תאריך : 24 בנובמבר 2025
מס' בקשה / מינוי : 1602-2025
מספרנו : 8953

לכבוד

גב' חנה לב	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל:	דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי	באמצעות גב' גלית אציל לדור שמאית מקרקעין
דוא"ל: maaravis@bezeqint.net	דוא"ל: Galit@atsil.co.il
[להלן "המבקשת"]	[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
נכס המהווה – דירת מגורים
המוזהה – גוש : 6214 חלקה : 170 [בחלק – 500/3756 חלקים בלתי מחולקים]
דירת מגורים מס' 4, קומה ב'
רחוב עמנואל הרומי מס' 1, פינת רחוב ארלוזורוב מס' 73
שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", רובע 3
תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1602-2025 מיום 23.07.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : תכנית רובע 3 - תא/3616/א' ; תא/4474.

גורם המימוש : בדרך של מכר [ראה/י פירוט נרחב בסעיף 9 להחלטתי – "מצב משפטי"].

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 10.09.2025, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom "] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 15.08.2025 ע"י החת"מ.
נערך סיקור חיצוני לנכס מושא ההחלטה וסביבתו באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא נוכחותם של שמאי הצדדים][1].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב ארלוזורוב 73 פינת עמנואל הרומי 1, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל אביב-יפו.
גוש	:	6214.
חלקה	:	170.
שטח חלקה רשום [2]	:	444 מ"ר.
זכויות רשומות	:	<u>בעלות</u> חנה לב, ת.ז. 007807696, החלק בזכות – 500/3756 חלקים.
מהות הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה השניה, בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות מעל קומת קרקע/עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 23.07.2025.
6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 10.09.2025.
6.3 החלטות וועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים שהופקו לנכס מושא ההחלטה ולנכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.
6.4 תקצירי הנחיות, החלטות ומדיניות הקשורות לתכנון ברמת בקשה להיתר כמופיע באתר האינטרנט של עיריית תל-אביב - יפו.
6.5 תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.
6.6 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.7 עסקאות השוואה [לרבות העתק הסכמים / חוזים], שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.
6.8 דף מידע תכנוני של זכויות הבנייה - מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל אביב-יפו.
6.9 מכתב מאת מנהל התכנון, מיום 12.01.2021, אודות התאריך האחרון להגשת בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38.
6.10 החלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו.
6.11 החלטת כבוד בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, מיום 08.01.2024, מס' תיק עמ"נ 18618-12-22 מר לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו.

---

[1] יוער, כי בהתאם להסכמתם של הצדדים לא נדרש ביקור פיזי פנימי בנכס מושא ההחלטה.

[2] בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ולצד העתק רישום מפנקס הזכויות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

6.12 הלכת כבוד בית המשפט העליון, מיום 16.10.2025, בר"מ 1975/24 ו – בר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו ועיריית ירושלים נ' מר לויתן אדיב שמואל, היועצת המשפטית לממשלה, יערה קלמנוביץ ואח'.

6.13 **<u>מטעם המשיבה</u>**

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין הגב' גלית אציל לדור מיום 18.05.2025.
- מכתב תגובה מטעם המשיבה מיום 04.09.2025
- העתק שובר תשלום/קבלה – היטל השבחה.

6.14 **<u>מטעם המבקשת</u>**

- שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי עו"ד ושמאי מקרקעין מר שלומי מערבי מיום 10.08.2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות.
- העתק הסכם מכר – נכרת ביום 02.04.2025.

7. <u>מועדים קובעים</u>

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

<u>המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן</u>:

<u>גורם השבחה</u>	**<u>מועד קובע</u>**	**<u>מועד פרסום אחרון לאישור התכנית</u>**
תכנית תא/3616/א	24.01.2018	פרסום ברשומות, 09.01.2018, י.פ. 7668
תכנית תא/4474	21.01.2024	פרסום ברשומות, 31.12.2023, י.פ. 11950

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מצוי ברחוב ארלוזורוב 73 פינת עמנואל הרומי 1, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

רובע 3, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", מצויה בחלק הצפוני של העיר תל-אביב - יפו.

תיאור סביבת הנכס

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים, בני 3-5 קומות [חלקם מעל קומת קרקע/עמודים], לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה] של מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש.

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי המצוי בצפון הישן של העיר תל-אביב, ומוביל מחוף ימה של העיר תל-אביב לכיוון מזרח עד לרחוב על פרשת דרכים.

הרחוב מתחלק לשני חלקים בעלי אופי שונה: הצד המערבי אשר תחום בין הים לרחוב אבן גבירול הינו רחוב בעל מאפיינים דומים לרחובות הראשיים של הצפון הישן, בעוד שצדו המזרחי, התחום בין רחוב אבן גבירול לאיילון, משמש כציר תחבורה ראשי הכולל בינוי בעל אופי שונה ומהווה את אחת הכניסות הראשיות אל העיר.

כמו כן, בצדו המזרחי של רחוב ארלוזורוב ישנם מספר מבני ציבור רחבי ממדים הכוללים רחבות כניסה גדולות לפניהם וכיו"ב.

רחוב עמנואל הרומי הינו רחוב חד סטרי הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חניה בצדדים.

הנכס מצוי בצדה המזרחי של שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", בקרן הרחובות ארלוזורוב ועמנואל הרומי.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול וכיו"ב].

נגישות

הגישה הרגלית, לרבות הגישה המוטורית מתאפשרת דרך רחוב עמנואל הרומי.

כללי

קיימת מצוקת חנייה ברחובות ארלוזורוב ועמנואל הרומי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6214.
חלקה	:	170 [בחלק].
שטח חלקה רשום	:	444 מ"ר.
צורת החלקות	:	דמוי טרפז לא רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי קיים	:	בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות מעל קומת קרקע/עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית. הכולל 8 יח"ד [בהתאם להיתרי הבניה].

8.3 תיאור הנכס

ישנה קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו [תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים]:

הנכס

המשיבה טוענת כי על פי מדידה גרפית שטח הדירה הינו 78 מ"ר ואילו המבקשת טוענת כי שטח הדירה הינו 93 מ"ר. בבחינתי עמדות הצדדים לצד עריכת מדידה גרפית מהיתר הבניה ולאור זאת שהמבקשת משתמשת בחלק היחסי של 78/581 וזאת בהתאם לעמדת המשיבה הנני סבור כי שטח הדירה אותו הביאה בחשבון המשיבה הינו סביר ולפיכך אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

דירת מגורים אשר שטחה הינו כ- 78 מ"ר [3], הממוקמת בקומה השניה בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות מעל קומת קרקע/עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית.

הגישה אל הקומות העליונות בבניין הנתון נעשית באמצעות גרם מדרגות פנימי ומעלית נוסעים.

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

מצב פיזי ותחזוקתי

מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

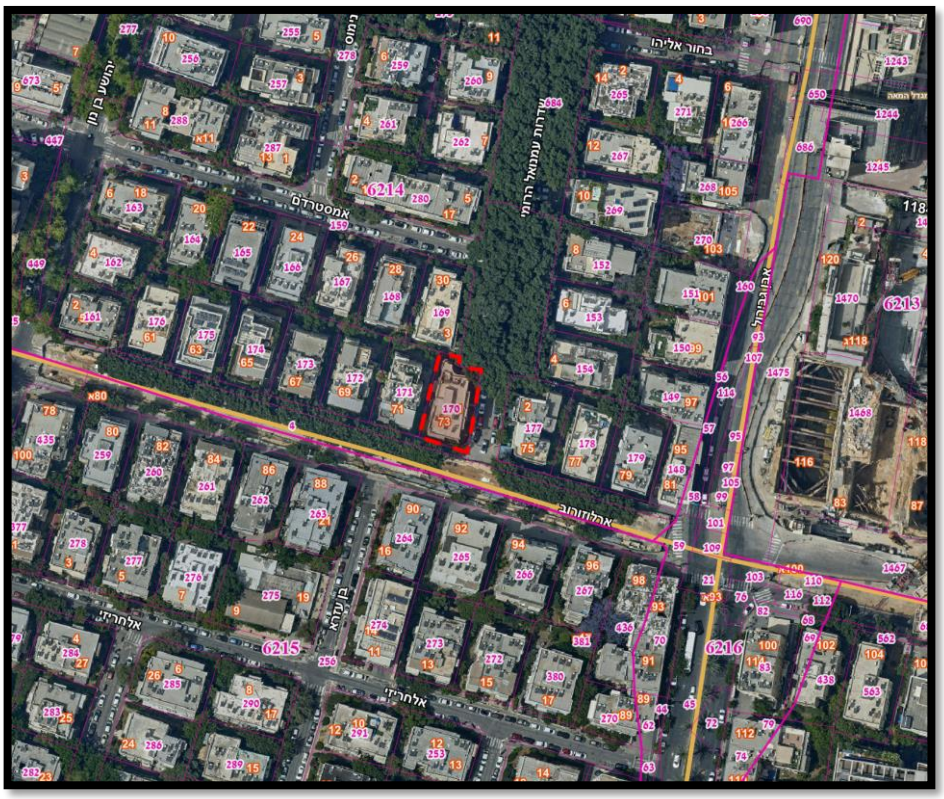
[3] שטח הדירה אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לגישת המשיבה ומדידה גרפית מהיתר הבניה. ראוי לציין כי הח"מ אינו מודד מוסמך. בנוסף, שטח הדירה נמנה עם עצם החבות [ולא גובה החבות שהינו בסמכות החת"מ].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזית הבניין



תצלום אווירי של גג הבניין הנתון [מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו]



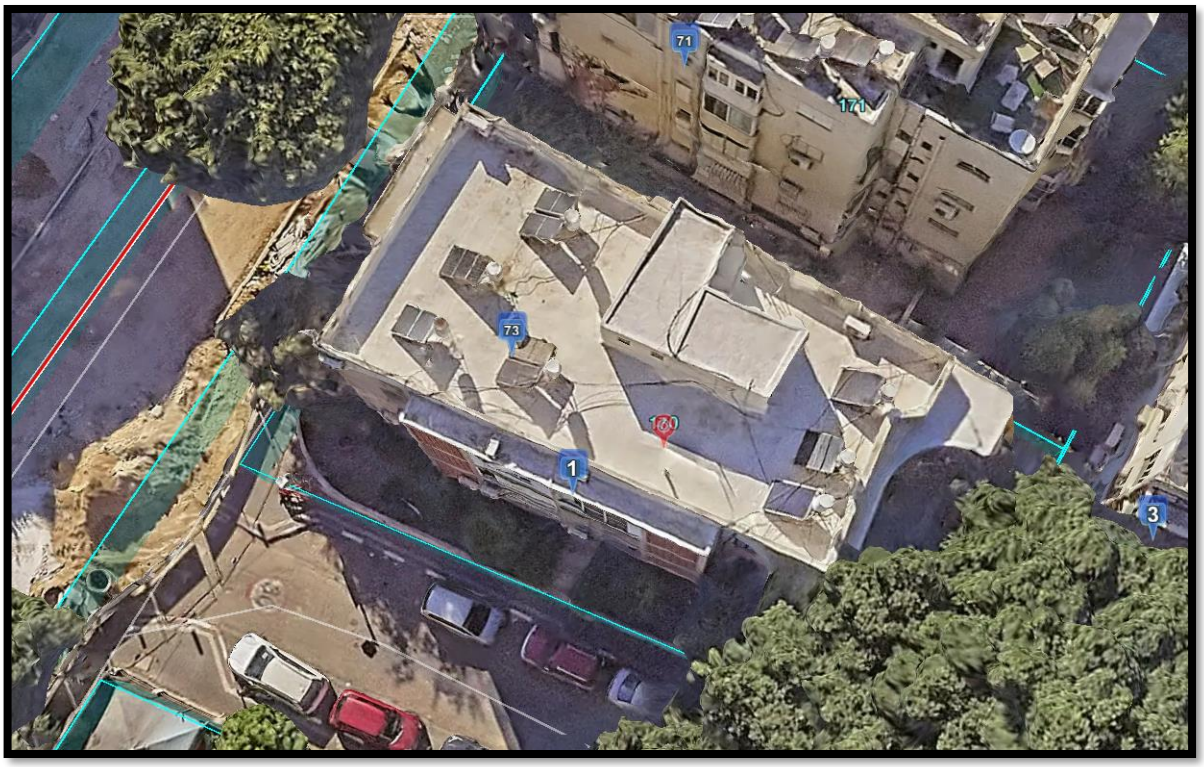
[יוטעם כי שטח החלקה מסומן בקו אדום מקווקו לצורך המחשה בלבד]

