א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

המבקש	**המשיבה**
עמוס אברהם מרר	הועדה המקומית תל אביב
שמאי מקרקעין - שלומי מערבי	שמאי מקרקעין - אברהם כץ ז"ל

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקה 263 בגוש 6215

תת חלקה 7

<u>רחוב ארלוזורוב 88, תל אביב</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 17.02.2019, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, למועד הקובע, בעקבות מימוש בדרך של מכר.

זיהוי הנכס

גוש:	6215
חלקה:	263
שטח החלקה:	627 מ"ר רשום
בינוי:	בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף
הנכס:	תת חלקה 7, שהינה דירת מגורים בעורף קומת הקרקע
כתובת:	רחוב ארלוזורוב 88, פינת רחוב בן עזרא 21, תל אביב

דיון מקצועי

מועד:	12.05.2019
נוכחים:	שלומי מערבי, אביעד משולם (שמאי בשם משרד כץ), רותי בן ארי, הח"מ

ביקור בנכס

מועד:	05.04.2019
נוכחים:	הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקש

- שומה אחרת של השמאי שלומי מערבי מיום 06.03.2019
- נסח רישום מיום 06.03.2019
- תשריט בית משותף

מטעם המשיבה

- שומת השבחה של השמאי אברהם כץ ז"ל מיום 03.01.2019
- תגובת השמאים שגיא כץ ואביעד משולם מיום 22.04.2019

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה
הסביבה הינה החלק הצפוני של מרכז תל אביב. בסביבה מבני מגורים, וותיקים בעיקר, בני 3 עד 5 קומות. השימושים ברחוב למסחר, למשרדים ולמגורים. רחוב ארלוזורוב הינו ציר מרכזי וארוך, המקשר בין רחוב הירקון וגן העצמאות במערב לבין דרך נמיר ותחנת רכבת ת"א מרכז במזרח. הנכס הנדון ממוקם בחלקו המרכזי של הרחוב בפינת רחוב בן עזרא 21, בצמוד מצפון ל"בית האומנים" ובתחום הכרזת אונסק"ו ל"עיר הלבנה". הפיתוח הסביבתי מלא.

הקרקע
חלקה 263 בגוש 6215 ממוקמת בצדו הדרומי של הרחוב. החלקה בשטח רשום של 627 מ"ר, בעלת צורה רגולרית הכוללת חזית ברוחב של כ- 21 מ' לרחוב ארלוזורוב וחזית מזרחית של כ- 30 מ' לכיוון רחוב בן עזרא. תכנית להקמת מסילה של הרכבת הקלה (תת"ל 70/א) מפקיעה חלק מהחלקה לצורך הרחבת רחוב ארלוזורוב.

המבנה
על החלקה ממוקם מבנה וותיק מתחילת שנות ה- 50 של המאה הקודמת. המבנה כולל 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף. בקומת העמודים ובמרתף שימוש למשרדים ודירות מגורים. ב- 3 הקומות העליונות 4 יח"ד בכל קומה.

הנכס
תת חלקה 7 הינה דירת מגורים עורפית (דרום מערבית) בקומת הקרקע. הדירה בת 58 מ"ר רשום מחולקת ל- 2.5 חדרים וכוללת מרפסות סגורות.

זכויות קנין

נסח רישום
בהתאם לנסח רישום, העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 06.03.2019, הבעלות בתת חלקה 7 הינה של עמוס אברהם מרר בשלמות. הדירה בת 58 מ"ר רשום ו- 58/939 חלקים ברכוש המשותף.

ביום 18.01.2018 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה.
ביום 01.11.2018 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הרוכשת.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

מצב תכנוני קודם[1]

תכנית 58 ("גדס")
התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 976 מיום **04.01.1940**.
התכנית קובעת:

יעוד:	"אזור דירות 1"
מגרש:	500 מ"ר במגרש מינימאלי
בניה:	35% לקומה
קומות:	3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים
צפיפות:	3 יח"ד לקומה, 9 יח"ד לחצי דונם
מרווחים:	קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ' (תותר חריגה של 1 מ' לגזוזטראות), צדדי – 3 מ'

היתרי בניה
בתיק הבנין לא נמצא היתר בניה מקורי.
1. תשריט היתר מס' 726 מיום 09.10.1950 מתאר את חתך הבנין. היתר מילולי לא נמצא.
2. היתר מס' 404 משנת 1956 ניתן להוספת 2 מחסנים במרתף.
3. היתר מס' 2/41 מיום 18.05.1981 ניתן לשימוש חורג מקומה תחתונה למשרד ל- 3 שנים.
4. היתר מס' 2/42 מיום 18.05.1981 ניתן לשינויים פנימיים וסגירת חלק מהמרפסות עבור דירת מגורים בקומה ג'.

להלן נתוני השטחים במבנה (כולל מרפסות מקורות)[2]:
טבלה 1: שטחים במבנה

קומה	**מ"ר תכסית**, במעוגל כולל ח"מ ומרפסות	**הערות**
מרתף	160	3 יחידות
קרקע	200	2 חנויות בחזית לרחוב ארלוזורוב 2 יח"ד בעורף
א'	330	4 יח"ד
ב'	330	4 יח"ד
ג'	330	4 יח"ד
סה"כ	1,190 מ"ר עילי	

[1] מפורטים תכניות ותנאים רלוונטיים לשומה זו.
[2] הצדדים מסכימים על השטחים המדודים במבנה. לאחר שערכתי מדידה על גבי תשריט הבית המשותף אני מקבל את השטחים שחישבו הצדדים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

מצב תכנוני חדש

תכנית 1680, בניה על גגות בתים
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2770 מיום **10.12.1981**.
התכנית קובעת תנאים בכל הנוגע לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה.
לא תתאפשר בניה על גג של קומה חלקית.

תכנית מתאר מ', שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2829 מיום **24.06.1982**.
תכנית הקובעת, בין היתר, כי לבניה בהיקף של עד 38% לקומה ניתן להוסיף 7% לכל קומה.
בבניה חדשה על גבי מגרשים גדולים מ- 500 מ"ר וברחובות ברוחב 10 מ' ויותר זכויות הבניה הינן 168% במבנה בן 5 קומות על עמודים.

תכנית מתאר מקומית ע'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3275 מיום **28.11.1985**.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנייה ולשימוש במרתפים.
התכנית מאפשרת בנית מרתף בשטח תכסית הבנין ובגובה של 2.2 מ'. יותרו מחסנים דירתיים בני 6 מ"ר ליח"ד בקומת המרתף.

תכנית ס'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3672 מיום **25.06.1989**.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת דירות גג בבניינים קיימים.
התכנית חלה, בין היתר ולפי סעיף 7.א.3) על "בנין מגורים שגובהו 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:
- בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967.
- הבנין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים.
- הבנין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד".

