עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 964-2025

מספרנו: 04-2110

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

תת חלקה 2, חלקה 276 בגוש 6110

במשותף עם חלקה 612 בגוש 6111

רח' ארלוזורוב 178/סמטת בארי 5

תל-אביב-יפו

אוגוסט 2025

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	10/08/2025
מס' מינוי	:	964-2025
מספרנו	:	2110-04

לכבוד המבקשת,
הילה גרין הולניגסוורט
מיוצגת ע"י ערן לס, שמאי מקרקעין
במייל: eranless@bezeqint.net
א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה "תל אביב - יפו"
מיוצגת ע"י יורם ברק, שמאי מקרקעין
במייל: barak-valuer@ bezeqint.net
א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 2, חלקה 276 בגוש 6110 במשותף עם חלקה 612 בגוש 6111

רח' ארלוזורוב 178/סמטת בארי 5, תל אביב-יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכניות תא/3729א' ו- תא/4474.

2.3. מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של העברת הזכויות ע"י הסכם מכר מיום 25/09/2024.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 25/06/2025. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 29/07/2025.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' ארלוזורוב 178/סמטת בארי 5, תל אביב - יפו	
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומת קרקע בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים חלקיות	
גוש	:	6110	6111
חלקה	:	276	612
תת חלקה	:	2	
שטח החלקה הרשום	:	719 מ"ר[1] (במשותף)	
שטח תת-חלקה	:	58.31 מ"ר (עפ"י נסח רישום)	
החלק ברכוש המשותף	:	58/937	
הזכויות בנכס	:	בעלות	

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
תא/3729 א'	17/06/2018
תא/4474	21/01/2024

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 2024-10432 מיום 26/01/2025, שנערכה ע"י השמאי יורם ברק (להלן-"שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 2025-4678 מיום 14/05/2025, שנערכה ע"י השמאי ערן לס (להלן-"שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 05/06/2025, בצרוף מסמכים.

7.4. נסח רישום מס' 332606 מיום 14/10/2024 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו.

7.5. הסכם מכר מיום 25/09/2024.

---

[1] בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה הופקעה מהחלקה רצועה לדרך ושטחה נטו הינו כ- 618 מ"ר.

[2] על פי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.
על פי סעיף 10(א) לחוק הפרשנות: "מקום שנקבעה תקופה קצובה במספר ימים מיום פלוני-אותו יום לא יבוא במניין הימים".

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 2, חלקה 276 במשותף עם חלקה 612 בגוש 6110 ומהווה דירת מגורים בקומת קרקע בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים חלקיות, ברח' ארלוזורוב 178/סמטת בארי 5, באזור "הצפון החדש" - החלק הדרומי, בעיר תל אביב.

רח' ארלוזורוב הינו רחוב ראשי המחבר ממערב את רחוב הירקון וממשיך מזרחה עד דרך נמיר מרדכי. קצהו המערבי של הרחוב הוא בחלקו הדרומי של גן העצמאות. על תוואי הרחוב מתבצעות עבודות על הקו הסגול של הרכבת הקלה. הנכס הנדון מצוי מעברו הדרומי של הרחוב.

סמטת בארי הינו רחוב פנימי, חד סטרי מכיוון מערב לכיוון מזרח, חצי מעגלי המסתעף ומסתיים ברחוב בארי. הנכס הנדון מצוי מעברו הצפוני של הרחוב, במרכזו.

חלקה 276 בגוש 6110 במשותף עם חלקה 612 בגוש 6111 מהוות מגרש תכנוני אחד בשטח רשום של 719 מ"ר ושטח נטו לאחר הפקעה לדרך כ- 618 מ"ר (בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה). המגרש בעל צורה הנדסית רגולרית דמוי מלבן ופונה בחזית צפונית לרחוב ארלוזורוב וחזית דרומית לסמטת בארי באורך ממוצע של כ- 22 מ' ובעומק ממוצע של כ- 33 מ'. כאמור, על המגרש מצוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים חלקיות הבנוי בקיר משותף (חלקי) עם הבנין ממזרח. הבנין נבנה בשלהי שנות ה- 50, מכיל 2 יח"ד בקומת בקומת קרקע, 2 יח"ד בקומת ביניים, 4 יח"ד בקומות א'-ג' ובסה"כ 16 יח"ד. הבנין מצויד במעלית וכולל 2 כניסות, צפונית מרחוב ארלוזורוב ודרומית מסמטת בארי.

תת חלקה 2 מהווה דירת מגורים בקומת קרקע, חזיתית לרח' סמטת בארי בחלק הדרום מזרחי של הקומה. שטח הדירה הרשום הינו 58.31 מ"ר ובהתאם למדידה גראפית מתכנית ההיתר כ- 62.2 מ"ר.

הסביבה מתאפיינת בעיקרה במבני מגורים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים/קומת קרקע חלקית בבניה וותיקה לצד חדישה. רמת התשתיות העירוניות מלאות.

רמת התשתיות העירוניות מלאה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס' 332606, העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 14/10/2024, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6110
חלקה	:	276 במשותף עם חלקה 612 בגוש 6111
תת חלקה	:	2
שטח חלקה	:	719 מ"ר
תאור הנכס	:	דירה בקומת קרקע
שטח רשום	:	58.31 מ"ר
בעלויות	:	הולינגסוורט גיא, החלק בנכס - 1/2 הולינגסוורט גרין הילה, החלק בנכס - 1/2
החלק ברכוש המשותף	:	58/937
הערות	:	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת הרשקוביץ ענבר

הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר שנחתם ביום 25/09/2024, נמכרו מלוא הזכויות בנכס הנדון הידוע כתת חלקה 2, בחלקה 276 גוש 6110. דירת מגורים הנמצאת ברח' סמטת בארי 5 (ארלוזורוב 178), תל אביב.

שונות

- זיהויו הפיסי של הנכס הנדון הינו על בסיס רישום הבית המשותף.
- לא הוצג הסכם שיתוף או כל מסמך הסכמה אחר לענין הגדרת חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקה.
- החלק היחסי ברכוש המשותף של המבקשת המצוין בהחלטה זו, הינו על בסיס הגדרת חלק זה בחוות דעת המשיבה. הגדרה זו הינה ענין משפטי ומכאן, עומדת למבקשת הזכות להפנות הסתיגותה, ככול ונתעוררה כזו בענין זה, לועדת ערר.
  אציין, כי ערוץ זה היה פתוח בפניה גם טרם הונח בירור זה לפני, שמאי מכריע.
  החלטה זו אינה מהווה קביעה משפטית או אחרת לענין זכויותיה של המבקשת בנכס ו/או ברכוש המשותף.
- שיעור זכויותיה היחסיות של המבקשת הינו 58/937 וזאת בהתבסס על חלקה ברכוש המשותף כמפורט בנסח רישום המקרקעין.
  נתונים מספריים ומתודה - עפ"י שומת הועדה.
- בסיס נתוני השטחים - חישוב שטחים ברשיון הבניה המאושר.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

<u>תכנית 481</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 503 מתאריך 25/10/1956.
התכנית מסווגת את החלקות הנדונות כ"אזור מגורים 3" ומטרתה לשנות את יעוד הקרקע בחלקות המפורטות בתכנית ולתקן בהתאם לכך את תכנית בנין עיר מפורטת "G" (התכנית הראשית). התכנית קובעת בין היתר כי מס' יחידות הדיור לדונם נטו לא יעלה על 16.

<u>תכנית 504</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 599 מתאריך 25/05/1958.
התכנית מסווגת את החלקות הנדונות כ"אזור מגורים 3" ורצועת דרך לביטול וכוללת את הוראות התכנית הראשית.

<u>תכנית G</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1064 מתאריך 11/06/1964.
התכנית מסווגת את החלקות הנדונות כ"אזור מגורים 3" בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר
רוחב חזית מינימלי	:	18 מ'
אחוזי בניה לקומה	:	50%
נספח	:	12 מ"ר
גובה בנין	:	3 קומות מעל קומת עמודים
קווי בנין	:	חזית לארלוזורוב - 6 מ', חזית לסמטת בארי - 5 מ', לצד - 3 מ'

<u>תכנית 1680</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2770 מתאריך 10/12/1981.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה המקומית רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים כדלקמן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר המדרגות של הבנין ובתנאי שלמבקש הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירותו.
- השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

<u>תכנית מ'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2829 מתאריך 24/06/1982.
התכנית מתירה במבנים בהם אחוזי בניה של קומה הינם עד 38% תוספת של 7% לזכויות הבניה המותרות.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

במגרשים גדולים מ- 500 מ״ר באזור מגורים 3, בהתאם לתכנית G, תותר בניה חדשה לפי ההוראות הבאות:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ״ר

צפיפות - לפי מקדם צפיפות של 63 מ״ר קרקע ליח״ד.

אחוזי בניה - 37% משטח המגרש לקומה וסה״כ 148%.

קומות - 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מרווחים - לרח׳ - כפי שנקבע בתכנית החלה על המקום, לצדדים 3.6 מ׳ ולאחור 6.2 מ׳.

בנוסף התכנית חייבה הקמתן של מרפסות שירות בשטח 2.5 מ״ר ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר, ובשטח של 3 מ״ר ביח״ד ששטחה עולה על 80 מ״ר.

<u>תכנית ע׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מתאריך 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים בתנאי שירשמו עם ציון כרכוש משותף. יתרת השטח יוקצה למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה. שטח המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית.

<u>תכנית ג׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21/04/1994.

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) ובגובה 2.5 מ׳. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

היקף הבניה בגגות השטוחים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

<u>פרגולות</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

<u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

<u>תכנית 2711</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4656 מתאריך 21/06/1998.

מטרת התכנית הינה ניצול שטחים פנויים בקומות הקרקע בתחום התכנית לתוספת יחידות דיור למגורים, כל זאת ע"י הגדלת זכויות הבניה והצפיפות המותרת ע"י תוספת של סה"כ 24 יח"ד בקומות הקרקע של 12 הבנינים הכלולים בתכנית.

מעבר לזכויות הבניה ניתן יהיה להוסיף:

1. בקומת הקרקע: תותר תוספת שטחים עיקריים למטרת מגורים בקומת הקרקע, בשטחים המבונים הפונים לרח' "1113" ובתנאי שלא יפגעו שטחי השרות הקיימים.
2. הכניסות ליחידות הדיור בקומת הקרקע יהיו ישירות מרח' "1113". לא תתאפשר כניסה ליחידות הדיור בקומת הקרקע מחדר המדרגות הקיים.
3. לא תותר כל בניה בשטח בקומת הקרקע המפולשת הפונה לרח' ארלוזורוב.
4. לא יותר כל שימוש חורג, שאינו למגורים, ביחידות הדיור בקומת הקרקע.

זכויות בניה:

1. תוספת השטח המותר לבניה בקומת הקרקע יקבע עפ"י תכסית השטח המבונה בכל בנין ובכל מקרה לא יעלה על 130 מ"ר (עיקרי ושרות) בכל בנין.
2. מספר יחידות הדיור בקומת הקרקע בכל בניןלא יעלה על 2 יח"ד. שטח עיקרי של כל יחידת דיור לא יעלה על 60 מ"ר.
3. שטחי שרות עפ"י הגדרתם בחוקיותרו בתחום התכסית המותרת.

תנאי להיתר בניה - בין היתר, הבטחת שיפוץ כל החזיתות של הבנין.

<u>תכנית ח'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4978 מתאריך 16/04/2001.

התכנית קובעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והקמת קרן חניה.

<u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מתאריך 18/03/2003.

התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים.

תותר בניית שתי קומות מרתף בגובה של עד 4 מ' לקומה ובשיעור של עד 80% משטח המגרש.

השימושים המותרים: שטחים נלווים, שטחי שירות כלליים ומחסנים. התכנית מאפשרת מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תמ"א 38 - על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)</u>

התכנית אושרה סופית ע"י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום 18/05/2005 בי.פ מס' 5397.

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ"א 38/2	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ"א 38/3/א	2138	08/12/2016	תיקון 3 א'

<u>מטרות התכנית</u>:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

<u>תיקון 3 לתמ"א 38</u>:

אישור התיקון פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012, להלן ההוראות הרלוונטיות:

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבנין.
- **הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה** בתנאים הבאים:

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

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

ב. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

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

ד. הקמת קומה או קומות נוספות עפ"י האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידת דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבנין.

- **הקמת קומה חלקית על הגג** בתנאים הבאים:

א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ב. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדירו הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

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

ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת המקלט, בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.

ה. על אף האמור בפסקה א', וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכיות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א', בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה ה', בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

- **הרחבת קומות קיימות בבנין** - ההרחבה תתבצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת, תותר חריגה של קווי בנין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- **הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבנין** - 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.

- **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים** - תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

אשור התיקון פורסם בי.פ 2138 מיום 08/12/2016.

להלן הוראות תיקון 3א' - **הריסת מבנה והקמתו מחדש** - שינוי לס' 14 א':

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

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

1. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
2. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
3. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
4. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של כל קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

ג. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

ד. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתיבנה.

ה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>שינוי לסעיף 22 - שמירת זכות נועדה המקומית לסרב להיתר בניה</u>

"ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללית לרבות תכנית כוללית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".

<u>תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשימור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקות הנדונות מסווגות כחלק ממתחם 401, בייעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית עד 8 קומות וציר מעורב.

היחס בין תכנית רובע 4 תא/3729א' לתכנית תא/5000:

א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3729א'.

ב. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

היטל השבחה בהתייחס לתכנית זו יקבע בהתאם לתיקון 126 לאחר אישור תכנית מפורטת.

<u>תת"ל 70א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7546 מיום 18/07/2017.

מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, בתחומי הערים תל אביב - יפו, גבעתיים, רמת גן, קריית אונו וגבעת שמואל, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א.

<u>תכנית תא/3729א' (חלקים רלוונטים)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7818 מיום 30/05/2018.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980. במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בס' 23 לתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

עפ"י התכנית החלקה הנדונה כלולה ברחוב ראשי <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u> של אונסקו.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מטרות התכנית

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4.

