בס"ד

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

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

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

תאריך: 11.02.2026
מספר בקשה: 2348-2025
מספרנו: 7407

<u>לכבוד</u>

גב' חגית שמש
ע"י מר עדי נאור, שמאי מקרקעין
(להלן "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב תל אביב
ע"י גב' גלית אציל-לדור, שמאית מקרקעין
(להלן "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש: 6955, חלקה: 99 תת חלקה 5
רח' ארלוזורוב 33, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 2348-2025 מיום 13.11.2025 לנכס הנדון.

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

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

---

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

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

1.2. ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור תוכנית תא/3616 א׳

אישור תוכנית תא/4474

1.3. אופן המימוש:

בדרך של מכר.

1.4. גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המבקש	השבחה בשומת הוועדה
תא/3616 א׳	24.01.2018	₪ 12,960	₪ 552,873
תא/4474	21.01.2024	ללא	₪ 763,344

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

2. <u>מועד דיון</u>:

ביום 08 בפברואר 2026 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

05 בפברואר 2026 ; הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועדים הקובעים להערכה</u>:

24.01.2018	15 ימים ממועד פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה של תכנית מס׳ תא/3616 א׳.
21.01.2024	15 ימים ממועד פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה של תכנית מס׳ תא/4474.

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

נשוא הדיון מהווה דירה בקומה השנייה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף חלקית.

גוש :	6955
חלקה :	99
שטח חלקה רשום :	342.81 מ״ר
תת חלקה :	5
שטח תת חלקה :	שטח רשום 69.40 מ״ר ; שטח מדוד : כ 80 מ״ר
חלק ברכוש המשותף :	10.207%.
מיקום :	רח׳ ארלוזורוב 33, תל אביב
זכויות מוערכות :	בעלות

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

6. <u>עיקרי מסמכים</u>:

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

א. חוות דעת שמאי מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, מיום 12.03.2025 אשר נערכה ע״י גלית אציל-לדור, שמאית מקרקעין.

ב. חוות דעת שמאי מטעם המבקש מיום 25.12.2025, אשר נערכה ע״י שמאי מקרקעין מר עדי נאור.

ג. שובר תשלום מיום 21.09.2025.

ד. מסמכי בית משותף.

ה. העתק נסח רישום מקרקעין מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 13.11.2025.

ו. תגובת שמאית המשיבה לשומה הנגדית.

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

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

הסביבה

הנכס הנדון באזור הצפון הישן בעיר אביב, האזור מאופיין בבנייני מגורים ותיקים לצד פרויקטים חדשים, בעל נגישות לצירים מרכזיים כמו אבן גבירול, ארלוזורוב וז׳בוטינסקי.

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

החלקה

נשוא הדיון מהווה חלק מחלקה מספר 99 בגוש 6955. החלקה בעלת חזית דרומית לרחוב ארלוזורוב באורך של כ – 16.5 מ׳.

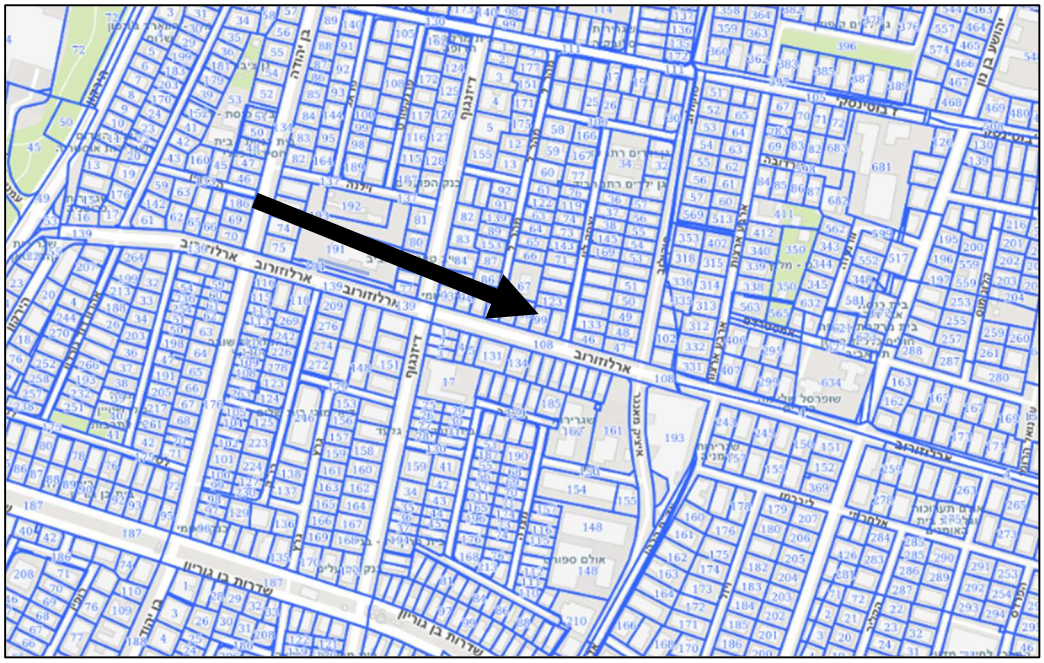
הדירה

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. הבניין כולל 8 יח״ד ואולם בקומת המרתף, הנכס הנדון ממוקם בקומה השנייה ושטחו 69.4 מ״ר רשום.

צילומים מהביקור במקום מצ״ב בנספח.

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

הסביבה והחלקה מתוך אתר GOVMAP :





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

8. <u>רקע תכנוני</u>:

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

מצב קודם:

תכנית תא/58 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 761 בתאריך 06.05.1960.

ייעוד החלקה: דירות 1.

אחוז בניה לקומה: 35% לקומה.

קומות: 3 קומות.

<u>חלקים מתשריט התכנית:</u>



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

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

תכנית מס' תא/1680 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 2770 בתאריך 10.12.1981.

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

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

תכנית מ' – דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2829 בתאריך 24.06.1982.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
מגרשים בשטח של 500 מ"ר ומטה:
אחוזי בניה בקומה: 40% כולל מרפסות.
אחוזי בניה כוללים: 146 %.
מס' קומות מרבי: 4 קומות + קומת עמודים.

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

בבתי דירות תותר בנית מרתף בשטח הקומה הטיפוסית.

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

תותר הקצאת מחסנים לפי 6 מ"ר לכל יח"ד.

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

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

תכנית "ג" – דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21.04.1994.

יותרו חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, שטחם הבנוי לא יעלה על 23 מ"ר. בגגות שטוחים, השטח הבנוי, לרבות שטח חדרי היציאה לגג, לא יעלה על 50% משטח הגג.

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

תכנית ע' 1 – דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 בתאריך 18.03.2003.

הוראות להקמת מרתפים והשימושים המותרים.

יותרו שתי קומות מרתף בכל בניין (עד גבולות המגרש) פרט לצמודי קרקע. למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר והצמדת מרתפים לדירות גן.

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

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

הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

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

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

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

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

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

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

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

ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

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

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

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

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

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

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

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

וכן:

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

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

שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 38/1/א.

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

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

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

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

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

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

בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש,

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

בתוספת זכויות הבניה עפ״י סעיפים 11-14 בתמ״א אם התקיימו התנאים הבאים:

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

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

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

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

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

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

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה

ג. הקמת קומה חלקית על הגג

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

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה

כל אלה בתנאים הבאים:

סגירת ומילוי קומה מפולשת

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

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

- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

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

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

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

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

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

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

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

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

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

- בהרחבת 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 שמיועדת להרחבה.

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

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

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

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

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

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

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

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

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

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

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

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה .

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

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

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

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

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

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

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

תכנית 5000 – דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7407 בתאריך 22.12.2016.

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

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

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

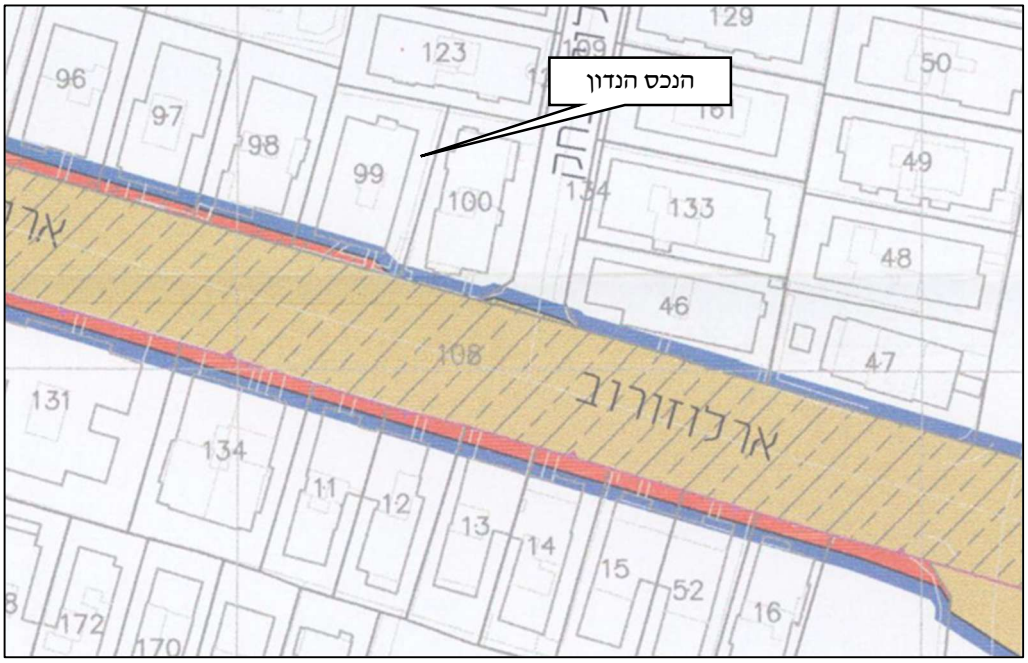
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>מצב חדש:</u>

<u>תתל/70/א'</u> <u>דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7546 מיום 18.07.2017.</u>

רכבת קלה במטרופולין ת"א – הקו הסגול – מקטע מערבי.

בהתאם לתשריט התכנית קיים סימון לטובת דרך מוצעת בחזית החלקה:



(*) ע"פ פרסום בילקוט פרסומים (7629) שטח להפקעה בהיקף של כ – 23 מ"ר.

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

תוכנית 3616א׳ - רובע 3, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.01.2018.

תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת.

נשוא הדיון ממוקם מחוץ לאזור הכרזת אונסקו.

מטרות התוכנית:

1. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע״י קביעת מסגרת זכויות בנייה מקסימלית לבניני 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 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. יצירת סל זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ׳ (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד׳), ס׳ (תוספת דירת גג), ג׳ (חדרי יציאה לגג) וכד׳.

עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות:

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס׳ הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.

מחוץ לאזור הכרזת אונסקו – מצפון לרחוב ארלוזרוב:

ברחוב דיזנגוף ובן יהודה – תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).

בשאר הרחובות – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

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

ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

1. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי ע״פ תכנית ראשית:

- מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה של עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה של עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
- מחוץ לאזור ההכרזה (בשאר המגרשים) בבניינים שגובה בין 2 – 6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית, בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.

<u>עיקרי הוראות בניה לבניינים חדשים</u>

<u>זכויות בניה</u>

זכויות הבניה נקבעו על פי סוגי הרחובות, מיקומם וגדלי המגרשים

זכויות הבניה מוגדרות על פי נתונים נפחיים: שטחי הבניה המרביים מעל קומת הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר קומות, תכסית הבניה מותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תוכנית זו. במגרשים בשטח 750 מ״ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 55% משטח המגרש.

שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורי כביסה וכדו׳. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ושטחי יציעים.

זכויות והוראות בניה למרתפים יהיו עפ״י הוראות תוכנית ע׳1 ושינויים לתוכנית ע1 בתוכנית זו

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

זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבניה המתרות בתכנית זו מבוטלות

גובה מספר קומות מירבי כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום אזור ההכרזה, חריגה ממספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתוכנית

גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה

גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקב גג עליון

במגרשים מסחריים או בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. לא תותר הצמדתו לחזית הרחוב, שטחי היציעים יכללו במניין השטחים המותרים לבניה ולא יחשבו כקומה במניין הקומות המותר

מס' קומות וגובה לא יחרוג מהגבלות בניה בגין שדה תעופה דב הוז

<u>צפיפות</u>

מספר יחידות מירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המרבים המותרים מעל מפלס פני הקרקע מחולק במקדם הצפיפות, כל שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת ושארית קטנה מ 0.5 תעוגל כלפי מטה.

על אף האמור, ניתן לחשב את מספר היחידות על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת וביתרת הבניה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תוכנית זו על פי מקדם הבנייה הנ"ל. בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים על פי תוכנית זו.

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

<u>שטחי שירות</u>

שטחי שירות יהיו כמשמעותם בחוק התו״ב והתקנות ויתוכננו כנדרש על פי החוק

שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 לתוכנית הינם מינימאליים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרבים המותרים

שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתוכנית ע1 והשינויים לתוכנית ע1 בתוכנית זו

<u>מרפסות</u>

בנוסף לשטחים המרביים המותרים יותר שטח של עד 14 מ״ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ׳.

ברחובות הגובלים ברצועת המתע״ן הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ׳

<u>מרתפים</u>

זכויות בניה למרתפים יהיו על פי הוראות תוכנית ע1 על שינוייה

יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. ניתן יהיה להותיר פחות שטחים חדירי מים בהתאם לגודל המגרש ובתנאים

במקרים בהם ערב הריסת המבנה קיים בהיתר שימוש עיקרי בקומת מרתף שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע יותר שחזורו בקומת המרתף בבניה החדשה בתנאים, לחילופים מחוץ לאזור ההכרזה ובתנאי שהבקשה להיתר הוגשה עד 29.11.2015 יותר ניוד שטח עיקרי אל מעל מפלס הקרקע בתנאים.