בבנין עליו חל סעיף 7.א.3) כמפורט לעיל מותר להוסיף בניה להגדלת דירות הגג הקיימות. שטח הדירה לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף לנסיגה בחזית של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחת.
הבניה מותנית בביצוע שיפוץ חיצוני של הבנין ע"י בעל דירת הגג.
התכנית מבטלת תכניות קודמות לבניית דירות גג (74, 76, 636, 637) ואינה מאפשרת לממש חדרי גג לפי תכנית 1680.

תכנית מתאר מקומית ג' - "בניה על גגות בתים"
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4208 מיום **21.04.1994**.
התכנית קובעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר (כולל היטל המדרגות הפנימיות) ומחליפה את תכנית 1680. הותרה פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.
אסורה בניה מעל קומה ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת וכן בבניינים צמודי קרקע.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

תכנית 2710
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4540 מיום **03.07.1997**.
התכנית מאפשרת לוועדה המקומית להתיר בתנאים הקמת מבנה מעלית בכל בנין קיים וכן להתיר חריגה מקווי הבנין לצורך כך.

תכנית מתאר מקומית ע'1 - מרתפים
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5167 מיום **18.03.2003**.
התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התכנית מבטלת את תכנית ע'.

לגבי בנייני מגורים נקבע:
קומות: שתי קומות. תותר בניית עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים, בתנאי שאלו דרושים לתפקוד הבניין ואינם משמשים לחניה מעל לתקן התקף.
שטח: עד 80% משטח המגרש.
גובה: עד 4 מ' נטו (מפני רצפה ועד תחתית תקרה) ב- 2 הקומות העליונות. עד 3.5 מ' בקומות התחתונות.
תכליות: בשתי קומות עליונות שטחי שרות כלליים; שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע); שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. בקומות תחתונות שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים.
מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר (נטו).
ביחידות מגורים צמודות קרקע ניתן בתנאים להצמיד את 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 מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

בסעיף 12 לתכנית נקבע כי בעת מכירה ישולם היטל השבחה לפי הידוע באותה עת. לגבי בתים שאינם צמודי קרקע יחושבו 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש. "יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה".

תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
התכנית פורסמה לפי החלטת ממשלה מספר 3537 מיום **18.05.2005**.
התכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

תוספת יחידות דיור למבנה יכולה להתבצע ע"י <u>אחת</u> מהאפשרויות הבאות: הקמת קומה נוספת, סגירה של קומת עמודים, בניית אגף נוסף. ייתכן שילוב האפשרויות ובלבד שסה"כ התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית. תכניות לבניה על גגות בתים יחולו על גג הקומה הנוספת.
מותרת הרחבת יחידות דיור קיימות ב- 25 מ"ר (כולל מרחב מוגן) למלוא גובה האגף.

תכנית 3440
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5526 מיום **10.05.2006**.
התכנית מסדירה שטחי בניה בעת איחוד דירות.
בקומה עליונה ניתן לאחד את הזכות לחדרי יציאה לגג.

תמ"א 2/38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6069 מיום **10.03.2010**.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק, ומבהירה הוראות בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי תמ"א 38.
התכנית מוסיפה אפשרות לסגירת קומה המפולשת, ככל שקיימת.

תמ"א 3/38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6430 מיום **11.06.2012**.
תיקון 3 מאפשר תוספת של 1.5 קומות נוספות, מקנה תמריצים להריסה (לרבות חריגה מקווי בנין ושילוב זכויות בניה קיימות שטרם מומשו), קובע נוהל בקרה הנדסית על בקשה להיתר ומקנה אפשרות לניוד תוספת הקומות למגרשים אחרים בתחום אותה רשות מקומית באותם מקרים בהם לא ניתן לממש התמ"א על מבנה הזקוק לחיזוק.

תוספת בניה מותנית בחיזוק המבנה הקיים ויכולה להתבצע על פי אחת / כל האפשרויות הבאות:
- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת 2 קומות נוספות למבנה <u>או</u> הקמת אגף נוסף עבור יחידות דיור חדשות בשטח של עד שתי קומות טיפוסיות.
- הקמת קומת גג חלקית בשטח של עד מחצית הקומה שמתחתיה.
- הרחבת יחידות דיור קיימות ב- 25 מ"ר (כולל מרחב מוגן) למלוא גובה האגף.

הנ"ל כפוף לשיקול דעת של הועדה המקומית.

הועדה רשאית להתיר הריסת המבנה הקיים והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שלעיל וזכויות בניה לא מנוצלות, בכפוף לקיומו של ממ"ד בכל דירה.

תמ"א 3/38א - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7400 מיום **13.12.2016**.
במקרה של חיזוק ועיבוי הקיים אין שינוי בזכויות שהוקנו טרם אישורה של תכנית זו.
במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש, השטח המרבי יחושב כמפורט:
- תוספת 13 מ"ר עיקרי בעד כל יח"ד בהיתר
- תוספת עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיימות כדין, כמפורט:

בבנין בן 1 קומה קיימת:	1.5 קומות מורחבות
בבנין בן 2 קומות:	2.5 קומות מורחבות
בבנין בן 3 קומות:	3.0 קומות מורחבות
בבנין בן 4 קומות או יותר:	3.5 קומות מורחבות

מניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק לא יכלול קומות בתת הקרקע, קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 50% מקומה טיפוסית, וקומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה הוא פחות מ- 50% מקומה טיפוסית.
- שטח קומה טיפוסית יכלול את שטח המרפסות המקורות
- תוספת ממ"ד לכל יח"ד
- תוספת בניה בתת הקרקע למטרות שירות, חניה וכו', בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

מדיניות מיום 22.11.2017
באזור רובעים 3 ו- 4 מפנה המדיניות לתכנית הרובעים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

תכנית מתאר 5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7407 מיום **22.12.2016**.

מטרות התכנית:

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל אביב יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
4. קביעת כללים להתחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפיתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכבה על אפנים והליכה רגלית.
5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
6. מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

חלקה 263 ממוקמת בתחום מתחם 301 (אזור מגורים בבניה עירונית, מרקם בנוי לשימור, בתחום הכרזת אונסק"ו), בו גוברות הוראות תכנית תא/3616א' (רובע 3) על הוראות תכנית תא/5000. עד מתן תוקף לתכנית רובע 3 לא תחשב תכנית 5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

תת"ל 70א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7716 מיום **18.07.2017**.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת רצועת מסילה לקו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). תוואי הרכבת עובר בין היתר ברחוב ארלוזורוב. על פי התכנית רחוב ארלוזורוב מיועד להרחבה עד קו חזית הבנין הנדון, לצורך מעבר קו הרכבת.

תכנית תא/3616א' ("תכנית רובע 3")

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7668 מיום **09.01.2018**.