ב. הטמעת עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול בתחום ההכרזה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

ד. פישוט הליכי רישוי ומידע, ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. **ברחוב ארלוזורוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קרומת קרקע/עמודים/מסחרית).**

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה 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.
לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980.
ברחובות שהוגדרו ראשיים - תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן .

ח. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

ט. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

הוראות בניה לבניינים חדשים

1. זכויות בנייה והוראות הבנייה הינם לפי סוג הרחוב, ראשי ושאינו ראשי, ומיקומם בהתייחס לבנייה נמוכה.

2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים (למעט קוטג'ים):

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

א. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע עפ"י תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י התכנית.

ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

3. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. לא כולל שטח מרפסות כמפורט בתכנית.
4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.
5. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה מבוטלות.

גובה: **מספר הקומות הינו 7 + קומת גג, כולל קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית.**
גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ'.

לא תותר הקמת קומת ביניים.

צפיפות: מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות שבתכנית.

מקדם הצפיפות: בכל המגרשים - 90 למעט במגרשים ברחובות יהודה המכבי, נמיר וארלוזורוב - 65. כל שארית שווה או מעל 0.5 תעוגל כלפי מעלה.

שטחי שירות: כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות.

שטחי השירות המפורטים בתכנית הינם מינימליים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון שטחים עיקריים, ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1.

קווי בניין: בהתאם למפורט בתכנית, בחזית לפי תכניות תקפות, צידי - 3 מ' ואחורי - 5 מ'. בתכנית הוראות לעניין מגרשים פינתיים לבנייה נמוכה, וברחובות ראשיים בהם חזית מסחרית. יישמרו הנסיגות עפ"י הוראות התכנית בקומת הקרקע ובקומת הגג.

מרפסות: בנוסף לשטחים המירביים, יותר שטח מרפסת של 14 מ"ר ליח"ד, עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה טיפוסית, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.

תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ', חריגה מהוראה זו בצחום ההכרזה תהווה סטייה ניכרת.

בתכנית הוראות נוספות לניצול מרפסות.

מרתפים: זכויות והוראות הבנייה עפ"י תכנית ע'1. בתכנית הוראות נוספות.

קומת קרקע: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע, בתנאי של שמירת רצועה מפולשת לרחוב של 3 מ' מקו בניין.

תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים, תותר פתיחת פתח יציאה לגינה הצמודה. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ברצועה המפולשת.

בנייה בקיר משותף: במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

במקרה של בנייה חדשה של בניינים שערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.
בתכנית הוראות נוספות.

קומת גג חלקית: שטחי הבנייה עפ"י הנסיגות בתכנית, ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות.
בתכנית הוראות נוספות לבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות.
בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מהחזית האחורית, במגרשים פינתיים עפ"י הוראות התכנית.
בתכנית הוראות נוספות.
יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המותרת.
הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה גג עליון, לא תעלה על 4.5 מ'.

הוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים

התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים בתנאי של שיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן. על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת דירות קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות, והכל כמפורט בתכנית.
הוראות אלו לא חלות על בניינים לשימור.
התכנית קובעת תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בהתייחס לרחובות ראשיים, לרחובות שאינם ראשיים שאינם בהתחשב באזור ההכרזה.

שטח קומת התוספת (למעט קומות גג חלקיות): יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר בניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

שטח בנייה קיימת על הגג: מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג, שנבנתה מכוח התכניות, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27/06/2011) יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.
2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בניה ב- 2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.
3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

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

גובה קומת התוספת: יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ'.

נסיגות: קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.

הוראות לקומת הגג: מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות.

הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ'.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980:

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

צפיפות: מס' יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד על ידי חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית.

במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד, בהתאם להוראות התכנית.

בנוסף, התכנית קובעת תוספת בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מ- 01.01.1980 והוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים.

תכנית תא/4474

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 11950 מיום 31/12/2023.

תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב.

מטרת התכנית הינה יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל 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.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (תאי שטח 338-339) ורצועת דרך מוצעת בחלקה הצפוני (תאי שטח 744-745).

בתחום רובע 4

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

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

זכויות בניה מאושרות - בניה חדשה

1. זכויות בניה והוראות הבנייה ייקבעו על פי מיקום המגרש למפורט בטבלה 5 ובהתאם לנספח יחידות המימוש כהגדרתו בתכנית.

2. שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות כולל מרחבים מוגנים דירתיים, פירים, מסתורים.
3. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה, תחול מגבלת תכסית בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה מכוח תכנית זו. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלת התכסית ל־55% לטובת ממ״קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.
4. הוראות לשימוש מלונאות:
   א. יותרו שימושי מלונאות עפ״י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
   ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
   ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
   ד. לא תותר המרת שימושי מסחר הקיים עפ״י היתר בניה או היתר לשימוש חורג לשימוש מגורים. שימושים אלה יוסיפו להתקיים כחלק מתכנית זו.

<u>בינוי שטחי שירות</u>

1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, ויתוכננו כנדרש על פי חוק.
2. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע 1, למעט השינויים לה כמפורט בתכנית זו.
3. שטחי השירות בקומה טיפוסית לא יפחתו מ־20% מהשטח הכולל.

<u>קווי הבניין</u>

1. קווי הבניין ייקבעו על פי מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5.
2. קו הבניין הקדמי לחזית רחוב ארלוזורוב יהיה 0, למעט המגרשים מערבה לרחוב בן יהודה.
3. במגרשים פינתיים קו הבניין הקידמי לחזיתות הרחובות ניצבים ייקבע בהתאם לתשריט.
4. במגרשים הגובלים בשבילי קישוריות קו הבניין כלפי השביל יהיה 0.
5. במקרה של פיצול יחידת מימוש שתביא לבינוי במגרש בודד, קווי הבניין הצידיים בתחום רובע 3 יהיו 3 מ׳ ובתחום רובע 4 יהיו 3.5 מ׳.

<u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</u>

1. מספר הקומות המרבי המותר מפורט בטבלה בפרק 5.
2. מספר הקומות המירבי כולל את קומת הקרקע וקומות הגג החלקיות.
3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה 3.3 מ׳.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>בינוי בנייה בקיר משותף</u>

1. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת בהתאם לנספח יחידות המימוש המהווה חלק ממסמכי התכנית למעט המגרשים המפורטים בסע' 4.1.2 (א)(4).
2. בתחום אזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף רשאית הועדה המקומית לאשר בנייה בקיר משותף בבניה חדשה, בכפוף להתאמה למרקם הקיים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
3. בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים.
4. תותר בנייה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור התוכנית היו בנויים בקיר משותף, כולל בניינים אשר בנויים בקיר משותף עם בניינים מחוץ לתחום התכנית.
5. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, לאשר את הארכת הקיר המשותף, מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד הקיים, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הגובלת ובפרסום לפי סע' 149 לחוק ובכפוף לכל דין.
6. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר מימוש הבנייה שלא בעת ובעונה אחת ושינוי של מתחם מימוש בכפוף לביצוע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ובכפוף לכל דין לרבות במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבנייה בקיר משותף, במטרה לשמר עצים אלה.

<u>מרתפים</u>

זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע' 1.

כמו כן, יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.1 (1).

<u>בינוי קומת הקרקע, גלריה וקומת ביניים מחוץ לאזור ההכרזה</u>

א. בקומת הקרקע תידרש חזית המסחרית 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 לרחוב ארלוזורוב.
שטחים אלה יחושבו ביחס לקומת הקרקע של כלל יחידת המימוש כהגדרתן בתכנית.

ג. עומק השטח המיועד לשימושים המסחריים לא יפחת מ-6 מ' מקו הבינוי הקדמי הפונה לרחוב. רוחב כל אחת מיחידות המסחר הפונות לרחוב ארלוזורוב לא יעלה על 12 מ'. תותר ירידת קירות ממ"דים בתחום של 25% מאורך החזית ובמרחק של 3.5 מ' מפינת המבנה (מדופן החזית המסחרית). במגרשים פינתיים ברחובות ניצבים וחוצים עפ"י הגדרת תכנית זו, תותר גמישות במיקום ממ"ד בשיעור של 50% מאורך החזית המסחרית.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ד. במגרשים בהם ערב אישור התכנית קיימות יחידות מסחריות, תותר גמישות בקביעת גודל ומימדי היחידה המסחרית, ובלבד שעומק יחידת המסחר לא יפחת מ-4 מ' וסך שטחי יחידת המסחר לא יפחת מהמצב הקיים ומהקבוע בתכנית זו.

ה. על אף האמור לעיל, בחלקות הכלולות בצידו הצפוני של הרחוב, בין רחוב בן יהודה לאליעזר פרי/הירקון, היקף השימושים המינימאלי כאמור בסעיף 4.1.1 (1) יקבע על פי אורך החזית הפונה לרחוב ובעומק שלא יפחת מ-6 מ'.

ו. תותר הקמת גלריה ובלבד שיישמר מרחק שלא יפחת מ-3 מ' מקו הבינוי הקדמי. שטחים אלה יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5.

ז. בעורף המבנה, בתחום הגובה המותר לקומת הקרקע, תותר הקמת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית, לשימושים כאמור בסעיף 4.1.1.(1) (א). שטחי קומת הביניים יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5. במגרשים הפונים ל-3 חזיתות יקבע, בשלב היתר הבניה, איזו מבין החזיתות המשניות לא תחוייב בנסיגה.

ח. שטחי הפיתוח במרווחים הצידיים ובעורף הבניין יהיו פתוחים לכלל הדיירים בבניין. בשטחים אלו תותר הצבת שולחנות וכיסאות הנלווים לשימוש מסחרי בהתאם להליכים לפי כל דין.

ט. כניסות למבואות המגורים ימוקמו בחזיתות הצידיות ככל הניתן. במקרה של שטחי שירות משותפים כאמור בסעיף 4.1.2 (ה) (3), תותר כניסה משותפת מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.

י. במגרשים פינתיים, היקף שטחי המסחר יהיו כאמור בסעיף ב לעיל. אורך החזית המסחרית הפונה לרחוב הניצב לא יפחת מ -6 מ'. בתחום זה, תירשם זיקת הנאה. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר כל בניה בתחום זה מעל מפלס פני הקרקע. בתחום זה רשאית הוועדה המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכדומה. ביתרת החזית הפונה לרחוב, תחוייב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין הקדמי.

יא. במגרשים הפינתיים ברחובות חוצים כהגדרתם בתכנית זו, היקף שטחי המסחר יהיו כאמור בסעיף ב לעיל. תחוייב חזית מסחרית לאורך הרחוב הניצב. בתחום המרווח הקדמי, תירשם זיקת הנאה. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר כל בניה בתחום זה מעל למפלס פני הקרקע. בתחום זה רשאית הוועדה המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכדומה

יב. בתחום זיקת ההנאה לאורך רחובות ניצבים ו/או חוצים, יותרו מרתפים ובלבד שיוותר עומק אדמה של 2.5 מ' לטובת תשתיות עירוניות ונטיעות.

יג. מתקני שירות על פי כל דין (כגון כיבוי אש וחברת החשמל) ישולבו במרווחים צידיים.

יד. בתחום מרווחים הצידיים והאחוריים יותרו כניסות נפרדות ללא מדרגות חיצוניות עבור השימושים העיקריים במרתף שאינם מוצמדים לקומת הקרקע.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>בינוי חזית מסחרית</u>

א. גובה קומת הקרקע המסחרית לבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה יהיה עד 6.5 מ׳ ברוטו ולא יפחת מ- 5 מ׳ נטו. למעט האמור בסעיף 4.1.2 (ז) (2) (ד).
ב. גובה החזית השקופה הפונה לרחוב לא יפחת מ- 4 מ׳.
ג. שילוט היחידות המסחריות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
ד. מפלס היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה ברצף עם מפלס המדרכה ברחוב.
ה. החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה.
ו. תתאפשר הבלטת אלמנט אופקי בהתאם לתקנות התכנון והבניה על מנת לייצר הפרדה ויזואלית בין קומת הקרקע ליתר הקומות.
ז. בתחום יחידות המסחר הפונות לרחוב לא תותר הצבת שימושים תפעוליים כגון מחסנים, מטבחים, מזגנים וכדומה.
ח. רוחב החזית המסחרית הפונה לרחוב של יחידה מסחרית בודדת לא יעלה על 12 מ׳.
ט. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה.
י. שימוש למלונאות יותר במבנה בשלמותו למעט שימושי המסחר בקומת הקרקע ויותנה ברישום לפי תקנה 27 בדבר השימוש המלונאי ובדבר הבעלות האחודה.
יא. במגרשים פינתיים לרחוב אבן גבירול לא תדרש קולונדה לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.
יב. במקרים בהם הוכח כי, בשל נתוני המגרש, לא ניתן למקם את מערכות הבניין הטכניות שלא בתחום שטחי המסחר, יותר שילובם בתחום שטחי המסחר. בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת.

<u>גגות</u>

1. שטחי הבנייה המרביים על הגג יקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכדומה.
2. קומת/קומות הגג תבנה בנסיגה על פי ההוראות הבאות:
   א. בתחום רובע 4 - נסיגה של 3 מ׳ לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולחזית הפונה לעורף בשתי קומות הגג העליונות. בקומות הגג יותרו מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית ולא תותר הבלטתן מעבר לקווי הנסיגה כאמור לעיל.
   ב. במגרשים פינתיים ברובע 4, קומת הגג תיבנה בנסיגה בשיעור 3 מ׳ לחזית לרחוב ארלוזורוב ובנסיגה בשיעור 3 מ׳ לחזית לרחוב הניצב.
3. במגרשים צרים בהם מתקבלת תכסית הנמוכה מ-50% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתכנית, או שאחד ממימדי קומת הגג קטנים מ-5 מ׳, תותר הפחתה של הנסיגה מהחזית לרחוב הניצב לשיעור 1.2 מ׳.
4. במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות, קומת הגג העליונה תכלול נסיגה של 2 מ׳ בחזית הפונה לשביל.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

5. גובה הבנייה המרבי על הגג לא יעלה על 5 מ׳ כולל מעקה הגג העליון מדוד ממפלס רצפת הקומה העליונה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
6. גובה המתקנים הטכניים בגג העליון כולל מבנה המעלית לא יעלה על 5 מ׳ ממפלס רצפת הקומה העליונה, זאת למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>בינוי מרפסות</u>

לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן, בין א□ הינן בולטות ובין אם הינן פנימיות כהגדרתן בתכנית. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע״ב 2011 בשלכת רישות המקרקעין.