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

בניה על הגג

שטחי הבניה המרביים בקומת הגג יקבעו בהתאם לקווי הנסיגה שנקבעו בתוכנית זו

עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים (פרק 4.1.3)

חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ

כל תוספת בניה מכח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידת מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

תוספת קומות

עפ"י תכנית זו הינה בהתאמה למס' הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא

שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות)

לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות 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

שטחי הבניה

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

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

שטח בנייה קיימת על הגג (מחוץ לאזור ההכרזה)

במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בנייה מכח התכניות המפורטות בס׳ א׳ לעיל למעט תמ״א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו, יחולו ההוראות הבאות:

תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה מקומה מלאה נוספת, בנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס״ק 9.

במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב – 2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס״ק 9 להלן.

הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת ע״פ תכנית זו.

מס׳ קומות:

במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.

בתחום ההכרזה, תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו, תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג).

יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ׳ מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

נסיגות:

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. שאר החזיתות של קומת התוספת יבנו בהתאם לקונטור הבניין

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

הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכניות תקפות.

מחוץ לאזור אזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

<u>הוראות לקומת הגג:</u>

מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

<u>הוראות להקמת מרחבים מוגנים:</u>

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית .במידה ונמצא כי לא ניתן למקמם בתחום קווי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף וביניהם כי לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית .

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:</u>

בשאר הרחובות – מחוץ לאזור ההכרזה:

- **לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.**
- לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר השלמת בנייה עד 2 קומות וקומת גג חלקית.

<u>צפיפות:</u>

מס' יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.

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

<u>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980</u>:

הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה, כדלקמן:

א. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ״ר ליח״ד. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.

ב. בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור, הבניה תותר בתחום קוי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר קומות המבנה הקיים, כולל תוספת הקומות מכח תכנית זו. יחידות הדיור יכללו מרחב מוגן על פי חוק.

ג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

<u>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)</u>:

בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית למעט רצועת מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ׳ מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח״ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים (מחוץ לאזור ההכרזה)</u>:

הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ׳, למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ – 1.6.

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

בתחום רצועת המתען (שאינה בתחום ההכרזה) שיעור ההבלטת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי יהיה על פי תכנית תקפה (עד 1.2 מ׳).

בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ״ר ליח״ד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר, במניין השטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אן הן סגורות או פתוחות. לא תותר סגירתן של מרפסות חדשות.

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>:

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות קיימות, בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ׳ (24.6.1982).

<u>מרתפים</u>:

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו בהתאם לתכנית ע -1 על שינוייה.

<u>בניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים</u>:

יותר חדר יציאה לגג אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, שהגישה אליו מתוך הדירה. שטח הקומה העליונה עליה יבנו חדרי היציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות ובליטות. השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר. (בבנית כל חדרי היציאה לגג בעת בעונה אחת תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג. תכסית הבניה המירבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח הקומה הטיפוסית, הקטן מבניהם, לא כולל מרפסות ובליטות. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ׳ מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו החזית הקדמית ו- 2 מ׳ מקו החזית האחורית. הועדה המקומית, לאחר קבלת חוו״ד מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות במקרים המפורטים בסעיף 4.1.4.ה.

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

מסמכי מדיניות תקופתיים בין אישור תמ״א 38 לאישור תכנית הרובעים:

מסמך מנחה מיום 2.11.2011 (פרוטוקול 11-0024)

מסמך מנחה מיום 7.11.2011 (פרוטוקול 12-0028)

מסמך מדיניות 9086 מיום 22.11.20117 ניצול זכויות מכוח תיקון 3א׳ לתמ״א 38 ברובעים 3 ו- 4.

תכנית תא/4658 - דבר אישורה למתן תוקף בי.פ. 8195 בתאריך 08.04.2019.

תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע״ן בעיר תל אביב יפו.

מטרת התכנית: להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע״ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרש ערב אישורן של התכניות למתע״ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

מגרש 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.

קווי בניין – רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי - 0 מ׳. בכל מקרה לא תותר בניה בקו בניין קדמי מכח תכנית זו החורגת מקו בו הייתה מותרת הבניה אלמלא תכנית זו.

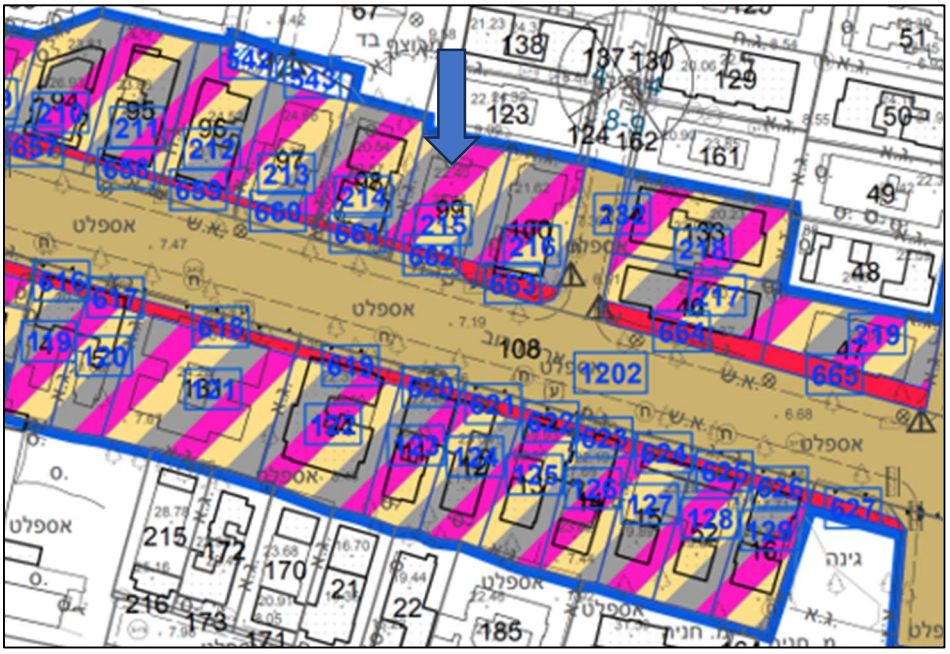
תכנית תא/4474 - דבר אישורה למתן תוקף בי.פ. 11950 בתאריך 31.12.2023.

פיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב, מטרת התכנית:

יצירת רחוב מעורב שימושים כולל חזית מסחרית כחלק ממערך הרחובות הראשיים במרכז העיר וממרחב מוטה הסעת המונים, זאת תוך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רחוב ארלוזורוב ויצירת מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים.

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

תשריט התכנית:



הנכס הנדון מסומן בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה – תא שטח 215, קיים סימון לטובת דרך מוצעת בחזית הדרומית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים, מסחר תעסוקה הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.
2. קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברחוב ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקדמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב.
3. קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים, המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב, במקטע

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

הרחוב המזרחי, באמצעות הפקעה בתחום הרווחים הצידיים במגרש הגובלים בשבילים אלה.

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

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

6. בתחום רובע 4:

- במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול – תותר בניה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).
- במגרשים עורפיים, לאורך שבילי הקישוריות תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות ו – 2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).
- בתחום רובע 3-4:
- בתחום אזור הכרזת אונסקו – תותר בניה בגובה שלא יעלה 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).

מחוץ לאזור ההכרזה תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).

7. קביעת קווי בניין והוראות בינוי לבניה חדשה כמפורט בטבלה 5.

8. קביעת הוראות עיצוביות לבניה חדשה.

9. קביעת עירוב שימושים וחזית מסחרית במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה.

10. קביעת הוראות בנושא כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בלבד ואיסור כניסה לחניונים מרחוב ארלוזורוב.

11. קביעת הוראות לתוספת על בניין קיים.

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

שימושים (בנייה חדשה):

קומת קרקע, ביניים וגלריה מחוץ לאזור ההכרזה: מסחר, משרדים, מלונאות, ציבורי, לא יותר שימוש למגורים.

קומות מעל קרקע (בתחום אזור ההכרזה ומחוצה לו): מגורים, תעסוקה, מלונאות, אופי ציבורי (מרפאות, מעונות וכו'), מלונאות.

מתחת לפני הקרקע: שימושים המותרים על פי תכנית ע'1, יותרו שימושי מסחר, משרדים, אופי ציבורי ושטחי מלונאות (במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות העיליות, יותרו שימושים נלווים למגורים.

בינוי:

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

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

ג. עומק השטח המיועד לשימושים המסחריים לא יפחת מ – 6 מ' מקו הבינוי הקדמי בתחום של 25% מאורך החזית ובמרחק של 3.5 מ' מפינת המבנה.

טבלת זכויות – מס' 5:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים ג	400, 401, 403 - 406			(1)	(2)	(2)	(3)		9 (4)	(5)	(5)		(6)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	101 - 115, 117 - 129, 132 - 134, 148 - 154			(1)	(2)	(2)	(7)		7 (4)	2.5	2.5	4.5	0 (8)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	200 - 206, 245 - 246			(1)	(2)	(2)	(7)		8 (4)	3	3	4.5	2 (8)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	209 - 219, 221 - 233, 235 - 243			(1)	(2)	(2)	(7)		8 (4)	3 (9)	3 (9)	4.5	0 (8)

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

הערות (רלוונטי בלבד) לטבלה:

חישוב זכויות הבניה = A*B+C+D
A- השטח הנתון בין קווי הבניין (במגבלת התכסית כמפורט בסעיפים א-ז)
B- מספר הקומות הטיפוסיות.
C- שטחי קומת קרקע לרבות שטח גלריה/קומות ביניים ובכפוף לנסיגות.
D- שטחי קומות הגג בכפוף לנסיגות.

A: (ד) מגורים, מסחר ותעסוקה (215), מגרש ברובע 3 (מחוץ לאזור ההכרזה) – מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין.

(ו) 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.

(ח) השטחים הינם שטחי בניה כוללים – עיקרי + שירות, זכויות שאינן ניתנות לניצול – מבוטלות.

(ט) תותר הרחבת שטח הקומה לצורך בניית ממ״קים במקום ממ״דים בשטח מינימלי הנדרש, ולצורך מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית זו וכמפורט בס׳ 4.1.2 (י) (א) (1).

במקרה זה שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם לשטח הקומה הטיפוסית כולל ממ״קים ומרפסות בתחום קווי הבניין.

1. הערך מתייחס למ״ר מינימום, לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים, בבנייה בקיר משותף, ביחידת מימוש הכוללת שטחי שירות משותפים – ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל – 15% משטח כל אחד מהמבנים.

2. זכויות והוראות בניה למרתפים ע״פ תכנית ע׳1 (למעט שינויים).

4. קומת הגג בנסיגה וקומת הקרקע יכללו במניין הקומות.

7. מס׳ יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המותרים (עילי בלבד) שיחולקו במקדם צפיפות – 65 מ״ר.

8. קו הבניין הקדמי ברחובות ניצבים יהיה כמסומן בתשריט.

9. לפחות אחד מקווי הבניין הצידיים יהיה 0 מ׳, בהתאם לנספח הבינוי וליחידות המימוש.

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

9. <u>רישוי בניה</u>:

בין היתר אותרו נתוני הרישוי שלהלן:

היתר בניה מס' 1141 מתאריך 15.07.1935.

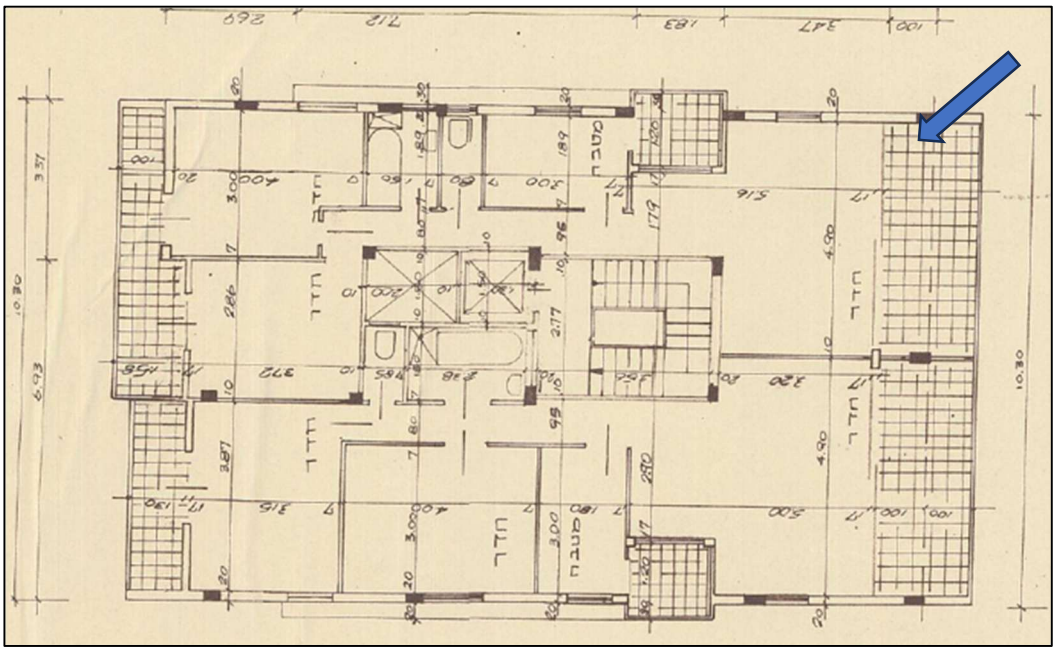
היתר בניה מס' 700 מתאריך 10.07.1937, המתיר גדר ארעית.

היתר בניה מס' 92 מתאריך 24.07.1944, המתיר הוספת חדר בקומת כניסה ובקומה א'.

היתר בניה מס' 1026 מתאריך 16.12.1965, המתיר לבניין בית בן 5 קומות ומקלט בקומה תחתונה המכיל: בקומה א' – כניסה ותא מעלית, ביתן פחי אשפה, שטח המיועד לחניה ל – 4 מכוניות, שטח פתוח וגדר, בקומות ב' – ה' – 2 דירות בנות 3 חד' וח"ש, תא מעלית בכל קומה.