התכנית חלה על בנייני מגורים בלבד כולל בניינים ברחובות מסחריים. התכנית אינה חלה על בניינים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650 ב' או בתכניות אחרות.

מטרות התכנית:

1. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מקסימלית לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.
2. הטמעת עקרונות בניה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים היחודיים במתחם זה.
3. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו, על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
4. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ', ס', ג' וכד'.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

התכנית מבחינה בין מבנים שהיתר לבנייתם הוצא עד יום 01.01.1980 לבין מבנים שהיתר לבנייתם הוצא לאחר מועד זה, וקובעת זכויות והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים וכן סל זכויות לבניינים חדשים. תוספת הבניה לבניינים הקיימים מותנית בשיפוץ הבנין וחיזוקו.

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות לשומה זו (תוספת לבנין קיים שהיתר לבנייתו הוצא עד יום 01.01.1980, והוא ממוקם בתחום אזור ההכרזה וברחוב שאינו מסחרי):

יעוד:	על פי תכנית מאושרת, בתחום רצועת מתע"ן, בתחום אזור ההכרזה
תוספת קומות:	במבנים בעלי היתר שהוצא קודם ליום 01.01.1980 בני 4-2 קומות (כולל קומת קרקע מלאה, חלקית או מפולשת) תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית (סעיף 4.1.3.ג סעיף קטן 2.ב.1.). תכסית הבניה הכוללת בקומת הגג לא תעלה על 65% משטח הגג.
בניה קיימת בגג[3]:	דירת גג או חדר גג שנבנו בהיתר מכוח תכנית לבניה על גגות (ג', ס', 74, 76, תכנית נקודתית או אחרת) שניתן לפני מועד הפקדת התכנית (27.06.2011), תותר השלמה לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית (סעיף 4.1.3.ב סעיף קטן 5.ב.).
שטח:	שטח קומת התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים (ללא מרפסות ובליטות), ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן מבניהם, ולפי המבנה המורחב. במקרה בו בהיתר הבניה המקורי קיימות מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן. שטחי הבניה הנוספים הינם כוללים (עיקרי, שירות וממ"ד). מרפסות יותרו בנוסף.
קומת הגג:	תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו אחת החזיתות ו- 1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.
גובה:	קומת התוספת כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'. הבניה על הגג בגובה שלא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד וכולל מעקה הגג העליון.
בריכת שחיה:	בקומת הגג העליון והתחתון תותר בתנאים בריכת שחיה.
צפיפות:	בקומות החדשות הצפיפות עד מס' יח"ד בקומה טיפוסית. בקומת הגג לפי חלוקת השטח ב- 70 מ"ר ולא יותר מהצפיפות בקומה טיפוסית. בקומת עמודים שנסגרה שטח הדירה לא יפחת מ- 35 מ"ר כולל ממ"ד בתוספת שטחים בתת הקרקע לפי ע'1.
הרחבות:	במבנים בעלי היתר שהוצא קודם ליום 01.01.1980 תותר הרחבת הדירות הקיימות, כולל דירות בקומת המרתף, ברצף אנכי למלוא גובה הבנין, במסגרת קווי בנין מותרים (למעט ממ"ד לגביו תותר חריגה עד 2 מ' מגבול צדדי ו- 3 מ' מגבול אחורי), ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, כולל ממ"ד.
קווי בנין:	לפי תכניות ראשיות, למעט במקרים של תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, ממ"ד בחריגה, ח"מ, מעלית ומרפסות. בכפוף לחוו"ד מהנדס העיר תתכן הארכת קיר משותף בחזית אחורית בלבד.
סגירת ק. עמודים:	תותר בתנאים סגירה, למעט רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבנין. ניתן להנמיך את רצפת הקומה לגובה הנדרש לקומת מגורים. בבנין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד

[3] בנכס הנדון לא קיימת דירת גג.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבנין הפונה לקרן הרחובות. בינוי בקמת העמודים יהיה בכפוף להתאמה עיצובית לעמודים הקיימים ולכך שהרצועה המפולשת תהיה רציפה.

תוספת מרפסות: בקומות קיימות בחזית קדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת קיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות בדוגמת הקיימות. בחזית קדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור. תתכן בתנאים תוספת או הבלטה בחזית אחורית.

סגירת מרפסות: תתכן בתנאים סגירת מרפסות מקורות קיימות במבנים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.06.1982).

תכנית בהכנה 507-0507764 (תא/מק/4474), לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב

הודעה לפי סעיף 77 ו- 78 פורסמה בילקוט פרסומים 7471 מיום 23.03.2017, ולפיה לא יוצאו היתרים לבניה או לשימוש בקרקע למשך שנה.

התכנית חלה על רחוב ארלוזורוב משני צדיו, בין דרך נמיר במזרח לגן העצמאות כולל במערב.

מטרת התכנית: התחדשות ופיתוח רחוב ארלוזורוב כרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית ותוואי רכבת קלה, ופיתוח מרחב ציבורי ראוי בעבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך הרחבת זכות הדרך, ויצירת סל זכויות לבנייה חדשה בהתאם לכך.

הסכמות

1. שימוש מיטבי בחלקה

השמאים מסכימים כי שימוש מיטבי במועד הקובע הינו תוספת בניה ולא הריסה ובניה מחדש. אני מצטרף להסכמת הצדדים שכן בינוי קיים (189%[4]) גבוה מבניה חדשה לפי תכנית מ' (168%).

2. תכניות שאינן משביחות

- שומת המשיבה אינה כוללת השבחה לתכניות 1680 ו- ג', מאחר והנהנות היחידות מאפשרות המימוש של זכויות אלו הן הדירות העליונות בלבד. אני מקבל כי לפי תיקון 126 לחוק התו"ב תשלום ההיטל מוטל על בעל הדירה לה ניתן להצמיד את הגג המשותף ואת חדרי הגג;
- שומת המשיבה אינה כוללת השבחה לתכנית ס'. לפי תיקון 126 לחוק התו"ב תשלום ההיטל מוטל על בעל הדירה לה ניתן להצמיד את הגג המשותף ואת חדרי הגג;
- שומת המשיבה אינה כוללת השבחה לתכניות ע' ו- ע'1. אני מקבל כי מאחר ושימוש מיטבי הינו לנכס במצבו, השבחה בגין זכויות למרתף, מעל למוקנה בתכנית 58, אינה מובהקת;
- שומת המשיבה אינה כוללת השבחה לתכנית 5000. אני מקבל כי לאור תיקון 126 לחוק התו"ב תכנית כוללנית אינה בגדר "תכנית" לענין היטל השבחה. כמו כן, הוראות תכנית 3616 א' גוברות על הוראות תכנית 5000.