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תצלום אווירי מיום 10.11.2024 של גג הבניין הנדון [מתוך אתר סימפלקס] מוצפן</u>



<u>תצלום אווירי מיום 10.11.2024 של גג הבניין הנדון [מתוך אתר סימפלקס] לא מוצפן</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.
להלן תמצות של עיקרי המסמכים אשר הוצגו בפניי ו/או אותרו על-ידי, הרלוונטיים למצב המשפטי, כדלהלן:

9.1. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים באים, כדלהלן:

גוש	:	6214.
חלקה	:	170 [בחלק].
שטח רשום	:	444 מ"ר.
סוג מקרקעין	:	מירי.
בעלויות	:	חנה לב, ת.ז. 007807696, 500/3756 חלקים.
חכירה	:	חנה לב, ת.ז. 007807696, בשלמות על הבעלות של חנה לב.
רמת חכירה	:	ראשית, בתנאי שטר מקורי 19854/1955/0 לתקופה של 999 שנים.
הערות	:	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בן עמי איל על הבעלות וחכירה של לב חנה. נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות וחכירה של לב חנה, שם הלווה – בן עמי איל.

9.2. העתק הסכם רכישה

בשומות הצדדים לא מפורט אודות חוזה הרכישה המיוחס לנכס מושא ההחלטה.
בהתאם לבקשתי מאת שמאי המבקשת, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה המיוחס לנכס מושא ההחלטה.

9.3. העתק הסכם מכר [עיקרי תמציתו] – לא הוצג חוזה המכר בפני החת"מ, נתונים נלקחו משומות הצדדים

מועד כריתתו	:	02.04.2025.
בין	:	חנה לב, ת.ז. 007807696. [להלן: "המוכר"].
לבין	:	בן עמי איל, ת.ז. [להלן: "הקונה"].
התמורה	:	4,200,000 ₪ [הסכום במילים: ארבע מיליון ומתאיים אלף ₪]. [להלן: "התמורה"].

הערות הח"מ למצב המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקשת.
הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית תא/58 ["גדס"]

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 976 מיום 04.01.1940.

יעוד	:	"אזור דירות I".
אחוזי בניה	:	35% לקומה. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר, ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבניין על 40%.
מס' קומות	:	הגובה המותר של הבניינים באזורי דירות, באזורי מסחר ובאזור תעשיה לא יעלה בשום מקום על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר, יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.
שטח מגרש מינימלי [4]	:	500 מ"ר, פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת.
מס' דירות למגרש מינימלי	:	9 יח"ד לשטח מינימלי של 500 מ"ר.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
גרז' פרטי	:	בחזית הבניין או בצדו.
קווי בניין	:	חזית – 4 מ'; צדדי – 3 מ' [5]; אחורי – 5 מ' [6].

[4] שני בעלים יורשו לבנות בנין משותף על שני מגרשים סמוכים זה לזה, אשר שטח כל אחד מהם קטן מן המינימום הנ"ל –בתנאי ששטח שנים יחד הוא 425 מ"ר או למעלה מזה.

[5] במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חצוני בחצר פחות מ- 2.5 מ'.
במגרש אשר חזיתו קטנה מ- 15 מ', יהיה מסמכותה של הוועדה המחוזית להקטין את המרחק הצדדי עד למרחק של לא פחות מ- 2.5 מ'.

[6] גזוזטראות הפונות לחצר האחורית והבולטות מקו הבניין תורשינה, בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבניין לא תעלה על מטר אחד, וארכן לא יעלה על מחצית רחבו של הבניין, הנמדד בקו מקביל לרחוב, ובתנאי נוסף שלא תפרענה לביוב החצר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר / מפורטת מס' 58 ["גדס"]</u>

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 164ב' – 9, מיום 01.05.1996, הוחלט, בין היתר, כי השטחים המפורטים בתכנית מתאר / מפורטת מס' 58 ["גדס"] הם השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות, כדלקמן:

<u>בניינים צמודי קרקע [בתים משותפים]</u>

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מחסן כחלק מהבניין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
2. מדרגות ומבואה בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
4. בליטות כמוגדר בתקנות.
5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
6. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השירות בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין של הקומה שמעליה.

<u>מבני מגורים [עם או בלי חזית מסחרית]</u>

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים". הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת-קרקעי נוסף למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
2. בליטות כמוגדר בתקנות.
3. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
4. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
5. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".

בסיפא של ההחלטה, ציטוט: *" אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 ".*

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית תא/76

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.1951.

התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית ע"י ביטול סעיף משנה 64 [גובה], והוספת סעיף משנה האמור: מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בנין בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחבות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ' ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 16 מ', וכן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית פרט לבתים אשר הוקמו במרכז מסחרי ושטחי ההריסה בתכנית הראשית בתנאי:

א. תוספת בנין כזו תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.
ב. תוספת בנין כזאת על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ', ועל הגג של כל בנין בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 16 מ' – לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 ממ"ר והקובע השטח הגדול יותר.
ג. הוספת בנין כזאת על גג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על – 16 מ' וקטן מ- 24 מ' – לא תעלה על – 54 מ"ר.
ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב ה- 33% ו- 54 ממ"ר.
ה. הוספת בנין כזאת תהיה מרוחקת מקו הבניין לחזית, לצד ולאחור לפי דרישת המהנדס העירוני אשר דרישתו כפופה לאשור ע"י הוועדה המקומית לבניין ולבניין ערים.
ו. שום מבנה לא יוקם על הגג של התוספת בנין בזאת.

תכנית תא/286

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.1952.

מטרת התכנית היא להחליף את תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.
תקנה 62, שטח מגרש – לתקנות התכנית הראשית תבוטל ובמקומה תבוא תקנה זו:
שטח מגרש:

א. שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר, 1927 [תיקון], 1938, לתקפה.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.
ג. כחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה לפי תקנת משנה [ב], בבניה בקירות משותפים לבניינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

תכנית תא/637

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.08.1960.

התכנית מגבילה את התוספת על הגג שהותרה בתכנית 76 רק לבנייני מגורים שאין בהם קומת עמודים או קומת ביניים ואוסרת תוספת זו לבנייני מסחר, תעשייה ומשרדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית תא/756

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1189 מיום 03.06.1965.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת בתנאים, במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

תכנית תא/1187

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969.

מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לאסור הקמת חדרי כביסה על גגות הבניינים אשר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה, לשנות בהתאם לכך את תכנית מס' 756 על תיקוניה.

שינוי התכנית הראשית

התכנית הראשית תשונה ע"י ביטול סעיף 6ז' וקביעת במקומו סעיף 6ז' חדש, כדלהלן:

"שום מבנה לא יבלוט מעל קומת המגורים העליונה פרט לחדר המכונות של המעלית במקרה ותהיה מעלית בבנין וחלק של חדר המדרגות המאפשר גישה אל הגג ולחדר מכונות המעלית. חדר המכונות של המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיאפשר גישת המעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים. אסור יהיה להקים חדר כביסה על הגג".

תכנית תא/1658

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 06.11.1975.

התכנית מתירה הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים במרחב תכנון תל אביב-יפו.

תכנית תא/1680

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

מטרת התכנית

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

סעיף 2, ציטוט: לא תותר הקמת של מבנים או מתקנים על גג של בית, זול המבנים והמתקנים הבאים:

א. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבנין, או חדרי מדרכות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות".
ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.
ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.
ד. מאגרי מים.
ה. תא מצנח אשפה.
ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.
ז. אנטנה מרכזית לרדיו.
ח. מתקן לתליית כביסה.
ט. מערכת שמש לחימום מים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סעיף 6, ציטוט: שטח הכולל של המבנים והמתקנים המפורטים בסעיף 2 שיוקמו בהתאם לתכנית זאת לא יעלה על 40% משטח הגג.

סעיף 11[א], ציטוט: גגון של בית יוקף מעקה יציב שיוקם מחומר עמיד מפני בליה.

סעיף 11[ד], ציטוט: המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ - 1.2 מ'.

סעיף 13, ציטוט: יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.

הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האגודה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 ממ"ר ברוטו.
ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

סעיף 14, ציטוט: איסור יציאות לגג.

למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות [קוטג'].

סעיף 15, ציטוט: הגשת תכנית.

א. על המבקש היתר להקמת יציאה לגג להגיש תכנית עיצוב, חתומה ע"י עורך הבקשה ובעל הנכס שתכיל את כל הגג עם המבנים הקיימים והמוצעים עליו ושתראה את מיקומן של היציאה/ות ואת צורתה/ן ומידותיה/ן עפ"י הנחיות שינתנו ע"י מהנדס העיר. כ"כ יש להגיש תכנית של חזיתות הבניין המראה את היציאה/ות המוצעות. עורכי הבקשות האחרים יתאימו את הצעותיהם להנחיות שנתנו כנ"ל.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מראה פרספקטיבי, או מודל, אם תמצא זאת לחשוב לצורך דיון.
ג. האישור יינתן על בסיס תכנית עיצוב אחידה שתבטיח פתוח הגג.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים אשר אינו כלול בנספח לתכנית, הם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
אולם, במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר לא יעלו על אחוזי הבנייה על 40% [למעט במגרש בשטח קטן מ- 500 מ"ר בו הותרה בניה בקיר משותף והשטח המצרפי הוא 500 מ"ר ומעלה].
שטח מדרגות - לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.
<u>חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים</u>
ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.
לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.
כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.
יש לראות הערות שוליים האמורות בנפסח התכנית הרלוונטית לנכס הנדון, לרבות הבנוי בפועל.

<u>תכנית "ע"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

<u>מטרת התכנית</u>
לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>תוספת קומת מרתף</u>
הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.
בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל המצב הטופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.
קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.
על אף זאת, לא תותר קומת מרתף נוספת בבניין בודד.

<u>גובה קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>
גובה קומת מרתף בבניין המשמש מגורים [הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה] הינו 2.20 מ'.
במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה [בין הרצפה ותחתית התקרה] 2.40 מ'.

<u>ממדיי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>
קירותיהן החיצוניים של קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

קווי בניין בקומת מרתף

קווי בניין בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על הבניין.
הוועדה המקומית רשאית להתיר בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה חריגה מקווי הבנייה, כפוף לאמור "בטבלת האחוזים ושימושים למרתפים" ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים מקווי בנין, לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

השימושים המותרים במרתפים [בתי דירות]

חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירות כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעלמות, ספורט, משחקי ילדים וכד'.
יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
לא יותרו מגורים במרתפים.