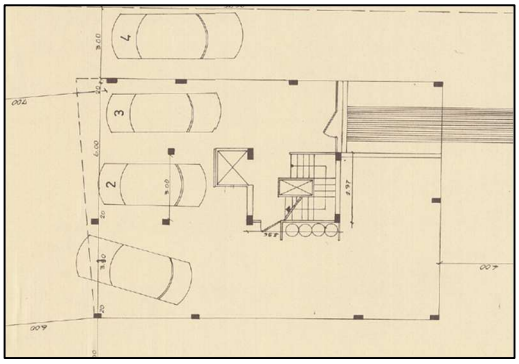
היתר בניה מס' 88 מתאריך 05.05.1966, המתיר הוספת חדר הסקה בקומה תחתונה וחדר כביסה על הגג.

<u>תכנית קומה טיפוסית (א' – ד'):</u>

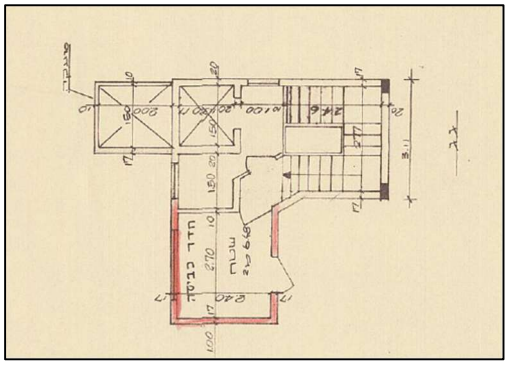


הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קומת קרקע



קומת גג



סיכום שטחים בנויים ע"פ היתר מס' 88 :

מפלס	בנוי	מרפסות	סה"כ
מרתף	40.15	0.00	40.15
קרקע	14.14	0.00	14.14
א'	144.54	37.97	182.51
ב'	144.54	37.97	182.51
ג'	144.54	37.97	182.51
ד'	144.54	37.97	182.51
ה'	26.14	0.00	26.14
סה"כ	658.59	151.88	810.47

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

9. <u>רקע משפטי</u>[2]:

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון מעודכן ליום 25.11.2024, חלקה 99 בגוש 6995, שטח החלקה 408 מ״ר, בעלות פרטית.

תת חלקה 5, בקומה השנייה בשטח רשום של 69.40 מ״ר, חלק יחסי ברכוש 69/676.

הזכויות בנכס הנישום (תת״ח 5) רשומות בבעלות פרטית ע״ש:

שמש עליזה, שמש מירב.

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	69.40	69/676

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58933/2024/1	06/11/2024	ירושה על פי הסכם	שמש עליזה	ת.ז	49780315
				החלק בנכס	
				5 / 6	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58933/2024/1	06/11/2024	ירושה על פי הסכם	שמש מירב	ת.ז	25252016
				החלק בנכס	
				1 / 6	

הערות (רלוונטיות)

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסד		
2827/2018/1	18/01/2018	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	מדינת ישראל/משרד התחבורה		
		הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7629 מיום 28.11.2017 עמוד 1670 - 1685			

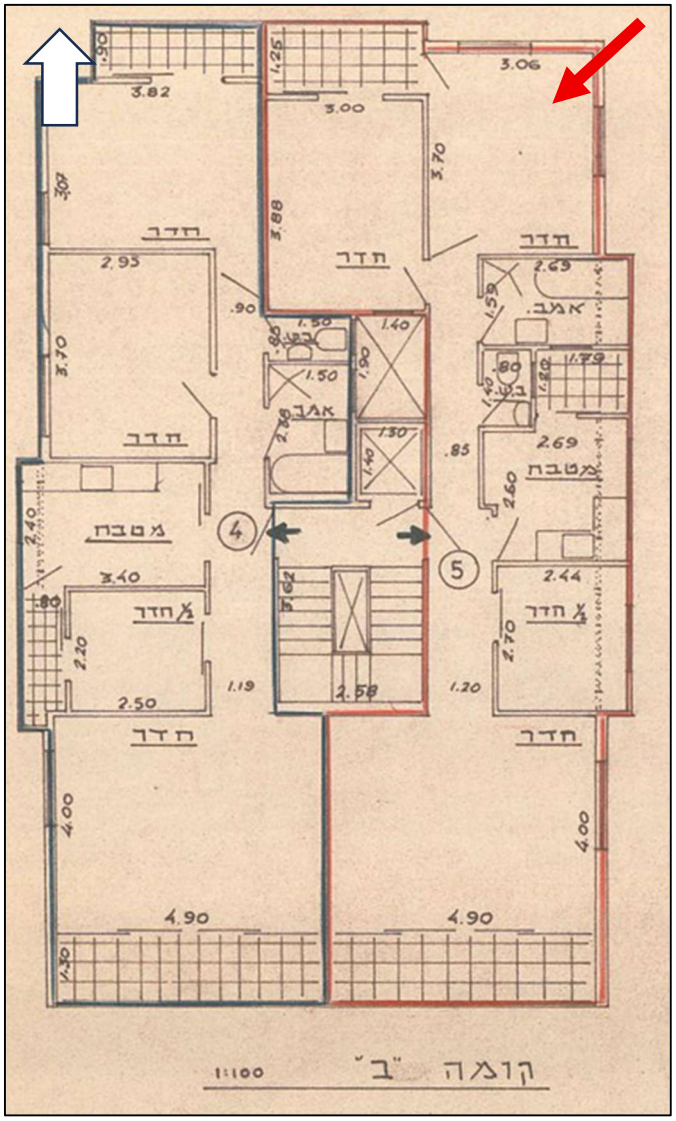
(*) בהתאם לילקוט פרסומים מס׳ 7629, שטח להפקעה – 23 מ״ר.

(*) קיים תקנון ותשריט בית משותף.

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

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

תרשים הדירה מתשריט הבית המשותף



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

10. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

10.1 שמאית המשיבה

<u>תכנית 3616 א':</u>

<u>מהות ההשבחה:</u>

לטענת שמאית המשיבה, יש לייחס לנכס נשוא השומה השבחה מכוח תכנית תא/3616א (רובע 3), וזאת בהתאם לעמדת הוועדה המקומית כפי שפורטה בהחלטת ועדת ערר ת"א 8291/1118 ו -8290, ו - 8 עררים נוספים, **לויתן ואח' נ' הוועדה המקומית תל אביב–יפו (מיום 18.8.2022).**

כמו כן מפנה שמאית המשיבה לעמ"נ 18618/12/22, **שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב.**

- הפטור מהיטל השבחה מכח ס' 19 – ב (10) ב' אינו חל על מימוש בדרך של מכר מכוחם של תכנית תא/3616 א'.
- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה המצב התכנוני הקודם.
- הזכויות מכוחה של תכנית תא/3616 א' הינן זכויות קונקרטיות.

"לעמדת הוועדה המקומית, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסק דין אלה מחד, ומתן משקל עודף (ושגוי) לאימת אגב נקודתית, שניתן במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מת"א 38 (רע"א 9188/074 – רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים") מאידך. נוסף על כך ובכל הכבוד, לעמדת הוועדה המקומית שגויה גם פנייתו של כב' הבית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבע"מ 10212/16 – דלי דליה נ' הוועדה המקומית לחוק תו"ב הרצליה, שכן פס' דין זה עוסק בהדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, תשכ"ה – 1965; וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי בכל הכבוד של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה. נוכח העובדה כי פס' דין לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב,

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

הנוחתי על ידי הוועדה המקומית לערוך שומת השבחה ללא בחינת התרמוה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב הקודם."

שמאית המשיבה מפנה לפס"ד הבאים:

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

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

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

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

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

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

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

<u>בחינת השימוש המיטבי ע"י שמאית המשיבה:</u>

לטענת שמאית המשיבה החלופה המיטבית היא תוספת על הקיים – תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית שתבנה בנסיגה שלא תפחת מ – 3 מ' מקו החזית הקדמית ו – 2 מ' מקו החזית האחורית.

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

מקדם דחייה ומושע

4 שנים בשיעור של 6% - מקדם בשיעור של – 0.79.

חניה:

לטענת שמאית המשיבה יש להביא בחשבון תשלום קרן חניה בגין 3 מקומות חניה, שכן לא ניתן למקם מקומות חניה נוספים בתחום התכנית.

קרן חניה בסך של 48,316 ₪ למקום.

עלויות התאמה:

בשומת המשיבה, הובא בחשבון עלויות התאמה לבינוי הקיים בסך של 370 ₪, מבוסס את קביעתו על סמך חוות דעת מומחה מטעם המהנדס ישראל דוד במסגרתן נבחנו העלויות העודפות לצורך הקמת תופסת קומות מעל מבנה קיים ביחס למבנה חדש בשלושה טיפוסי בנינים בתחום תכנית 3616 א' במרכז העיר תל אביב – יפו. לפיכך יש להפחית עלויות התאמה בסך של 77,182 ₪.

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

ערכי שווי

שמאית המשיבה מציגה מקבץ קביעות של שמאים מכריעים ברח׳ ארלוזורוב:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ״ר מבונה
דוד טיגרמן	04/11/2021	6215	264	ארלוזורוב 90	₪ 23,000
ערן ירקוני	02/12/2020	6954	12	ארלוזורוב 48	₪ 23,000
ערן ירקוני	02/12/2020	6954	12	ארלוזורוב 48	₪ 23,000
דוד טיגרמן	04/11/2020	6215	266	ארלוזורוב 94	₪ 23,000
אלי כהן	30/09/2020	6954	4	ארלוזורוב 32	₪ 23,000
נורית ג׳רבי	17/05/2020	6215	260	ארלוזורוב 82	₪ 23,000
נורית ג׳רבי	04/05/2020	6955	98	ארלוזורוב 31	₪ 24,000
גבע בלטר	19/04/2020	6215	243	ארלוזורוב 66	₪ 20,000
מוטי דיאמנט	12/04/2020	6214	179	ארלוזורוב 79	₪ 22,000
שושי שרביט שפירא	06/04/2020	6215	262	ארלוזורוב 86	₪ 23,000
שושי שרביט שפירא	01/04/2020	6214	172	ארלוזורוב 69	₪ 23,000
אלי כהן	26/03/2020	6214	171	ארלוזורוב 71	₪ 23,000
אייל יצחקי	19/03/2020	6902	209	ארלוזורוב 22	₪ 25,000
דוד טיגרמן	29/11/2019	6215	266	ארלוזורוב 94	₪ 23,000
אריה אריאל	03/07/2019	6214	173	ארלוזורוב 67	₪ 24,000
אריה אריאל	26/06/2019	6215	263	ארלוזורוב 88	₪ 22,000
אלי כהן	17/01/2019	6954	134	ארלוזורוב 40	₪ 23,000

שמאית המשיבה מעריכה שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך 23,000 ₪.

שטח לחישוב, סיכום מקדמים וערכי שווי:

שטח קומה טיפוסית	169.34
שטח קומה טיפוסית ללא חדר מדרגות	154.34
תוספת קומה עפ״י הנסיגות	123.44
מקדם דחייה למושעא	0.79
עלויות התאמה - בינוי חדש על ישן	370
מקדם לדירת גג	1.2
מקדם מרפסת גג במצב חדש	0.3
מקדם מרפסת גג במצב קודם	0.25
שווי מ״ר מבונה	₪ 23,000
קרן חניה	₪ 48,316

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

תחשיב השבחה :

מהות	שטח	מקדם/₪	מ"ר אקוי/ ₪
תוספת קומה	154.34	1	154.3
תוספת קומת גג בנסיגות	123.44	1.2	148.1
מרפסת גג	30.90	0.3	9.3
סך מצב חדש			311.7
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
השבחה גולמית			₪ 7,169,974
הפחתה למושע ודחייה		0.79	₪ 5,664,279
עלויות התאמה עודפות	277.78	₪ 370	₪ -102,779
ניכוי קרן חניה	3	₪ 48,316	₪ -144,948
סה"כ			₪ 5,416,553
חלק יחסי ברכוש המשותף		10.21%	₪ 552,873
השבחה			₪ 552,873
היטל השבחה			₪ 276,436

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

<u>תכנית 4474:</u>

<u>השימוש המיטבי:</u>

שמאית המשיבה הביא בחשבון כי המבנה הנדון הוקם 58 שנים לפני המועד הקובע וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

לבחינתה השימוש המיטבי הוא חלופת הריסה ובניה מחדש בשני מצבי התכנון.

<u>דחייה:</u>

מקדם דחייה ומושעא – 0.747, של 5 שנים בשיעור היוון של 7%.

<u>ערכי שווי:</u>

- מגורים

שמאית המשיבה מציגה עסקאות שנערכו בשנים 2022 – 2024.