התאריך הקובע להיטל ההשבחה

תכנית 3616א': 24.01.2018

[4] 627 מ"ר קרקע / 1,190 מ"ר בנוי עילי = כ- 189%.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

השבחה לתכנית 3616 א'

עמדת שמאי המבקש
הנכס הנדון כלול בתחום הכרזת אונסק"ו. תכנית הרובע מאפשרת בחלופת התוספת לקיים, שהיא החלופה המיטבית של הנכס הנדון, תוספת של 1.65 קומות על גג המבנה הקיים. השמאי טוען כי אישורה של תכנית 3616 א' לא יצר השבחה לנכס הנדון בשל הגורמים הבאים:

1. לא חלה עליית שווי
השבחה חלה ככל שיש קשר סיבתי ישיר בין התכנית לבין עליית שווי. במועד הקובע רמת המחירים לא עלתה ושווי הנכס לא עלה. תיקון 3 לתמ"א 38 מחודש יוני 2012 (בטרם הפקדת התכנית בנובמבר אותה שנה) הוא שהעניק זכויות בניה גדולות יותר. תמא 38 ניתנת למימוש אף ללא אישור תכנית 3616 א', ומכוחה ניתנו היתרי בניה עוד לפני תכנית הרובע. אין הדבר דומה לנטרול ציפיות של התכנית המשביחה אלא להליך תכנוני אחר שקדם לתכנית הרובעים. עוד הוסיף בדיון המקצועי כי שווי הנכס עלה בעקבות תמ"א 38, גם אם מנטרלים ציפיות המיוחסות לתכנית הרובעים. הועדה לא הגדירה זכויות חדשות אלא תחמה זכויות קיימות.

2. תכנית הרובע הינה נגזרת של תמ"א 38
השמאית המכריעה דורית פריאל קבעה לגבי נכס ברחוב סוקולוב 40 (חלקה 356 בגוש 6214) כי את הוראת ועדת ערר בענין צור מעוף, לפיה הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין בעת מכר ובין בעת היתר בניה, יש לייחס לתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א ביחס לאותן זכויות המפורטות בתמ"א. כך קבעו גם השמאים גד נתן לגבי נכס ברחוב חיסין 6 (6904/36) ונורית ג'רבי לגבי נכס ברחוב ארלוזורוב 84 (6215/261).

3. תמ"א 38 הינה מצב קודם
תיקון 3 לתמ"א 38 אושר בחודש יוני 2012 עוד קודם להפקדת תכנית רובע 3 בנובמבר 2012. התמ"א מומשה במהלך השנים, ואלמלא תכנית הרובע ניתן היה להתיר מתוקפה שטח בניה גדול יותר מזה שאושר בתכנית הרובע. נתון זה מהווה חלק משווי השוק של הזכויות החל משנת 2012. בערר תא/85151/16 נקבע כי יש לבחון את האפשרות לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38. בערר תא/85143/13 (רון ציון) הונחה השמאי לבחון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס.

תמ"א 38 הינה עובדה תכנונית בת תוקף. התכנית כרוכה בפרסום ושיקול דעת אך גם מקנה זכויות גדולות יותר מאלו שאושרו. לפי הנחיות עיריית תל אביב משנת 2015 בניה לפי תמ"א 38 (2.5 קומות שהם 637 מ"ר בנכס הנדון) מוגבלת ע"י תכנית הרובעים (1.65 קומות שהם 445 מ"ר בנכס הנדון). היתרים מכוח התמ"א ניתנו עוד בטרם תכנית הרובעים ובלעדיה[5].

[5] השמאי מפרט רשימת היתרי בניה מסביבת הנכס, בשנים 2014 עד 2017.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

4. תמ"א 38 כזכות מותנית במצב קודם
גם בהתחשב בכך שזכויות התמ"א מותנות לא חלה השבחה:
מצב חדש בשומת המשיבה:

275 מ"ר עיקרי x 1.0 שווי	= 275.00 מ"ר אקווי
170 מ"ר עיקרי בקומת גג x 1.2 שווי	= 204.00 מ"ר אקווי
105 מ"ר מרפסת גג x 0.25 שווי	= 26.25 מ"ר אקווי
סה"כ	= 505.25 מ"ר אקווי
הנכס הנדון, 58/939	= 31.00 מ"ר אקווי

מצב קודם אלמלא תכנית רובע 3:

275 מ"ר עיקרי x 1.0 שווי x 2 קומות	= 550.00 מ"ר אקווי
137 מ"ר עיקרי בקומת גג (50%) x 1.2 שווי	= 164.00 מ"ר אקווי
138 מ"ר מרפסת גג x 0.25 שווי	= 34.00 מ"ר אקווי
סה"כ	= 748.00 מ"ר אקווי
בהפחתת אי וודאות, 0.9	= 673.00 מ"ר אקווי
הנכס הנדון, 58/939	= 42.00 מ"ר אקווי

5. מדיניות הועדה המקומית
מגבלות מסמך המדיניות איינו השבחה. זכויות בתכנית הרובע אינן עולות על הזכויות האפשריות עוד קודם לאישורה וזאת בשל מדיניות הועדה שהגבילה את זכויות התמ"א.

6. השוואת הוראות התמ"א והוראות תכנית הרובע
בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן לנכס ברחוב הירקון 148 (חלקה 13 בגוש 6968) הושוו הוראות התכניות ונמצא כי בשתי התכניות קיימות התניות דומות וזהות מלאה בכל העקרונות והרכיבים העיקריים.

לצורך קביעת השווי בשני מצבי התכנון יש לחשב הגורמים הבאים:

א. מקדם הפחתה למושע של 0.5 משקף את מספר בעלי הזכויות בבנין ואת העובדה שהיחידות אינן הומוגניות וכוללות שטח למשרדים ומרתף.
ב. מקדם התאמה לתוספת בניה למבנה קיים של 0.8.
ג. התמורה עבור זכויות הבניה הנוספות כרוכה בביצוע עבודות חיזוק בסך 1,000,000 ₪ אותו יש להפחית משני מצבי התכנון (תמ"א ותכנית הרובעים).
ד. תוספת הדירות מחייבת תשלום כופר חניה עבור 6 יח"ד חדשות, וסה"כ 480,000 ₪[6], אותו יש להפחית משני מצבי התכנון (תמ"א ותכנית הרובעים).

ערכי שווי
השמאי קובע שווי בסך 20,000 ₪ מ"ר מבונה.
השמאי המכריע אריאל קבע לנכס ברחוב בן יהודה 256 שווי בסך 22,000 ₪ מ"ר. השווי הותאם למיקום נחות בהשוואה, שכן רחוב בן יהודה מצוי בקרבה יחסית לים. גורמים נוספים בקביעת השווי הינם מיקום

[6] על פי כופר שחויב בהיתר בניה לנכס ברחוב ארלוזורוב 63.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

על ציר תנועה סואן, העדר חניה במגרש בעקבות הפקעה צפויה בגין תת"ל 70 וצמידות למבנה ציבור (מקדם 0.95)[7].