תכנית "ס"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.1989.

התכנית קובעת הוראות לתוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים, בתנאים הבאים:

- בניין מגורים שגובהו המירבי עפ"י התכנית הראשית 3-2 קומות ושאין בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר לפי היתר שניתן לפני שנת 1967, והבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית, לאותו בניין או קבוצת בניינים, ובתנאי שאינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.
- מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר המדרגות הקיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר שלא תעלה על 150 מ"ר בתנאים.
- פרגולה מותרת בשטח הגג הפנוי.
- בבניין העומד בהגדרות לעיל, ולא מומשו בו מלוא זכויות הבנייה עפ"י התכניות הראשיות, תותר הקמת 2 יח"ד בשטח של עד 100 מ"ר בתנאי שטח גג פנוי של 200 מ"ר ל- 2 יח"ד ושטח שלא יפחת מ- 75 מ"ר לדירה.

תכנית "מ–1"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

מטרת התכנית הינה תיקון סעיף 32 בתכנית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר המקומית "מ" למרחב תכנון תל אביב-יפו [שינוי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית "ג"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

מטרות התכנית

לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.

לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

חדרי יציאה לגג

בגגות שטוחים

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.

תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
3. שטח:

א. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר [כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות]. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.

ב. בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

4. גובה:

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. מיקום:

א. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.

ב. כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'. שוכנעה הועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה קטנה מ- 1.2 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.

ג. בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום המתכונת של הקלה.

כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

אסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, כמפורט בסעיף קטן 9 א' לעיל, במקרים הבאים:

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה מתחת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.
3. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטת מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות המפורש יציאה לגג
4. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
5. בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.

<u>הוראות בניה</u>

<u>אחרות</u>

א. <u>היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים</u>:

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

ב. <u>עליות גג בגגות משופעים</u>:

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין, בתנאים הבאים:

1. רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים:
   א. שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה.
   ב. מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של החדר.
4. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רשום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
   הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבניה לעליות הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.
   אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבנינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

ג. <u>פרגולות</u>:

הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים הבאים:

1. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד [עץ או מתכת או דומיהם].
2. שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.
3. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתיח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.
4. לא תותר בניית קירות לפרגולה.
5. המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ונבנתה עליהם קומה נוספת על הגג, תהא הועדה רשאית לדרוש שיחזור של אלמנטים ארכיטקטוניים, מגדלי מדרגות, גגונים או פרגולות מבטון שהיו קיימים על גג הבניין המקורי.
במקרה של גגונים, השטח מתחת לגגון יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.

<u>תכנית תא/2710</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.

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

<u>תכנית "ח"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

מטרת התכנית הינה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראו בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

<u>תכנית "ע–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

פורסמה טעות סופר למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 15.01.2004.

<u>מטרות התכנית</u>
לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>מספר קומות מרתף</u>
תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.
בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בתנאים שונים.

<u>חישוב שטחי הבניה</u>
שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית.
<u>קווי בנין</u>
תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש [קו בנין "0"] בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גובה קומות המרתף</u>

גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים.

<u>טבלת תכליות והוראות</u>

<u>בית צמוד קרקע</u>

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים [בתים צמודי קרקע], שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

<u>הוראות נוספות</u>:

1. מותרת קומת מרתף אחת בלבד עפ"י תכנית זו.
2. לא יותרו מגורים במרתף.
3. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

<u>בנינים עם דירות צמודות קרקע</u>

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים [בתים עם דירות צמודות קרקע], שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים.

<u>הוראות נוספות</u>:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
3. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר [נטו] ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
4. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

<u>בנייני מסחר, תעסוקה [משרדים, תעשיה ומלאכה], בנייני ציבור ומבני נופש וספורט</u>

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה - שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה [משרדים, מלאכה, ותעשיה], לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים.

<u>הוראות נוספות</u>:

1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין.
4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.
תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה **באחת** מהאפשרויות הבאות:

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
2. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
3. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים.

הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

1. קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
2. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.
3. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
4. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.
<u>סעיף 23</u> – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.
לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית:

1. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
2. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
3. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.
4. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.
5. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.
תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.
ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.

תוספת אגף - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.

הרחבת הקיים - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

קומה חלקית בגג - תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת.
תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.

מרחב מוגן - התוספת לא תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

קומה מפולשת - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.

קווי בניין - באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימת בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

כמו כן נקבע בסעיף 15, כדלהלן [ציטוט]: *" על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין [0 אפס] לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים."*

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

התכנית מתקנת את הוראות תמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש ומאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יח"ד בנויה וממ"ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן:

מס' קומות קיים	תוספת קומות	סה"כ
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	7.5 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

שטח הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית הנדונה מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב - יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בנייה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.
בהתאם לתכנית זו תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התאומות אותה [שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה], ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הוועדה.
עפ"י נספח עיצוב עירוני הנכס נשוא ההחלטה מצוי **<u>מחוץ</u> לתחום אזור ההכרזה של העיר הלבנה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מסמכי מדיניות

החל משנת 2006 הוכנו ואושרו ע"י הוועדה המקומית מסמכי מדיניות בהם נקבעו התנאים והתוספות בכל אזור בעיר.

בהחלטות ועדה [7] מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011, אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, מהן עולה שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

תותר חריגה של עד 10% מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית החלה במקום. בממ"ד תותר חריגה של עד 2 מ' לקו בניין צדדי ועד 3 מ' לקו בניין אחורי.

בהחלטת הוועדה מיום 07.11.2012, להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2) אושרה מדיניות לפיה בבניינים בגובה עד 5 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים.

בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה [ליצירת קומה טיפוסית] מתוקף תמ"א 38.

תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. שטח קומה חדשה יהיה לפי תכנית הרבעים. שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

[7] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מצב חדש [8]

תכנית רובע 3 – תא/3616 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.01.2018.

תכנית רובע 3 חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בניני מגורים מעל חזית מסחרית ובנינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן-גבירול), התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו, **הנכס נשוא ההחלטה ממוקם מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק"ו.**

בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו, בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר, זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.
2. בתחום אזור ההכרזה (בניינים חדשים) – במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות, קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים), חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת.
3. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה, בתחום ההכרזה, חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת.
4. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספת 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.
5. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בתחום הכרזת אונסק"ו, לבניינים בגובה 1-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית.
6. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
7. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
8. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
9. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

[8] הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תוכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תוכניות 637, 636, 76, 74, 756, 755, 887 ועוד.

11. שינוי תוכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.

12. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות המאושרות.

13. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>

הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתוכניות מאושרות, התוכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים, תוכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח'(2) לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית.
בקומות המרתף יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר "ע-1", במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

<u>הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים</u>

1. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן.

2. תוספת קומות על פי תוכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב.

3. <u>שטח קומות התוספת (למעט קומת גג חלקית)</u> – יהי לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם, לא תותר חריגה מקונטור זה, במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות שטח הגג יחושב עם ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

4. <u>שטחי הבנייה</u> - בתוספת הבנייה כאמור בתוכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו כמפורט בסעיף 4.1.3 ט.

5. <u>שטח בנייה קיימת על הגג</u> - בתחום אזור ההכרזה – שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תוכניות לתוספת בניה כגון ג', ס', 74, 76, וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתוכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.

6. <u>מס' קומות</u> - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.

7. <u>גובה קומת התוספת</u> - (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה למעט חריגים.

8. <u>נסיגות</u> - בקומות התוספת קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות, שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין כולל ההרחבה במידה ותבוצע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. הוראות לקומת הגג - בתחום אזור ההכרזה – תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3 ב (8).
10. יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3ה להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.
11. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין.
12. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.
13. רכיבי חיזוק הבניין - יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה.

הוראות להקמת מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית, במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים כמפורט בתוכנית.

הבלטת חדרי מדרגות ומעלית

בתחום אזור ההכרזה, הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710, לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית, לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקוי הבניין.

קווי בניין

הינם על פי התוכניות הראשיות, חריגה מקווי בניין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת (4.1.3ב'3), רכיבי חיזוק (4.1.3ב'10.), מרחבים מוגנים (4.1.3ב'11.) חדרי מדרגות ומעלית (4.1.3ב'13.), ומרפסות (כמפורט בסעיף 4.1.3ט).

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980

בתחום אזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

צפיפות (מס' יח"ד לתוספת בנייה)

מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית ע"פ היתר בניה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין, בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית, במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד כמפורט בסעיף 4.1.3 ח (9).

הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980

הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה , וכמפורט להלן: הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3ב (11)ד) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון ע"פ החוק, שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה ע"פ תכנית ההרחבות או תכנית זו לפי הגדול.

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

1. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/ קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.
2. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבות דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים, הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
3. על אף האמור, הוועדה רשאית לאשר בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה 1/3 מאורך החזית הקדמית.
4. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש, החניה במגרש תהיה בהתאם לסעיף 6.6.
5. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.
6. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.
7. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות ע1, במידה ויצורפו לדירה, ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירה שמעל.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>

בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.
שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.
יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, תידרש התאמה עיצובית, יותר שילוב רכיבי חיזוק במרפסות תוך שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית, המרפסות ייבנו בחפיפה אחת מעל השנייה.

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' [24.06.1982] בהתאם לתנאים, סגירה באזור ההכרזה בכפוף להיוועצות עם מח' השימור.

<u>מרתפים</u>

זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע1 על שינוייה.

<u>הוראות כלליות</u> – התוכנית כוללת מפרט הוראות שונות, בין היתר בנושא מזגנים, מסתורי כביסה, מצללות הוראות בנייה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין, שיפוץ מבנים, כמו כן הוראות עיצוב ופיתוח והנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו, הוראות איחוד וחלוקה, תנאים למתן היתר, וחניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית תא/4658

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 08.04.2019.

מטרת התוכנית

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים. בהתאם לכך, לשנות את התכניות התקפות על תיקוניהן החלות בתחום התכנית למתע"ן.

עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות לחישוב זכויות הבניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, באופן שזכויות הבניה במגרשים כאמור יהיו כפי הזכויות שהיו קיימות באותו מגרש, ערב אישורן של התכניות למתע"ן.
- קביעת הוראות לענין קווי בנין במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
- קביעת הוראות לענין תכסית הבניה המותרת במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

א. זכויות בניה מאושרות:

במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

ב. קווי בנין:

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

ג. תכסית:

- במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראה בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור, ובכפוף לכל דין.
- בכל מקרה לא תקבע מכח תכנית זו תכסית בניה קטנה יותר מזו שהייתה מותרת במגרש אלמלא תכנית זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא/4474 – תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב [תכנית מס' 0634923–507]</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11950 מיום 31.12.2023.

<u>מטרת התוכנית</u>

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.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים תעסוקה ומסחר הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.

2. קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברחוב ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקידמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב.

3. קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים, המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב, במקטע הרחוב המזרחי, באמצעות הפקעה בתחום המרווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה.

4. קביעת מתחמי מימוש לבניה חדשה ליצירת מבנים הכוללים עפ"י רוב 2 חלקות בבניה בקיר משותף.