להלן עסקאות שנערכו בבניין מגורים ללא שטחי מסחר:

תאריך טבר	גוש	חלקה	כתובת	שנת בנייה	קומה	מספר קומות	חדרים	חניה	שטח דירה	מחיר		שווי מ"ר בנוי	
02/01/2024	6215	200/7	המלך שלמה 89	2024	2	9	3	0	65	4,572,750	₪	70,350	₪
31/12/2023	6215	200/13	המלך שלמה 89	2024	4	9	3	0	66	4,520,000	₪	68,485	₪
31/12/2023	6214	548/138	בן נון יהושע 1	2024	1	10	3	0	67	5,008,044	₪	74,747	₪
03/12/2023	6217	312/14	בלנק 30	2023	5	8	3	0	78	5,300,000	₪	67,949	₪
23/11/2023	6217	317/4	רמברנדט 20	2021	1	6	3	0	88	5,400,000	₪	61,364	₪
23/10/2023	6217	70/13	ארלוורוב 132	2023	4	8	3.5	0	98	4,900,000	₪	50,000	₪
03/05/2023	6217	57615	שטרוק 11	2023	4	8	4	0	100	6,400,000	₪	64,000	₪
27/08/2023	6214	548/153	בלוך 41	2022	7	7	2.5	0	57	5,513,000	₪	96,719	₪
09/05/2023	6217	265/10	שטרוק 9	2023	1	5	4	0	96	6,820,000	₪	71,042	₪
23/04/2023	6217	267	בצלאל 9	2022	1	5	4	0	96	6,820,000	₪	71,042	₪
									ממוצע			70,000	₪

להלן עסקאות שנערכו בבניין מגורים מעל שטחי מסחר:

יום מכירה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מכירה	שטח	מחיר למ"ר	
09/07/2023	6213	64	אבן גבירול 146	5,110,000	67	76,269	₪
26/07/2022	6213	64	אבן גבירול 146	4,870,000	69	70,580	₪
13/06/2022	6213	64	אבן גבירול 146	4,600,000	69	66,667	₪
24/05/2022	6213	64	אבן גבירול 146	4,580,000	69	66,377	₪
					מכוצע	70,000	₪

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

שווי מ״ר מבונה למגורים:

שווי מ״ר בנוי	₪ 70,000
ניכוי מע״מ	1.17
ניכוי רווח יזמי	1.15
עלויות בנייה	₪ 14,000
שווי מ״ר מבונה	₪ 38,025
ובמעוגל	₪ 38,000

- מסחר

השמאית מציג עסקאות למסחר:

תאריך מכר	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח במ״ר	מחיר	שווי מ״ר בנוי
27/12/2023	6957	160	אשתורי הפרחי 22	1940	65	₪ 2,550,000	₪ 39,231
17/12/2023	6214	578/5	אבן גבירול 139	1950	35	₪ 2,300,000	₪ 65,714
30/11/2023	6214	485/20	ז'בוטינסקי 79	1950	24	₪ 1,600,000	₪ 66,667
29/08/2023	6955	5	דיזינגוף 222	1950	19	₪ 1,450,000	₪ 76,316
27/08/2023	6955	3	דיזינגוף 226	1950	22	₪ 1,465,776	₪ 66,626
15/12/2022	6216	83/3	אבן גבירול 314	1960	21	₪ 1,365,000	₪ 65,000
29/11/2022	6955	3	דיזינגוף 226	1950	22	₪ 1,670,000	₪ 75,909
07/09/2022	6902	114/1	בן יהודה 168	1980	75	₪ 5,000,000	₪ 66,667
מומוצע							₪ 65,266
התאמה למיקום						0.75	₪ 49,000

שווי מ״ר מבונה למסחר:

שווי מ״ר בנוי	₪ 40,000
ניכוי רווח יזמי	1.15
עלויות בנייה	₪ 6,500
שווי מ״ר מבונה	₪ 36,109
ובמעוגל	₪ 36,000

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

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

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

תחשיב:

מצב קודם

תכסית קומה	176.7
שטחי שירות לא כולל ממ"ד	20%
שטח פלדלת לקומה	141.4
סך פלדלת	929.7
שטח קומת גג	101.75

קומה	שטח	שימוש	מקדם	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה	סך שווי
קרקע	114	מגורים	1.2	136.8	₪ 38,000	₪ 5,198,400
א'	141.36	מגורים	1	141.36	₪ 38,000	₪ 5,371,680
ב'	141.36	מגורים	1	141.36	₪ 38,000	₪ 5,371,680
ג'	141.36	מגורים	1	141.36	₪ 38,000	₪ 5,371,680
ד'	141.36	מגורים	1	141.36	₪ 38,000	₪ 5,371,680
ה'	141.36	מגורים	1	141.36	₪ 38,000	₪ 5,371,680
גג בנסיגות	101.75	מגורים	1.2	122.094	₪ 38,000	₪ 4,639,572
מרפסת גג	39.62	מגורים	0.3	11.8845	₪ 38,000	₪ 451,611
סה"כ - מצב קודם						₪ 37,150,000

מצב חדש

תכסית קומה	343
תכסית קווי בניין	207.7
תכסית 85%	176.855
תכסית קומת מרתף	0.5
שטחי שירות ללא ממ"ד	20%
שטח פלדלת לקומה	114.75
שטח פלדלת לקומה	141.24
סך פלדלת	806.32

קומה	שטח	שימוש	מקדם	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה	סך שווי
מרתף - מסחר	171.5	מסחר	0.6	102.9	₪ 36,000	₪ 3,704,400
קרקע - מסחר	114.75	מסחר	1	114.75	₪ 36,000	₪ 4,131,000
גלריה - מסחר	115.9	מסחר	0.5	57.95	₪ 36,000	₪ 2,086,200
א'	141.24	מגורים	1	141.24	₪ 38,000	₪ 5,367,120
ב'	141.24	מגורים	1	141.24	₪ 38,000	₪ 5,367,120
ג'	141.24	מגורים	1	141.24	₪ 38,000	₪ 5,367,120
ד'	141.24	מגורים	1	141.24	₪ 38,000	₪ 5,367,120
ה'	141.24	מגורים	1	141.24	₪ 38,000	₪ 5,367,120
ו'	141.24	מגורים	1	141.24	₪ 38,000	₪ 5,367,120
גג בנסיגות	100.14	מגורים	1.2	120.168	₪ 38,000	₪ 4,566,384
מרפסת גג	41.1	מגורים	0.3	12.33	₪ 38,000	₪ 468,540
סה"כ - מצב חדש						₪ 47,158,000

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

סיכום:

תוספת שווי	₪ 10,008,000
דחייה ל- 5 שנים	74.73%
השבחה לחלקה	₪ 7,478,560
חלק יחסי ברכוש המשותף	10.21%
ההשבחה לנכס הנדון	₪ 763,344
היטל השבחה	₪ 381,672

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

10.2 שמאי המבקשים

נושאים שבמחלוקת:

<u>תכנית תא/3616 א'</u>

<u>תמ"א 38 – מצב קודם:</u>

לטענת שמאי המבקש, בחישוב ההשבחה הנובעת מתכנית תא/3616 א', יש לאמוד את שווי המצב הקודם תוך הבאה בחשבון של הוראות תמ"א 38, וזאת מאחר ותכנית תא/3616 א' אינה משפרת את תנאי המימוש שנקבעו בתמ"א 38 אלא אף מגבילה אותן. לשיטת שמאי המבקש, תמ"א 38 מהווה חלק אינטגרלי מהמצב התכנוני הקודם ואין להתעלם מתרומתה לשווי המקרקעין.

כתימוכין לטענה זו מפנה שמאי המבקש לפסק הדין בבר"מ 1975/24, שניתן ביום 16.10.2025, במסגרת הערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ 18618-12-22 (עניין לויתן), שם קבע בית המשפט העליון באופן מפורש כי תמ"א 38 הינה חלק מהמצב הקודם לצורך שומת היטל השבחה.

בנוסף, מפנה שמאי המבקש להכרעות שמאיות עדכניות התומכות בגישה זו, ובכללן שומה מכרעת שנערכה על-ידי השמאית רמה מאור בגו"ח 7078/30, וכן שומה מכרעת נוספת שנערכה על-ידה בגו"ח 6951/56, בהן הובאה בחשבון תמ"א 38 כחלק מן המצב הקודם.

<u>מצב קודם לחישוב</u> – שתי חלופות:

חלופה א': לטענת שמאי המבקש, בחלופה העיקרית לאומדן המצב הקודם יש להביא בחשבון את הבינוי הקיים בפועל בצירוף זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38. בהתאם להוראות התמ"א, ניתן היה לממש תוספת של עד 1.5 קומות על גבי הקיים, בדרך של קומה מורחבת וכן סגירת קומת עמודים מפולשת.

עוד נטען כי סגירת קומת הקרקע מתקזזת בין מצבי התכנון, ומשכך אין לה השפעה דיפרנציאלית על עצם ההשבחה הנבחנת.

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

חלופה ב׳:

למען הזהירות בלבד, וככל שייקבע שלא לקבל את טענת שמאי המבקש בדבר הכללת זכויות תמ״א 38 במצב הקודם, מציג השמאי חלופה שמאית נוספת הבוחנת את ההשבחה בהתעלם מזכויות אלו.

במסגרת חלופה זו נטען כי יש להביא בחשבון את יתרת זכויות הבנייה בגג מכוח תכנית תא/ג, הכוללות הקמת שתי יחידות דיור בגג, בשטח של כ-23 מ״ר לכל יחידה, ובסך הכול 46 מ״ר בנוי, הכולל חדרי גג, בצירוף מרפסת גג.

השמאי מדגיש כי שטחי הגג אינם צמודים לדירות העליונות, ולפיכך לבעל הזכויות קיים חלק יחסי בזכויות הבנייה בגג, שיש להביאו בחשבון במסגרת אומדן המצב הקודם.

<u>זכויות במצב החדש מכח תכנית 3616 א׳</u>:

תכנית תא/3616 א׳ מאפשרת מימוש זכויות בשני מסלולים: הריסה ובנייה מחדש או תוספת על הקיים. אף כי במסלול ההריסה היקף הזכויות רחב יותר, קביעת השימוש הטוב והיעיל אינה מבוססת על פוטנציאל תכנוני בלבד, אלא על היתכנות כלכלית ומעשית, תוך בחינת הבינוי הקיים, מאפייני הבעלות והעלויות הנלוות למימוש.

לטענתו, מסלול התוספת על הקיים עדיף, מאחר והבינוי הקיים תורם לערך הנכס ומפחית עלויות, בעוד שמסלול ההריסה כרוך בפגיעה בערך הבנוי ובהוצאות משמעותיות של פינוי, ביצוע והתמודדות עם חסמים תכנוניים. מסקנה זו, כך נטען, תואמת אף את עמדת שמאית המשיבה.

לעניין סך השטחים לחישוב אין כל מחלוקת בין שמאי הצדדים.

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

מרכיב דחייה ומושעא:

לטענת שמאי המבקשים, בשל קיומו של בינוי קיים ובהתחשב במימוש המיטבי בדרך של תוספת בנייה על הבניין הקיים, יש להביא בחשבון מקדם דחייה אשר יגלם את מרכיב המושע ביתרת זכויות הבנייה ואת מורכבות המימוש.

בחלופה א', לטענתו יש לאמוד מקדם דחייה של כ-10 שנים לפחות, ובחלופה זו הובא מרכיב המושע בנפרד בשיעור של 0.67, בהתאם להכרעת הח"מ בגו"ח 6110/261, כאשר ההפחתה יושמה על סך ההשבחה.

בחלופה ב', לטענתו ככל שלא יובאו בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם, נדרש מקדם דחייה שאינו נופל מ-10 שנים, אשר הוחל על המצב החדש בלבד.

מקדם התאמה

יש להביא בחשבון מקדם הפחתה להתאמת לבנוי הקיים בשיעור של 0.8, כמו כן בחלופה ב' הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 0.85 לתוספת שטח חדרי הגג במצב הקודם, כתימוכין הפנה להכרעות הבאות:

- הכרעתו של הח"מ בגו"ח 6110/261 – 0.89.
- הכרעתו של הח"מ בגו"ח 6145/888 – 0.85.
- הכרעתו של הח"מ בגו"ח 30027/85 – 0.8.

מקדם אקו' לשטחי הגג

שמאי המבקשים הביא בחשבון את המקדמים הבאים:

קומת גג חלקית - 1.15 בהתאם להכרעתו של הח"מ בגו"ח 6968/261.

מרפסת גג - 0.3 בהתאם להכרעתו של הח"מ בגו"ח 6968/261.

חדר על הגג - 1.

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

ערכי שווי מצב קיים:

שמאי המבקשים מביא בתחשיביו שווי מ״ר מבונה בסך של 21,000 ש״ח למ״ר, השמאי מציג מקבץ הכרעות כדלהלן:

החלטה של השמאי המכריע מר ארז כהן ברח׳ ארלוזורוב 34 (6954/5) – 20,500 ₪ למ״ר

החלטה של השמאי המכריע מר ערן ירקוני ברח׳ בארלוזורוב 43 (6954/12) – 21,000 ₪ למ״ר.

החלטה קודמת של הח״מ ברח׳ ארלוזורוב 180 (6110/261) – 22,000 ₪ למ״ר.

תחשיב – חלופה א׳:

מצב קודם - תמ״א 38					
מהות	שטח	מקדם אקוי׳	שטח	שווי מ״ר	סה״כ
קומה טיפוסית	154 מ״ר	1.00	154 מ״ר	₪ 21,000	₪ 3,241,140
דירת גג	110 מ״ר	1.15	127 מ״ר	₪ 21,000	₪ 2,658,215
מרפסת גג (בניכוי חדר מדרגות)	44 מ״ר	0.30	13 מ״ר	₪ 21,000	₪ 278,895
קרן חניה	03 מ״ר			₪ 48,316	₪ -144,948
סך					₪ 6,033,301
דחייה בגין מורכובת קניינית					0.67
התאמה לבינוי הקיים					0.80
חלק יחסי בזכויות					10.2%
סה״כ שווי מצב קודם					₪ 327,647
מצב חדש - תא/3616 א׳					
מהות	שטח	מקדם אקוי׳	שטח	שווי מ״ר	סה״כ
קומה טיפוסית	154 מ״ר	1.00	154 מ״ר	₪ 21,000	₪ 3,241,140
דירת גג	123 מ״ר	1.15	142 מ״ר	₪ 21,000	₪ 2,981,076
מרפסת גג	31 מ״ר	0.30	09 מ״ר	₪ 21,000	₪ 194,670
קרן חניה	3			₪ 48,316	₪ -144,948
סיכום ביניים					₪ 6,271,938
דחייה בגין מורכובת קניינית					0.67
התאמה לבינוי הקיים					0.80
חלק יחסי בזכויות					10.2%
שווי זכויות בניה - מצב חדש					₪ 340,607
השבחה לנכס					₪ 12,960
היטל השבחה					₪ 6,480

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

תחשיב – חלופה ב':

מצב קודם					
מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
חדר יציאה לגג	46 מ"ר	1.00	46 מ"ר	₪ 21,000	₪ 966,000
מרפסת גג (בניכוי מדרגות)	119 מ"ר	0.30	36 מ"ר	₪ 21,001	₪ 746,586
סך					₪ 1,712,586
דחייה בגין מורכבות קניינית					1.00
התאמה לבינוי הקיים					0.85
חלק יחסי בזכויות					10.2%
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 148,585
מצב חדש					
מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
קומה טיפוסית	154 מ"ר	1.00	154 מ"ר	₪ 21,000	₪ 3,241,140
דירת גג	123 מ"ר	1.15	142 מ"ר	₪ 21,000	₪ 2,981,076
מרפסת גג	31 מ"ר	0.30	09 מ"ר	₪ 21,000	₪ 194,670
קרן חניה	03 מ"ר			₪ -48,316	₪ -144,948
עלות הריסה חדר כביסה	13 מ"ר			₪ -500	₪ -6,250
סיכום ביניים					₪ 6,265,688
דחייה בגין מורכבות קניינית					0.56
התאמה (חדש ישן)					0.85
חלק יחסי בזכויות					10.2%
שווי זכויות בניה - מצב חדש					₪ 303,551
השבחה לנכס					₪ 154,966
היטל השבחה					₪ 77,483

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

<u>תכנית תא/4474:</u>

מהות ההשבחה: התכנית מאפשר הקמת בניין מגורים בן 8 קומות כולל קומת גג חלקית, לא כולל קומת גלריה למסחר.