עמדת שמאי המשיבה

מרכיבי ההשבחה שיוצרת תכנית 3616 א' בבניה על המבנה הנדון הינם:

א. תוספת קומה. התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית. בהתחשב במגבלת קווי בנין ובהפחתת שטח חדר מדרגות ומעלית מתקבלת תוספת בניה של כ- 275 מ"ר.
ב. תוספת קומת גג. התכנית מאפשרת בניית קומת גג בתכסית מרבית של 65% + מרפסת גג במפלס הקומה וכן אפשרות ניצול בריכת שחיה בגג שמעל. מתקבלת קומת גג כבת 170 מ"ר + 105 מ"ר מרפסת.
ג. תוספת בניה בקומת עמודים. תוספת השטח האפקטיבית היא להרחבת היחידות בקומה זו. לאור מיקומה העורפי של הדירה לא מתאפשרת הרחבתה.

הובאו בחשבון גורמים של בניה מעל בנין קיים, דחיה למימוש זכויות המבטא בין היתר את יחסי השיתוף בחלקה (מושע).

חושבה השבחה כמפורט:

275 מ"ר עיקרי x 1.0 שווי	= 275.00 מ"ר אקווי
170 מ"ר עיקרי בקומת גג x 1.2 שווי	= 204.00 מ"ר אקווי
105 מ"ר מרפסת גג x 0.25 שווי	= 26.25 מ"ר אקווי
סה"כ	= 505.25 מ"ר אקווי
הנכס הנדון, 58/939	= 31.00 מ"ר אקווי

31.0 מ"ר אקווי x 0.7 מושע x 0.9 בניה מעל קיים x 24,000 ₪ מ"ר מבונה = 468,720 ₪.

בתגובה מיום 22.04.2019 מוסיפים שמאי המשיבה, בין היתר:

1. המבקש לא הוכיח כי רמת המחירים מאז תחילת תקפה של התכנית לא עלתה. תכנית 3616 א' הופקדה בשנת 2012 ואושרה בשנת 2018, ולכן סביר להניח כי הטבות התכנית גולמו במחירי השוק. לכן לא ניתן לנקוט בגישת ההשוואה אלא לפעול לפי "תורת התועלת".

2. בעת מימוש בדרך של מכר אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה כמצב קודם, מאחר ומדובר בזכויות מותנות המתגבשות רק בהוצאת היתר הבניה:

א. סעיף 22 לתמ"א מאפשר לועדה לסרב להיתר. סעיף 23 לתמ"א מאפשר לאשר תכנית מפורטת, כדוגמת תכנית 3616 א', שתכלול הוראות שונות מהקבוע בתמ"א.

ב. סעיף 29 לתמ"א מגביל את תוקף התמ"א ל- 5 שנים.
בפס"ד של בימ"ש עליון בענין אליק רון (תיק 3002/12) נקבע בין היתר כי "... המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבניה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה.."

[7] השמאי מזכיר את תכנית צ' לשטחי ציבור מיום 18.07.2016, המרחיבה שימושים וזכויות בניה ל- 270% עיקרי ושירות (כולל 10% לשימוש מסחרי).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

ג. בעת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה ת"א נקבע בין היתר כי "...זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 ...מסויגות בשיקול דעתה של הועדה המקומית".

ד. בעת"מ 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית נקבע בין היתר כי "..כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר על פי התמ"א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קנייניות".

ה. החלטת וועדת ערר מחוז חיפה 2900/17 דנה בין היתר בפוטנציאל התכנוני מכוח התמ"א וקבעה כי "... תמ"א 38, כשלעצמה, אינה יוצרת "תכונה" בת פיצוי במקרקעין...".

ו. ועדת ערר מחוזית תל אביב בערר גב/5187/17 + 5185 קבעה לאחרונה (נובמבר 2018) כי "...זכויות הבניה שמתאפשרות מכוח התמ"א מתגבשות רק לעת אישור היתר בניה מכוחה, לאחר בירורם במסגרת ההליך המורכב שנקבע בתמ"א 38, לרבות הליך פרסום, שמיעת מתנגדים והפעלת שיקול דעת נרחב ע"י הועדה המקומית בכל בקשה ובקשה...".

ז. השמאים מפרטים קביעות של שמאים מכריעים:

- השמאי המכריע ניקי פרימו קבע לגבי נכס ברחוב טולקובסקי 12 תל אביב, כי רק באישור בקשה להיתר הופכות זכויות התמ"א למוקנות.
- השמאי המכריע ארז כהן קבע לגבי נכס ברחוב עלומים 3 הרצליה (6663/293) בין היתר כי "... מיום אישורה של תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 תכנית זו גוברת על הוראות התמ"א ומהווה איתה מקשה אחת ולכן במצב הקודם אין לכלול את הזכויות שנקבעו בתמ"א 38...".
- השמאי המכריע בצלאל קציר קבע לגבי נכס ברחוב בן יהודה 163 (6901/54) בין היתר כי "...עקב אישור תמ"א 2/38 לא קמה למבקשים חבות בהיטל השבחה".
- השמאית המכריעה גבע בלטר קבעה לגבי נכס ברחוב אליפלט 2 (7103/10) בין היתר כי "..כל עוד לא אושר היתר בניה בנכס הנדון לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה לפי תמ"א 38..."

ח. הפטור מהיתר הינו רק במקרה של בקשה להיתר. ועדת ערר מחוזית בענין צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב (עררים 85064/10, 85089/10, 85099/10, 85153/10, 85133/10, 85141/10, 85144/10, 85037/11, 85111/12, 85025/09) קבעה בין היתר כי ".. הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה..".

ט. צורפה חוו"ד משפטית מטעם עיריית תל אביב לענין התחשבות בזכויות בניה מכוח תמ"א 38 ב"מצב קודם" בעת קביעת השבחה שנוצרה עקב אישורן של תכניות תא/3616 א' ו- תא/3729 א'. חווה"ד מבוססת על הלכות בימ"ש עליון, פס"ד של ביהמ"ש המחוזיים, החלטות ועדות ערר, שומות מכריעות והנחיות מקצועיות של השמאי הממשלתי, ולפיה: אין להתחשב בזכויות מותנות מכוח תמ"א 38 בחישוב שווי הזכויות במצב קודם.

י. תכנית 3616 א' הינה תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתר בניה ללא כל התניה, בעוד זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות.

יא. מסמך המדיניות הינו חלק מהמצב החדש, שכן הוכן כחלק מתכנית 3616 א'. המסמך אינו משקף זכויות מוקנות אלא עשוי להשתנות.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

יב. בנכס הנדון לא הוצא היתר בניה ולכן הדוגמאות שהובאו ע"י שמאי המבקש אינן רלוונטיות. לנושא זה ניתנה התייחסות ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר בשומה לנכס ברחוב אלכסנדר ינאי 6 בתל אביב.