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

6. **<u>א. בתחום רובע 4:</u>**

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

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

<u>ב. בתחום רובע 3:</u>

1. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (בצידו הדרומי של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון) - תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).

2. מחוץ לאזור ההכרזה (בצידו הצפוני של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון - אליעזר פרי) - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).

7. קביעת קווי בניין והוראות בינוי לבנייה חדשה כמפורט בטבלה 5 לתוכנית.

8. קביעת הוראות עיצוביות לבניה חדשה.

9. קביעת הוראות לעירוב שימושים וחובת חזית מסחרית במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה.

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

11. קביעת הוראות לתוספת על בניין קיים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

בניה חדשה

1. קומת קרקע, קומת ביניים וגלריה מחוץ לאזור ההכרזה:

א. מסחר כגון חנויות, בתי קפה ובתי אוכל, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר ומבואות מלונאות. לא יותר שימוש למגורים.

ב. שטחים משותפים עבור כלל השימושים כגון מבואות, חדרי אשפה, מתקנים לתפעול הבניין וכיו"ב.

2. קומת קרקע, קומת ביניים וגלריה בתחום אזור ההכרזה: יותרו השימושים כאמור בסעיף 4.1.1 (1) לעיל ובנוסף יותר שימוש למגורים.

3. בקומות מעל קומת הקרקע בתחום ההכרזה ומחוצה לו: יותרו שימושי מגורים, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאות, מעונות יום, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר. בנוסף, יותרו שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיזיים שלמשרד התיירות.

4. קומת גג עליון בכל שטח התכנית: מתקנים טכניים לשרות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן כנדרש כדין.

5. מתחת לפני הקרקע

א. <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

1. שימושים המותרים על פי תכנית ע'1.

2. יותרו שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות, וכן שטחי שירות למלונאות במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות העיליות.

3. בקומות המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים כגון: מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים.

ב. <u>בתחום אזור ההכרזה</u>:

1. שימושים המותרים על פי תכנית ע'1.

2. יותרו שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במקרה של שימוש מלונאי בקומות העיליות.

4.1.2 הוראות

א. <u>זכויות בניה מאושרות</u>

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. בתאי שטח 218-217, 222-221, 227-225 תתאפשר בניה בקיר משותף כמפורט בסעיף 4.1.2.ה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

זכויות והוראות הבניה מכוח תכנית זו, למגרשים ברחוב הניצב, יחולו רק במקרה של בניה בקיר משותף. ככל שלא תמומש בניה בקיר משותף, זכויות והוראות בניה למגרשים 227,222,218 יהיו עפ"י התכניות החלות ערב אישור תכנית זו.

5. 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.

6. לא תותר המרת שימושי מסחר הקיים עפ"י היתר בניה או היתר לשימוש חורג לשימוש מגורים. שימושים אלה יוסיפו להתקיים כחלק מתכנית זו.

ב. <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.

ג. <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׳.

ד. <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׳.

ה. <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.

רח׳ יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א׳**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל׳ 02–6569085 ׀ **פקס׳** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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.

ו. <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).

בתחום זיקת ההנאה בבניינים פינתיים כאמור בסעיפים 4.1.2 (ז) (י) ו-4.1.2 (ז) (יא), תתאפשר הקמת מרתפים בעומק שלא יפחת מ- 2.5 מ' מפני הקרקע. בעומק זה בתחום שמעל המרתפים תתאפשר העברת תשתיות עירוניות ונטיעות.

כל זאת, בכפוף להותרת תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לטובת חלחול.

ז. <u>בינוי</u>

<u>קומת הקרקע, גלריה וקומת ביניים</u>:

1. <u>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.

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 מי.

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 D.4.1.1) (א). שטחי קומת הביניים יתווספו לשטחי

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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.

2. <u>בתחום אזור ההכרזה:</u>

א. בקומת הקרקע תישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ'.

ב. במקרה של חזית מסחרית :

a. יותר בינוי מלא של קומת הקרקע בתחום קווי הבניין ולא תידרש רצועה מפולשת כאמור בסעיף א'. עומק המסחר לא יפחת מ-3 מ'.

b. כניסה למבואת הבניין תמוקם בחזית הצידית. על אף האמור לעיל, במקרים שבהם לא ניתן למקם כניסה בחזית צידית, תותר כניסה מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.

c. תותר הקמת קומת גלריה במרחק שלא יפחת מ -3 מקו הבינוי הקדמי.

ג. יותרו כניסות נפרדות בתחום המרווחים הצידיים והאחוריים עבור השימושים העיקריים במרתף.

ד. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ח. <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.

ט. <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. בתחום רובע 3 - נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ונסיגה לעורף בשיעור 2 מ' בקומה העליונה.

ג. 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.

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.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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.

י. <u>בינוי</u>

<u>מרפסות</u>:

לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן, בין אם 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. <u>מחוץ לאזור ההכרזה:</u>

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.

ב. <u>באזור ההכרזה:</u>

1. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בשיעור שלא יעלה על 1.2 מ'.
2. אורך המרפסת הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
3. בחזית אחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ'.

יא. <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.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יב. <u>חיזוק מבנים, תמ"א/38</u>

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 שירות כאמור בתכנית 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 לתקנון 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 בנייה 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.

<u>4.2 מגורים ג'</u>

<u>4.2.1 שימושים</u>

מגורים, שימושים נלווים למגורים לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים. נוסף על השימושים המצוינים יותרו בקומת הקרקע שטחים משותפים כגון מבואות, חדרי אשפה, מתקנים לתפעול הבניין וכיו"ב.

<u>4.2.2 הוראות</u>

א. <u>זכויות בניה מאושרות</u>

<u>בניה חדשה</u>

1. זכויות בניה והוראות הבנייה ייקבעו על פי מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5.

2. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים, שטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטחי שירות בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות.

3. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה - תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. שטחי שירות:

א. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, ויתוכננו כנדרש על פי חוק.

ב. שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה 5 חינם מינימליים. תותר הגדלת שטח השרות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.

ג. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע'1 והשינויים לתכנית ע' 1 כמפורט בתכנית זו.

5. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1, ועל פי סעיף 4.2.2 (ד).

ב. <u>קווי בנין</u>

1. קו בניין קדמי יהיה כמסומן בתשריט.

2. קו הבניין כלפי שביל הקישוריות כהגדרתו בתכנית יהיה 0.

3. קו בניין כלפי המגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב יהיה 5 מ'.

4. בחזית הפונה לרחוב, תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין הקדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.

ג. <u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</u>

1. מספר הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5.

2. מניין הקומות המרבי כולל קומת קרקע, קומות טיפוסיות וקומות גג חלקיות.

3. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ'.

ד. <u>מרתפים</u>

1. זכויות הבנייה במרתפים יהיו בהתאם לתכנית ע'1.

2. במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע יותר שחזורו בקומת המרתף בבנייה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מס' היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל, ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.

ה. <u>בינוי קומת קרקע</u>

1. תישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ'.

2. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.

3. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.

4. יתאפשר פיתוח בצמוד לדירות בקומת הקרקע במרווח הצידי שאינו פונה לשבילי הקישוריות בלבד ובמרווח האחורי בלבד. ביח"ד אלה יותרו פתחי יציאה אל הגינה שבצמידות אליהן. במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב לרבות בתחום הרצועה המפולשת יותר פיתוח שטחים משותפים בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ו. <u>גגות</u>

<u>הוראות לבנייה על הגג:</u>

1. שטחי הבנייה המרביים על הגג ייקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שרות, פירים, מסתורים וכד'; לא כולל מצללות כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

2. קומת הגג התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית, 2 מ' מקו חזית הבניין הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב. קומת הגג העליונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית, 2 מ' מקו החזית הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב, ו-2 מ' מקו החזית הפונה לשביל הקישוריות. במגרשים צרים בהם שטח קומת הגג קטן מ-50% משטח הקומה הטיפוסית, מימדי הנסיגות כלפי החזית הארוכה תהיה 1.2 מ' וכלפי החזית הקצרה 3 מ'.

3. במקרה של הבלטה ונסיגה של מישורי החזית כאמור בסעיף 4.2.2 (ב) (4), הנסיגות ייקבעו ביחס לקו הבניין על פי הוראות תכנית זו.

4. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

5. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. כמו כן, תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5 מ' כאמור.

ז. <u>בינוי מרפסות</u>

1. תותר הבלטת מרפסות בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ', מעבר לקו בניין קדמי למעט לכיוון שבילי הקישוריות כהגדרתן בתכנית ומעבר לקו בניין צידי הניצב לשביל הקישוריות. במקרה של הבלטה ונסיגה של מישורי החזית כאמור בסעיף 4.2.2 (ב) (4), הבלטת המרפסות תהיה ביחס לקו הבניין על פי הוראות תכנית זו.

2. שטח מרפסות העולה על האמור בסעיף (1) לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.

3. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.

4. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

א. <u>בינוי</u>

<u>צפיפות</u>

1. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע מחולק במקדם הצפיפות כמפורט בטבלה 5.

2. 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.

3. על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומו הקיימות, וביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו - על פי מקדם הבניה הנ"ל. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיי על פי תכנית זו.

ט. <u>חיזוק מבנים, תמ"א/38</u>

הוראות לחיזוק מבנים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/ 3616 /א ו-תא/ 3729 / א זאת למעט הוראות הנוגעות לעניין שביל הקישוריות כמפורט להלן:

1. קו הבניין הקדמי כלפי שביל הקישוריות יהיה 0

2. כלפי שביל הקישוריות תותר סגירה מלאה של קומת העמודים המפולשת.

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

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

<u>חניה</u>

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.

4. תקן החניה במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, יהיה תקן 0-0.6 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.

6. במגרשים עורפיים ביעוד מגורים ג' תקן החניה יהיה 1:1 או עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מבניהם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים ג'	400, 401, 403 - 406			(1)	(2)	(2)	(3)		9 (4)	(5)	(5)		(6)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	101 - 115, 117 - 129, 132 - 134, 148 - 154			(1)	(2)	(2)	(7)		7 (4)	2.5	2.5	4.5	0 (8)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	200 - 206, 245			(1)	(2)	(2)	(7)		8 (4)	3	3	4.5	2 (8)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	209 - 219, 221 - 233, 235 - 243			(1)	(2)	(2)	(7)		8 (4)	3 (9)	3 (9)	4.5	0 (8)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	300 - 339, 341 - 345, 350 - 352, 355 - 365, 367 - 369, 373			(10)	(2)	(2)	(7)		10 (4)	3.5 (9)	3.5 (9)	5	0 (8)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

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.

א. מגורים ג' תאי שטח 400, 401, 403- 406 - מגרשים עורפיים לרחוב ארלוזורוב הגובלים בשבילי קישוריות. A- השטח התחום בין קווי הבניין (100%).

ב. מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 101- 115, 117- 129, 132- 134, 148- 154 - מגרשים בתחום אזור ההכרזה. A- השטח התחום בין קווי הבניין (100%).

ג. מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 200- 206, 245 - מגרשים מחוץ אזור ההכרזה ברובע 3 מערבית לרחוב בן יהודה. A- השטח התחום בין קווי הבניין (100%).

ד. מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 209- 219, 221- 233, 235- 243 - מגרשים מחוץ לאזור ההכרזה ברובע 3 מזרחית לרחוב בן יהודה. A - מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין.

ה. 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.

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

ז. במגרשים שגודלם 1.5 ד' ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 (א) (3).

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

ט. לתאי השטח כמפורט בסעיף ד , ה - 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

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

(3) מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחולקו במקדם הצפיפות - 90 מ"ר שטח כולל.