בהתחשב במגבלות הניצול התכנית הנדונה אינה משביחה את המקרקעין, כפי שלטענת השמאי משתקף בעסקת המכר בנכס.

<u>אופן חישוב ההשבחה ועסקה בנכס:</u>

יש לאמוד את ההשבחה בשתי גישות, האחת ע״פ מודל כלכלי בהתאם לערכי הקרקע ומרכיבי דחייה, והשנייה בהתחשב בהסכם המכר מנובמבר 2024 על סך של 4,050,000 ₪.

עוד נטען על ידו כי בהתאם לניתוח עסקאות בסביבה לבחינתו התמורה משקפת תמורה סבירה לדירות מגורים ברח׳ ארלוזורוב.

<u>מקדם דחייה:</u>

בהתחשב במס׳ בעלי הזכויות במקרקעין והעבודות המתבצעות ברח׳ ארלוזורוב אשר מגבילות את הבניה בחלקה, יש להביא בחשבון דחייה במצב החדש לתקופה של שנתיים.

<u>קומת המרתף:</u>

הכללת 171.5 מ״ר כשטחי מסחר תת קרקעיים אינה מוצדקת, שכן בהתאם לתכנית ע׳1 השימושים במרתף מותרים במצב הקודם ולכן אין עילה לחיוב בהיטל השבחה. לחלופין נטען כי מאחר והמרתף נדרש לחניון תת קרקעי, ובהתחשב בהיקף יחידות הדיור והשטח הנדרש לחניה, לא נותרת יתרת שטח להקצאת שטחים נלווים למסחר, ובכל מקרה יש להביא שטחים אלו בערכי מגורים בניכוי תרומת החניה או תוך התחשבות בעלויות החפירה והקמת החניון.

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

ערכי שווי:

מגורים: יש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 33,500 ₪ למ״ר, בהתאם לשומה מכרעת של החי״מ בגו״ח 6110/261 (בהתאמה לשווי דירה בנויה בסך של 50,000 ₪ למ״ר בנוי.

שמאי המבקשים מציג עסקאות לדירות בנויות שנערכו ברח׳ ארלוזורוב אשר מגלמות את הפוטנציאל התכנוני לתוספת זכויות:

מועד	גו״ח	כתובת	שטח מדווח	קומה	שנה	תמורה מדווחת	תמורה למ״ר
31/10/2023	6217/563	ארלוזורוב 104	91	1/3	1950	₪ 4,400,000	₪ 48,352
07/05/2023	6213/843	ארלוזורוב 125	73	1/4	1950	₪ 3,750,000	₪ 51,370
01/01/2023	6217/584	ארלוזורוב 152	65	1/4	1960	₪ 3,200,000	₪ 49,231
31/05/2022	6214/634	ארלוזורוב 53	71	1/9	1960	₪ 4,600,000	₪ 64,789

מסחר: לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 28,000 ₪ למ״ר, בהתאם לשומה מכרעת של החי״מ בגו״ח 6110/261

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

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

תחשיבים :

מצב קודם					
מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
שווי הבנוי - מגלם זכויות בניה	80 מ"ר	1.00	80 מ"ר	₪ 50,000	₪ 4,000,000
מצב חדש					
מסחר קרקע	115 מ"ר	1.00	115 מ"ר	₪ 28,000	₪ 3,213,000
מסחר ביניים	115 מ"ר	0.50	57 מ"ר	₪ 28,000	₪ 1,606,500
דירתי מגורים	847 מ"ר	1.00	847 מ"ר	₪ 33,500	₪ 28,389,240
דירת גג	100 מ"ר	1.15	115 מ"ר	₪ 33,500	₪ 3,857,894
מרפסת גג	41 מ"ר	0.30	12 מ"ר	₪ 33,500	₪ 413,055
סך					₪ 37,479,689
דחייה					0.89
חלק יחסי בזכויות					10.2%
שווי יחסי - זכויות בניה					₪ 3,404,761
שימוש ביניים בגין דחייה הגדלת בעלי הזכויות					₪ 154,400
סך שווי מצב חדש - גישה כלכלית					₪ 3,559,161
גישה	שווי מצב חדש		משקל		סך
חישוב שווי זכויות	₪ 3,559,161		50%		₪ 1,779,581
עסקת מכר	₪ 4,050,000		50%		₪ 2,025,000
סה"כ - שווי מצב חדש משוקלל					₪ 3,804,581
השבחה ב ₪					₪ -195,419
היטל השבחה - 50%					₪ -97,710

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

10.3 תגובה חוזרת של שמאי המשיבה:

<u>מהות ההשבחה:</u>

לטענת שמאית המשיבה, שומותיה מבוססות על עקרונות הכלכלה המודרנית, תורת הערך ותורת התועלת, כאשר הבסיס המתודולוגי הוא בחינת תרומת התועלת לשווי. מאחר שתכנית 3616א היא תכנית קונקרטית המאפשרת הוצאת היתרי בנייה ומקנה תוספת זכויות משמעותית, הדרך היחידה לנטרול השפעת ציפייה תכנונית בעסקאות השוואה היא באמצעות גישת התועלת. מהות ההשבחה במקרה הנדון היא תוספת בנייה על גג הבניין המהווה רכוש משותף בהיקף של כ־311 מ״ר אקוויוולנטי.

<u>וודאות תכנית 3616 א׳:</u>

תכנית 3616א היא תכנית קונקרטית המקנה זכויות מוקנות, שאינן מותנות ואינן מוגבלות בזמן, בשונה מתמ״א 38. עמדת מינהל התכנון קובעת כי תכנית 3616א תמשיך לחול גם לאחר ביטול תמ״א 38, בניגוד לתכניות דומות ברשויות אחרות. לפיכך, הוודאות למימוש הזכויות מכוחה היא מלאה, וההשבחה שנוצרה מכוחה היא השבחה אמיתית החייבת בהיטל.

<u>זכויות בניה מכח תמ״א 38:</u>

אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ״א 38 במצב התכנוני הקודם, מהנימוקים הבאים:

הזכויות מכוח התמ״א אינן זכויות מוקנות אלא מותנות, כפופות להליך של הקלה לפי סעיף 149 לחוק ולשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית, ומתממשות רק עם הוצאת היתר בנייה (עפ״י פס״ד אליק רון). התמ״א הוגבלה מלכתחילה לתוקף של 5 שנים (סעיף 29 להוראות התמ״א), לא הוארכה, ובוטלה בפועל, כך שבמועד הקובע תוקפה היה עד שנת 2020 בלבד. הפטור מהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ב)(10)(ב) לחוק חל רק במימוש בדרך של היתר בנייה ולא במימוש בדרך של מכר, ובמקרה הנדון מדובר במימוש בדרך מכירה.

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

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

שמאית המשיבה מפנה לשורה ארוכה של פסקי דין, החלטות ועדות ערר והכרעות שמאים מכריעים, הקובעים כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם, ובהם בין היתר:

פסק הדין בעניין לויתן (עמ"נ 22-12-18618), אשר קבע כי הפטור אינו חל במכר וכי הזכויות בתכנית 3616א הן קונקרטיות, וכן כי יש לבחון את השפעת תמ"א 38 – פסק דין אשר ערעור עליו לעליון נדחה ביום 16.10.2025, אך טרם הוכרע סופית.
פסקי דין: עמ"נ 19-04-19341 ב. דייניש בע"מ, עמ"נ 20-09-33949 לביא, עע"מ 3662-22 דניאל פז השקעות, וכן עע"מ 5109/20 ו־5125/20 שלי ושדה – כולם קובעים כי זכויות תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ושוויין במצב קודם הוא אפס. הכרעות שמאים מכריעים (בלטר, תמיר שדה, רמה מאור, חגית רבינסון, ארז כהן) והחלטות ועדות ערר (לרבות ערר 2900/17 חיפה), אשר חזרו וקבעו כי ללא היתר בנייה מאושר אין ציפייה קונקרטית ואין מקום להבאת תמ"א 38 במצב קודם.

היטל השבחה נועד לשקף התעשרות אמיתית כתוצאה מפעולה תכנונית. הכללת זכויות מותנות ולא ודאיות במצב הקודם פוגעת בעקרון רציפות המס ובאינטרס הציבורי לגביית מס אמת, כפי שנקבע בפסיקה.

<u>זכויות בניה בגג:</u>

נטען כי זכויות לפי תכנית ג' לחדרי יציאה לגג ניתנות למימוש רק על ידי דירות הקומה העליונה. בהתאם לתיקון 126 לחוק, יש לחייב בהיטל השבחה רק מי שיכול לנצל את הזכויות בפועל. מאחר והדירה הנדונה אינה בקומה העליונה, אין לזקוף לה זכויות אלו.

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

דחיית מימוש הזכויות

לטענת המשיבה, אין מניעה תכנונית לניצול הזכויות שנקבעו בתכנית 3616א, והמקדם הרלוונטי היחיד הוא דחייה בשל מושע. יש להביא בחשבון דחייה סבירה תכנונית ולא דחייה בפועל, כאשר בפועל הוצאו היתרים רבים למימוש התכנית ברובע 3. מקדם הדחייה נקבע בהתאם למאפייני הבניין בלבד.

עלות התאמה עודפת

שמאית המשיבה טוענת כי אין לחשב מקדם התאמה כוללני, אלא להביא בחשבון עלויות התאמה בפועל לפי עלות למ"ר. בהתאם לחוות דעת מהנדס, עלויות התאמה לבנייה חדשה על בניין קיים עומדות על כ-370 ₪ למ"ר. נקבע כי אין מקום להתעלם מהשבחת הדירות הקיימות כתוצאה מחיזוק ושיפוץ הבניין.

לטענת המשיבה, חיזוק הבניין משביח את הדירות הקיימות לפחות בגובה העלות, ודירה בבניין מחוזק שווה יותר מדירה בבניין לא מחוזק. התעלמות מהשבחה זו אינה סבירה שמאית.

שטחי מרתף במצב הקודם:

טענת המשיבה, בהתאם לפסיקה ולהכרעות שמאים מכריעים רבות, אין להביא בחשבון שווי לשטחי מרתף במצב קודם בחלופה של הריסה ובנייה, למעט שטחי שירות כגון מחסנים. שומות והכרעות רבות (אלי כהן, דוד דדון ואחרים) קבעו כי לא נזקף שווי למרתפים במצב קודם, לרבות בתכניות 3616א, 3729א ו 4474.

שימוש מטבי – תכנית 4474:

לטענת המשיבה, השימוש הטוב והיעיל הן במצב קודם והן במצב חדש הוא הריסה ובנייה מחדש. התכנית מאפשרת מסחר בקומת הקרקע, גלריה ושימושים עיקריים בקומת המרתף במצב החדש, בעוד שבמצב הקודם לא ניתנה השבחה בגין מרתפים. בהתאם לפסיקה (פס"ד אשדר, בר"מ 6547/19 ארמן פרץ), מועד ההשבחה הוא מועד אישור התכנית או ההקלה המאפשרת את מימוש הזכויות.

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

ערכי שווי:

לטענת המשיבה, שווי מ״ר מבונה למגורים נקבע סביב 35,000 ₪, ולמסחר לפי מקדמים נמוכים יותר, בהתאם להכרעות שמאים מכריעים (רמה מאור – 6213/843, דוד דדון – 6108/599), תוך קביעת מקדמי דחייה של 5–7 שנים.

דחייה:

בהתאם לפס״ד נועה לב, הדחייה מחושבת על רכיב ההשבחה בלבד ולא על שווי המצב החדש.

גישת השוק – עסקאות ההשוואה:

שמאית המשיבה מציגה מקבץ עסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע לאישור תכנית תא/4474 ברח׳ ארלוזורוב:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ״ר	מחיר	מחיר למ״ר
3/3/2024	6954	4	ארלוזורוב 32	33	2,740,000	83,000
11/4/2024	6954	4	ארלוזורוב 32	18 מחסן במרתף	950,000	52,800
7/4/2024	6954	134	ארלוזורוב 40	50	3,900,000	78,000
14/7/2024	6954	134	ארלוזורוב 40	52	3,710,000	71,300
9/3/2025	6954	134	ארלוזורוב 40	50	3,450,000 נמכר בכינוס	69,000

לטענתה העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה לעניין שווי המצב הקודם מגלמות פוטנציאל מאישור תכנית תא/4474.

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

10.4 במסגרת טיפול בתיק אחר בו מוניתי לטפל, שעוסק בתוכנית תא/3616א', נציג המשיבה, היא עיריית תל אביב, הציג בפני נייר עמדה של הוועדה המקומית לסוגיית שווי המצב הקודם לאחר פס"ד לויתן. בתמצית, כטענה חלופית מעבר לטענותיה לגבי אי תחולת פוטנציאל מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, לגביהם בקשה המשיבה דיון חוזר, נטען שמקדם שווי של 0.5 לזכויות התמ"א במצב הקודם משקף את שיקול דעתה של הוועדה המקומית ואת העובדה שתמ"א 38 היא תוכנית מתכלה עם זמן פקיעה, בשונה מתכנית תא/3616 א'.

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

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

11.1 הנושאים שלא במחלוקת:

מועד קובע לכלל התכניות.

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

גורם המימוש - בדרך של מכר.

חלופת תוספת על הקיים כשימוש המיטבי במצב החדש לתוכנית 3616 א'.

היקף שטחים לניצול במסגרת תוספת על הקיים בתכנית תא/3616 א'.

קרן חניה.

12.2 הנושאים שבמחלוקת:

תכנית 3616 א':

<u>תמ"א 38 במצב הקודם</u>:

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

הכרעה:

על מנת לבחון השפעת אישור תכנית הרובעים, המכילה למעשה את הוראות תמ"א 38 תוך שינויים שבשיקול דעת הוועדה המקומית, בחנתי שינויי מחירים בכל הגושים שבתחום תכניות הרובעים 3 ו- 4 בתל אביב לארבעה מועדים:

מועד הפקדת תמ"א 38

מועד אישור תמ"א 38

מועד הפקדת תכנית הרובעים

מועד אישור תכנית הרובעים

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

הבחינה באותם התחומים נעשתה על-ידי חלוקת קבוצות הנתונים לאלה שהוקמו לפני 1981 ואלו שהוקמו אחרי 1981 ולגביהם לא חלות התוכנית הנבחנות.

