאור לנכס ברחוב ארלוזורוב 125 (גו"ח 6213/843 מיום 25/05/2025) ובהכרעת השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברחוב ארלוזורוב 155 (גו"ח 6108/599 מיום 08/08/2025) נקבע שווי של 35,000 ₪ למ"ר מבונה.

נוכח האמור לעיל, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הינו 35,000 ₪ למ"ר מבונה.

[11] שווי מ"ר בנוי למ"ר הותאם למועד הקובע, מדד ינואר 2024 - 545.30, בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות במחוז תל אביב של הלמ"ס.

10.8.2 ערכי שווי למסחר

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ״ר מבונה למסחר במועד הקובע.

<u>לעמדת שמאי המבקש</u>, השווי הראוי למסחר בנכס ראוי הינו 28,500 ₪/מ״ר מבונה, בהתבסס על הכרעת השמאי ארז כהן מיום לנכס ברחוב אבן גבירול 44 (גו״ח 6111/218 מיום 12/03/2025), בה נקבע שווי של 30,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר. משווי זה, שמאי המבקש הפחית 5% בגין מאפייני רחוב ארלוזורוב - רחוב צר, בעל תנועה ערה וללא חניה.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, השווי הראוי למסחר בנכס הוא 35,000 ₪/מ״ר מבונה, בהתבסס על מחירי היצע והסכמי שכירות בסביבת הנכס למועד הקובע. לטענתם, שמאי המבקש קבע שווי מ״ר מבונה למסחר על בסיס ניתוח החלטה בודדת בהשגה ראשונה ברחוב אבן גבירול 53 למועד הקובע 03/11/2021, שהוצגה בהכרעת ארז כהן לעיל, בעוד שהמועד הקובע של תחילת תכנית תא/4474 הוא 21/01/2024, כך ששווי זה אינו מייצג.

<u>הכרעה</u>

לאחר בחינת נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים ובהכרעותיהם של השמאים המכריעים בועז ברזילי לנכס ברחוב ארלוזורוב 180 (מיום 23/02/2025) ורמה מאור לנכס ברחוב ארלוזורוב 125, מקובל עלי אופן הניתוח שנעשה בהכרעות אלה ואני קובע כי שווי מ״ר מבונה בייעוד מסחר הינו 28,000 ₪.

10.9 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם – תכנית תא/3616א', חלופת הריסה ובניה מחדש (שטח חלקה נטו 296.00 מ"ר)

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטחי מרתף עיקריים מוצמדים לדירות הגן	79.06	0.60	₪ 35,000	₪ 1,660,276
שטח עיקרי דירות גן כולל ממ"ד	79.06	1.15	₪ 35,000	₪ 3,182,196
שטח עיקרי 4 קומות טיפוסיות, כולל ממ"ד	591.53	1.00	₪ 35,000	₪ 20,703,472
שטח עיקרי קומת גג חלקית כולל ממ"ד	76.90	1.25	₪ 35,000	₪ 3,364,314
מרפסת גג	51.76	0.30	₪ 35,000	₪ 543,466
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 29,453,724

מצב חדש – תכנית תא/4474, חלופת הריסה ובניה מחדש (שטח חלקה נטו 275.39 מ"ר)

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
קומת מרתף (מסחר)	117.90	0.50	₪ 28,000	₪ 1,650,538
קומת קרקע (מסחר)	117.90	1.00	₪ 28,000	₪ 3,301,076
קומת ביניים (גלריה)	91.65	0.50	₪ 28,000	₪ 1,283,038
קומות א'-ה'	589.48	1.00	₪ 35,000	₪ 20,631,722
קומת גג חלקית	86.90	1.25	₪ 35,000	₪ 3,801,681
מרפסת גג	38.75	0.30	₪ 35,000	₪ 406,875
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 31,074,929
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 29,453,724
השבחה לבניין בכללותו, במעוגל				₪ 1,621,204
דחייה (N=7, I=6%)				0.6651
חלק יחסי ברכוש המשותף (64/460)				13.91%
השבחה לנכס הנדון, במעוגל				₪ 149,900
היטל השבחה (50%)				**₪ 74,950**

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלק מחלקה 12 בגוש 6954, 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	₪ 149,900	₪ **74,950**

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

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

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