(4) קומות הגג בנסיגה וקומת הקרקע יכללו במניין הקומות.

(5) קו בניין הצידי הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב - 5 מ', קו הבניין הצידי הניצב לרחוב יהיה 3 מ'.

(6) קו הבניין הקדמי לכיוון הרחוב יהיה על פי התכנית התקפה ולכיוון שביל הקישוריות יוגדר קו בניין 0.

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

(8) קו הבניין הקדמי ברחובות ניצבים יהיה כמסומן בתשריט. בתאי שטח 200- 206 ותאי שטח 101- 107 קו הבניין הקידמי לרחוב ארלוזורוב יהיה 2 מ'. בתחום תא שטח 241 יקבע קו בניין קדמי 3 מ' לרחוב עמנואל הרמתי וקו בניין צידי 4.5 מ' כלפי המגרש ברחוב עמנואל הרמתי. כלפי שביל הקישוריות יוגדר קו בניין קדמי 0.

(9) לפחות אחד מקווי הבניין הצידיים יהיה 0, בהתאם לנספח הבינוי ליחידות המימוש.

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

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים

רישיון בניה מס' 223 מיום 09.06.1954

ניתן בזה לחב' "טוני רות" בע"מ רישיון לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומרתף המכיל:
במרתף – מקלט, בקומת העמודים – דירה בת 2 חדרים וח"ש ודירה בת חדר וח"ש ושטח פתוח וגדר. ובקומות א', ב', ו- ג' – 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה. וחדר כביסה על הגג.

ברחוב ארלוזורוב בית מס' 73 גוש 6214 חלקה 170 לפי התכניות המאושרות מס' 179 הרצופות בזה.

רישיון בניה מס' 1345 מיום 31.03.1955

ניתן בזה לחב' "טוני רות" בע"מ רישיון להוספת חדר הסקה במרתף.

ברחוב ארלוזורוב בית מס' 73 גוש 6214 חלקה 170 לפי התכניות המאושרות מס' 511 הרצופות בזה.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תא/3616/א'	24.01.2018	₪ 611,302	0 ₪
תא/4474	24.01.2024	₪ 1,102,186	0 ₪ לחלופין 212,084 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקשת: גב' חנה לב, ת.ז. 007807696.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- הנכס: דירת מגורים המצויה בקומה השניה.
- הבניין: בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף הבנויות חלקית.
- סה"כ יחידות דיור במבנה: 8.
- מעלית: במבנה לא קיימת מעלית נוסעים.
- גוש: 6214.
- חלקה: 170 [בחלק].
- דירה: מס' 4.
- שטח חלקה רשום: 444 מ"ר.
- שטח תת חלקה מדוד: 78 מ"ר, בהתאם לגישת המשיבה.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר. הסכם מכר נכרת ביום 02.04.2025.
- חלקיות מימוש: 100% מהדירה בדרך של מכר, מהווה 500/3756 חלקים בחלקה.
- החלק ברכוש המשותף: 78/581 חלקים בלתי מסוימים [שטח הדירה הבנוי חלקי השטח הבנוי הכולל של הבניין].
- גורמי השבחה: ת.ב.ע תא/3616 [להלן: "תכנית רובע 3"] מועד קובע: 24.01.2018
  תכנית תא/4474 מועד קובע: 21.01.2024.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המשיבה

עקרונות גורמים ושיקולים

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

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהייה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית...". ההשבחה תבחן כהפרש השווי שבין שני מצבי תכנון- המצב עפ"י כל תכנית חדשה לעומת המצב הקודם, לכל תכנית בנפרד, בהתאם לפס"ד "פמיני".

ב. מיקום הנכס ברח' ארלוזורוב 73, בתל אביב.

ג. הנכס נשוא השומה ידוע כחלק מחלקה 170 בגוש 6214 מהווה דירת מגורים בקומה שנייה ושטחה עפ"י מדידה מהיתר בניה הוא 78 מ"ר.

ד. הובא בחשבון שטח החלקה עפ"י נסח רישום וצורת החלקה עפ"י תרשים מגרש בהיתר.

ה. הובא בחשבון המצב התכנוני והמבנה הקיים. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה וקומת מרתף חלקית.

ו. הובא בחשבון מיקום הנכס אשר נמצא מחוץ לאזור ההכרזה והוקם לפני שנת 1981.

ז. 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.

ח. 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 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 לעניינים 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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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 והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב הקודם.

ט. תכנית תא/3616 א, תכנית רובע 3- מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספת בניה, אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

י. הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל למועד אישור תכנית 3616א הינו תוספת בניה על הגג ולא הריסה ובניה מחדש.

יא. <u>מהות ההשבחה לתכנית 3616/א:</u>

1. בהתחשב במיקום הדירה בבניין וכי הבניין בנוי בניצול מקסימלי של קווי הבניין נראה כי לי ניתן להרחיב את הדירה הקיימת ולפיכך לא חושבה השבחה בגין רכיב זה.
בקומת הקרקע ניתן להרחיב את היח"ד הקיימות, בכ-26 מ"ר לכל יח"ד.
תחושב השבחה בעת מימוש הדירות בקומת קרקע.

2. בהתחשב בבינוי הקיים לא חושבה השבחה בגין רכיב זה בגין מרפסות פתוחות.

3. התכנית מאפשרת תוספת בניה כדלקמן : תוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית שתבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנוספת.

4. הובא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

5. הובא בחשבון דחיה למימוש וכי התוספת הינה לבניין קיים.

6. הובא בחשבון כי לא ניתן יהיה למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי החלקה ומשכך יידרש תשלום לקרן החניה בגין 3 מקומות חניה.

7. הובא בחשבון כי החלק היחסי ברכוש המשותף שייך לנשוא השומה הינו 78/581 שהינו השטח הבנוי של הדירה עפ"י מדידה מתוך השטח הבנוי הכולל של הבניין.

8. הובא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

9. <u>מקדם דחייה ומושע:</u>

לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים כדלקמן :

א. הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני כ-70 שנה וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

ב. הובא בחשבון המצב המשפטי, הבית אינו רשום כבית משותף.

ג. הובאו בחשבון שטחי הבניה ומס' היחידות בבנין (8 יחידות) בהתאם להיתרי הבניה. הובא בחשבון כי הגג הינו רכוש משותף ולא קיימת בניה על הגג.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ד. הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים מכוחה של תכנית 3616א' במסלול חיזוק ותוספת על הקיים (תוספת של כ- 277 מ"ר אקוי'). מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.

ה. לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע של 5 שנים בשיעור היוון של 6%- 0.747.

10. הובא בחשבון ערכי שווי עפ"י שומות מכריעות בסביבה למועד הקובע.

11. הובא בחשבון כי זכויות הבניה המוקנות בהתאם לתכנית 3616א' מעל המבנה הקיים מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.

12. **<u>עלויות התאמה:</u>**

להלן חוות דעת מהנדס מומחה הנוגעת לעלויות התאמת בנית חדש על ישן ביחס לטיפוס בניין דומה לזה נשוא שומתי:

מיקום	גוש	חלקה	טיפוס בניה	עלות עודפת למ"ר
גוש חלב 10	6954	196	תוספת קומה וקומת גג חלקית	373 ₪

מחוות הדעת האמורה עולה כי עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומדות על 373 ₪ למ"ר של בניה חדשה. לכן יש להפחית עלויות התאמה של בנייה חדש על ישן עלות של 89,666 ₪ בגין בניית חדש על ישן לפי עלות בניה של 370 ₪ למ"ר תוספת בניה.

יב. **<u>מהות ההשבחה לתכנית 4474:</u>**

1) הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הריסת הבניין הקיים וניצול זכויות בניה בהתאם לזכויות הבניה בשני מצבי התכנון.

2) שטח החלקה נטו 375 מ"ר.

3) התכנית מאפשרת שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע. הובאו בחשבון שטחים מסחריים בהיקף של 50% משטח המגרש.

4) התכנית מאפשרת הגדלת קומת הקרקע ושימושים של מסחר בקומת הקרקע וכן מאפשרת הקמת קומת גלריה.

5) התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית.

6) **<u>מקדם דחייה ומושע:</u>**

לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים כדלקמן:

א. הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני כ-58 שנה וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

ב. הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מוסכם והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד (נציין, כי לעמדתי אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).

ג. הובאו בחשבון שטחי הבניה ומס' היחידות בבנין (8 יחידות).

ד. הובאו בחשבון שטחי הבניה מכוחה של תכנית 4474 במסלול של הריסה ובניה מחדש. מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.

ה. הובא בחשבון תכסית בניה בשני מצבי התכנון.

ו. לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע של 5 שנים בשיעור היוון של 6%- 0.747.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה</u>

1. <u>ערכי שווי</u> לתכנית תא/3616 :

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות באזור :

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

בהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 23,000 ₪.

2. <u>ערכי השווי</u> למגורים למועד אישורה של תכנית 4474 :

<u>עסקאות מכר למגורים ללא מסחר :</u>

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

<u>עסקאות מכר למגורים מעל קומת מסחר :</u>

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי מ"ר מבונה למגורים:

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

3. **<u>ערכי השווי</u>** למסחר למועד אישורה של תכנית 4474:

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

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה:</u>

שווי מ"ר בנוי	₪ 49,000
ניכוי רווח יזמי	1.15
עלויות בנייה	₪ 6,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 36,109
ובמעוגל	₪ 36,000

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. <u>תחשיב תכנית 3616א</u>

נתונים לתחשיב השבחה בגין תכנית תא/3616 :

שטח קומה טיפוסית	160.2
שטח קומה טיפוסית ללא חדר מדרגות	148.2
תוספת קומת גג עפ"י הנסיגות	94.14
מקדם דחיה למושעא	0.747
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן	370 ₪
מקדם לדירת גג	1.2
מקדם מרפסת גג במצב חדש	0.3
שווי מ"ר מבונה	23,000 ₪
קרן חניה	48,316 ₪

מצב חדש- תוספת על בניין קיים		**שטח**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה**
תוספת קומה		148.2	1	148.20
תוספת קומת גג בנסיגות		94.14	1.2	112.97
מרפסת גג		54.06	0.3	16.22
סה"כ תוספת מ"ר אקוי' מצב חדש				277.39
שווי מ"ר מבונה				23,000 ₪
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות				6,379,878 ₪
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן	370 ₪	242.34		-89,666 ₪
תשלום קרן חניה בגין תוספת של 3 יח"ד	48,316 ₪	3		-144,948 ₪
סה"כ השבחה לפני הפחתה למימוש ומושעא				6,145,264 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושעא			0.747	4,592,099 ₪
חלק יחסי				13.31%
השבחה				**611,302** ₪
היטל השבחה				**305,651** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. <u>תחשיב תכנית 4474</u>

<u>תחשיב מצב קודם</u>

תכסית קומה	195
שטחי שירות לא כולל ממ"ד	15%
שטח פלדלת לקומה	165.8
סה"כ פלדלת	1091.5
שטח קומת גג	126.33

קומה	שטח במ"ר	שימוש	מקדם	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
קרקע	136.4	מגורים	1.2	163.71	38,000	6,220,980
א	165.75	מגורים	1	165.75	38,000	6,298,500
ב	165.75	מגורים	1	165.75	38,000	6,298,500
ג	165.75	מגורים	1	165.75	38,000	6,298,500
ד	165.75	מגורים	1	165.75	38,000	6,298,500
ה	165.75	מגורים	1	165.75	38,000	6,298,500
גג בנסיגות	126.33	מגורים	1.2	151.60	38,000	5,760,705
מרפסת גג	39.42	מגורים	0.3	11.83	38,000	449,374
סה"כ				1155.88		**43,920,000**