3. אין לקבל החלטות ועדות ערר שהובאו ע"י שמאי המבקש. בשומת המשיבה הוצגו פסיקות בתי משפט (כולל בימ"ש עליון), החלטות ועדות ערר וחוו"ד משפטית מטעם ע. ת"א.

4. שומות מכריעות לתכנית 3616א'. על שומות מכריעות שניתנו לתכנית 3616א' הועדה המקומית מגישה ערר. הודגש כי בשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן לנכס ברחוב יפה נוף 2 נקבע לגבי המצב הקודם כי זכויות התמ"א הינן מותנות, ויש ליחס להן תרומה כלכלית לפי רמת הוודאות והצפי לניצול.

5. השמאי מוסיף התייחסות מורחבת לשומה מכרעת של השמאי אלי כהן לנכס ברחוב הירקון 148:

השמאי מפרט הלכות שונות המחייבות התעלמות מתכנית כללית, חסרת מסויימות. בימ"ש עליון קבע כי רק במועד בו התרחש אקט תכנוני נוסף המגבש את טובת ההנאה שבתכנית באופן קונקרטי וודאי תחול השבחה (בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב אשקלון, בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ, בעע"מ 87600/15 הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא נ' פז גז בע"מ). לפי אלו, תמ"א 38 אינה אירוע משביח גם אם תרמה לעליית שווי המקרקעין. במועד אישורה לא התגבשה ביחס למקרקעין כלשהו (מסוימים) השבחה החייבת בהיטל.
הוראות בתוך התמ"א (סעיף 22, סעיף 14 א', סעיף 27) מקנות לועדה שקול דעת רחב (לאשר חלקית או לסרב), ואילו סעיף 29 קובע את פקיעת תוקפה. בגין אלו יש לקבוע מקדם אי וודאות לזכויות מתוקפה. זאת בעוד הזכויות העיקריות והמשמעותיות מתכנית רובע 3 (תוספת קומות) אינן כפופות לשקול דעת ותבוטל רק מתוקף חיקוק אקטיבי אחר.
כמו כן, אין להתחשב במדיניות כמקנה וודאות שכן אינה חלק מהמצב התכנוני סטטוטורי.
לאור כל הנ"ל יש להתעלם מאישור תמ"א 38 ולאמוד את המצב הקודם ערב אישור התמ"א.

6. התייחסות למרכיבים נוספים בשומת המבקש:

א. מקדם הפחתה של 30% בגין הצורך להתארגנות דיירים הינו סביר ביחס להיקף הבעלים בחלקה ושווי הזכויות הנוספות (כ- 505 מ"ר אקווי) המהווה תמריץ לשיתוף פעולה. אין סיבה לבצע דחיה של 10 שנים להשגת שיתוף פעולה. בשומות מכריעות לתכנית "לב העיר" בוצעו הפחתות דומות של 30%.

ב. מקדם הפחתה לבניה על מבנה קיים. הפחתה של 10% משקפת כ- 1.2 מיליון ₪.

ג. הפחתה לעלות חיזוק המבנה. חיזוק המבנה מוסיף לשווי הדירות השונות לפחות בגובה עלויות החיזוק. ככל שמעריכים עלויות עודפות יש להוסיף שווי חדש לדירות המחוזקות.

ד. כופר חניה. הכופר הינו תשלום חובה שמקורו בתקנות, ומהווה הוצאה חיצונית לתכנית. אין מקור חוקי לקזז תשלום זה מההשבחה. בבימ"ש עליון התקיים דיון בבקשת רשות ערעור שהוגשה ע"י ע. ת"א ביחס לפס"ד בעמ"נ 2152-05-16 בענין הנדון. יש להמתין להחלטת העליון.

<u>ערכי שווי</u>
השווי למועד הקובע הוערך לפי 24,000 ₪ מ"ר מבונה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

השווי חושב בגישת החילוץ מתוך עסקאות השוואה בבניה חדשה בסביבת הנכס:
טבלה 2: עסקאות

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	קומה	מ"ר	₪ תמורה	₪ מ"ר בנוי
16.04.2018	6215/202	שלמה המלך 93	4/5	55	2,900,000	52,727
25.02.2018	6215/202	שלמה המלך 93	4/5	78	4,150,000	53,205
12.12.2017	6214/681	ז'בוטינסקי 67	4/15	75	4,200,000	56,000
09.08.2017	6214/256	יהושע בן נון 10	4/5	110	5,170,000	47,000
11.05.2017	6214/520	שד' עמנואל 23	1/4	90	4,550,000	50,556
05.09.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	1/5	46	2,467,000	53,630
30.08.2017	6903/54	כהן הרמן 6	3/4	65	4,350,000	66,923
17.08.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	2/5	46	2,450,000	53,261
21.02.2017	6902/158	דיזנגוף 183	4/5	74	3,350,000	45,270
29.01.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	3/4	100	5,403,000	54,030
22.03.2018	6954/18	חולדה 1	3/6	75	3,700,000	49,333
17.07.2017	6952/119	רייך 15	1/10	70	3,642,000	52,029
12.06.2017	6954/18	חולדה 1	4/6	62	3,600,000	58,065
12.06.2017	6954/18	חולדה 1	4/6	65	3,600,000	55,385
13.09.2017	7078/120	דיזנגוף 165	2/5	60	3,079,998	51,333
16.07.2017	7078/160	הירשנברג 9	4/5	100	4,102,564	41,026
09.07.2017	7078/120	דיזנגוף 165	2/5	56	3,000,000	53,571
19.11.2017	7113/80	דיזנגוף 126	5/7	51	2,249,999	44,118

בתגובה מיום 22.04.2019 מוסיפים שמאי המשיבה:

שמאי המבקש קובע שווי בסך 20,000 ₪ מ"ר מבלי להציג עסקאות השוואה, אלא על בסיס שומה מכרעת מרחוב בן יהודה 256 בהפחתת 10% למיקום. המיקום ברחוב בן יהודה בקטע הנדון אינו עדיף על המיקום הנדון.

<u>הכרעה</u>
כרקע להכרעה שלהלן וכמפורט בפרק ההסכמות, אני מקבל את עמדת הצדדים כי יש להתייחס אל הנכס הנדון לפי חלופת "המבנה במצבו" ולבחון את זכויות הבניה לפי השתלבותן בבינוי הקיים.

בהתאם למדידה גראפית על גבי תשריט הבית המשותף, נתוני הבינוי הקיים כוללים שטח של כ- 330 מ"ר בקומה טיפוסית[8] וכ- 200 מ"ר בקומת הקרקע. בהתאם לתכנית המגרש המצורפת להיתר מספר 2/42 נראה כי הבינוי ממצה את מגבלות קווי הבנין ואף מעבר, למעט בקו בנין קדמי לרחוב ארלוזורוב שהינו

[8] שהם ניצול של כ- 52%.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

כ- 4.7 מ' (במקום 4.0 מ'). לפיכך אני מקבל את גישת שמאי המשיבה לפיה תחשיב ההשבחה אינו כולל הרחבה של הקומות הקיימות.