הוראות הבניה למרפסות בקומות הטיפוסיות תהיה כלהלן:

א. מחוץ לאזור ההכרזה:

1. בחזית הקדמית הפונה לרחוב ארלוזורוב יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית, באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית. עומק המרפסות הפנימיות לא יעלה על 2 מ׳. ביתרת מישור החזית יחוייב מישור בנוי בו יותרו חלונות.
2. בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ׳ מקו מישור החזית.
3. במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.60 מ׳ כלפי הרחוב הניצב לארלוזורוב, ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-6 מ׳ מפינת המבנה.
4. במגרשים הגובלים בשביל קישוריות לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון השביל בכל קומות הבניין.

<u>בינוי צפיפות</u>

1. מספר יח״ד המרבי במגרש יחושב מסך השטחים המרביים למגורים המותרים לבנייה מעל למפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלת השטחים בפרק 5.
2. בנוסף, מחוץ לאזור ההכרזה יחולו ההוראות הבאות:

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

ב. אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-50 מ״ר יהיה ממ״ק.

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמת ממ״ד ליחידות דיור הקטנות זאת בתנאי כי הקמתו בתחום קווי הבניין לא תפגע בנראות הבניין.

במקרה של הקמת ממ״ד לא יחולו הוראות סעיף (ט) לטבלת זכויות הבנייה בכל הקשור למרחב המוגן.

3. בחישוב מספר יח״ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

חיזוק מבנים תמא/38 חיזוק מבנים

הוראות לחיזוק ותוספת למבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/3616/א ו-תא/3729/א זאת למעט ההוראות הנוגעות לחזית מסחרית, קו בניין לרחוב ארלוזורוב, קו בניין קדמי במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות וכמפורט להלן:

1. קומת קרקע - סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)

א. בנוסף לאמור בסעיף 4.1.1 בתכנית לעיל, יותרו שימושי מגורים ושטחי שרות כאמור בתכניות תא/3616/א ו-תא/3729/א.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה יחויבו שימושי מסחר ומשרדים בחזית הפונה לרחוב בעומק שלא יפחת מ-3 מ' ובכפוף להתאמות הנדרשות ביחס לתכנון הקיים עפ"י היתר הבניה. לצורך זה בלבד, תותר סגירת קומת הקרקע במלואה. סגירה זו תהיה לשימושי מסחר ומשרדים בלבד. חריגה מהשימושים המותרים תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ג. במקום בו קיימת דירת מגורים עפ"י היתר בניה בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, לא תחול חובת מסחר בשטח הדירה הקיימת. בתחום זה תותר כניסה למבואה ברוחב שלא יעלה על 3 מ'. בנוסף בקומת הקרקע ובתת הקרקע לא תותר הרחבת דירות קיימות לתחום הרצועה המפולשת המיועדת לסגירה לשימושי מסחר.

ד. באזור ההכרזה יותרו השימושים כאמור בסעיף ב' ויחולו הוראות סעיף ג' לעיל. ככל שלא ימומשו שימושי מסחר ומשרדים יחולו הוראות תכניות תא/3616/א או תא/3729/א.

ה. זכויות הבניה למסחר כאמור בסעיפים ב-ד הינן מתוקף תכנית זו ולמטרה זו בלבד.

2. במגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות:

א. קו הבניין הקדמי כלפי שביל הקישוריות הינו 0.

ב. לא תותר הבלטת מרפסות בחזית הפונה אל שביל הקישוריות.

ג. לא יותר מיקום חדר אשפה הפונה אל שביל הקישוריות.

ד. תקן החניה יהיה כמפורט בסעיף 6.7.

חניה

1. לא תותר כניסה לחנייה מרחוב ארלוזורוב.

2. במגרשים פינתיים תתאפשר כניסה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף תנועה. כמו כן, במגרשים אלה תסומן זיקה למעבר לרכב, לטובת גישה לחנייה עבור מגרשים צמודים. בנוסף לכך תתאפשר זיקת הנאה הדדית בחניונים תת קרקעיים ברציפות, זאת בכפוף לשמירה על שטח חילחול בהיקף של 15% אשר יחושבו במשותף למגרשים הכלולים ביחידת המימוש.

3. על אף האמור לעיל, שימוש בחניה קיימת בהיתר בבניינים קיימים, תתאפשר בתקופת הביניים בין אישור התכנית ועד למימוש הבנייה החדשה מכוח תכנית זו במגרש, בין אם בהריסה ובין בתוספת בניה ועל פי כל דין.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

4. תקן החניה במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, יהיה תקן 0.6-0 לכל השימושים בהתאם לאפשרות הגישה לחניה, הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של תוספת בניה.
5. יידרש פתרון חניה לאופניים בהתאם להנחיות העירוניות התקפות ובלבד שחניית אופניים תמוקם בתחום שטח החצר הצידית ו/או האחורית ו/או במרתפי הבניין.

<u>חישוב זכויות הבניה והוראות הבניה</u>

חישוב זכויות הבניה = A*B+C+D

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

B- מספר הקומות הטיפוסיות.

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

D- שטחי קומות הגג בכפוף לנסיגות.

מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 300-339,341-345, 350-352, 355-365, 367, 369-373 - מגרשים ברובע 4:

A - מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין. במגרש הבנוי משני צדדיו בקיר משותף 80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין.

הערך מתיחס 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.

מס' הקומות - 10 (קומת הגג בנסיגה וקומת הקרקע יכללו במניין הקומות).

קוי בנין - צידי ימני - 3.5 מ', צידי שמאלי - 3.5 מ', אחורי - 5 מ', קדמי - 0. לפחות אחד מקווי הבניין הצידיים יהיה 0, בהתאם לנספח הבינוי ליחידות המימוש.

בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

השטחים הינם שטחי בניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות התכנית מבוטלות.

תותר הרחבת שטח הקומה לצורך בניית ממ"קים במקום ממ"דים בשטח המינימאלי הנדרש עפ"י תקנות פיקוד העורף, ולצורך מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית זו וכמפורט בסעיף 4.1.2 (י) (א) (1). במקרה זה שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם לשטח הקומה הטיפוסית כולל ממ"קים ומרפסות בתחום קווי הבניין.

מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחלקו במקדם הצפיפות - 65 מ"ר שטח כולל.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע 1' למעט הוראות המשנות את תכנית ע'1 הכלולות בהוראות תכנית זו.

<u>רישוי והיתרים</u>

- רשיון מס' 79 מיום 01/05/1957 לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט ושטח פתוח במרתף, המכיל: בקומת עמודים - 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר ובקומות א', ב', ג' - 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.
- תכנית רשיון מס' 81 מיום 01/05/1957.
- היתר בניה מס' 230709 מיום 24/07/2002 לשינויים ותוספת בניה בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומקלט תת קרקעי, הכוללים: תוספת בניה בתחום השטח הפתוח בקומת הקרקע עבור 2 יחידות דיור חדשות בנות 2 חדרים עם ממ"ד וחדרי שרות כ"א. הכניסה לדירות מרחוב 1113. פיתוח שטח החצר, 2 עצים חדשים לנטיעה, גינון ושבילים מרוצפים.
- היתר בניה מס' 08-0002 מיום 21/11/2007 לשינויים ב- 2 דירות מגורים בקומת הקרקע, בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, הכוללים: סידור כניסות לדירות מחדר המדרגות הכללי וביטול הכניסות מרח' 1113 (סימטת בארי).
- היתר בניה מס' 08-0271 מיום 30/04/2008 להקמת פיר למעלית פנימית בתוך חלל המדרגות הכללי, עם תחנות עצירה בכל הקומות. הקטנת רוחב המדרגות, סידור חדר מכונות המעלית ומחסן עגלות בשטח בנוי במפלס הכניסה בצמוד לחדר המדרגות הכללי, בבנין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית וקומת מרתף.

11. <u>תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים</u>

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
תא/3729א'	17/06/2018	₪ 1,009,922	₪ 0.00 (אפס)
תא/4474	21/01/2024	₪ 661,354	₪ 0.00 (אפס)

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

<u>ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)</u>

<u>תכנית 1680</u>

הדירה הנדונה אינה בקומה העליונה, בהתאם לכך, לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכנית 1680.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית ע' ו-ע'1</u>

לא קיימת כדאיות כלכלית בהקמת מרתף, בהתאם לכך, לא חושבה השבחה בגין תכנית זו.

<u>תכנית 5000</u>

לאור תיקון 126 לחוק התו"ב לא חושבה השבחה בגין תכנית זו.

<u>תכנית תא/3729א'</u>

<u>חלופות הבניה:</u>

<u>חישוב שטחי הבניה במצב של הריסה ובניה מחדש</u>

	שטח	מס' קומות	סה"כ
שטח מגרש	719 מ"ר		
תכסית קווי בניה מותרים בבניה עצמאית	372 מ"ר		
תכסית קומה טיפוסית	362 מ"ר	6 קומות	2,174 מ"ר
תכסית קומת קרקע	258 מ"ר	1 קומות	258 מ"ר
תכסית קומת גג תחתונה	258 מ"ר	1 קומות	258 מ"ר
סה"כ שטח ברוטו עילי			2,690 מ"ר
מקדם צפיפות			65 מ"ר
כמות יח"ד מותרת			41 יח"ד
שטח שירות חוץ דירתי עילי ופירים			336 מ"ר
סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)			**2,354 מ"ר**
מרתף עיקרי			0 מ"ר

<u>תוספת בניה</u>

קומה לכיוון סמטת בארי	קומה לכיוון ארלוזורוב	שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)		
		קיים	תוספת	סה"כ
קרקע		125 מ"ר		125 מ"ר
א	קרקע	153 מ"ר	145 מ"ר	298 מ"ר
ב	א	344 מ"ר		344 מ"ר
ג	ב	344 מ"ר		344 מ"ר
ד	ג	344 מ"ר		344 מ"ר
ה	ד		344 מ"ר	344 מ"ר
ו	ה		344 מ"ר	344 מ"ר
	ו		153 מ"ר	153 מ"ר
קומת גג חלקית			297.5 מ"ר	298 מ"ר
סה"כ		**1,311 מ"ר**	**1,284 מ"ר**	**2,595 מ"ר**

בהתחשב בבינוי הקיים ובחלופות הבניה לעיל, המסקנה היא שהחלופה המיטבית הינה תוספת בניה על גבי הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית 3729א' בחלופה זו.

כך גם לפי החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן בבנין הנדון.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18/8/2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו), נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, כבענייננו, בגין תכנית 3616א', המיושמים בשומה זו, כדלקמן:

1. הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית 3616א'.
2. אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.
3. הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן זכויות קונקרטיות.

ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") במסגרתו קבע בית המשפט כי אכן הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן קונקרטיות.
ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין - נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר.
בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה - נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לענייניים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם - עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ/ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה; כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14/11/2022).
לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר- לרבות, אך לא רק: בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 07/12/2014); רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15/07/2014); בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו, 20/04/2016).
יתר על כן, לעמדת הוועדה המקומית, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף (ושגוי) לאימרת אגב נקודתית, שניתן במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 (רע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" (26/09/2003)) מאידך.
נוסף על כך, לעמדת הוועדה המקומית שגויה גם פנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

(01/04/2020) - שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר - תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי, בכל הכבוד, של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.

נוכח העובדה כי פסק הדין לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, שומת ההשבחה נערכה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטליאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

ביחס להחלטת השמאי המכריע בנכס הנדון ערערה הועדה המקומית. בהתאם לפס"ד פרדסי מנדס, שומת הועדה תעוצב לפי החלטת השמאי המכריע למעט סעיפי הערר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח המגרש 719 מ"ר

מהות	שטח	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי 1 מ"ר	סה"כ שווי
שווי זכויות בניה חדשות					
דירת גן		100%	0.0 מ"ר	22,500 ₪/מ"ר	0 ₪
דירתי למגורים	841 מ"ר	100%	841.3 מ"ר	22,500 ₪/מ"ר	₪18,929,250
דירת גג	297.5 מ"ר	115%	342.1 מ"ר	22,500 ₪/מ"ר	₪7,697,813
מרפסת גג	46.5 מ"ר	30%	14.0 מ"ר	22,500 ₪/מ"ר	₪313,875
קרן חניה	11 חניות			50,046 ₪/חניה	₪-550,506
עלות התאמה בגין בניה חדשה על גבי קיים			1,139 מ"ר	-339 ₪/מ"ר	₪-386,053
סיכום ביניים					₪26,004,378
מקדם הפחתה בגין מושע	n=8	i=6%			0.63
חלק הנכס בזכויות הבניה					6.2%
שווי זכויות בניה חדשות במצב תכנוני חדש					₪1,009,922

השבחה לנכס הנדון	**₪1,009,922**

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית תא/4474

חלופות הבניה:

חישוב שטחי הבניה במצב של הריסה ובניה מחדש באיחוד חלקות עם מגרש גובל ממערב

	שטח	מס' קומות	סה"כ
שטח מגרש	618 מ"ר		
תכסית קווי בניה מותרים בבניה עם מגרש 338	456 מ"ר		
שיעור תכסית	85%		
תכסית מותרת לא כולל מרפסות פנימיות וממ"קים	388 מ"ר		
תכסית קומה טיפוסית	378 מ"ר	7 קומות	2,645 מ"ר
תכסית קומת קרקע	378 מ"ר	1 קומות	378 מ"ר
קומת ביניים	320 מ"ר	1 קומות	320 מ"ר
תכסית קומת גג תחתונה	262 מ"ר	1 קומות	262 מ"ר
תכסית קומת גג עליונה	262 מ"ר	1 קומות	262 מ"ר
סה"כ שטח ברוטו עילי			3,867 מ"ר
מקדם צפיפות			65 מ"ר
כמות יח"ד מותרת			59 יח"ד
שטח שירות חוץ דירתי עילי			975 מ"ר
סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)			**2,892 מ"ר**
מרתף עיקרי			**309 מ"ר**

תוספת בניה

קומה לכיוון סמטת בארי	קומה לכיוון ארלוזורוב	שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)		
		קיים	תוספת	סה"כ
קרקע		125 מ"ר		125 מ"ר
א	קרקע	153 מ"ר	191 מ"ר	344 מ"ר
ב	א	344 מ"ר		344 מ"ר
ג	ב	344 מ"ר		344 מ"ר
ד	ג	344 מ"ר		344 מ"ר
ה	ד		357 מ"ר	357 מ"ר
ו	ה		344 מ"ר	344 מ"ר
	ו		144 מ"ר	144 מ"ר
קומת גג חלקית			256 מ"ר	256 מ"ר
סה"כ		**1,311 מ"ר**	**1,291 מ"ר**	**2,602 מ"ר**

בהתחשב בבינוי הקיים המסקנה שהחלופה המיטבית במצב הקודם הינה הריסת הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית 3729א' ובמצב החדש הינה הריסת הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית 4474.