<u>תחשיב מצב חדש</u>

שטח נטו	375
תכסית קווי בניין	238.9
תכסית 85%	203.0
תכסית קומת מרתף	0.5
שטחי שירות ללא ממד	20%
שטח פלדלת קומה קרקע	131.98
שטח פלדלת	162.44
סה"כ פלדלת	953.60

קומה	שטח במ"ר	שימוש	מקדם	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מרתף מסחר	187.50	מסחר	0.6	112.5	36,000	4,050,000
קרקע - מסחר	131.98	מסחר	1	131.98	36,000	4,751,224
גלריה מסחר	138.2	מסחר	0.5	69.08	36,000	2,486,919
א	162.44	מגורים	1	162.44	38,000	6,172,530
ב	162.44	מגורים	1	162.44	38,000	6,172,530
ג	162.44	מגורים	1	162.44	38,000	6,172,530
ד	162.44	מגורים	1	162.44	38,000	6,172,530
ה	162.44	מגורים	1	162.44	38,000	6,172,530
ו	162.44	מגורים	1	162.44	38,000	6,172,530
גג בנסיגות	141.43	מגורים	1.2	169.72	38,000	6,449,180
מרפסת גג	21.01	מגורים	0.3	6.30	38,000	239,464
סה"כ						**55,000,000**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההשבחה:

תוספת שווי	11,080,000
דחייה ל5שנים	0.747
ההשבחה לחלקה	8,279,621
חלקה יחסי ברכוש המשותף	13.31%
ההשבחה לנכס הנדון	1,102,186
היטל השבחה	551,093

השומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בזכויות בתת חלקה 99/5 בגוש 6955 הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בש"ח	היטל ההשבחה בש"ח
תא/3616 א	24/01/2018	**611,302**	**305,651**
4474	21/01/2024	**1,102,186**	**551,093**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת

עקרונות השומה

1. בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה השבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
משמע, השבחה קמה בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

א. עילה המקימה חבות.

ב. עליית שווי עקב קיומה של עילה כאמור.

2. "השומה תיערך ליום... **אישור התכנית** השימוש החורג או מתן ההקלה, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי".

3. **הוראות להכנת שומת ההשבחה**
"ההשבחה תקבע ע"י שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התוכנית, השימוש החורג או מתן ההקלה...

4. שיעור היטל ההשבחה הינו 50% מההשבחה.

גורמים ושיקולים

בחוות הדעת, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1. מיקומו של הנכס ואופי הסביבה.
במרקם הכללי בעיר תל אביב, ובמיקומו הספציפי, ברחוב ארלוזורוב 73 פינת רחוב עמנואל הרומי 1, ברובע 3.

2. מצבו התחזוקתי והפיזי של הבניין שבו מצוי הנכס.

3. **נשוא השומה**: דירה בקומה שניה, בחזית לשדרות עמנואל הרומי, בשטח מדוד מהיתר הבניה של כ- 78 מ"ר.

4. **מצב הזכויות בנכס**
4.1 בית המגורים אינו רשום בפנקס בתים משותפים.
4.2 הבעלות והחכירה בנכס רשומים על שם חנה לב.

5. **לגבי תכנית 3616א'**
מיום 24.1.2018 הנכס המצוי מחוץ לאזור ההכרזה, מבנה בן 3 קומות, מעל קרקע חלקית ומרתף חלקי, ללא בניה בגג, וניתן לבנות, בחלופת תוספת בניה, תוספת של קומה אחת ומעליה קומה חלקית. השימוש המיטבי, בהתחשב בבניה הקיימת וזכויות הבניה הינו בחלופת תוספת בניה.

העדר השבחה בנכס מחמת העדר עליית שווי הנכס

השבחה הינה עליית שווי הנכס כתוצאה מאישור התכנית, ובגין ההשבחה שיוצרת התכנית, בקשר סיבתי ישיר, מוטל על הנישום היטל השבחה.
על מנת לקבוע השבחה יש להראות כי אכן קיימת עליית שווי בשוק של הנכס, כתוצאה מתחילת התכנית, ולא להניח כי קיימת השבחה כזו.
רמת המחירים במועד הקובע לא עלתה עקב תחילת תקפה של תכנית הרובע.
כלומר, במקרה הנדון, התכנית לא העלתה את שווי הנכס – קרי לא השביחה.
עליית שווי הנכס חלה בעקבות תיקון 3 לתמ"א/38 מחודש יוני 2012, מועד אשר קדם למועד הפקדת תכנית הרובע בחודש נובמבר 2012, ואשר העניק זכויות בניה גדולות יותר מאלו שאושרו בסופו של

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דבר בתכנית הרובע, וכן במקרה של הריסה ובניה חדשה בהתאם לתיקון 3א' שאושר בשנת 2016 קודם לתחילת התכנית הרובע, וללא קשר לתכנית הרובע.
כך, במבנים שהוקמו לפני 1980 שבהם קיימת זכויות תמ"א/38, כבר הושפעו המחירים של הדירות מפוטנציאל תמ"א/38, אשר ניתנת למימוש בהליך של הוצאת היתר בניה קודם לתחילת תכנית רובע 4 – תכנית 3616א', כלומר - ניתנת למימוש אף אלמלא תכנית 3616א', וכפי שניתנו בפועל היתרי בניה מכח תמ"א/38 בתחום רובע 3 לפני תחילת התכנית.
במילים אחרות, תכנית 3616א' לא השביחה בעליית מחירים בשוק החופשי, שכן ניתן לממש את זכויות הבניה גם אלמלא התכנית, במסגרת היתרי בניה, כפי שאכן בוצע בפועל.
מודגש ומובהר כי לא מדובר במקרה הנדון במצב של נטרול ציפיות ערב תחילת תכנית הרבעים, בהתאם ע"א 1231/93 דורי מנור וברכה טנא נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז", הנובעות מהכנת התכנית, אלא דווקא מקיומה של תכנית והליך תכנוני סטטוטורי אחר, שקדמו לתכנית הרבעים, של הוצאת היתרי בניה, וזאת גם אלמלא תכנית הרובעים.

<u>אין השבחה גם מכך שתכנית הרובע מהווה תכנית נגזרת של תמ"א/38 שבה אין השבחה</u>

בשומה מכרעת של גב' דורית פריאל בגוש 6214 חלקה 356 ברחוב סוקלוב 40 בתל אביב, נאמר לגבי חיוב היטל השבחה בתכנית 3616א', היפה גם לתכנית 3729א' ברובע 4, בהקשר להיותה נגזרת מכח סעיף 23 לתמ"א/38,

> תכנית תא/3616/א הטמיעה את הוראות תמ"א 38 (באופן חלקי) ואת מסמך המדיניות ואף קבעה כי התנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה יהיו בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה.
>
> ב**ערר צור מעוף**, הורתה ועדת הערר על ביטול דרישות היטל ההשבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ"א 38. נקבע, כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין בעת המכר ובין בעת מתן היתר הבניה.
>
> מסקנה זו יש לדעתי לייחס אף לתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א באשר לאותן זכויות המפורטות בתמ"א. מכאן שאין לחייב בגין זכויות אלה – לא במכר ולא בעת בקשה להיתר.

למסקנה דומה הגיעו גם, השמאי המכריע גד נתן בשומה מכרעת בגוש 6904 חלקה 36, ברחוב חיסין 6 בתל אביב, השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגוש 6215 חלקה 261, ברחוב ארלוזורוב 84 בתל אביב, וכן בשומות מכריעות נוספות.

<u>מצב תכנוני קודם – תמ"א/38</u>

בשומת הוועדה המקומית אין תחשיב שווי, במצב קודם, לשווי תוספת בניה המותרת מכח תמ"א/38, משל תכנית רובע 3 - תכנית 3616א', שהינה תכנית מכוחה של תמ"א/38 היא זו שקבעה לראשונה את תוספת זכויות הבניה.
בעניין זה, כאמור, תמ"א/38 תיקון 3 אשר הקנה, בין השאר, תוספת זכויות של **2.5 קומות**, החל מחודש יוני 2012, וזאת עוד קודם להפקדת תכנית רובע 3 ו- 4 בחודש נובמבר 2012, מהווה תכנית שמומשה במהלך השנים בו הייתה תכנית רובע 3 מופקדת, ואלמלא תכנית רובע 3 ניתן היה להוציא היתרים מכוחה אף לשטח בניה גדול יותר מזה שהוגבל בפועל בתכנית 3616א'.
גם תיקון 3א' לתמ"א/38 מיום 13.12.2016 אושר ללא קשר לתכנית הרובע, ומשנה את ההנחיות בקשר לחישוב זכויות תמ"א/38 במקרה של הריסה ובניה מחדש, חלופה שקיימת כבר מתיקון 2

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לתמ"א/38 משנת 2010, לפני הגדלת תמריצי הבניה בתיקון 3 שקדמו כאמור להפקדת תכנית הרובע.
על כן, כאשר יש אפשרות ערב תחילת תכנית 3616א', ללא קשר לתכנית המופקדת – קרי גם בלעדי התכנית המופקדת, לקבל היתר בניה לפי תמ"א/38, בהיקף שלכל הפחות אינו נופל מתכנית רובע 3, וכאמור עם פוטנציאל גדול יותר, וכאשר נתון זה מהווה חלק משווי השוק של הזכויות למן שנת 2012 – שכן כאמור מומשה בניה על פיה, הרי שלא ניתן להתעלם משווי הזכויות במצב קודם לפי תמ"א/38.

לפיכך, קיומה של תכנית תמ"א/38 במצב קודם, שהינה בגדר עובדה תכנונית ברת תוקף, מימושי הבניה על פיה, יצרו כאמור מצב שבו לא חלה השבחה – קרי עליית מחירים עקב תחילתה של תכנית 3616א' - תכנית שאפשרה כאמור זכויות פחותות מאלו שהיו בפוטנציאל תמ"א/38 – שאומנם הינן זכויות הכרוכות בפרסום ושיקול דעת, אך גם גדולות יותר מאלו שאושרו.

נא ראה/י להלן גם הנחיות עיריית תל אביב משנת 2015 לבניה בהתאם לתמ"א/38, מכח תמ"א/38, כאשר תכנית רובע 3/4 מופקדת, ומגבילה את הבניה המותרת ביחס לתמ"א/38 אלמלא תכנית הרובעים.

ברבעים 3 ו- 4 ניתנו כבר בפועל עשרות היתרי בניה לפי ומכח תמ"א/38 קודם לתחילת תכניות הרבעים, וניתן היה לקבל היתרים אלו כאמור גם אלמלא תכנית הרבעים.

נא ראה/י היתרי בניה לפי תמ"א/38 ברובעים, עוד קודם לתחילת תכנית 3616א', ובין השאר, ברחוב בן גוריון 49 – גוש 6954 חלקה 93 –היתר בניה מס' 16-1014 מיום 11.12.2016.

ברחוב סוקולוב 10 – גוש 6214 חלקה 336 – היתר בניה מס' 16-1192 מיום 9.2.2017.

ברחוב הקליר 2 – גוש 6953 חלקה 58 – היתר בניה מס' 16-0330 מיום 31.8.2017.

ברחוב ארלוזורוב 63 – גוש 6214 חלקה 17 – היתר בניה מס' 16-0261 מיום 4.2.2016

ברחוב שטרוק 3 – גוש 6217 חלקה 167 – ההיתר בניה מס' 15-0112 מיום 2.12.2014

אשר על כן, תכנית 3729א' אינה משביחה, לדעתי, ביחס למצב התכנוני הקודם.