<u>תכנית 3616 א'</u>
תכנית 3616 א' הינה תכנית מפורטת שהוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38, המטמיעה את המדיניות הקיימת למימוש התמ"א ברובע 3. לנכס הנדון, הממוקם בתחום הכרזת אונסק"ו, מאפשרת התכנית תוספת בניה של עד קומה וקומת גג חלקית. שטח הקומה החלקית יותאם לנסיגה בת 3 מ' מקו חזית קדמית אחת ו- 1.2 מ' מקו חזית קדמית נוספת. שטח כל קומה מורחבת כולל שטח עיקרי, שירות וממ"ד.

ניתוח הזכויות לפי תכנית 3616 א' נערך בהתחשב בנתוני הבינוי הקיים, וכולל זכויות לכלל היחידות בחלקה וזכויות להרחבת יחידת הדיור שבנדון, וכמפורט:

- זכויות לכלל היחידות בחלקה

קומות נוספות
סעיף 4.1.3.ג. סעיף קטן 2.ב. לתכנית קובע לגבי רחובות רגילים בתחום אזור ההכרזה, כי במבנים בני 2 עד 4 קומות (כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת) תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. לפי סעיף 4.1.3.ב סעיף קטן 9.א. בתחום אזור ההכרזה, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג, ללא מרפסות וללא בליטות.

בנכס הנדון מאפשרת התכנית קומה טיפוסית מלאה על גבי הגג השטוח הקיים, וקומת גג חלקית כמפורט. שמאי המשיבה חישב קומה טיפוסית כבת 275 מ"ר. אני סבור כי לאור שטח של 330 מ"ר בקומה טיפוסית, ולאחר הפחתת חדר מדרגות (כ- 15 מ"ר), מתקבל שטח של כ- 315 מ"ר בקומה טיפוסית. כאמור, לא מחושבת הרחבה של הקומות הקיימות.

לגבי השלמת קומת עמודים, בשל השטח הבנוי בקומה לא ניתן להוסיף יח"ד עצמאית בשטח מינימאלי של 35 מ"ר, ולכן הרחבה, ככל שתחול, תהיה להגדלת היחידות הקיימות. לפיכך שטח זה אינו כלול בסל הזכויות.

בחישוב היקף ושווי הזכויות מובא בחשבון:

- החישוב מבוסס על קומה טיפוסית קיימת כבת 330 מ"ר, כולל מרפסות מקורות, כפי שציינו הצדדים.
- יש להפחית משווי הזכויות בשל הצורך בשילוב והתאמות עם המבנה הקיים, לרבות עבור התקנת מעלית כחלק או בנוסף לחדר המדרגות הקיים, ועבור יסודות לחדרי ממ"ד בקומות החדשות.
- נדרשת דחיה עד להתארגנות והשגת שיתוף פעולה של כלל הבעלים בחלקה.

קונטור קומה ד' חדשה:	330 מ"ר
חדר מדרגות:	(<u>15 מ"ר</u>)
סה"כ בקומה נוספת:	315 מ"ר

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

קונטור קומת גג חדשה, 65%:	215 מ"ר[9]
חדר מדרגות:	(15 מ"ר)
סה"כ בקומת גג:	200 מ"ר
מרפסת גג:	115 מ"ר[10]

השווי האקווי מחושב כמפורט:

315 מ"ר קומת גג X 1.0 שווי	= 315 מ"ר מבונה אקווי
200 מ"ר קומת גג X 1.0 שווי	= 200 מ"ר מבונה אקווי
115 מ"ר מרפסת גג X 0.3 שווי	= 35 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	= 550 מ"ר מבונה אקווי
שילוב בבינוי קיים והתאמות, 0.8	= 440 מ"ר מבונה אקווי
דחיה עד שיתוף פעולה, 0.56[11]	= 246 מ"ר מבונה אקווי

גורמים נוספים בחישוב שווי הזכויות:

- הבניה מותנית בחיזוק המבנה. טוען שמאי המבקש כי עלות החיזוק מהווה עלות עודפת של 1,000,000 ₪ בהשוואה לזכויות בניה המוקנות ללא חיוב לחיזוק. אני סבור כי עלות החיזוק יוצרת השבחה של הבינוי הקיים ולכן אינה בגדר עלות עודפת.
- טוען שמאי המבקש כי יש להפחית מההשבחה כופר חניה עבור 6 יח"ד חדשות. במועד המכר לא קיימת וודאות לגבי פתרון החניה של החלקה, אם במתקני חניה בתחום מרווחי הבניה, באמצעות כופר, או בחניון תת קרקעי במקרה של הריסה. כמו כן קו מתע"ן עשוי להשפיע על תקן החניה של החלקה. לפיכך, אין מקום בשלב זה לנכות תשלום ספקולטיבי לכופר חניה.

<u>פטור לזכויות התמ"א</u>
טוענים שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 כמצב תכנוני קודם, בין היתר מאחר ומדובר בזכויות מותנות המתגבשות רק בעת היתר בניה ומאחר וחוק התו"ב לא העניק פטור לזכויות התמ"א בעת מכר; טוען שמאי המבקש, בין היתר, כי תכנית הרובע היא נגזרת של התמ"א, הכוללת אותן עקרונות והתניות, ומכאן שאם לגבי תכנית הבסיס נקבע שלא תחול השבחה, כך גם לגבי תכנית הנגזרת. עוד טוען כי תמ"א 38 הינה עובדה תכנונית בת תוקף, וגם אם זכויות מתוקפה מותנות, סיכומן גבוה מסיכום הזכויות של תכנית הרובע. כמו כן, מדיניות העיריה הגבילה זכויות עוד קודם לאישור תכנית הרובע.

בסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית נקבע פטור מהיטל במקרה של היתר בניה שניתן מכוח תמ"א 38 ועד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. בסעיף 19(ב)(10)(ב) נקבע פטור גם להשבחה הנובעת מ"תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית ... רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה(א)".

[9] 330 מ"ר קומה טיפוסית חדשה X 65% = 214.5 מ"ר מבונה.
[10] (215 מ"ר מבונה בקומת גג חלקית – 330 מ"ר בקומה טיפוסית) = 115 מ"ר.
[11] 10 שנים, 6%.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

מכאן, שבמימוש בדרך של היתר בניה קיים פטור להשבחה הנובעת מתמ"א 38 ולהשבחה החופפת להוראות תמ"א 38 בתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א.

בערר "צור מעוף"[12] קבעה ועדת ערר כי "...הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין .. בעת המכר ובין .. בעת מתן היתר הבניה", וכי "סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38".