לצורך קביעת מקדם דחיה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים כדלקמן:

- הובא בחשבון כי המבנה הוקם 67 שנים לפני המועד הקובע וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים וחברות.
- הובאו בחשבון שטחי הבניה ומספר הדירות. הובא בחשבון כי לא בנויים חדרי יציאה לגג, מותקנת במבנה מעלית ולא קיימים מקומות חניה.
- הובא בחשבון הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותאום עם נת"ע.
- הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים המשמעותיים מכוחה של תכנית 3729א' במסלול הריסה ובניה מחדש מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיים כדאיות לביצוע הפרויקט.
- הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים המשמעותיים מכוחה של תכנית 4474 במסלול הריבה ובניה מחדש מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.

לאור הגורמים והמאפיינים לעיל, הובא בחשבון בשווי 2 מצבי התכנון מקדם דחיה ומושע של 7 שניסב שיעור היוון 7%.

ערכי שווי

מגורים - שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 35,000 ₪ בהתבסס על חילוץ מעסקאות מכר של דירות מגורים.

מסחר - שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 28,000 ₪ בהתבסס על חוזי שכירות המהווים בממוצע 290 ₪ למ"ר לחודש וחילוץ מעסקת מכר לשטח בנוי למסחר.

תחשיב ההשבחה

שווי מצב תכנוני קודם						
תכנית קובעת 3729א'						
שטח מגרש 719 מ"ר						
מהות זכויות הבניה	שטח	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי 1 מ"ר	סה"כ שווי	
דירת גן	181 מ"ר	115%	208.7 מ"ר	35,000 ₪	₪7,303,645	
דירתי מגורים	1,952 מ"ר	100%	1,951.5 מ"ר	35,000 ₪	₪68,303,974	
דירת גג	221 מ"ר	115%	254.7 מ"ר	35,000 ₪	₪8,913,645	
מרפסת גג	104 מ"ר	30%	31.1 מ"ר	35,000 ₪	₪1,089,900	
סיכום ביניים					₪85,611,164	
מקדם הפחתה בגין מושע			n=7	i=7%	0.62	
חלק הנכס בזכויות הבניה					6.2%	
שווי זכויות הבניה במצב תכנוני קודם					₪3,300,140	₪3,300,140
דמ"ש בתקופת הדחיה					X	
סה"כ שווי הנכס במצב תכנוני קודם					**+X**	**₪3,300,140**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מצב תכנוני חדש						
תכנית קובעת 4474						
שטח מגרש 618 מ״ר						
מהות זכויות הבניה	**שטח**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל**	**שווי 1 מ״ר**	**סה״כ שווי**	
מסחר בקומת קרקע	253 מ״ר	100%	252.8 מ״ר	₪ 28,000	₪7,079,370	
מסחר בקומת ביניים	235 מ״ר	50%	117.5 מ״ר	₪ 28,000	₪3,289,085	
מסחר בקומת מרתף	309 מ״ר	60%	185.3 מ״ר	₪ 28,000	₪5,187,672	
דירתי למגורים	2,050 מ״ר	100%	2,049.8 מ״ר	₪ 35,000	₪71,744,488	
דירות גג	354 מ״ר	115%	407.2 מ״ר	₪ 35,000	₪14,251,289	
מרפסת גג	116 מ״ר	30%	34.7 מ״ר	₪ 35,000	₪1,215,900	
סיכום ביניים					₪102,767,804	
מקדם הפחתה בגין מושע			n=7	i=7%	0.62	
חלק הנכס בזכויות הבניה					6.2%	
שווי זכויות הבניה במצב תכנוני חדש					₪3,961,494	₪3,961,494
דמ״ש בתקופת הדחיה						X
סה״כ שווי הנכס במצב תכנוני חדש					**+X**	**₪3,961,494**

השבחה לנכס הנדון	**₪661,354**

<u>ההשבחה בשומת בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)</u>

<u>תכנית תא/3729א׳</u>

- בחינת הוראות תכנית תמ״א/38, על תיקוניה בכפוף למדיניות הועדה המקומית לתו״ב, תל-אביב אל מול הוראות תכנית מס׳ תא/3729/א׳ (״רובע 4״): הדייר ייהנה מהוראות התמ״א רק כאשר תיווצר כדאיות כלכלית לגורם מקצועי לבצע את החיזוק האמור וזאת במידה ותמריצי התכנית יכסו על עלות החיזוק ושיפוץ המבנה.
גם לאחר בחינה כלכלית לכדאיות היזם, עדיין צריך הסכמת רוב מוחלט של 75% מדיירי המבנה בכדי ליישם את הוראות התכנית.
בתמורה לחיזוק המבנה מקבל היזם מהדיירים את זכויות הבניה במבנה וכן סל תמריצים מכוח התכנית והתקנות אשר יוצרים לו את הכדאיות הכלכלית לביצוע הצורך הלאומי. תמריצים אלו כוללים: פטורים ממס כגון: מהיטל השבחה על זכויות התמ״א, ממס שבח לדיירים, ממע״מ שירותי הבניה לדיירים, הקלות בניה שונות מכוח התמ״א ועוד.
הפחתה בתמריצי התכנית משמע פגיעה ברווחיות הפרויקט עד לחוסר כדאיות לביצוע הפרויקט והשארת מס׳ רב של מבנים ותיקים ללא מענה לאיומים הקיימים.
- תכנית התמ״א הינה תכנית מתאר ארצית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, החלה בכל תחום שטחה של מדינת ישראל, במבנים העומדים בקריטריון התכנית. לכן, בהנחה

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שקיימת כדאיות כלכלית למימושה אזי רמת הודאות למימוש התכנית גבוהה מאוד (הוודאות לדירה פרטנית תלוי בעיקר בשיתוף פעולה עם שכנים).

המגבלה התכנונית היחידה הקיימת במצב זה, בין מימוש הוראות התכנית להעדר מימוש, הינה סירוב הועדה המקומית אשר בתחומה מבוקש היתר הבניה. אולם, בהתאם לסעיף 22 בהוראות התמ"א (תיקון 1,2,3), סירוב הועדה המקומית יכול להתקבל רק אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.

לכן, המסקנה היא כי תפקיד הוועדה אינו לאשר היתרי בניה ע"פ הוראות התכנית אלה לסרב לבקשה להיתר ע"פ הוראות התמ"א במידה ומימושה אינו יכול להתאפשר מבחינה תכנונית בלבד.

- בפרק העוסק ביחס בין תכניות, נקבע בתכנית תא/3729/א' שהיא תכנית התואמת את סעיף 23 לתמ"א 38.

יש לראות בשתי התכניות מהלך תכנוני אחד שנועד להוסיף זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנים קיימים כנגד כוחות אופקיים לפי ת"י 413.

לחילופין, ניתן לקבוע שתכנית המתאר המקומית תא/3729/א' "נכנסת לנעליה" של תכנית המתאר הארצית (תמ"א 38) בתמונת מראה לקביעת בית המשפט המחוזי בנצרת בע"א 262/98 הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה נ' מועש בע"מ.

גם במקרה כזה, יש לראות את שתי התכניות כחלק ממהלך תכנוני אחד.

סוגיית החלת תמ"א/38 כחלק קוהרנטי מסל הזכויות החלות על מבנה העומד בקריטריונים (כפי שפורטו בסעיף 4 בהוראות התמ"א (תיקון משולב)), גם בעת מכר מקרקעין, נידון רבות בפסיקה (הן השמאית והן המשפטית) כאשר בפס"ד[3] המובילים הנחו השופטים באופן נהיר כי לא ניתן להתעלם מזכויות הבניה מכוח תכנית התמ"א וכי יש להכליל זכויות אלו כזכויות "מעיין מוקנות". כמו כן, לחיזוק טענתו מפנה להחלטת הח"מ לנכס ברח' סוקולוב 81.

- עוצמת הודאות בקבלת זכויות לפי תמ"א 38 - מהשוואת התנאים למתן היתר בנייה בשתי התכניות, עולה שחיזוק המבנה, התאמתו העיצובית וכד', מהווים תנאי יסודי לקבלת הזכויות.

תכנית תא/3729/א', מכפיפה חלק מהתנאים לאישור הועדה, לאחר קבלת חוות דעתו של מהנדס העיר ועל אף שלא נרשם בה מפורשות, הוראותיה מאפשרות לוועדה המקומית לסרב לתת היתר בנייה במקרים שבהם הבנייה המוצעת אינה מתאימה לנדרש בעניין חיזוק המבנה והשתלבותו בעיצוב ,בסביבה וכד'.

[3] ערר 85151/16 - דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, ערר 85143/13- רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, ערר 075/15/49- אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ההוראות בתמ"א 38 מאפשרות לוועדה המקומית לסרב לבקשה להיתר משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וגם מפאת כושר נשיאה של התשתיות ומתנות קבלת היתר בנייה בהגשת תכניות עיצוב ופיתוח ואישור מהנדס הוועדה למילוי התנאים הנדרשים לחיזוק המבנה. התכנית גם מאפשרת לוועדה המקומית לקבוע מסמך מדיניות, שיהווה חלק משיקוליה למתן היתר בנייה, כפי שאכן אושר בת"א, החל משנת 2006.

מכאן שבמצב קודם ניתן היה לקבל היתר בנייה לפי תמ"א 38, בכפוף למדיניות התכנון וקיימת ודאות לאישור הבקשה להיתר לפי הוראותיה, בכפוף לחיזוק הבניין והתאמה למדיניות הוועדה.

יחד עם זאת, כל עוד לא הוגשה בקשה להיתר בנייה, זכות זו לא הוקנתה לנכס, שכן קבלת הזכות כרוכה בקשר בל ינתק בחיזוק המבנה - ללא חיזוק אין תוספת זכויות.

גם תכנית תא/3729/א' כורכת בין קבלת היתר בנייה לתוספת זכויות בחיזוק המבנה, לכן גם במצב חדש קיים קשר בל ינתק בין הענקת זכויות הבנייה לחיזוק המבנה, משמע, ללא חיזוק אין תוספת זכויות.

- מדיניות הועדה המקומית ת"א-יפו לעניין התחדשות עירונית, טרם אישורה של תכנית תא/3729/א' - כחלק מהטמעת תכנית התמ"א, עוד בטרם אישורה של תכנית הרובעים, הנפיקה הועדה המקומית ת"א-יפו מס' מסמכי מדיניות אשר על פיהם הונפקו מס' רב של היתר בניה. בחלקים מסוימים בתחום העיר צמצמו מסמכי המדינית את היקף השטח הניתן לביצוי ע"פ הוראות התמ"א.

  מכאן כי עוד בטרם אישור תכנית תא/3729/א', הייתה ודאות גדולה לקבלת היתר בניה לנכס הנישום ע"ב תכנית להתחדשות עירונית וזאת מכוח תכנית התמ"א ומסמכי מדיניות אלו. לעניין זה מפנה להחלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6903/83.

- הגדרת תכנית מס' תא/3729/א' - בתאריך 30.05.2018 פורסם בילקוט פרסומים מס' 7818 דבר אישורה של תכנית מס' תא/3729/א'. תכנית זו הוכנה מכוח סעיף מס' 23 בהוראות תמ"א 38 ומטרתה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל-אביב יפו וע"פ מדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים. כ"כ, אומצו הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

לטענתו, ניתן לקבוע באופן חד משמעי כי תכנית תא/3729/א אינה מהווה תכנית בניין עיר במתכונת "רגילה" שמטרתה שינוי ייעוד/הרחבת שימושים/תוספת בניה, אלא תכנית שמקורה החוקי נובע מהוראות תמ"א 38. משכך, תכנית תא/3729/א אינה תכנית נפרדת אלא מהווה המשך ישיר לתמ"א 38 לצורך יישומה והתאמתה למרחב התכנון המקומי ולכן היא גם אינה משנה או מבטלת את תכנית תמ"א/38 בתחומה אלה כפופה אליה. כאמור, תמ"א 38 הינה תכנית ארצית וראוי שכל מרחב תכנון עירוני ובאמצעות קברניטיו יקבעו מדיניות תכנונית המתאימה לצרכי העיר. אולם העקרונות הבסיסיים בתמ"א נשמרים גם בתכניות שמתוקף סעיף 23 לתמ"א.

תכנית תא/3729/א' אינה מקנה זכות אוטומטית למתן היתר בניה ולכן לא ניתן לטעון כי זכויות הבניה מכוחה הינן "זכויות מוקנות" גרידא.