חלוקה נוספת הייתה לסוגי מבנים על-פי אופי המבנים: בנייה טורית (יותר מכניסה אחת ויותר מאגף אחד למבנה). אל מול בנייה רוויה שאינה טורית. הובאו בחשבון מבנים שמספר הקומות שלהם הוא המרבי המותר על-פי תכנית תקפה (לפני הקלות) וזאת על-מנת לצמצם את ההטיה הנובעת מזכויות בנייה שאינן מנוצלות על שווי הממכר.

חלוקה אחרונה נעשה ביחס למראה החיצוני של המבנה בו בוצע העסקה וזאת על-מנת להפריד בין מבנים משופצים לבין מבנים ששמרו על צביונם המקורי. ככל שהיה בידנו מידע לגבי הצמדת חניות / מחסנים מתוך היתרי בנייה ו/או נסחי רישום, אלו הובאו בחשבון בניתוח הנתונים.

נבחנו מאות נתונים בארבעה מועדים, מהם נופו עסקאות שלא התאימו לחלוקות שלעיל, אשר נותחו סטטיסטית.

במהלך הסקר נתקלנו בשני קשיים מרכזיים:

משתנה גיל המבנה - לא מצאנו פער עקבי באופן מובהק ולינארי ביחס לשנת הבנייה (בתוך הקבוצות של הקמת מבנה עד 1981 ולאחר מכן), הפער בא לידי ביטוי באופי המבנה (טורי / קונבנציונלי, משופץ וכד').

כשל שוק - לקח זמן לשוק להפנים ולהבין את הוראות תמ"א 38 (כמו גם לוועדות המקומיות עצמן). הבחינה שערכנו התמקדה בנתונים שמקורם במהלך שישה חודשים לפני ואחרי כל נקודת זמן נבחנת. הרחבת הפער מכניס לסקר השפעות של שינויי מחירים כלליים בשוק ויוצר הטיות נוספות שאין מקורן באישור התוכנית עצמה. צמצום מועדי העסקאות נופל לפרק זמן בו כשל השוק להבין את משמעות הוראות התוכנית.

עד כה עולות מהסקר התובנות שלהלן:

תמ"א 38 יצרה עליית מחירי מקרקעין אשר באו לידי ביטוי עם הפקדתה תוך שינוי הדרגתי שמוצה באישורה של התוכנית.

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

ביחס לתכנית הרובעים נצפה שינוי נקודתי במקרים של הבדל בזכויות שהוענקו בתכנית הרובעים לזכויות שהוענקו בתמ"א 38 למגרש מסוים. למשל, זכויות שאינן ישימות עקב מגבלות הנובעות מצורת המגרש או מבנה קיים, או להבדיל, הטבות אחרות שמעניקה תוכנית הרובעים. שינוי אחר מקורו בוודאות הנוספת שהוענקה בתוכנית הרובעים לעומת תמ"א 38.

הלכת **לוסטרניק** קובעת כי השמאי יכול להביא בחשבון אומדן השווי במצב הקודם ציפייה כללית להתפתחות סביבתית או התפתחות עירונית כללית לרבות ציפיות כלליות לשינוי ייעוד עתידי ככל שהוא בא בחשבון בשווי המקרקעין, אולם למעט ציפייה הקשורה לתכנית המשביחה עצמה [(רע"א 4487/01 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות נ' לוסטרניק** (2003)]. יישומה של הלכת לוסטרניק באשר לאומדן שווי המצב הקודם לתכנית שהוכנה מכוח תמ"א 38, יאפשר נטרול הפוטנציאל התכנוני מכוח תמ"א 38 משווי המגרש במצב הקודם, כאשר הקשר הנסיבתי בין התמ"א לתוכנית החדשה חזק, קרי שאינם בגדר ציפיות כלליות אלא כאלה הנשאבות מהוראות התמ"א עצמה ביחס למגרש הנישום (למשל תוכנית שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38).

כאשר הקשר בין התמ"א לתכנית החדשה רופף, אין לנטרל את השפעת הפוטנציאל הנובע מהתמ"א משווי המגרש במצב הקודם. כך למשל עליית שווי סביבתי כללי הנובע מיישום הוראות התמ"א ביחס למבנים סמוכים שהעלו את ערך המקרקעין בסביבה.

על-פי גישה זו, לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38 בעת קביעת ה"מצב הקודם", אלא בעת חישוב השבחה יש לבודד את עליית ערך הקרקע כתוצאה מהתכניות המשביחות מתוך העלייה הכוללת בשווי הקרקע, אשר עשויה להיות מושפעת גם מגורמים אחרים לתוכנית המשביחה. בכלל זה גם את השפעותיה של תמ"א 38 במצב הקודם, ככל שהביאה לעליית שווי המקרקעין. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק [עמ"ן (מינהליים ת"א) 18618-12-22, **שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב,** (8.1.2024).

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

הכללת פוטנציאל ממשי אשר אינו מכוח התוכנית המשביחה אלא מכוח תוכניות אחרות במצב התכנוני הקודם עשוי להיות מגולם בערכי שווי בסביבה הקרובה.

תוכנית 3616א׳ הוכנה מתוקף סעיף 23 לתמ״א 38.

בסעיף 2.1. (ג) להוראות התוכנית תחת כותרת סעיף ״מטרת התוכנית״ נרשם: חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ״א 38 על שינוייה תוך 8התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ״א/38״ ובסעיף 1.6 ״יחס בין התוכנית לתוכניות מאושרות קודמות, נקבע כי התוכנית כפופה להוראות תמ״א 38 ונערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ״א 38 ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התמ״א יגברו הוראות תוכנית זו.

לנוכח הזיקה ההדוקה בין תמ״א 38 לתוכנית 3616א׳ שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ״א 38, להערכתי אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ״א 38 במצב הקודם במימוש הנוכחי.

<u>הערה</u>

סמוך לפני המינוי בתיק זה, התקבל פס״ד בביה״מ העליון בר״מ 1975/24 ; בר״מ 25226-04-25, **עיריית ירושלים נ׳ לויתן אדיב שמואל ואח׳** (16.10.2025). באותו פס״ד נקבע בין היתר ״.. בעת שומת המצב הקודם של המקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ״א 38 לשווים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי..״ (ראו פסקה 94).

בדיון טענו שמאי המשיבה שעיריית תל אביב בקשה דיון חוזר וטרם התקבלה החלטה. מכיוון שהעניין עומד בדיון משפטי, החלטתי זו תהיה בשתי חלופות.

לנוכח פסק הדין עמדתנו בדיון לעיל תהווה חלופה הכוללת פטנציאל מכוח התמ״א במצב הקודם והתחשיב ללא הפוטנציאל במצב הקודם יהווה חלופה תחשיבים בגוף ההחלטה.

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

<u>דחייה - מרכיב המושע</u>:

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את מרכיב הדחייה לתקופה של 7 שנים שיגלם את המורכבות בנכס הנדון (בחלופת תמ"א 38 במצב הקודם), בעוד ששמאי המשיבה מביא בחשבון דחייה לתקופה של 4 שנים על תוספת השטח.

הכרעה:

אישור תכנית בנין עיר אינו מהווה נקודת סוף לדחייה. בנשוא הדיון לצורך מימוש הבנייה יש צורך בהסכמת השותפים במקרקעין.

מקדם דחייה בוחן את משך הזמן הסביר למימוש הזכויות. בין מקדם הדחייה למקדם הבעלות המשותפת ודחייה למתן היתר בתנאים המיוחדים ככל שקיימים בתוכנית למתן היתר. הדחייה משקפת את מרכיב הזמן והסיכון הנדרשים למימוש הזכויות. הפעולות להסדרת ההסכמות והליכי הרישוי מתבצעות לעתים במקביל ובחפיפה של זמנים.

מקדם בעלות משותפת מניח שתוך מספר שנים תהיה הסכמה רבתי של בעלי הזכות בבניין לתוספת הבנייה, ובמקרים בהם קיימת מחלוקת בעניין חלוקת הזכויות גם הסכמה לחלוקת הזכויות, להסכם עם קבלן, ככל שיש בו צורך וכד'. המקדם מבטא באופן חלקי (במסגרת שיעור ההוון) סיכון ואי וודאות.

חוסר הוודאות לא נובע רק מהסיכון שבאי מימוש או מימוש בדחייה ממושכת יותר, הוא נובע בין היתר מאי הוודאות ביחס לדרישות ההנדסיות הנובעות מתוספת הבנייה למועד ההסכמות, ככל שתתגבשנה, שינויים ברכוש המשותף (חניות, התאמת מעליות, פתרונות מיגון במגבלת קווי בניין, וכד') ומטרדים בתקופת הבנייה. מקדם חוסר וודאות / סיכון ניתן להביא בחשבון בשיעור ההוון, בתקופת הדחייה או כמקדם עצמאי הנוסף על האמור.

מקדם הבעלות המשותפת נקבע לפיכך גם ובעיקר בהתחשב בהרכב הבעלויות, מספר השותפים והחלק המוערך, מורכבות היחסים בין השותפים, קיומו של הסכם שיתוף, פוטנציאל פירוק שיתוף, מורכבות תוספת הבנייה, היקפה, אופי המבנה וכד'.

עוד יצוין כי למרות חישוב מקדמים לכל מרכיב, בסופו של דבר קיימת חפיפה

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

אפשרית בין המקדמים ולכן המקדמים נקבעו בהתחשב בחפיפה אפשרית, באופן שצמצום אחד יכול להביא להרחבת האחר והפוך.

להלן החלטות קודמות של הח״מ לעניין מקדמי דחייה:

החלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6903/78, בתחום תוכנית 3616א׳ למימוש במכר, הוערך מקדם דחיה בשיעור 0.627 הנשען על תקופת דחיה של 8 שנים ושיעור היוון 6% (10 יח״ד – רשום כבית משותף).

החלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6961/76, בתחום תוכנית 3616א׳ למימוש במכר, הוערך מקדם דחיה בשיעור 0.508 הנשען על תקופת דחיה של 12 שנים ושיעור היוון 6% (אינו רשום כבית משותף).

החלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6902/154, בתחום תוכנית 3616א׳ למימוש במכר, הוערך מקדם דחיה בשיעור 0.417 הנשען על תקופת דחיה של 15 שנים ושיעור היוון 6% (אינו רשום כבית משותף).

החלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 7078/47, בתחום תוכנית 3616א׳ למימוש במכר, הוערך מקדם דחיה בשיעור 0.665 הנשען על תקופת דחיה של 7 שנים ושיעור היוון 6% (אינו רשום כבית משותף).

החלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6217/456, הוערך מקם דחיה 0.747 הנשען על תקופת דחייה של 5 שנים, שיעור היוון 6% (8 יח״ד רשום כבית משותף).

נכון למועד הקובע הנכס רשום כבית משותף ומורכב מעשר תתי חלקות (תשע יחידות), בהתחשב במס׳ בעלי הזכויות בחלקה ובהתאמה להכרעות קודמות וכמפורט שם, אני אומד מקדם דחייה בשיעור של 0.747 לתקופה של 5 שנים.

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

מקדם התאמה:

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור של 20%, מנגד שמאי המשיבה מציג עלות התאמה בסך של 370 ₪ למ״ר (במבחן התוצאה הכוללת מניב כ 2% מסה״כ).

הכרעה:

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6110/261, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.89 ביחס לשטחי הבניה הנוספים.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6903/78, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.80 ביחס לשטחי הבניה הנוספים.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6961/76, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.85 ביחס לשטחי הבניה הנוספים.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6095/154, הוערכה עלות עודפת לבינוי חדש על ישן בסך 2,000 ₪/מ״ר תוספת בניה.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 7078/47, הוערכה עלות עודפת לבינוי חדש על ישן בסך 2,000 ₪/מ״ר תוספת בניה.

בהחלטת שמאי מכריע אלי כהן בגוש/חלקה 7078/154, סקר השמאי עלות התאמה בפרויקטים שונים ברחבי העיר תל אביב וקיבל עלות חיזוק ממוצעת של 2,740 ₪.

בהחלטת שמאי מכריע אלי כהן בגוש/חלקה 6961/63, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.8 ביחס לשטחי הבניה הנוספים.

בהחלטת שמאית מכריעה רינת וייס רביב בגוש חלקה 6961/81, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.8 ביחס לשטחי הבניה הנוספים.

מאחר ומדובר בתוספת מבנה מעל מבנה קיים, סופגת הבנייה החדשה פחת פיזי הנובע מהקמת מבנה חדש על ישן ופחת תכנוני הנובע מאילוצי תכנון הנובעים ממסגרת מבנה קיים. פחת זה נאמד על-ידי שמאים מכריעים בטווחים שבין 0.7-0.9.

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

בהחלטות קודמות של הח״מ הובא בחשבון בדרך כלל מקדם של 0.8 -0.9 על-פי הנסיבות שם בהתחשב באופי הבינוי ובחפיפה אפשרית עם מקדמים נוספים.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש 6021 חלקה 1002 (וראו גם גוש 6158 חלקה 1368) בחנתי את המקדם בנתוני השוואה בפרויקט בעל אופי דומה ככל האפשר. לצורך בחינה זו, איתרתי מבנה, אשר עבר תמ״א 38 במסלול חיזוק והרחבת בנייה קיימת, בו קיימים נתוני השוואה רבים באופן יחסי, ובסמוך לו מבנה עם דירות חדשות שנמכרו בסמוך, המאפשר לבחון פער בין דירות בקומות שהוספו (חדש מעל ישן מול חדש) לדירות בקומות מקוריות ששופצו והורחבו (משופץ מול חדש) ובאופן המאפשר לבחון את שינויי המחיר בין התקופות לרבות שינויי המחירים הנובעים מעצם חלוף הזמן לקראת מימוש תמ״א 38.

הנתונים שנבחנו נלקחו ממאגר מס שבח. הנתונים נבחנו ביחס למידע מתיק הרישוי וביקור במקום להתרשמות חיצונית. מניתוח הממצאים מתקבל מקדם התאמה בין חדש מעל ישן לעומת חדש 0.89 (11%).