בערר רון צין[13] קבעה ועדת ערר כי "... מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות... והוכח כי תמ"א 2/38 תרמה לשווי הנכס - הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו". וכי "... במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית... השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי". ומכאן שיש להביא בחשבון את זכויות התמ"א כמצב קודם, תוך הערכת מידת הוודאות המתאימה לנסיבות.

לפי החלטות שניתנו בערר, הפטור לזכויות התמ"א ניתן גם במימוש בדרך של מכר. ניתן לקבוע גזרה שווה גם לזכויות החופפות את התמ"א בתכנית 3616 א'. לחילופין או בנוסף, זכויות התמ"א נחשבות לחלק מהמצב התכנוני הקודם.

<u>יישום זכויות התמ"א לנכס הנדון</u>
הזכויות במסלול חיזוק מבנה קיים נקבעו בסעיף 13 לתכנית, והינן לניצול זכויות בניה מתכניות מפורטות שטרם מומשו <u>או</u> ניצול זכויות התמ"א, לפי הגבוה, אך לא במצטבר. במסגרת שומה זו יחושבו זכויות התמ"א לפי הפטור בסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית, של עד 2.5 קומות[14]. מדיניות הועדה המגבילה את מימוש הזכויות לנכס הנדון אינה מובאת בחשבון מאחר ומהווה "פוטנציאל" המיוחס לתכנית המצב החדש.

בחישוב היקף ושווי הזכויות מובא בחשבון:

- החישוב מבוסס על קומה טיפוסית קיימת כבת 330 מ"ר, כולל מרפסות מקורות, כפי שציינו הצדדים.
- מובא בחשבון כי מימוש קומה מלאה נוספת (אחת מהשתיים המותרות) בתחום הכרזת אונסק"ו הינו בוודאות נמוכה ביותר.
- יש להפחית משווי הזכויות בשל הצורך בשילוב והתאמות עם המבנה הקיים, לרבות עבור התקנת מעלית כחלק או בנוסף לחדר המדרגות הקיים, ועבור יסודות לחדרי ממ"ד בקומות החדשות.
- נדרשת דחיה עד להתארגנות והשגת שיתוף פעולה של כלל הבעלים בחלקה.

[12] צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ ואחרים נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב (עררים 85064/10, 85089/10, 85099/10, 85153/10, 85133/10, 85141/10, 85144/10, 85037/11, 85111/12, 85025/09).
[13] רון צין ואחרים נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן (רג/85143/13).
[14] לשטח בקומת עמודים לא נקבע פטור.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

קומת תמ"א ראשונה:	315 מ"ר מבונה
קומת תמ"א שניה:	315 מ"ר מבונה
מחצית קומה עליונה חושבה כמפורט:	
תכסית הגג:	330 מ"ר מבונה
מחצית מתכסית הגג:	165 מ"ר ברוטו
לאחר הפחתת 15 מ"ר ח"מ:	150 מ"ר מגורים
מרפסת גג:	165 מ"ר מרפסת[15]

השווי האקווי מחושב כמפורט:

315 מ"ר קומה עליונה ראשונה x 1.0 שווי x 0.9 אי וודאות	= 283 מ"ר מבונה אקווי
315 מ"ר קומה עליונה שניה x 1.0 שווי x 0.2 אי וודאות	= 63 מ"ר מבונה אקווי
150 מ"ר קומה חלקית x 1.0 שווי x 0.9 אי וודאות	= 135 מ"ר מבונה אקווי
165 מ"ר מרפסת גג x 0.3 שווי x 0.9 אי וודאות	= 45 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	= 526 מ"ר מבונה אקווי
שילוב בבינוי קיים והתאמות, 0.8	= 421 מ"ר מבונה אקווי
דחיה עד השגת שיתוף פעולה של הבעלים בחלקה, 0.56[16]	= 236 מ"ר מבונה אקווי

גורמים נוספים:

- הבניה מותנית בחיזוק המבנה. אני סבור כי עלות החיזוק יוצרת השבחה של הבינוי הקיים ולכן אינה בגדר עלות עודפת.
- טוען שמאי המבקש כי יש להפחית מההשבחה כופר חניה עבור 6 יח"ד חדשות. כאמור לעיל, אין מקום בשלב זה לנכות תשלום ספקולטיבי לכופר חניה.

מהחישוב עולה כי לגבי כלל החלקה:

זכויות תכנית 3616 א':	246 מ"ר מבונה אקווי
הזכויות הפטורות מתוקף תמ"א 38:	(236 מ"ר מבונה אקווי)
השבחה מתכנית 3616 א' (מעבר לשטח הפטור):	**10 מ"ר מבונה אקווי**
חלקו של הנכס הנדון, 58/939:	**0.61 מ"ר אקווי**.

- זכויות להרחבת הדירה שבנדון

היחידה שבנדון ממוקמת בעורף קומת הקרקע ולא ניתנת להרחבה במסגרת קומת העמודים הקיימת.

ערכי שווי

שומת המשיבה ערוכה לפי 24,000 ₪ למ"ר מבונה, בעוד שומת המבקש מבוססת על שומה מכרעת שערכתי ברחוב בן יהודה בהפחתה למיקום נחות וסה"כ 20,000 ₪ למ"ר מבונה. עוד טוען שמאי המבקש

[15] (165 מ"ר ברוטו – 330 מ"ר קומה) = 165 מ"ר מרפסת.
[16] 10 שנים, 6%.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

26.06.2019
מס' מינוי: 361-2019
סימוכין: 975/1902

כי רחוב ארלוזורוב הינו ציר סואן והנכס הנדון צמוד למבנה ציבור אשר לפי תכנית עירונית עשוי להגדיל את נפחו.

לנכס ברחוב בן יהודה קבעתי שווי בסך 22,000 ₪ מ"ר מבונה. אינני סבור כי המיקום הנדון נחות בהשוואה לרחוב בן יהודה. לשני הרחובות מאפיינים דומים של תנועה סואנת ושימושי מסחר בקומת הקרקע. כמו כן קיימת מגמה המתבטאת בתכניות בהכנה לפיתוח הרחוב ולהסדרת התנועה באמצעות מערכת הסעה ציבורית. לא מצאתי ממש בטענת שמאי המבקש כי יש מקום להפחתת השווי בשל קרבה למבנה ציבור, המשמש כגלריה ובית אמנים.

לפיכך אני קובע השווי לסך **22,000 ₪ מ"ר מבונה**.

ההשבחה הינה:
0.61 מ"ר מבונה x 22,000 ₪ = 13,420 ₪.

ההשבחה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, **חלקה 263/7 בגוש 6215**, הינה:

טבלה 3: ההשבחה

התכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 3616א'	27.01.2018	13,420 ₪	6,710 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com