הדבר נכון שבעתיים במקרקעין עליהם חלה תמ"א 38, שכן התכנית עושה הבחנה ברורה בזכויות הבניה ובהתניות להן, בין בניינים שנבנו לפני 01.01.1980 לבניינים שנבנו לאחר מועד זה שהינו כידוע המועד הקובע לזכות לקבל זכויות מכוח תמ"א 38.

כ"כ, בשונה מתכניות בניין עיר/תמ"א אחרות הרי שלתמ"א 38, נקבע באופן מיוחד וספציפי פטור בגין ההשבחה לזכויות מכוחה, ככל שנוצרה השבחה. לסעיף של שיקול דעת מהנדס העיר טען בא כוח הועדה המקומית - עו"ד ניר בראונשטיין, בעמ"נ 56250-10-18, ועדה מקומית לתו"ב תל אביב –יפו נ' קזז ואח', כי שיקול דעת של מהנדס העיר מהווה סוג של התניה שגורמת לכך שהיטל ההשבחה ידחה ליום קבלת ההיתר. עוד טוען בא כוחה של הועדה המקומית כי בתכנית מיוחדת, נושאית, שחלה על כל העיר, הגביה הינה ליום ההיתר.

טענות אלו אושרו ע"י בית המשפט המחוזי בהכרעתו.

לחלופין, מועד גביית היטל ההשבחה יהיה ביום קבלת היתר הבניה, בהתאם להחלטת ועדת ערר בערר מס' 9502/0918 אורלי ואלי סגלוביץ ואח' נ' הועדה המקומית הרצליה.

- התנהלות הועדה המקומית ת"א-יפו אל מול יתר הועדות המקומיות שבתחומן אושרו תכנית ע"פ סעיף 23 לתמ"א - בערר צ.ו.ר מעוף צוין כי: " נעיר אגב, כי למיטב ידיעתנו באף אחת מהוועדות המקומיות - לא במחוז ת"א (11 ועדות מקומיות) ולא במחוז מרכז (33 ועדות מקומיות) - לא נעשתה עד כה גביה של היטל השבחה בגין מכר עקב אישור תמ"א 38". במבחן ההתעשרות קבעה ועדת הערר כי "הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה. לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתיעשה, הינה למעשה שומה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38." ובסופו של דבר נקבע: "הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין עם בעת המכר ובין עם בעת מתן היתר הבניה".
- התאמת ההחלטה בעניין צ.ו.ר מעוף לתכנית תא/3729א' - כדי לבחון את התאמת החלטת הוועדה בעניין צ.ו.ר מעוף לתכנית תא/3729/א' נבדקו המבחנים שקבעה, כמפורט להלן: הצדדים מסכימים שלאחר אישורה של תמ"א 38 ובסמיכות למועד הקובע של תכנית תא/3729/א' ניתנו ע"י הוועדה המקומית היתרי בנייה. גם כיום, במימוש בהיתר בנייה לאחר אישורה של תכנית תא/3729/א', הוועדה המקומית פוטרת מהיטל השבחה את בעלי הזכויות.

ניתן לקבוע חד משמעית כי תכנית מס' תא/3729/א' אינה מהווה תכנית משביחה מאחר ולא הוסיפה כל זכות מעבר לזכויות אשר היו ניתנות במצב הקודם ואף הפחיתה זכויות מעבר למה שניתן היה לדרוש מהועדה ע"פ הוראות התמ"א + מדיניות הועדה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מה גם ש"ביטול" תמריצי התמ"א ע"י עיגון התוכנית הפחיתה את הכדאיות בשיפוץ המבנים הקיימים טרם 1.1.1980 עד לרמה של העדר כדאיות כלכלית עקב "ביטול" גורף של מרבית תמריצי הבניה שניתנו טרם אישורה. כפי שנפסק במס' שומות מכריעות, ניכר כי תוכנית זו, המהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א אינה אלה "מסלול עוקף תמ"א" לצורך גביית היטל השבחה בלבד.

גם הכללת התמ"א במצב הקודם בהיקף האמור במסמכי מדיניות הועדה אינו מהווה הליך חוקי. זאת מאחר ומסמכי המדיניות אינם מהווים מסמך סטטוטורי ולכן הנפקת היתרי בניה על פי מסמכים אלו מהווה נוהג שגוי אותו הטמיעה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב- יפו כנוהג שבשגרה.

- תנאי ראשוני והכרחי לקיומה של חבות בהיטל השבחה, הינו הוכחת קיומה של השבחה. בהתאם לערר חל/85102/11 יום טוב מתתיהו נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון ובו נקבע: "דרך המלך לביסוס עליית ערך שכזו צריכה להיות בגישת השוואה, על ידי הצגת עסקאות במצב הקודם ובמצב החדש, כפי שמורה הפסיקה".

  בערר חל/85033/14 עופר וינשטוק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון בו נקבע: "אין השומה בוחנת כלל ועיקר האם ובאיזו מידה השביחו הזכויות לבניה על הגג בכל אחת מהדירות בבניין."

  בשומת השמאית לבנה אשד בגו"ח 6355/277 נקבע: " אם אותה תוספת אינה ניתנת ליישום, הרי שאותה זכות נותרת תיאורטית ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה."
- כאשר בוחנים את תכנית תא/3729/א' רואים שהיתר בנייה לפני אישורה, היה ניתן להוציא גם לפי תמ"א 38 ומכאן הטענה שהמדרגה (ע"פ הלכת פמיני) של תכנית תא/3729/א משביחה הינה שגויה מיסודה. בית המשפט העליון בפס"ד פז גז קבע כי תכנית מתאר ארצית שמכוחה ניתן לקבל היתרי בנייה הנה לעניין היטל השבחה כוחה יפה כתכנית מפורטת. במקרה שלנו לתמ"א 38 יש פטור מיוחד בחוק ולכן קיים לה זיכוי מלא במצב קודם.
- לאחרונה התקבלה החלטה בבית המשפט העליון בר"ם 168/20 אליה ברקול נ' הועדה לתכנון ובנייה חולון ממנה עולה כי יש לתת משקל בשווי במצב קודם לעובדה שניתנו היתרי בנייה שניתנו כדין (מכוח תמ"א 38 + מסמכי המדיניות) לפני אישור תכנית הרובע 3 – תא/3616/א.
- החלטת ועדת ערר תא/8290+8291/1118 ו-8 אחרים:

  ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל-אביב (להלן: "ועדת ערר תל אביב") דנה בעניין גובה ההשבחה במימוש במכר בתחום תכנית רובע 3 (תכנית תא/3616/א), תכנית על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

  להלן יבוא התייחסות לנושאים בהם דנה הוועדה:

  - הוראות הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מכר

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ועדת הערר מונה את סעיפי הפטור מהיטל השבחה בעקבות תיקון 3א' לתמ"א 38, בהם המחוקק קובע כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה: "השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים", וטוענת כי כוונתו של המחוקק בפטור זה היא לייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מכוחה לאירוע מימוש שעניינו בקבלת היתר בניה בתנאים הקבועים בהוראות הפטור, ואי אפשר להחיל את הפטור הזה על מכר מאחר וקבלת היתר או הרחבה אין עניינה בפן הסכם חוזי.

בהתאם להוראות הפטור היא מסיקה כי מאחר ואין התייחסות בחוק על פטור עבור מימוש בדרך של מכר לא מגיע פטור במקרה זה.

בניגוד לטענת ועדת הערר, טען בדעת המיעוט, מר זהר עירון – שמאי מקרקעין (נציג ציבור), כי אין ללמוד מהפטור על חיוב בהיטל השבחה בעת קבלת היתר בניה על הוראה לחייב בהיטל השבחה בעת מכר, דרישת היטל השבחה שכזאת לא נדונה ולא נתבקשה וכך גם הודגש בהחלטת וערת ערר בעניין צור – מעוף בהתאמה. אין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל אישור תכנית מפורטת מספר תא/3616/א בעת מכר.

בכל מקרה יש לזכות (לתת פטור) במכר את זכויות לפי תמ"א 38 כי הן פטורות במכר לפי חוק ולפי פסיקה ולחייב רק על ההפרש שנתנה התב"ע.

- התכנית (רובע 3) קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38:

ועדת הערר טוענת כי תמ"א 38 היא בעלת מאפיינים של העדר קונקרטיות. הקונקרטיות מתגבשת רק בעת מתן היתר, משום שהזכויות בתמ"א 38 לא מוקנות. זכויות הכרוכות בהפעלת של שיקול דעת ושכנוע הוועדה המקומית ולמעשה עד מועד היתר הבנייה אין בפועל כל וודאות לעומת תכנית רובע 3 אשר לטענת הינה תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר, קרי זכויות מוקנות.

עוד טוענת הוועדה כי התכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנת כי מדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת.

- תמ"א 38 מאפשרת קבלת היתר בנייה בדיוק באותה צורה שמקנה תכנית תא/3616/א. אותו שיקול דעת קיים בשתי התכניות. היתר בנייה אינו קבלת הזכות אלה רק מימוש הזכות. מכיוון שגם תמ"א 38 מאפשרת קבלת היתר בנייה הרי היא קונקרטית באותה מידה.
- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם: כרגע מדובר בהחלטת ביניים שאיננה מחייבת.

ועדת הערר טוענת כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3 משתי סיבות הבאות: ראשית כל משום שתמ"א 38 לא העניקה זכויות מוקנות אלא זכויות הכרוכות בהפעלת שיקול דעת ושכנוע הוועדה המקומית. למעשה עד מועד היתר הבנייה אין בפועל כל וודאות. שנית משום שאפילו המדיניות התכנונית שנהגה הרשות לפיה, ובהתאם לכך בעלי זכויות פעלו בעת הוצאת היתר

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הבנייה, אינה מכוננת זכות תכנונית אלה מהווה כלי עזר בידי הוועדה המקומית להפעלת שיקול דעת. עוד נקבע על ידי הועדה כי מדיניות מעצם טיבה היא גמישה יותר וניתן לסטות ממנה ואין בה כדי לייצר וודאות תכנונית.

- נספח עקרונות לעריכת השומות המייעצות:

ועדת ערר צירפה להחלטה נספח עקרונות לעריכת השומות המייעצות לאור השונות אשר התגלתה לא רק במתודות השמאיות אלא גם במקדמים השונים.

ראשית כל ובפתח דבריה של וועדת ערר היא סותרת עצמה בכך שהיא טוענת שמצד אחד לפני ההנחיה אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות על פיה במצב הקודם אך מאידך אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי.

להלן התייחסות לסעיפי הנספח:

- הדחיה הצפויה עד למימוש התכנית - הדחיה מושפעת מגורמים שונים הראויים כי השמאי יפרטם, מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי כגון: שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, חניה וכו'. משך הדחיה הרלבנטי יכול ויתחשב גם במאפיינם תכנונים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושם, ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממשן ולהיפך. גורם השיתוף גם הוא משפיע על הדחייה, כדלקמן, ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה נוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס, אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש.
- שיעור ההיוון - ככל ששיעור ההיוון גבוהה יותר כך שוויו הנוכחי של המיזם יהיה נמוך יותר. שיעור ההיוון הינו גורם המצריך פרישת מכלול הגורמים והשיקולים לקביעתו.
- עלויות התאמה - עלויות התאמה בדומה לעלויות בניה, הם עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל, ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.

- החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה ירושלים - תכנית רחביה.

מדובר בהחלטה סופית והיא מחייבת.

בירושלים קיימת תכנית מס' 10038 שהיה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. עירית ירושלים החליטה שהתכנית לא משביחה עקב כך שהיא זהה או פחותה מתמ"א 38. קרי העיריה הכירה בקיומה של תמ"א 38 כתכנית במצב קודם.

הדיון בתכנית מס' 9988 הסתיים בכך שוועדת הערר טוענת כי עת מימוש במכר לא ניתן להוכיח כי קיימת עליית שווי מכוח התכנית ולפיך מסיקה שאין השבחה (כאמור לדירה במכר בבניין משותף).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הסעיף 136 להחלטה מצוין: "... הענקת זכויות תיאורטיות בתכנית איננה עילה, כשלעצמה, לגביית היטל השבחה, כל עוד השוק לא נותן להן ערך כלכלי". הפסיקה קבעה שיש לבחון כיצד השוק מתמחר את התכנית, כלומר האם השוק נותן ערך כלכלי לאותה "זכות".

טענה זו מתיישבת עם גישתו של זוהר עירון (כנציג הועדה) ושל משה נדם כשמאי מכריע).

כאמור יש לבחון את הדירה הבודדת ולא את כל הבניין.

- חלופה א':

הבניין המקורי שנבנה בשנת 1957 נבנה ב-4 קומות מעל קומת עמודים. תמ"א 38 מוסיפה 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות הפטורות מחבות בהיטל השבחה (על פי החוק והפסיקה). כלומר, הזכויות לפי תכנית תא/3729/א' כלולות כבר בזכויות במצב קודם ואין השבחה.

גם לפי מסמכי המדיניות משנת 2012 זכויות הבנייה זהות או גבוהות מתב"ע תא/3729/א'.

מכיוון שתכנית תא/3729/א' מאפשרת פחות שטח חדש לעומת תמ"א 38 אזי לא נוצרה השבחה.

שמאי הועדה מסתמך על החלטה בעניין לויתן אך לא מיישם את המסמך המנחה של ועדת ערר לשמאי המייעץ ולא מחשב במצב קודם פוטנציאל תכנוני.

כמו כן לא נבחנה על ידו האם הושבחה הדירה בלבד. הדירה הנדונה ממוקמת בקומת קרקע וכבר כוללת ממ"ד ולפיכך אין לה שום אינטרס ומוטיבציה לשנות את המצב הקיים ללא תמורה אישית לדירה.

לפיכך, תכנית תא/3729/א לא השביחה את הנכס.

- חלופה ב': חלופת זוהר עירון:

בהתאם לשומות רבות של השמאי המכריע משה נדם, שבחן שווי דירות מגורים לפני ואחרי ומצא כי לא קיימת השבחה בגין אישור התכנית.

הדירה הנידונה הנה דירה שנבנתה בשנת 2003 ובעלת ממ"ד.

גם בחלופה זו <u>אין השבחה</u>.