<u>החלטת ביניים של וועדת הערר ברובע 3 בתל אביב</u>

החלטת ביניים של וועדת הערר בתא/8290/1118 **לויתן אדיב שמואל נ' הולת"ב תל אביב**, בעניין עררי תכנית 3616א', במימוש במכר, ובהם ניתנו הנחיות לשמאי המייעץ, כדי לערוך את שומת ההשבחה, ובכלל זאת, לא להביא בחשבון את תמ"א/38 במצב קודם, אך **כן להביא בחשבון פוטנציאל כללי**, להביא בחשבון כי צפי המימוש של התכנית החלה על כל הרובע הינו בשיעור של 50% (כלומר **הפחתה בשיעור של 50%**), לבחון את מחיר המכירה (כאשר הטענה הינה כי אין עליית ערך = אין השבחה במועד הקובע), ואת סבירות ההשבחה באופן שלא ירתיע את סחירות המקרקעין (ברי שבהליך היתר בניה ניתן הפטור לפי תמ"א/38 גם לגישת הוועדה המקומית).

להלן נספח א' להחלטת הביניים של וועדת הערר, כאשר מודגשות הנחיות שבהם, ובכלל זה לפוטנציאל תכנוני קודם כללי במצב קודם, צפי המימוש בשוק של התכנית, מחיר המכירה של הנכס, קביעת השבחה באמת מידה זהירה, כתגובה לשוק, את ההשבחה ביחס לשווי הנכס גם אלמלא תכנית הרובע, סבירות ההיטל, וכו',

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ערר/תא/8291/1118 +8290
ו-8 עררים נוספים

נספח א'- עקרונות לעריכת השומות המייעצות

הנחיות כלליות

בהתאם להלכה הפסוקה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאישור התכנית, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. יש לנטרל עליית שווי מגורמים אשר אינם קשורים קשר סיבתי לאישור התכנית.

כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38, ואת המדיניות על פיה במצב הקודם. מאידך, אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי.

כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי התכנית קובעת זכויות מוקנות ולא מותנות.

בבחינת השומות המכריעות במסגרת הדיון בעררי רובע 3 מצאנו בין היתר, פערים גדולים ובלתי מוסברים בקביעת המקדמים הבאים:

א. **הדחיה הצפויה עד למימוש התכנית** - הדחיה מושפעת מגורמים שונים הראויים כי השמאי יפרטם, יסביר השפעתם ויתייחס אליהם בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו:

- **מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי** - לרוב, שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב.

השמאי יבחן את פרק הזמן המקובל לאורך החיים הכלכלי של המבנה בבניה רוויה, תוך שימת לב לאורך החיים הכלכלי של המבנה בו עסקינן, בהתחשב בין היתר בשאלה האם שופץ, מתי ובאיזה היקף.

לנתונים אלו עשויה להיות השפעה על כדאיות שיפוצו או הריסתו ובניית מבנה חדש תחתיו - השמאי יעמוד על גורמים אלו ויסביר אם וכיצד הובאו בחשבון בשומתו.

- **גורמים ומאפיינים תכנוניים** – משך הדחיה הרלבנטי יכול ויתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן.

ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך.

ככל שקיימות שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

נעיר שבמקרה שבפנינו בחינת הוראות התכנית בסעיף 2.3 לה מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות. הוראה זו שבסעיף 2.3 לתכנית משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.

בהקשר זה על השמאי להתייחס להיקף הזכויות הניתן בתכנית, מגבלות קווי הבניין ולמגבלות המוכתבות עקב מאפייני הנכס הקיים (בעיות אפשריות כגון בניה בלתי חוקית אם קיימת בבנין או העדרם של פתרונות חניה והצורך בתשלום לקרן חניה).

נציין כי בתחום הרובע קיימים מגרשים קטנים ארוכים וצרים בהם קווי הבניין יוצרים מגבלת ניצול קשה עד כי אי אפשר לבנות בניין חדש אפילו בהיקף התכסית הקיימת.

- **גורם השיתוף** - גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם.

ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס.

בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ערר/תא/8291/1118 +8290
ו-8 עררים נוספים

שמא המדובר בעיזבונות או אם חלק מן הבעלים הינם תאגידים. לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף.

אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש.

נציין כי סך שווי חלקי השותפים לבעלות בנכס נמוך בדרך כלל משווי אותו נכס כשהוא בבעלות יחידנית ומלאה.

ראוי כי השמאי יתייחס לכל אחד מגורמי הדחיה יסבירו ויכמתו בהתייחס לנכס הספציפי נתוניו ומאפייניו. אין זה ראוי לדעתנו לקבוע משך דחיה או מקדם דחיה מלווה בהסבר לקוני.

ב. **שער ההיוון** – שער ההיוון מבטא את העובדה כי שוויה הנוכחי של תמורה עתידית בסכום קבוע, הולך ופוחת ככל שהזמן עד לקבלתה (מימושה) מתארך. כך לדוגמא, פרויקט אשר עשוי להשיא למבצעו סכום כסף של 100 ₪, הרי אם יתממש מיידית, שוויו הנוכחי הינו כמובן 100 ₪. אך אם יתממש וישיא תמורה זו בעוד מספר שנים, יהא שוויו הנוכחי נמוך משמעותית. ככל ששער ההיוון גבוה יותר כך שוויו הנוכחי של המיזם יהא נמוך יותר. שער ההיוון הינו גורם המצריך פרישת מכלול הגורמים והשיקולים לקביעתו.

ג. **עלויות התאמה** – בחלק מן השומות המכריעות נקבעו עלויות ההתאמה כאחוז מעלות הבניה. סביר אמנם כי אחוז זה נקבע על סמך ניסיונו של השמאי בפרויקטים אחרים, אלא שקביעת העלויות בדרך כזו, שאינה מאפשרת בדיקה ובקרה, מביאה לריבוי מחלוקות.

עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן 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.

ברי כי מרבית המקדמים השונים אשר ננקטו בשומות שבמחלוקת אינם בגדר מקדמים ידועים מקובלים ואחידים בענף הנדל"ן, שהרי אם כך היה, היו מן הסתם קביעות השמאים המכריעים השונים לגביהם אחידות. אך כמובן אין זה המצב ומשכך ראוי ונכון כי קביעת מקדמי השווי, ומקדמי ההתאמה בשומות השונות תהא מוסברת באופן ברור ונהיר ומבוססת על הנתונים והעובדות הנוגעות לנכס הנישום, תוך פרישת מכלול השיקולים והסברים מפורטים ובהירים ככל האפשר. כאשר השיקולים בשומה המכרעת מוסברים היטב ומובנים, פעמים רבות ימצאו הצדדים כי אין כלל מקום לערור על השומה.

אנו מנחים את השמאי המייעץ להציע אמות מידה לקביעת מקדמים ולקביעת מדרג ביניהם בהתאם לשונות בין הנכסים (כגון למשל כתלות במספר בעלי הדירות בבניין).

לטעמנו ישנה חשיבות רבה לקביעת מקדמים על פי שיטה אחידה, מבוארת וברורה, בפרט מקדמים אשר יש בהם כדי להביא בחשבון את הקשיים הממשיים והמורכבות במימושה של התכנית ובהקמת פרויקטים של הריסה בניה / חיזוק ועיבוי בתחום הרובע על פיה.

אנו סבורים כי באמות מידה מוצעות אלו יהיה כדי ליצור אחידות בין השומות שיוצאו לנכסים בתחום הרובע ולאפשר תיקונן של שומות שנערכו בעבר.

קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות, ובשים לב לכך כי מטרת התחשיבים והנוסחאות הינה לבטא תגובת השוק והתנהגותו.

החישוב ותוצאתו – סכום ההשבחה - צריכים לשקף את ההתעשרות הנבחנת באמות המידה המשפטיות שנקבעו ותוך יישום שמאי המבטא נכונה את ערכי השוק. אל לה להשבחה המחושבת לעקר ולהפחית מחלק השווי שיש לנכס גם אלמלא אושרה התכנית.

יש לטעמנו לבחון את סבירות ההיטל על רקע סכום המכר, ולקחת בחשבון כי ההשבחה אמורה לשקף את סכום תוספת השווי המתבטא בערכי השוק.

יש ליתן את הדעת לכך כי היטל ההשבחה אמור לשקף את חלק הציבור בהשבחה כתוצאה מאישורה של התכנית ואל לו להפוך לגורם מרתיע בשוק המקרקעין המצנן סחרותן של דירות בתחום הרובע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>פסק הדין בעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, על החלטת ועדת הערר בעניין לויתן, מיום 8.1.2024</u>

הערה: הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון.

בפסק הדין נקבע כי יש להכיר בהשפעת תמ"א/38 במצב קודם, וכן בהפחתה לסבירות, וכו':

<u>ת"א/38 במצב קודם</u>

בית המשפט הכריע בשאלה "השאלה הינה האם ציפיית השוק – "קונה מרצון" - לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינה נתון שעל השמאי המייעץ לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין", וקבע כי "מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 , בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, <u>כפוף</u> להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל".

בית המשפט לא הכיר תמ"א/38 כתכנית כפי החלטת ועדת הערר, אך מצא כי אם תמ"א/38 אינה בגדר תכנית במצב קודם, הרי שיש להביא בחשבון את השפעתה, כפי שקבעה ועדת הערר בהחלטת הביניים כי יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני כללי, וכפי עמדת היועץ המשפטי לממשלה שעמדתו הוצגה בהליך. בהחלטתו לקבל כי יש להכיר בהשפעת תמ"א/38, וזאת על ידי שמאי מקרקעין, תוך שבית המשפט, מפרט, בין היתר,

<u>ראשית</u>, ההיגיון וההגינות, כלשון בית המשפט בעניין רבין, מחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי".

<u>שנית</u>, חרף היות תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית שאינה קובעת זכויות מוקנות, הרי שבהתאם לאמור בעניין רבין, יכול ותובא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם", אם כי כלשונו, לא "ככל משפטה וחוקתה" וההתייחסות השמאית אליה תהא "בגווני אפור".

<u>שלישית</u>, מובן כי כפי שנקבע בעניין לוסטרניק, יש לבחון אם קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, או אז אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם". כאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון. תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם".

<u>רביעית</u>, מצאנו כי בית המשפט העליון הכיר בכך שניתן לתבוע בשל פגיעה במקרקעין מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען "אבד", כגון תכנית מופקדת, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין. אף היועצת המשפטית לממשלה מסכימה עקרונית לעמדה זו.

<u>חמישית</u>, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו. השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. המדובר בענין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר.

ודוק: מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה:

לפיכך, על השמאי המייעץ לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו או לאו.

<u>שישית</u>, אתייחס לעמדת היועצת המשפטית לממשלה בסוגיה זו הינה כי יש לבצע נטרול, כלשונה, כלומר להתעלם מהשפעתה של תמ"א 38 על המצב הקודם, רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה. לעומת זאת, לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם.

למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית לממשלה, המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם", אך מחזקת את מסקנותיי.

<u>שביעית</u>, נתתי דעתי לחשש שהובע על ידי המשיבה והיועצת המשפטית לממשלה, כי הבאה בחשבון של עליית שווי מקרקעין בשל תמ"א 38 תאיין את ההשבחה, שכן היא "תתמזג" עם עליית שווי המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת.