שווי מר״א נבחן ביחס להחלטות שניתנו ברובן לפרויקטים במסלול חיזוק ותוספת ומגלם בחלקו תוספות מעל מבנה קיים ולפיכך קיימת חפיפה חלקית בין מקדם התאמות הבנייה למקדם בנייה ישן על חדש.

לצד האמור, שיפוץ הבניין הנדרש בתוספת בנייה של ישן על חדש, מעלה ככלל את שווי הבנייה הקיימת לאחר שיפוצה וחיזוק המבנה על תשתיותיו החדשות.

בהתאם לאמור לעיל נראה לי סביר לעמוד מקדם ההפחתה בשיעור 0.89 מסך ההשבחה הכוללת. מקדם זה משקלל את כלל ההשפעות המייצרות את הפער ביחס לשווי דירות חדשות בבניין חדש שנבנה מן היסוד.

<u>מקדם אקו׳ לשטחי הגג</u>:

שמאי המבקש אומד את שטחי הגג במקדם 1.15 למ״ר עיקרי ו - 0.3 לשטחי המרפסת. בנוסף לכך אומד שמאי המשיבה את שטחי חדרי הגג (במצב הקודם) במקדם בשיעור של 1. מנגד שמאי המשיבה אומד את שטחי הגג במקדם בשיעור של 1.2 עיקרי ו - 0.3 לשטחי המרפסת.

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

הכרעה:

קיימת חפיפה בין התועלת מהמרפסת למקדם כללי לדירת הגג. יש הנוקטים במקדם כולל ויש הנוקטים במקדם מפוצל לחדר הגג ולמרפסת, אשר במצטבר אמורים להניב תוצאה דומה לשימוש במקדם יחיד. פיצול המקדמים בין הגג למרפסת מאפשר רגישות גבוהה יותר לשינוי שטחי המרפסת או הגג. ככל ששטח המרפסת גדול ביחס לחדר הגג, כך יפחת בהתאמה מקדם המרפסת. ככל שצורת המרפסת ופריסתה יהיו נוחים יותר, שוויה האקוויוולנטי גדול יותר וכן, ככל שמידת ההפרעה ממתקנים משותפים תהיה נמוכה יותר, כך יגדל שוויה האקוויוולנטי. ביחס לחדר על הגג, ככל שתועלת השימוש מהגג גבוהה יותר ביחס לתכונותיו כגון שטחו, צורתו, כווני האויר וכד׳, יהיה המקדם גבוה יותר.

בנסיבות נשוא החלטה זו, בהתחשב בשוליות השטח, אופי הבינוי, יחס השטחים בין המרפסות לשטח דירתי עיקרי, הבאתי בחשבון את מקדמי השווי הבאים:

מקדם מרפסת גג ב - 0.3.

מקדם דירת הגג ב - 1.15 (ראו למשל החלטות קודמות של הח״מ בגו״ח 6110/261, 6212/1192 ו - 6902/154).

מקדם האקו׳ לשטחי חדר הגג - 1.00 (ראו למשל החלטה קודמת של הח״מ בגו״ח 6631/128).

<u>שטחי הגג במצב הקודם – חלופה ב׳ (ללא תמ״א 38):</u>

לטענת שמאית המשיבה מכיוון שלפי תיקון 126, אין לחייב דירות שאינן בקומות העליונות בגין זכויות הבניה בגג מכח תכנית גגות לתוספת חדר על הגג, בהתאמה, אין להביא זכויות אלה בחשבון גם בתחשיב כאן.

שמאי המבקש חולק על טענה זו.

הכרעה:

תיקון 126 שינה את נקודת הכובד של היטל ההשבחה ומטיל אותה על מי שנהנה מההשבחה בפועל, הוא בעל הדירה העליונה שמקים את החדר על הגג ומדירתו

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

מתאפשרת הכניסה לבנייה זו. התיקון נועד לצור מצב שבו הנהנה ישלם את היטל ההשבחה. לדירה שאינה עליונה אין יכולת מימוש עצמאית לחדר על הגג ואין לה שליטה על חדר כזה.

יחד עם זאת, מבחינה קניינית, כאשר הזכות בגג אינה צמודה לדירה העליונה, כל בעל דירה הוא שותף קנייני מלא בגג, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף. זכות לבנייה עתידית על הגג היא חלק מזכות זו. לכל דירה זכות קניינית פוטנציאלית בשווי הכלכלי, גם אם אינה ניתנת למימוש עצמאי. בכדי שדיירי הקומות העליונות יוכלו לנצל זכויות אלו יידרשו בהסדרה מול יתר דיירי הבניין.

היטל השבחה, אינו בוחן רק מי יממש את הזכות, אלא גם את שווי הזכות הכלכלית ערב אישור התוכנית המשביחה. עצם העובדה שדירה מסוימת לא תוכל להקים ולנצל בעצמה בניית החדר על הגג, אינה שוללת קיומו של שווי כלכלי הנובע מהזכות הקניינית. שוק המקרקעין מתמחר גם זכויות שדורשות הסכמות, או זכויות שעתידות להימכר, במקדמי שווי שונים. זכות שאינה ניתנת למימוש עצמאי אינה חסרת שווי, אלא ששוויה נמוך יותר במסגרת המגבלות. התעלמות משוויה היחסי של דירת מגורים ברכוש המשותף ייצור השבחה שמקורה בייחוס ולא בתוכנית.

מכלל האמור להערכתי גם אחרי תיקון 126 ניתן לייחס שווי לכלל הדירות על-פי חלקן היחסי ברכוש המשותף, הגם שפועל להטיל את ההשבחה רק על הדירה העליונה שנהנית. במילים אחרות, תיקון 126 משנה את זהות החייב ולא את אופן קביעת שווי הזכות הקניינית במצב הקודם.

מבחינה מעשית, יש לחשב את שווי הזכות במצב הקודם, להפחית מקדם התאמה (אי וודאות, תלות בהסכמות, מימוש וזימון). באופן זה מתקבל שווי זהיר שאינו מתעלם מהזכות הקניינית.

ראו גם החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי ביחס לחלקה סמוכה גוש 6955 חלקה 98, (ארלוזורוב 31 הסמוך), שם בתחשיב הובאו בחשבון זכויות הבניה בגג לפי חלקו היחסי של בעל הדירה בקומת הקרקע.

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

ערכי שווי:

שווי מ״ר מבונה למגורים בשומת המשיבה - 23,000 ₪ למ״ר.

שווי מ״ר מבונה למגורים בשומת המשיבה - 21,000 ₪ למ״ר.

הכרעה:

להלן סקירת החלטות מהסביבה הקרובה:

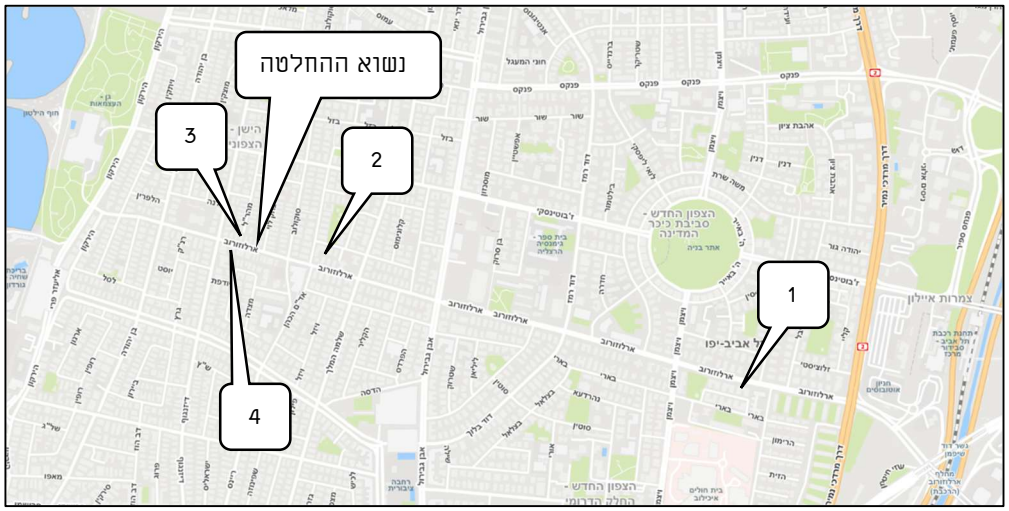
החלטה קודמת על ידי הח״מ ברח׳ ארלוזורוב 180 בגו״ח 6110/261 – 22,000 למ״ר מבונה.

החלטה על ידי מר ארז כהן ברח׳ ארלוזורוב 41 בגו״ח 6955/101 – 20,500 למ״ר מבונה.

החלטה שנערכה על ידי גב׳ נורית ג׳רבי ברח׳ ארלוזורוב 31 בגו״ח 6955/98 - 24,000 למ״ר מבונה.

החלטה שנערכה על ידי מר אלי כהן ברח׳ ארלוזורוב 32 בגו״ח 6954/4 - 23,000 למ״ר מבונה.

תרשים נתוני החלטות ביחס לנשוא החלטה זו:



בהתאם לאמור לעיל, כמפורט בהחלטות עצמן ובהתאמה למיקום הנכס ואפיו, אני אומד שווי מ״ר מבונה **בהתחשב במיקום הנכס** בסך של 23,000 ₪ למ״ר.

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

תוספת שטחים:

להלן שטחים לחישוב במצב החדש בהתאם לשומות הצדדים:

שטח קומה טיפוסית - 169.34 מ"ר.

שטח קומה בניכוי חדר מדרגות - 154.34 מ"ר.

שטח קומת גג בנסיגה - 123.44 מ"ר.

הכרעה:

להלן שטחי המצב החדש בהתאם להוראות התוכנית והיתרי הבניה:

שטח קומה טיפוסית בהיתר הבניה - 182.51 מ"ר (בהתאמה למדידה עצמאית שנערכה ע"ג תכנית הבקשה להיתר).

שטח קומה בניכוי חדר מדרגות - 164.51 מ"ר.

שטח קומת גג חלקית (בנסיגה) - 133.61 מ"ר.

טבלת שטחים מתכנית הבקשה להיתר:

מפלס	קיים	מוצע	בנוי	מרפסות	סה"כ
מרתף	38.97 מ"ר	01.18 מ"ר	40.15	0.00	40.15
קרקע	13.05 מ"ר	01.09 מ"ר	14.14	0.00	14.14
א'	143.05 מ"ר	01.49 מ"ר	144.54	37.97	182.51
ב'	143.05 מ"ר	01.49 מ"ר	144.54	37.97	182.51
ג'	143.05 מ"ר	01.49 מ"ר	144.54	37.97	182.51
ד'	143.05 מ"ר	01.49 מ"ר	144.54	37.97	182.51
ה'	13.64 מ"ר	12.50 מ"ר	26.14	0.00	26.14
סה"כ			658.59	151.88	810.47

הפערים בין השטח לעיל לעומת השטח שבהסכמת הצדדים נובע מפערים במדידה גרפית. למרות הפער בשטח הנובע ממדידה גרפית שערכתי ושטחי הבנייה בתוכנית ההגשה להיתר בנייה, משלא הייתה מחלוקת בין הצדדים לגבי השטחים, הבאתי את המוסכם על הצדדים שלא הועמד במחלוקת בפני.

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

<u>תחשיב השבחה</u>:

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

במצב הקודם לזכויות מכוח תמ״א 38 יובא בחשבון מקדם 0.8 עקב אי וודאות להיקף הזכויות שתאושרנה, שיקול דעת הוועדה המקומית ודחייה אפשרית עד לבירור הזכויות שתאושרנה מכוח התוכנית (המקדם רק לגבי תוספת הזכויות שמכוח התמ״א).

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

חלופה א' - פוטנציאל מכוח תמ"א 38 במצב הקודם:

מצב קודם - תמ"א 38			
מהות	שטח/כמות	מקדם אקוי'	סה"כ
קומה טיפוסית	154.34	1.00	154
דירת גג	77.17	1.15	89
מרפסת גג (בניכוי חדר מדרגות)	77.17	0.30	23
סה"כ			266
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
סך מצב קודם			₪ 6,123,440
אי וודאות למימוש זכויות מכח תמ"א 38			80%
סך מצב קודם			₪ 4,898,752

מצב חדש - תא/3616 א'			
מהות	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ
קומה טיפוסית	154.34	1.00	154
דירת גג	123.44	1.15	142
מרפסת גג	30.90	0.30	9
סה"כ			306
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
סך מצב חדש			₪ 7,028,018

השבחה גולמית			₪ 2,129,266
קרן חניה	3.00	₪ 48,316	-144,948
בניכוי קרן חניה			₪ 1,984,318
דחייה בגין מושע			0.75
התאמה לבינוי הקיים (מגלם הריסת בינוי בגג)			0.89
סך מתואם			₪ 1,319,690
חלק יחסי בזכויות			10.2%
השבחה - נישום			₪ **134,702**
היטל השבחה			₪ **67,351**

מקדמי דחייה / בינוי מעל הקיים / מושעא הובא בחשבון למרכיב ההשבחה.
מקדם 0.8 אי וודאות במצב הקודם (לזכויות תמ"א 38) מגלמות חפיפה חלקית עם מקדם המושעא שחל על ההשבחה.

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

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

מצב קודם - בינוי חדרים על הגג			
מהות	שטח/כמות	מקדם אקוי'	סה"כ
חדר יציאה לגג	46.00	1.00	46
מרפסת גג (בניכוי מדרגות ושטח משותף - 1/3)	63.67	0.30	19
סה"כ			65
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
סך מצב קודם			₪ 1,497,346

מצב חדש - תא/3616 א'			
מהות	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ
קומה טיפוסית	154.34	1.00	154
דירת גג	123.44	1.15	142
מרפסת גג	30.90	0.30	9
סה"כ			306
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
סך מצב חדש			₪ 7,028,018

השבחה גולמית			₪ 5,530,672
קרן חניה	3.00	₪ 48,316	-144,948
בניכוי קרן חניה			₪ 5,385,724
דחייה בגין מורכובת קניינית			0.75
התאמה לבינוי הקיים (מגלם הריסת בינוי קיים)			0.89
סך מתואם			₪ 3,581,828
חלק יחסי בזכויות			10.2%
השבחה - נישום			₪ **365,601**
היטל השבחה			₪ **182,800**

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

תא/4474

השימוש המיטבי במצב הקודם:

לטענת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי במצב הקודם הוא הריסת המבנה, מנגד טוען שמאי המבקש כי השימוש המיטבי הוא תוספת על הקיים.