- חלופה ג': תחשיב חלופי

יש לעשות הבחנה בין מקדמי ההפחתה השונים:

1. מקדם דחיה - הדחיה נעשית לסוף חייו הכלכליים של הנכס, המבטא את הכדאיות הכלכלית למימוש הזכויות.
2. מקדם מושע - המשקף את המורכבות המשפטית שנוצרת בגין ריבוי בעלים בנכס, אשר באה לידי ביטוי בצורך בניהול משא ומתן בין הבעלים השונים והגעה להסכמות. כל זאת לאחר שהזכויות נהיות כדאיות למימוש.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב שטח אקוי למצב קודם לפי מידת וודאות גבוהה לתכנית תמ"א 38:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	רמת ודאות	שטח אקווי'
תוספת קומה רביעית בניכוי ח"מ	344.00	1.00	0.95	326.80
תוספת קומה חמישית בניכוי ח"מ	344.00	1.00	0.50	172.00
תוספת קומת גג (0.5)	172.00	1.00	0.95	163.40
מרפסת גג (0.5)	172.00	0.30	0.95	49.02
סה"כ				**711.22**

להלן התחשיב:

מצב קודם - זכויות הבניה לפי מידת וודאות למימוש עפ"י תמ"א 38				
מהות				**שטח אקווי'**
שטח תוספת זכויות בהתאם לתמ"א 38				711.22
התאמה לבינוי חדש על בניה קיימת				0.80
דחיה למימוש				0.42
מקדם מושע				0.70
החלק היחסי המיוחס לנכס				6.19%
סה"כ שטח מבונה אקווי' במצב הקודם				**10.29**
מצב חדש - זכויות הבניה מכוח תא/3729/א				
מהות	**שטח**	**מקדם**		**שטח אקווי'**
תוספת שתי קומות בניכוי ח"מ	688.00	1.00		688.00
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות בניכוי ח"מ	297.50	1.05		312.38
מרפסת גג כולל בריכת שחיה	46.50	0.30		13.95
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות				1,014.33
התאמה לבינוי חדש על בניה קיימת				0.80
דחיה למימוש				0.42
מקדם מושע				0.70
מקדם מימוש לתכנית				0.50
החלק המיוחס לנכס				6.19%
סה"כ שטח מבונה אקווי' במצב החדש				7.34
סה"כ שטח אקווי' לחיוב				-2.95
שווי מ"ר מבונה				₪ 22,500
השבחה				**₪ -66,408**
היטל השבחה				**אין השבחה**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית תא/4474</u>

תחשיב חלופי:

- נלקח בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים למועד הקובע בסך 33,500 ₪ כפי שנקבע בשומתו של השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי בשומתו ברחוב ארלוזורוב 180, תל אביב.
- נלקח בחשבון כי שווי המרתף מתקזז עם עלות בנייתו העודפת.
- נלקח בחשבון מקדם שווי לקומת גג חלקית בכפוף לנסיגות 1.05 כפי שקבע השמאי המכריע מר אלי כהן בשומתו ברחוב בארי 47, סמטת בארי 10, תל אביב.

מצב קודם					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי'**	**שווי מ"ר**	**סה"כ**
שווי הבנוי - מגלם זכויות בניה	62.2	1	62.2	₪50,000	₪ 3,110,000
מצב חדש					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי'**	**שווי מ"ר**	**סה"כ**
מסחר קומת קרקע	253.00	1.00	253.00	₪28,000	₪ 7,084,000
מסחר ביניים	235.00	0.50	117.50	₪28,000	₪ 3,290,000
דירתי מגורים	2,050.00	1.00	2,050.00	₪33,500	₪68,675,000
דירת גג	354.00	1.05	371.70	₪33,500	₪12,451,950
מרפסת גג	116.00	0.30	34.80	₪33,500	₪ 1,165,800
שווי ביניים					₪ 92,666,750
מקדם הפחתה למושע					0.70
מקדם דחיה					0.42
החלק ברכוש המשותף					6.19%
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 1,675,415**
השבחה					**₪ -1,434,585**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 05/06/2025:

- <u>ביחס לזכויות בניה מכח תמ"א 38</u> - המבקש טוען כי במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38.

הטענה אינה נכונה.

ביום 8.1.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") במסגרתו נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין – נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר. בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה – נוכח היותו סותר

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לענייינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם – עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ/ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה; כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14.11.2022). בקליפת האגוז, לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר– לרבות, אך לא רק: בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 07.12.2014); רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.07.2014); בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו, 20.4.2016).

יתר על כן, לעמדת הוועדה המקומית, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף (ושגוי) לאימרת אגב נקודתית, שניתן במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 (רע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" (26.9.2003)) מאידך.

נוסף על כך, ובכל הכבוד, לעמדת הוועדה המקומית שגויה גם פנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (1.4.2020) – שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי, בכל הכבוד, של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.

נוכח העובדה כי פסק הדין לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הונחיתי על ידי הוועדה המקומית לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטליאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

- <u>מקדם לזכויות מותנות</u> - המבקש טוען כי זכויות בניה לתמ"א מוקנות בודאות של 100%, הטענה אינה נכונה.

מסקנה: זכויות בניה מכח תמ"א 38 אינן זכות מוקנת ואינן פטורות מהיטל השבחה.

קיימים מרכיבים בזכויות המותנות לפי תמ"א 38 היכולים להביא למקדם 0% :

א. במצב בו הנכס אינו נדרש לחיזוק.

לא כל בנין שנבנה לפני 1/1/1980 נדרש לחיזוק, ולשם כך יש לבחון את הצורך בחיזוק (סעיף 8 לתמ"א 38 ונספח מס' 2 לתמ"א 38)

ב. אי הארכת תוקף תמ"א 38.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

זכויות בניה לפי תמ"א 38 היו בתוקף במועד הקובע עד לתאריך 18/5/2020 ובאוקטובר 2022 מסתיימת התכנית.

נכון להיום לא ברור אם מדיניות עירית תל אביב תאפשר בניה לפי תמ"א 38.

כלומר 6 שנים לאחר המועד הקובע לא ברור אם ניתן לממש זכויות לפי תמ"א 38.

בהתחשב בדחיה למימוש באורך 12 שנים מתקבל כי במועד בו מסתיימת הדחיה בסבירות גבוהה זכויות הבניה לתמ"א/38 לא תהינה בתוקף.

ג. מדיניות עיריה לצמצם היתרי לתמ"א על מנת שלא להכביד על התשתיות (ראו מדיניות עירית רמת גן ועירית רמת השרון – מצ"ב כתבות).

דהיינו, אין בעובדה שמדיניות ועדה מקומית אפשרה בניה לפי תמ"א 38, כדי לתת ודאות כי מדיניות זו תהא בתוקף גם בעתיד.

מסקנה: במצב בו קיימים 3 פקטורים נפרדים להפחתה של 100% משווי זכויות הבניה שעל פי תמ"א 38, הרי בהכרח המקדם הראוי לזכויות מותנות שואף ל-0% ולא ל-100% ודאות כפי שטוען שמאי המבקש.

לעומת זאת, תכנית 3792א' הקנתה לזכויות הנ"ל ודאות מלאה לצמיתות וללא כל תנאי.

השמאים המכריעים אשר הביאו בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניה מכח תמ"א 38 בודאות מלאה או קרובה לכך - לא הביאו בחשבון את 3 הפקטורים הנ"ל.

במועד הקובע תמ"א 38 היתה בתוקף, אולם הליך ישומה אורך זמן רב.

דהינו, אם ישום תכנית מוקנת וברורה אורך 8 שנים, אזי יישום תמ"א 38 יארך לכל הפחות פרק זמן זה.

במועד הקובע לתמ"א 38 יתרת חיים של 2 שנים - עד 18/5/2020.

בהתאם לכך, יישום תמ"א 38 אפשרי רק לאחר שהיא פגה, ועל כן גם אם נתעלם מהנסיבות המשפטיות המפורטות, הרי שאין להביא בחשבון כלל את תמ"א 38 במועד הקובע.

ניצול זכויות מכח תמ"א 38 מחייב חוו"ד הנדסית לפיה יש צורך לחזק את המבנה (סעיף 8 לתמ"א).

קל וחומר שלשיטת המבקש בדחיה של 25 שנים (15 שנים + 10 שנים למושע) אין כל סיכוי כי תמ"א 38 תהיה בתוקף.

העובדה כי הבנין המכיל את הנכס הנדון נבנה לפני שנת 1980 אינה מספיקה על מנת לקבוע כי הוא ראוי לחיזוק לפי תמ"א 38.

בהתאם לכך, ללא חוו"ד הנדסית מדובר בטענה שלא הוכחה.

- <u>ביחס למקדם מימוש הזכויות</u> - המבקש טוען כי בתכנית 3729א' קיים מקדם מימוש לתכנית, ולעומת זאת בתמ"א 38 קיימת ודאות מלאה למימוש.

הטענה אינה נכונה.

א. כפי שהוכחהסיכוי למימוש תמ"א 38 במועד הקובע, ובהתחשב במושע - שואף לאפס.

ב. תכנית 3729א' הינה תב"ע מאושרת שלא ניתן לבטלה ללא הליך פיצויים.

ג. תכנית 3729א' אינה דורשת חוו"ד מהנדס ולכן במידה והבנין אינו דורש חיזוק – הרי שלא תמומש כלל תמ"א 38.

ד. בהתאם לכך, מקדם מימוש לתכנית שקיים לשיטת המבקש רק בתכנית 3729א – אינו נכון.

ה. לשיטת המבקש קיימת השבחה בסך כ- 7 מיליון.

סכום זה אינו מביא בחשבון את התועלות לדיירים בחיזוק, הוספת מעלית ושיפוץ הבנין.

בהתאם לכך, במצב רווחיות כנ"ל אין מקום לדחיה ארוכה.

מסקנה: קיימת כפילות בכל מקדמי הדחיה שטוען המבקש, שכן כדאיות כלכלית קיימת, ולכן נדרשת רק דחיה למושע.

- <u>ביחס לעלות התאמה עודפת</u> - המבקש טוען כי מקדם בנוי על קיים הינו 0.8 שמשמעותו עלות עודפת של 4,500 ₪/מ"ר (= 20%* 22,500 ₪).

הטענה אינה נכונה.

א. הטענה לא הוכחה הנדסית.

ב. הטענה אינה הגיונית, שכן באזורים ובתקופות שבהן שווי הקרקע היה קרוב ל- 6,000 ₪/מ"ר - יזמים מימשו תוספת בניה לפי תמ"א 38, ולא הפסידו.

ג. המבקש מתעלם מתרומה לדירות הקיימות בגין החיזוק והשיפוץ שאין להעמיסה על הבניה החדשה. לעניין זה מצרף חוו"ד מהנדס ביחס לעלות עודפת.

- <u>זכויות לפי תכנית 3729א' לעומת לזכויות מכח תמ"א 38</u> - בהשוואה בין תכנית 3729א' לזכויות מכח תמ"א 38, מעבר לזכויות הבניה, יש להביא בחשבון את הפרמטרים שלהלן:

א. תכנית 3729א' הגדילה את שטח קומת הגג מ- 50% משטח קומה טיפוסית ל - קומה מלאה עם נסיגה של 3 מ' בחזית.

ב. תכנית 3729א' התירה בריכת שחיה בגג ומרפסת מעל דירת הגג.

ג. תכנית 3729א' התירה תוספת מרפסות בעורף הבנין והגדלת נסיגת המרפסות בחזית.

מעבר לזכויות הבניה הנ"ל, הרי שתכנית 3729א' הקנתה זכויות בניה ברמת ודאות של 100% לצמיתות וזאת בניגוד לתמ"א 38 שהינה לזמן קצוב עם אפשרות לועדה לשנות מדיניות ביחס לתמ"א 38.

כמו כן, תכנית 3729א' לא מתנה את תוספת הזכויות בבדיקת מהנדס אלא מסתפקת במועד בניית הבנין.

- <u>שווי מצב קודם לתכנית 4474</u> - המבקש טוען כי שווי מצב קודם לתכנית 4474 הינו שווי הבנוי מגלם זכויות בניה.

הטענה אינה נכונה.

לאור העובדה שבשנים האחרונות כל היתרי הבניה ברובע 4 הינם להריסה ובניה מחדש ואף לא היתר אחד לתוספת בניה, הרי שהשימוש המיטבי במצב קודם לתכנית 4474 הינו הריסה ובניה.

בהתאם לכך, תרומת המבנה הינה לשימוש ביניים עד להריסתו.

דהינו, תרומת המבנה אחידה ב-2 מצבי התכנון וההשבחה הינה תוספת הזכויות החדשות.

משבחר המבקש לאמץ את שומת בועז ברזילי, הרי מתבקש כי היה מאמצה בשלמות.

בשומה המכרעת של מר ברזילי נקבע כי שווי מצב קודם יחושב לפי שווי הבנוי + אומדן תרומת יתרת זכויות הבניה לפי 50,000 ₪/מ״ר.

השווי הנ״ל מבוסס על עסקאות השוואה של דירות ברח׳ ארלוזורוב משנת 2023.

השווי הנ״ל אינו מתאים להשוואה לנכס הנדון מהסיבות שלהלן:

א. עסקאות ההשוואה בוצעו לאחר הפקדת התכנית (11/8/21), באופן שמחיר העסקה מגלם את תכנית 4474 המהווה מצב חדש.
כלומר עסקאות ההשוואה משקפות שווי מצב חדש דחוי עד לאישור התכנית בניכוי היטל השבחה דחוי עד לאישור התכנית ולא שווי מצב קודם.

ב. עסקת ההשוואה הראשונה אינה עסקה השוואה, שכן מדובר בהעברה ללא תמורה ולכן המחיר הנקוב ברשות המיסים אינו משקף עסקה.

ג. נתוני השטח בשומה המכרעת מבוססים על דיווח לרשות המיסים ואילו שטח הנכס מבוסס על מדידה.
דהינו, מדובר על 2 בסיסי נתונים שונים.
ניתוח עסקאות ההשוואה לפי שטח מדוד מביא לשווי של 42,659 ₪/מ״ר שווי זה מגלם את תרומת התכנית החדשה, באופן ששווי מצב קודם קטן מ- 42,659 מ״ר.

- <u>ביחס למקדם דחיה בתכנית 4474</u> - המבקש טוען לדחיה של 15 שנים ובתוספת מקדם מושע של 70% - כלומר דחיה של 25 שנים.

הטענה אינה נכונה.

מצורפת בקשה למידע בנכס הנדון ובנכס הגובל וכן מפת מדידה, המוכיחים קידומו של היתר בניה.

בהתאם לכך, הדחיה הראלית בנכס הינה שנים כ-3 שנים.

- <u>ביחס לזכויות בניה במרתף 4474</u> - המבקש טוען כי זכויות הבניה לקומת מרתף מתקזזות עם עלות בנייתן העודפת.

הטענה אינה נכונה.

שווי לזכויות בניה למרתף מסחרי נקבע כבר בתכנית ע-1 כ-20 שנים לפני המועד הקובע.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

בהתאם לכך, בהכרח במועד הקובע קיים שווי חיובי לזכויות בניה למרתף מסחר, כמקובל בשיעור 50% משווי זכויות בקומת קרקע.

- ביחס לשווי זכויות בניה למסחר בתכנית 4474 - המבקש טוען כי החלקה גבוהה במספר מטרים מעל פני הכביש, ולכן מימוש זכויות למסחר אינו אפקטיבי.
הטענה אינה נכונה.
הגובה הקיים של הבניה הקיימת אינו רלוונטי לבניה עתידית, ובבניה עתידית המסחר יהיה במפלס הרחוב.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכניות תא/3729א' ותא/4474, עקב מימוש מלוא הזכויות במקרקעין מיום 25/09/2024.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועדים הקובעים.

ו. המצוין ומפורט בפרק המצב המשפטי אינו מהווה אסמכתא או חוות דעת משפטית משום סוג שהוא לכל היבט של הפן הקנייני של הנכס.

ז. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

ח. החלטה זו נועדה להכריע בפן השמאי של המחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בלבד. אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור בהתאם לדרישת המשיבה לרבות עצם החיוב והגדרת שיעור הזכויות היחסי (לרבות מתודת הגדרת זכויות אלו), קרי, הגדרת שיעורו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות המשותפות.

13. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתמונות פנים של הנכס, תכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

אקדים ואומר; בבנין הנדון, נערכה בעבר החלטה קודמות ע"י הח"מ מיום 18/05/2022, בהתאם למימוש במכר של תת חלקה 14.

לאור החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים שניתנה לאחרונה, בהחלטתי זו יחולו שינויים כפי שיפורטו בגוף ההכרעה.

<u>חלק יחסי</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תחשיב שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות מכוחן של התכניות הינו 58/937, בהתאם לחלקו ברכוש המשותף וזאת כמפורט בנסח רישום המקרקעין.

המבקשת אינה חולק על מתודת תחשיב שיעור החלק היחסי בה נקטה המשיבה.

<u>הכרעה</u> - זכויות בעלים בנכס וחלקו היחסי בסך כלל הזכויות המוקנות לחלקה (במקרה זה, מכוחן של תכניות מס' תא/3729/א' ותא/4474) הינו נושא משפטי. ככזה, קביעה לעצם קיומו של קנין ו/או היקף זכויות בו של בעלים זה או אחר, אינה בסמכותי. כשמאי, אין בידי מנדט לפסוק בנושאי קנין. לפיכך, אין בסמכותי לקבוע את שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההכרעה.

עפ"י סעיף 14 לתוספת השלישית[4] (א) "על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה... וגו'". סעיף (ב)(1) "בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות ... ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב".

בעקבות פנית המבקשת, אשר מימשה זכותה לפנות בענין זה למועצת שמאי המקרקעין - התמניתי, עפ"י דין, לבחון ולקבל החלטה בנושא שבנדון, קרי בחינת גובה ההשבחה אשר קמה לזכויות חלקה של המבקשת בנכס הנדון מכוחן של תכניות מס' תא/3729/א' ותא/4474.

מטבע הדברים, המשימה כוללת הן בחינה של גובה ההשבחה, הן הגדרת שיעור חלקה היחסי של המבקשת בכלל הזכויות.

כאמור, ככל והמבקשת חולקת על קביעת שיעור החלק היחסי לחיוב, על המרכיב הקנייני, משפטי, המופיע בהחלטה זו - הרי שעומדת לה הזכות לפנות בענין זה לערכאות המשפטיות המתאימות ו/או לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

[4] שמאי מכריע, ערר וערעור [תיקון: תשמ"ג, תשס"ה-5, תשס"ח-7]

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

אחזור ואציין, אין בהחלטתי זו משום קביעה קניינית לענין חלקה השלם והיחסי של המבקשת, בזכויות במקרקעין, ברכוש משותף.

החלק היחסי אשר הוצב תחשיב ההשבחה בהחלטה זו הינו בהתאם לזה אשר חושב והוצב בשומת הועדה המקומית (המשיבה). אין בהחלטה לפגוע באפשרות הצדדים לממש זכותם להמשיך ולטעון בפני ערכאות שיפוטיות מתאימות.

<u>תכנית תא/3729א'</u>

<u>הכללת זכויות הבניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם</u>

השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת לעניין "התחשבות בזכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם" הינה במהותה שאלה משפטית אשר נדונה בועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א, מיום 18/08/2022, בעררים תא/8291/1118+8290 ו- 8 עררים נוספים, בגין מכר דירות בתחום תכנית רובע 3 (תכנית תא/3616א'), בה נקבע, בין היתר, כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במסגרת חישוב השווי במצב הקודם.

על החלטת ועדת ערר זו הוגש ערעור מנהלי וביום 08/01/2024 ניתנה החלטה ע"י בית המשפט לענייניים מנהליים בתל אביב - יפו, בעמ"נ מס' 18618-12-22, מר לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, אשר קבעה כי יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בבחינת המצב הקודם, בכפוף לבחינה שמאית של השפעתה על המקרקעין:

"לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל".

מאחר ופס"ד לויתן ניתן בהערכאה שיפוטית גבוהה יותר ולאור הסוגיה שעוד עתידה להתברר בערכאה שיפוטית גבוהה יותר, מצאתי לנכון לקבוע את ההשבחה בנכס לעניין תכנית תא/3729/א' בהתאם לשתי החלופות הבאות:

<u>חלופה א'</u> - חלופה זו הינה בהתאם להחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו, כמפורט לעיל, כי יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 בבחינת המצב הקודם.

<u>חלופה ב'</u> - חלופה אלטרנטיבית לפיה "במצב הקודם" אין להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38.

<u>חלופת השימוש המיטבי</u>

לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים בנכס הנדון ובהתאם להחלטה קודמת שערכתי בבנין הנדון, יובא בחשבון כי החלופה המיטבית, נכון למועד הקובע של התכנית, הינה תוספת בניה על הקיים.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי

בחנתי את נתוני השווי, עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה, בהחלטות קודמות שערכתי ברובע 4 ובפרט בהחלטה שערכתי לנכס הנדון ולנכסים ברחובות מרכזיים וסואנים כדוג' ברח' ארלוזורוב 70, דרך נמיר מרדכי 107, ז'בוטינסקי 156 וכו', שם קבעתי אומדן שווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪.

לפיכך, יילקח בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 22,500 ₪, בהתאם לעמדת המשיבה.

חלופה א' - הכללת הפוטנציאל של זכויות הבניה לפי תמ"א 38 ב"מצב הקודם"

חלופה לפיה במצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות.

שטח קומה

לצורך החישוב, הבאתי בחשבון את שטחי הבניה בהתאם לתכנית רשיון מס' 81 מיום 01/05/1957:

שטח קומה טיפוסית הינו כ- 359 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות ומעלית בשטח של כ- 15 מ"ר, מתקבל שטח סחיר של כ- 344 מ"ר.

בחישוב שטח הקומה הובאו בחשבון שטחי המרפסות אשר נסגרו ומהווים חלק משטח הגג.

שטחי המרפסות בדירות מהווים חלק מהשטח העיקרי של הדירה וזאת בהתאם לתכנית מ'.

מצב קודם - תמ"א 38

הובא בחשבון כי במקרה הנדון התוספת מכוח התמ"א תהא ע"ג השטח הבנוי בקומת הגג הקיימת, כמפורט להלן:

שטח קומת הגג הקיימת בניכוי ח"מ	344 מ"ר
קומת גג (50%)	172 מ"ר
מרפסת גג (50%)	172 מ"ר

לצורך בדיקת מידת הוודאות לביצוע פרוייקט תמ"א 38 במצב הקודם, בחנתי מדגמית מס' היתרי בניה מכוח התמ"א טרם אישורה של תכנית רובע 4 ולהלן תוצאות הבדיקה:

מס' היתר	גו"ח	כתובת	מהות ההיתר
14-0831	6212/1356	ויצמן 127	שינויים בבניין הקיים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית, הוספת קומה וחדרי יציאה לגג מכח תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה
14-0416	6212/139	ויצמן 121 / יהודה המכבי 51	שינויים ותוספת קומה וחדרי יציאה לגג בבנין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עם 2 אגפים תמורת חיזוק הבנין בכח תמ"א 38/3
15-0598	6212/226	מתתיהו כהן גדול 9	הריסת המבנה הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש במסגרת תמ"א 38, בן 3 קומות עם חדר יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל מרתף

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

14-0363	6212/240	ברנדיס 39	מילוי קומת עמודים מפולשת ע"י תוספת יח"ד תמורת חיזוק הבניין הקיים במסגרת תמ"א 38
15-0542	6212/384	בני דן 30	הוספת קומה שלישית חדשה בקונטור הקומות הקיימות עבור אכסנייה קיימת המכילה 7 יחידות מגורים תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
13/1545	6212/547	יהודה המכבי 16	שינויים, שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים ותוספת קומה חמישית ושישית חלקית תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
14-0522	6213/854	שרת משה 16	שינויים, תוספת בניה והוספת קומה מכוח תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה בבנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף
15-0444	6217/203	גליצנשטיין 8	תוספת בניה בקומות הקיימות והוספת 2 קומות חדשות (עם קומה עליונה חלקית) עבור 3 יח"ד בבנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית, מעל מרתף, תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38

להלן תחשיב שטח אקו' לתוספת זכויות התמ"א 38, לפי מידת הוודאות לניצול השטחים במבנה הנדון:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	רמת ודאות עפ"י תמ"א 38	שטח אקו' במ"ר
תוספת קומה רביעית בניכוי ח"מ	344	1.0	0.95	326.8
תוספת קומה חמישית בניכוי ח"מ	344	1.0	0.50	172
תוספת קומת גג (0.5)	172	1.0	0.95	163.4
מרפסת גג (0.5)	172	0.3	0.95	49.02
סה"כ				**711.22**

<u>מצב חדש - תכנית 3729א'</u>

במצב החדש, תכנית 3729א' מתירה ברחוב ארלוזורוב השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. לפיכך, יובא בחשבון תוספת של 2 קומות + קומת גג חלקית.

<u>להלן תחשיב ההשבחה לחלופה א':</u>

מצב תכנוני קודם		
זכויות הבניה לפי מידת וודאות למימוש ע"פ תמ"א 38		
	מקדם	**שטח אקו' במ"ר**
שטח תוספת זכויות בהתאם למידת וודאות למימוש הזכויות מכוח תמ"א 38		711.22
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת	0.8	568.98
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)	0.63	356.98
החלק המיוחס לנכס (58/937) מתוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38	0.0619	22.10
סה"כ זכויות לא מנוצלות מיוחסת לנכס מתמ"א 38 כתוספת לבניין הקיים במ"ר		**22.10**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב תכנוני חדש			
זכויות הבניה מוקנות בתכנית תא/3729/א			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
תוספת שתי קומות בניכוי ח"מ	688	1	688.00
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות בניכוי ח"מ	297.5	1.15	342.13
מרפסת גג כולל בריכת שחיה	46.5	0.3	13.95
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			1,044.08
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	835.26
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)		0.63	524.05
החלק המיוחס לנכס (58/937) מתוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע		0.0619	32.44
סה"כ זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית תא/3729/א כתוספת לבניין הקיים במ"ר			**32.44**

להלן סיכום תחשיב ההשבחה לנכס הנישום:

סה"כ שטח מבונה אקו' במצב הקודם	22.10 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו' במצב החדש	32.44 מ"ר
השבחה במ"ר	10.34 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 22,500
השבחה בחלופה א' למועד קובע 17/06/2018	**₪ 232,685**

חלופה ב' - ללא הכללת זכויות הבניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם

חלופה אלטרנטיבית, לפיה "במצב הקודם" אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות.

במצב החדש, תכנית 3729א' מתירה ברחוב ארלוזורוב השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. לפיכך, יובא בחשבון תוספת של 2 קומות + קומת גג חלקית.

במצב הקודם, יש להביא בחשבון כי עפ"י תיקון 126 לחוק התו"ב, חובת תשלום היטל השבחה לגבי רכוש משותף, בבית משותף שלפיו ניתן להצמידו לדירה מסוימת (כדוגמת הרחבת דירה ו/או חדר יציאה לגג מתוך הדירה), תחול על בעל אותה דירה (ולא על כלל בעלי הדירות לפי חלקיהם היחסי ברכוש המשותף).
לאור העובדה כי הדירה הנדונה אינה בקומת הגג, לא יובא בחשבון במצב הקודם חדר יציאה לגג + מרפסת גג.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>שטח קומה</u>

לצורך החישוב, הבאתי בחשבון את שטחי הבניה בהתאם לתכנית רשיון מס' 81 מיום 01/05/1957:

שטח קומה טיפוסית הינו כ- 359 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות ומעלית בשטח של כ- 15 מ"ר, מתקבל שטח סחיר של כ- 344 מ"ר.

בחישוב שטח הקומה הובאו בחשבון שטחי המרפסות אשר נסגרו ומהווים חלק משטח הגג.