הכרעה:

בהתחשב בגיל המבנה, מצבו הפיזי, התפתחות הסביבה, וכן סל הזכויות מכוח תכנית 3616 א׳ השימוש המיטבי במצב הקודם הוא תוספת על הקיים.

חלופת הריסה ובניה			
מפלס	**שטח**	**מקדם**	**סך אקוי׳**
קרקע	114	1.1	125.4
א׳	141.36	1	141.36
ב׳	141.36	1	141.36
ג׳	141.36	1	141.36
ד׳	141.36	1	141.36
ה׳	141.36	1	141.36
גג	101.75	1.15	117.0125
מרפסת גג	39.62	0.3	11.886
סך מ״ר אקוי׳ (*)			961.1
שווי מ״ר מבונה			₪ 35,000
סה״כ			₪ **33,638,448**
חלופת תוספת על הקיים			
שטח בנוי ״דירתי״ ע״פ היתר			658.04
שווי מ״ר בנוי - ללא מרכיב זכויות הבניה			₪ 45,000
יתרת זכויות בניה (אקוי׳)			305.6
שווי מ״ר מבונה			₪ 35,000
התאמה לקיים			0.89
סה״כ			₪ **39,130,181**
סך שווי			₪ **39,130,181**

(*) 35,000 ₪ למ״ר, ראו החלטתי לעניין ערכי שווי להלן

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

הערה:

הערכים לבחינת השימוש המיטבי בלבד. כך למשל, שווי מ״ר בנוי מהווה אומדן זהיר (ערך מינימום 45,000-50,000 ₪ הובא בחשבון 45,000 ₪) לשווי מ״ר בנוי שאינו מגלם את יתרת זכויות הבניה, שימש לבחינת השימוש המיטבי בלבד. אם היה מוערך בערך גבוה יותר, הייתה גדלה עוד יותר הכדאיות לתוספת בנייה מעבר לכך. כך גם הבאה בחשבון של כופר החניה, לא היה משנה את המסקנה.

מקדם דחייה - מורכבות קניינית:

שמאי המבקש מביא בתחשיביו דחייה בגין מרכיב המושע לתקופה של שנתיים, שמאית המשיבה מציגה בתחשיביה דחייה לתקופה של 5 שנים.

הכרעה:

הוראות תכנית תא/4474 משנות את מאפייני הבניין, בין היתר נוכח הצורך בהריסת המבנה הקיים, איסור על כניסת כלי רכב לחניונים מרחוב ארלוזורוב, באופן שדורש שיתוף פעולה תכנוני ותפעולי עם החלקה הסמוכה ממזרח.

הריסתו של המבנה ומימוש הוראות התוכנית במועד אישורה בכפוף להסכמות ודחייה של 5 שנים בקירוב, לא מותירה השבחה:

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

תחשיב השבחה למימוש הזכויות (שווי בנוי לעומת קרקע ריקה)

מהות			שטח	שווי מ"ר	סך
שווי דירה בנויה (מגלם פוטנציאל)			80	₪ 47,500	₪ 3,800,000
מצב חדש					
קומה	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סך שווי**
קרקע - מסחר	114.75	1	114.75	₪ 28,000	₪ 3,213,000
גלריה - מסחר	115.9	0.5	57.95	₪ 28,000	₪ 1,622,600
א'	141.24	1	141.24	₪ 35,000	₪ 4,943,400
ב'	141.24	1	141.24	₪ 35,000	₪ 4,943,400
ג'	141.24	1	141.24	₪ 35,000	₪ 4,943,400
ד'	141.24	1	141.24	₪ 35,000	₪ 4,943,400
ה'	141.24	1	141.24	₪ 35,000	₪ 4,943,400
ו'	141.24	1	141.24	₪ 35,000	₪ 4,943,400
גג בנסיגות	100.14	1.15	115.16	₪ 35,000	₪ 4,030,635
מרפסת גג	41.1	0.3	12.33	₪ 35,000	₪ 431,550
סה"כ - מצב חדש					₪ 38,958,185
דחייה					0.75
חלק יחסי בזכויות					10.2%
שווי יחסי - זכויות בניה					₪ 2,971,473
שימוש ביניים בגין דחייה הגדלת בעלי הזכויות					₪ 404,387
סך שווי מצב חדש - גישה כלכלית					₪ 3,375,860

חלופה	שווי מצב חדש	משקל	סך
חישוב שווי זכויות	₪ 3,375,860	50%	₪ 1,687,930
עסקת מכר	₪ 4,050,000	50%	₪ 2,025,000
סה"כ - שווי מצב חדש משוקלל			₪ 3,712,930
השבחה ב ₪			₪ -87,070
היטל השבחה			₪ -43,535

העסקה בנכס, במחיר הגבוה מתחשיב הקרקע הריקה, אף היא מלמדת שהציפייה היא להותרת המבנה ולא מימוש להריסת המבנה כאמור.

יחד עם האמור, אין להתעלם מתוספת הזכויות הגלומה בתוכנית ביחס לחלקה. לפיכך, ניצולו היעיל של המקרקעין הוא הותרת המבנה והוספת בנייה לעת תום חייו הכלכליים של המבנה, באופן שזכויותיו המשביחות תהוונה (תדחינה) למועד זה. בהתחשב במצבו הפיזי של הבנוי, הוראות תוכנית ארלוזורוב, והפיתוח הסביבתי, הבאתי בחשבון דחייה לתום החיים הכלכליים של המבנה ובהתאמה לכך יישום מקדם דחייה משוקלל לתקופה של 15 שנים.

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

ערכי שווי במצב הקודם - הבנוי במצבו:

שמאי המבקש אומד את שווי הדירה כבנויה במצב הקודם בסך של 50,000 ₪ למ״ר.

הכרעה:

עסקאות מרח׳ ארלוזורוב, במבנים ותיקים 3-4 קומות אשר מגלמים את זכויות הבניה מכח תכנית הרובעים (לאחר הפקדת התכנית אולם לפני אישורה):

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

בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי העסקאות הנ״ל מגלמות פוטנציאל תכנית תא/4474 בחנתי עסקאות ברח׳ ארלוזורוב טרם הפקדת התכנית:

תאריך	גו״ח	שטח	שנת בניה	סך	סך למ״ר
01/09/2021	6954/4	68	1960	₪ 3,300,000	₪ 48,529
24/08/2021	6214/171	72	1950	₪ 3,000,000	₪ 41,667
14/07/2021	6215/245	72	1950	₪ 3,235,000	₪ 44,931
11/05/2021	6111/735	67	1960	₪ 3,975,000	₪ 59,328
15/08/2021	6902/209	76	1970	₪ 3,640,000	₪ 47,895

טווח המחירים נע סביב ה – 45,000 ₪ - 50,000 ₪.

בהתחשב בכלל האמור נראה לי סביר לאמוד שווי במועד הקובע בסך של 47,500 ₪, ללא פוטנציאל תכנית תא/4474.

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

ערכי שווי - מצב חדש :

מהות	שמאית משיבה	שמאי מבקש
מ״ר מבונה למסחר	36,000 ₪	28,000 ₪
מ״ר מבונה למגורים	38,000 ₪	33,500 ₪

הכרעה:

לעניין שווי מ״ר מבונה למגורים, קביעתי ברח׳ ארלוזורוב בגו״ח 6110/261 נוגעת למקרקעין הממוקם מזרחית לרחוב אבן גבירול במקטע המזרחי ביותר של הרחוב (מזרחית לרח׳ וייצמן), משכך מצאתי לנכון לבצע סקירת קביעות בסביבה הקרובה :

להלן מקבץ קביעות של שמאים מכריעים מרח׳ ארלוזורוב (מערבית לאבן גבירול) למועד קובע 24.01.2024 :

החלטה שנערכה על ידי השמאי המכריע מר דוד דדון בגו״ח 6214/170 (ארלוזורוב 73) , שם נאמד שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 35,000 ₪ למ״ר ו - 28,000 ₪ למ״ר מסחר.

החלטה שנערכה על ידי השמאית המכריעה גב׳ רמה מאור בגו״ח 6214/294 (ארלוזורוב 45) , שם נאמד שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 36,000 ₪ למ״ר ו - 30,000 ₪ למ״ר מסחר.

החלטה שנערכה על ידי השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגו״ח 6954/12 (ארלוזורוב 48) , שם נאמד שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 35,000 ₪ למ״ר, ו - 28,000 ₪ למ״ר מסחר.

בהתאם למקבץ ההכרעות וכמפורט שם, אני אומד שווי מ״ר מבונה בסך של 35,000 ₪ למגורים ושווי מר״א לשטחי המסחר בסך של 28,000 ₪.

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

שווי מצב חדש - עסקה בנכס הנדון:

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את העסקה שנערכה בנכס הנדון אשר דווחה ביום 14.11.2024 בסך של 4,050,000 ₪.

הכרעה

אין להתעלם מעסקה בנכס המשקפת את התעשרותו של המוכר, וודאי לא עסקה במועד הרלוונטי.[3] החלטת הערר מפנה בעניין זה לשתי החלטות נוספות.

ערר כספי[4] לא התעלם מהקושי בשימוש בגישה השוואתית במקרה מורכב וכך נכתב בפסקאות 32-33 בערר:

> (32) למעשה, בית המשפט הטיל ספק בדבר יכולתם של בעלי הדירות בשוק להבין, לנתח, לכמת ולהפנים במחיר הנכסים את מלוא המשמעות של הוראות התב״ע, שהיא מסמך תכנוני מקצועי מורכב להבנה ולניתוח בידי השחקנים בשוק הדירות.
>
> (33) שני הקשיים הללו (חשש זה מפני אי רציונליות של השחקנים בשוק והפנמת הוצאות חיצוניות במחיר של היחידות שנמכרו לאחר המועד הקובע) הביאו את בית המשפט להעדיף את גישת הוועדה המקומית ביחס לאופן יישומה של הגישה הכלכלית.

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

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

<u>בחלופה התחשיבית הבאתי בחשבון את העסקה בנשוא הדיון משנת 2024 במקדם בשיעור 50%.</u>

---

[3] ראו גם: ערר (ת״א) 81077-07021, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ׳ אברהם כספי ז״ל** (19.8.2024). וראו החלטות נוספות אליו מפנה הערר: עמ״נ (מרכז) 37365-02-11, **עזבון המנוח פרז׳י ז׳אנה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה**; עמ״נ (ת״א) 35111-05-19, **מרדכי סופר נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה**. ראו פסקאות 117-118 בהחלטת הערר.

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

שטחים לחישוב:

מהות	מבקש	משיבה
מסחר מרתף	0	171.5
מסחר קרקע	114.75	114.74
מסחר ביניים	114.75	114.75
דירתי מגורים	847.44	847.44
דירת גג	100.14	100.14
מרפסת	41.1	41.1

הכרעה:

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

עיקר המחלוקת היא לשטחי המרתף, שכן לטענת שמאי המבקש שטחים אלו הוקצו מכח תענית ע׳1 ולא מכח תכנית תא/4474.

בהתחשב בשטח החלקה (לאחר הפקעות), הצורך ביצירת חניון משותף עם חלקה סמוכה ממזרח (חלקה 100), ובהתאם לצורך ביצירת מקום חניה לכל יח״ד (14 יח״ד X 14 מקומות חניה לכל הפחות X 40 מ״ר שטח מינימלי למקום חניה תת״ק) וכן בצורך ביצירת שטחי אחסנה ליח״ד, לא קיימת התכנות להקמת שטחי מסחר בקומת המרתף העליונה.

מהות	כמות	שטח ליח׳	סך
מקומות חניה	14	40	560
אחסנה תת״ק	14	6	84
סה״כ שטח מינימלי לקומת המרתף			644
שטח חלקה			342
תכסית			0.8
שטח מקסימלי לניצול במרתף (*)			547

(*) שתי קומות מרתף בתכסית 80%, ע״פ תכנית ע׳1.

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

תחשיב 4474 :

בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון תוספת השטחים מעבר לתכנית רובעים תא/3616 א', להלן קומה ו' ושטחי המסחר בקומת הקרקע.

אומדן השבחה בגין תוספת זכויות בניה					
קומה	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר אקוי'**	**שווי מ״ר מבונה**	**סך שווי**
קרקע - מסחר	114.75	1	114.75	₪ 28,000	₪ 3,213,000
גלריה - מסחר	115.9	0.5	57.95	₪ 28,000	₪ 1,622,600
ו'	141.24	1	141.24	₪ 35,000	₪ 4,943,400
סה״כ - מצב חדש					₪ 9,779,000
דחייה					0.42
חלק יחסי בזכויות					10.2%
שווי יחסי - זכויות בניה דחויות					₪ 416,494
השבחה ב ₪					₪ 416,494
היטל השבחה					₪ 208,247

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

12. <u>החלטה</u>

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

על בסיס יישום פסק הדין (עליון) ברי"מ 1975/24 ; ברי"מ 25226-04-25, **עיריית ירושלים נ' לויתן אדיב שמואל ואח'** (16.10.2025) המוזכר לעיל, ובשים לב לשקלול הזכויות הפוטנציאליות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם:

גורם השבחה	**תכנית תא/3616 א'**
מועד קובע	24.01.2018
השבחה	134,702 ₪
היטל השבחה	67,351 ₪

גורם השבחה	**תכנית תא/4474**
מועד קובע	21.01.2024
השבחה	416,494 ₪
היטל השבחה	208,247 ₪

<u>חלופה שנייה</u>

בהתחשב בקיומו של הליך משפטי מפורטת בהחלטה חלופה נוספת, בהתבסס על העמדה המשפטית לפיה יש לנטרל את הציפיות מכוחה של תמ"א 38 במצב הקודם, ככל שתתקבל בדיון נוסף.

במקרה כזה, ההשבחה במקרקעין תהיה כמפורט בעמוד 74 לעיל.

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

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

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

נערך ע״י
ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

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

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

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

צילום המבנה ממועד הביקור במקום:



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



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



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