שטחי המרפסות בדירות מהווים חלק מהשטח העיקרי של הדירה וזאת בהתאם לתכנית מ'.

<u>הפחתות בתחשיב ההשבחה</u>

<u>בניה חדשה מעל קיים</u> - מקדם ההתאמה הראוי לתוספת בניה חדשה מעל בנין קיים בנכס הנדון הינו 0.80.

<u>מושע ודחיה</u> - לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין: גיל המבנה, מיקום המבנה בחלקה, מס' יח"ד, מצבו הפיזי, מס' הבעלים והצורך בהסכמת בעלי הדירות ושיתוף פעולה ביניהם, הסכם שיתוף ו/או הסדרת הזכויות לצורך מימוש משותף, אני סבור כי המקדם הראוי של הדחיה ומושע במקרה זה הינו בשיעור של 0.63 (8 שנים, 6%).

<u>קרן חניה</u>

בפסק דינו של בית המשפט העליון [בר"מ 7255/17 מיום 22/03/2021, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', אשר מהווה בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייניים מינהליים בתל אביב-יפו (כב' השופטת צ' צפת, סג"נ) בעמ"נ 36606-10-16 מיום 2.7.2017] נקבע כי יש לקזז את עלות קרן החניה מההשבחה שיצרה תכנית.

בית המשפט העליון קבע כי צדק בית המשפט המחוזי בקובעו:

"כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס".

עוד נקבע כי *"קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכונות התכנוניות הגלומות בתכנית המשביחה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי".*

לא קיבלתי את עמדת המשיבה לעניין הפעלת מקדם הדחיה על הוצאות קרן חניה. הוצאות קרן חניה בשונה ממקדמי התאמות אחרים כגון: התאמה למושע, התאמת בניה חדשה ע"ג בניה קיימת וכו' מופחתות לאחר קביעת השווי החדש.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

לאור מאפייני הבינוי הקיים ומהתרשמותי מתכנית היתר הבניה ומביקורי בנכס, אני סבור כי בחלקה הנדונה לא ניתן למצוא פתרונות חניה. לפיכך, במקרה הנדון, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי יש להפחית תשלום קרן חניה בחלופה זו.

בהתאם לבינוי הקיים יש להוסיף כ- 11 חניות ל- 11 דירות חדשות שיתווספו במסגרת תכנית הרובע.

מבדיקה שערכתי, הנכס הנדון ממוקם באזור מגורים 7, בהתאם לתכנית ח' ונכון למועד הקובע התעריף לקרן חניה הינו כ- 50,000 ₪ למקום חניה.

לפיכך, סכום קרן חניה שינוכה <u>מהשווי החדש</u> ל- 11 חניות הינו כ- 550,000 ₪.

<u>להלן תחשיב ההשבחה לחלופה ב':</u>

מצב תכנוני חדש			
זכויות הבניה מוקנות בתכנית תא/3729/א			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
תוספת שתי קומות בניכוי ח"מ	688	1	688.00
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות בניכוי ח"מ	297.5	1.15	342.13
מרפסת גג כולל בריכת שחיה	46.5	0.3	13.95
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			1,044.08
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	835.26
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)		0.63	524.05
שווי מ"ר מבונה			₪22,500
סה"כ שווי התוספת			₪11,791,180
תעריף קרן חניה עבור 11 חניות			₪550,000
סה"כ שווי התוספת בהפחתת תשלום קרן חניה			₪11,241,180
שווי החלק המיוחס לנכס (58/937) משווי תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע		0.0619	₪695,825
סה"כ שווי זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית תא/3729/א כתוספת לבניין הקיים			**₪695,825**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית תא/4474</u>

<u>ערכי שווי</u>

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u> - לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים בחנתי עסקאות השוואה מפרויקטים חדשים ברחוב אבן גבירול, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
09/07/2023	6213/64/22	67	8	2021	₪5,110,000	₪76,269
26/07/2022	6213/64/13	69	5	2021	₪4,870,000	₪70,580
13/06/2022	6213/64/19	69	7	2021	₪4,600,000	₪66,667
24/05/2022	6213/64/16	69	6	2021	₪4,580,000	₪66,377
13/10/2024	6111/598/1	80	1	2020	₪5,725,000	₪71,563
05/08/2024	6111/598/90	60	1	2020	₪3,730,000	₪62,167
08/01/2025	6111/598/82	97	5	2020	₪6,600,000	₪68,041
ממוצע שווי מ"ר בנוי						**₪68,809**

לאחר שבחנתי את נתוני השווי תוך התאמה למועד קובע ובהביאי בחשבון מע"מ (17%), רווח יזמי (25%) ועלות בניה (13,500 ₪/מ"ר), הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך 35,000 ₪.

<u>שווי מ"ר בנוי מגורים</u>

<u>עסקאות המושפעות מתכנית רובע 4 ואינן מושפעות מתכנית 4474 מרחובות ראשיים ויצמן ונמיר מרדכי</u>

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	קומה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
26/03/2024	6212/163	80	1	₪5,000,000	₪62,500
07/02/2024	6212/656	66	4	₪3,490,909	₪52,893
15/06/2023	6213/196	64	2	₪3,950,000	₪61,719
01/05/2023	6213/1414	89	1	₪4,950,000	₪55,618
15/02/2024	6107/514	90	4	₪5,000,000	₪55,556
25/10/2023	6106/605	64	2	₪2,875,000	₪44,922
30/10/2024	6106/684	72	1	₪3,220,000	₪44,722
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל					**₪54,000**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>עסקאות שאינן מושפעות מתכנית רובע 4 ומתכנית 4474</u>

לצורך בחינת החלופה המיטבית במצב הקודם, בחנתי עסקאות השוואה אשר אינן מושפעות מתכנית תא/3729א' בהתאם למפורט להלן:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	קומה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
21/05/2024	6214/181	57	2	₪2,700,000	₪47,368
07/08/2023	6214/572	61	1	₪3,185,000	₪52,213
16/07/2023	6212/427	42	1	₪2,300,000	₪54,762
12/10/2023	6212/456	51	1	₪2,800,000	₪54,902
13/04/2023	6953/95	76	2	₪4,000,000	₪52,632

לאחר שבחנתי את נתוני השווי ובהביאי בחשבון את מאפייני החלקה הנדונה ומיקומה, הגעתי לכלל דעה כי אומדן שווי מ"ר בנוי לדירה ותיקה הינו בסך 47,000 ₪.

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר</u> - לאחר שבחנתי את נתוני השווי, עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה, אומדן שווי מ"ר מבונה למסחר שיובא בחשבון הינו 28,000 ₪, בהתאם להחלטת עמיתי השמאי המכריע בועז ברזילי לתכנית הנדונה בגו"ח 6110/261, לאחר שמצאתי כי הוא סביר ותואם את מאפייני הנכס הנדון.

<u>השימוש המיטבי במצב הקודם</u>

לטענת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הריסת המבנה וניצול זכויות בניה מכח תכנית תא/3729א'. מנגד, שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב הקודם את שווי הדירה הקיימת בהתבסס על שווי מ"ר בנוי הכולל את הפוטנציאל של תכנית הרובעים.

<u>להלן הכרעתי בנושא:</u>

מאחר ותכנית 3729א' קובעת שתי חלופות לניצול הזכויות, בחנתי מהו השימוש הטוב והיעיל בנכס במצב הקודם, בהתאם לסל הזכויות שהוקנו לבניינים חדשים או לתוספת לבנינים קיימים, כדלהלן:

- <u>תוספת בניה על הקיים</u> - ביחס לבנינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, ברחוב ארלוזורוב תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

בחלופה זו ניתנה התייחסות לגורמים שלהלן:

- ✓ הפחתה בגין דחיה ומושע - לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין אני סבור כי המקדם הראוי לדחיה ולמושע במקרה זה הינו בשיעור של 0.89 (לתקופה של 6 בשיעור היוון 6%).
- ✓ עלויות חיזוק משביחות את דירות הדיירים לפחות בגובה העלות.
- ✓ בניה חדשה מעל קיים - מקדם ההתאמה הראוי לתוספת בניה חדשה מעל בנין קיים בנכס הנדון הינו 0.80.
- ✓ שטח דירות - בהתאם לשטחים מתכניות ההיתרים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן תחשיב בחינת הזכויות בהתאם לחלופת תוספת בניה על הקיים:

שווי דירה קיימת			
שטח דירות קיימות במ"ר	**שווי מ"ר בנוי**		**סה"כ**
1,309	₪47,000		₪61,518,770
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
תוספת 2 קומות בניכוי ח"מ	688	1.00	688
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות	297.5	1.15	342.13
מרפסת גג	46.5	0.30	13.95
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			1,044.08
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.80	835.26
דחיה למימוש ומושע (6 שנים, היוון 6%)		0.70	588.83
שווי מ"ר מבונה			₪35,000
סה"כ שווי הזכויות הנוספות			₪20,608,887
שווי דירות קיימות			₪61,518,770
סה"כ שווי מצב קודם בחלופת תוספת בניה על הקיים			**₪82,127,657**

- <u>הריסה ובניה מחדש</u> - תכנית 3729א' מתירה הקמת מבנה בן 7 קומות + קומת גג חלקית. שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי הנסיגות התחומות בין קו הבניין.

כמו כן, בקומת הקרקע תשמר בחזית בניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ' מקו הבניין.

בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מהחזית האחורית.

בחלופה זו ניתנה התייחסות לגורמים שלהלן:

- ✓ הפחתה בגין דחיה ומושע - לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין אני סבור כי המקדם הראוי לדחיה ולמושע במקרה זה הינו בשיעור של 0.63 (לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%).
- ✓ שימוש ביניים - לא הובא בחשבון שימוש ביניים וזאת לאור החלטת בית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' לב ואח' מיום 26/06/2025.
- ✓ עלויות הריסה ופינוי בגין הריסת המבנה הקיים לפי 400 ₪ למ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן תחשיב בחינת הזכויות בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ברוטו נטו	שטח אקוו' במ"ר
קומת קרקע	308	120%	60%	221.9
קומות טיפוסיות	2,147	100%	80%	1,717.2
קומת גג חלקית	275	115%	80%	253.2
מרפסת גג	83	30%	100%	24.8
סה"כ שטח אקוו'				2,217.1
שווי מ"ר מבונה				₪35,000
סה"כ				₪77,599,200
מקדם דחיה בהתחשב במושע (8 שנים, היוון 6%)				0.63
שווי לאחר דחיה				₪48,686,698
עלויות הריסה		1,392	₪400	₪556,800
סה"כ שווי מצב קודם בחלופת הריסה ובניה				**₪48,129,898**

מהמוצג לעיל עולה, כי **השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הקיים**.

<u>השימוש המיטבי במצב החדש</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי במצב החדש השימוש המיטבי הוא חלופת הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

בהתחשב בזכויות הבניה מכוח התכנית הנדונה הכוללות בין היתר תוספת שטחי מסחר בקומת קרקע, אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה השימוש המיטבי הינו הריסת הבנוי ובנייתו מחדש.

שימוש ביניים - לא הובא בחשבון שימוש ביניים וזאת לאור החלטת בית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' לב ואח' מיום 26/06/2025.

הערה: הובא בחשבון כי במצב החדש התכנית הנדונה הפרישה רצועת דרך לרחוב ארלוזורוב ובכך נותר שטח מגרש נטו של כ- 618 מ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב קודם		
שטח הדירה במ"ר	**שווי מ"ר בנוי - מגלם זכויות בניה מתכנית 3729א'**	**סה"כ שווי**
62.2	₪54,000	**₪3,358,800**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מצב חדש						
מהות	שטח במ"ר	תכסית	מקדם אקוו'	ברוטו נטו	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מרתף - מסחר	618	0.5	50%	100%	₪28,000	₪4,326,000
קומת קרקע - מסחר	427	0.85	100%	60%	₪28,000	₪6,100,156
יציע/גלריה - מסחר	372	0.85	50%	80%	₪28,000	₪3,538,411
קומות טיפוסיות - מגורים	2,990	0.85	100%	80%	₪35,000	₪71,168,491
קומת גג חלקית תחתונה	316	0.85	115%	80%	₪35,000	₪8,653,896
קומת גג חלקית עליונה	316	0.85	115%	80%	₪35,000	₪8,653,896
מרפסת גג	111	1.0	30%	100%	₪35,000	₪1,165,500
סה"כ שווי מצב חדש						₪103,606,351
מקדם דחיה בהתחשב במושע (8 שנים, היוון 6%)						0.63
שווי לאחר דחיה						₪65,003,906
עלויות הריסה			1,392	₪400		₪556,800
סה"כ שווי זכויות בניה בחלקה						₪64,447,106
חלק יחסי ברכוש המשותף (58/937)						6.19%
סה"כ שווי מצב חדש						**₪3,989,255**

<u>סיכום ההשבחה</u>

סה"כ שווי מצב חדש	**₪3,989,255**
סה"כ שווי מצב קודם בחלופת תוספת בניה על הקיים	**₪3,358,800**
ההשבחה	**₪ 630,455**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 2, חלקה 276 בגוש 6110 במשותף עם חלקה 612 בגוש 6111, רח' ארלוזורוב 178/סמטת בארי 5, תל אביב -יפו, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס, בדרך של מכר, כמפורט להלן:

<u>חלופה א'</u>

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/3729א'	17/06/2018	₪ 232,685	₪ 116,343
תא/4474	21/01/2024	₪ 630,455	₪ 315,228

<u>חלופה ב'</u>

ככל שתתקבל החלטה ו/או פסיקה בערכאה שיפוטית אחרת כי בחישוב ההשבחה אין להביא בחשבון במצב הקודם לתכנית הנדונה (במימוש הנדון שהינו מכירה) את זכויות המותנות הנובעות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, הרי שההשבחה בהתאם לחלופה זו הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/3729א'	17/06/2018	₪ 695,825	₪ 347,913
תא/4474	21/01/2024	₪ 630,455	₪ 315,228

<u>ריבית פיגורים</u>

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהא פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההחלטה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 10/08/2025

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com