לחשש הנ"ל אשיב, כי כאמור, השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכוח תמ"א 38. זאת, נוכח חוסר הודאות להוצאת היתר בניה כמפורט לעיל.

בעניין שבפניי, עסקינן במצב דברים שונה: הדירות חסו תחת תחולתה של תמ"א 38. תכנית רובע 3, שהינה רובד תכנוני נוסף, למעשה החליפה את הוראות תמ"א 38 אך העניקה זכויות בניה פחותות בהיקפן מתמ"א 38. אין המדובר בציפיה להקלה ומתן הקלה, אלא בשני רבדים של תכניות שונות.

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.

בעניינו,

בהחלטת הביניים של וועדת הערר הנכבדה, נקבע כי יש להביא בחשבון מרכיב של פוטנציאל תכנוני כללי, מרכיב שאותו לא הביאה בחשבון הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית מבקשת להתעלם מהמצב אשר קדם לתכנית 3616א', משל אינו קיים, ולגישתה היא, התכנית נערכה בחלל ריק, שבו יש רק את תכנית הרובע, ואין בילתה.

ברי כי מצב דברים זה לא היה ולא התקיים בפועל, ואלמלא תכנית 3616א', ניתן היה במקרה הנדון לממש בניה, ללא צורך בתכנית בנין עיר חדשה, אלא בדרך של היתר בניה בלבד, בהיקף זכויות התואם את תמ"א/38.

ודוק: כי אין מדובר בחלל ריק, שכן עשרות היתרי בניה הינן עדות לכך שהיה צריך להביא בחשבון מקדם שווי גבוה במצב קודם הן לפי החלטת ועדת הערר והן לפי פסק הדין.

כל מוכר ו/או כל קונה דירה ברובע 3 היה מביא בחשבון כי הוא יוכל לבנות לכל הפחות את זכויות הבניה שקבעה תמ"א/38 / תכנית 3616א', וזאת עוד משנת 2012 קודם להפקדת תכנית הרובע, ואלמלא הפקדת התכנית ואישורה.

תכנית 3616א' הופקדה בשנת 2012, לאחר אישור תיקון 3 לתמ"א/38 בשנת 2012, כך שניתן היה לקבל זכויות בניה מוגדלות עוד קודם להפקדת תכנית 3616א', וללא צורך בתכנית זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מרכיב דחייה וכן הפחתה בגין סבירות/צפי מימוש של 50% מהתכנית,</u>

בהתאם להחלטת הביניים של וועדת הערר, יש להביא בחשבון את מרכיב הפחתה בגין סבירות/צפי מימוש של 50% מהתכנית, ולטענת המשיבה יש להפחית מרכיב זה, בנפרד ובנוסף מיתר המרכיבים, ובמצטבר להם.

בפסק הדין בעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, נקבע בעניין זה, של "הטענה לצפי מימוש נמוך וצורך בהסכמת כל בעלי הזכויות להוצאת היתר" "השמאי המייעץ הונחה בנספח א' להחלטה גם ליתן דעתו למקדם בגין הדחיה הצפויה במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. במסגרת הגורם האחרון הונחה השמאי ליתן דעתו ל"מספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה של הצורך בהסכמת הדיירים..."."

על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר צוין כי "אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש".

אשר לצפי המימוש המוערך בתכנית, הרי שהקריטריונים שבהם הונחה השמאי בהנחיות נספח א' להחלטה הינם למעשה "אותה גברת בשינוי אדרת", שכן קריטריונים אלה למעשה גוזרים את צפי המימוש שנכתב בתכנית רובע 3 על ידי המשיבה. קריטריונים אלה משקפים הלכה למעשה את הסיכוי להוצאת זכויות הבניה מן הכוח אל הפועל.

כפי שקבעה ועדת הערר בהקשר זה, ההנחיות שבנספח א' להחלטתה כוללות את הפרמטר של צפי המימוש (סעיף 341 להחלטה). מקובלת עליי גם קביעתה כי אין צורך לקבוע מראש כיצד תיקבע הדחיה (סעיף 343), שכן מדובר בעניין שמאי מובהק".

תכנית 3616א' חלה על רובע שלם ומרכזי בתל אביב. מדובר בהיקף רחב של תכנית, לתוספת של אלפי יח"ד, וברי כי התכנית לא תמומש בהינף אחד, ואף לא תמומש במלואה, כפי הצפי של מתכנני התכנית עצמה, שכן משמעותה בניה מחדש של כל הרובע, ואין זה סביר, בניגוד לתכנית נקודתית, שבה הדחייה הינה במישור הפנימי של בעלי הזכויות בחלקה.

ודוק: מתקיים קשר סיבתי בין היקף יח"ד המוצעות ברובע שלם, בהיקף של אלפי יח"ד, לבין האפשרות למימוש מלוא הזכויות ברובע, וזאת כאשר ברור שלא תמומש בפועל כל הבניה על פי התכנית, כהשפעה על ההשבחה אותה מבקשת לחייב הוועדה המקומית את הנישום.

על כן יש להביא בחשבון מרכיב הפחתה זה בתחשיב ההשבחה, בהתחשב בכך שמדובר כאמור בתכנית החלה על רובע שלם, ולא תכנית נקודתית לבניין בודד.

במילים אחרות, משמעות העובדה שמדובר בתכנית החלה על רובע שלם, עם צפי מימוש של 50%, אשר מביא לכך שלא כל הבניה תמומש בפועל, מעיד כי **אין כל ודאות שתכנית 3616א' אכן תמומש בפועל במבנה הנדון** שאותו מבקשת לחייב הוועדה המקומית.

אין מדובר בהפחתה בכפל, ביחס לדחייה במבנה עצמו, שכן מדובר באפשרות שתמומש תכנית, בנפרד מהשגת הסכמות על מימוש תכנית בתוך הבית המשותף, שכן לגישת הועדה המקומית, כל מבנה ברובע 3 בהכרח יבנה כתוספת בניה ו/או כהריסה ובניה מחדש, וברי כי אין זה המצב.

ודוק: אין לקבל את גישת הועדה המקומית היוצאת מנקודת מוצא כי התכנית בהכרח תמומש במבנה הנדון, ועל כן מדובר במרכיב נפרד ומצטבר, ולא בהפחתה כפולה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עלויות התאמה בינוי חדש על ישן</u>

לטענת הוועדה המקומית יש להביא בחשבון עלויות התאמה לפי חוות דעת אשר נערכה עבורה על ידי המהנדס ישראל דוד, להפרש עלויות נמוך בסך של מאות ₪ בודדים 370 ₪/מ"ר - 152 ₪/מ"ר.

דע עקא, שמאי הוועדה המקומית הוציאו, לאחר החלטת הביניים של וועדת הערר, שומות לפיהן ההוצאות שיש להביא בחשבון הינן בסך של 1,800 ₪/מ"ר.

לעמדתי, הפחתת מרכיב בינוי ישן על חדש אינו רק בהיבט הפרש העלות בין מבנה חדש למבנה קיים, כאשר ברי כי העמסת בניה חדשה על מבנה קיים גוררת לא רק הפרש עלויות ישירות, אלא שינוי במבנה הקיים לשם תוספת הבניה החדש, אלא מהווה גם מרכיב שמאי, שכן אין כמו בניה חדשה של מבנה חדש לחלוטין, כמו בניה חדשה על מבנה קיים, עם אותם המגבלות של חדר המדרגות הקיים, וכו' של המבנה הישן.

ודוק: טענת הוועדה המקומית הינה במישור הפרש העלות הישירה, כאשר לטענתי הפחתה זו, בשיעור ולא בסך בש"ח, הינה הפחתה בשווי, שכן ברור כי דירות חדשות על מבנה קיים אינן כפי דירות חדשות במבנה חדש, ועל כן, יש לקבוע את ההפחתה האמורה בשיעור מהשווי, ומכל מקום לא בסך של מאות ₪ כפי שחושב בשומת הוועדה המקומית, אלא לכל הפחות בסך של 1,800 ₪ למ"ר.

בהקשר זה של חוות דעתו של ישראל דוד, יצוין כי בהליכים קודמים שבהם ביקשה הוועדה המקומית לחייב נישומים בהיטל השבחה מכח תכנית תמ"א/38 עצמה, ניתנה חוות דעתו של ישראל דוד, אשר הוגשה על ידי הוועדה המקומית לוועדת הערר, כי כל המבנים אשר נבנו מלפני שנת 1980 צריכים חיזוק, וזאת על מנת לאפשר לוועדה המקומית, לגבות היטל השבחה.

לימים בצר לה, מאחר ונקבע בסופו של דבר כי אין חיוב במכר לתמ"א/38, טענה הוועדה המקומית כי אין להסתמך על חוות דעתו של ישראל דוד, אשר הוגשה כאמור מטעמה, ועל כן, אין מקום לקבל את חוות דעתו הנוכחית, ומכל מקום מרכיב זה אינו כאמור של עלות אלא של שווי כלכלי של הזכויות.

לגבי השפעת תמ"א/38 במצב קודם נא ראה/י גם

בעמ"נ 25955-11-22 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח'**, שדנה בתכנית 9988 בשכונת רחביה בירושלים, נדונה השפעת תמ"א/38 במצב קודם על ההשבחה, ב"**סוגיית נטרול משווי קודם של עליית הערך כתוצאה מתמ"א 38 / תכנית 10038**", ונקבע כי אין השבחה, להלן,

> סוגיה שנייה העומדת על הפרק בערעור זה הינה האם, ככל שמקימה התכנית חיוב בהיטל השבחה, יש מקום להתחשב בשווי המצב הקודם בתמ"א 38 ותכנית 10038 החלות בשטח התכנית והיו בתוקף בעת העברתה.

...

> בכל הנוגע לענייננו, ועדת הערר קבעה כי אין לנטרל לצרכי שווי מצב קודם את עליית הערך הנובעת מתכנית 10038 (ותמ"א 38). נקבע כי בהתאם להלכה הבאה לידי ביטוי ברע"א 4487/01 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה לבניין והנדסה בע"מ** (22.6.03) ("**עניין לוסטרניק**"), וכן בבר"מ 10212/16 **דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה** (1.4.20) ("**עניין דלי דליה**"), יש לנטרל משווי מצב קודם רק את ההשפעה של הליכי התכנית עצמה; אך אין לנטרל מראש זכויות שאינן ודאיות, ולגביהן יש לקחת בחשבון את מידת הוודאות במימושן. לאור זאת נקבע על ידי ועדת הערר כי בחישוב ההשבחה אין לנטרל מהשווי במצב הקודם תרומה לשווי שמקורה בתמ"א 38 / תכנית 10038.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

...

> אין גם מחלוקת עובדתית, וזאת כנובע מתוך שמאויות מכריעות שנערכו, כמו גם קביעת ועדת הערר, כי תמ"א 38 / תכנית 10038 הביאו בפועל לעליית ערך המקרקעין, באופן המנטרל למעשה כליל עליית ערך מכח תכנית 9988. בהתאם לכללים כפשוטם, יש אפוא להביא עליית ערך זו בחשבון בחישוב המצב הקודם. תוצאה זו תואמת גם את העולה מתוך **עניין לויתן**, בו בוצע ניתוח מקיף של הפסיקה בעניין.

...

> לנוכח כל זאת, לא ניתן לומר כי היקפו של הפטור החל כיום בפועל בנוגע לתמ"א 38 / תכנית 10038 – וזאת במכר כמו גם בהיתר – אינו מבטא את כוונת המחוקק בעניין. ככל שזה מצב הדברים, כי אז דווקא נטרול מערך הקרקע של תמ"א 38 / תכנית 10038, הוא שעשוי לסכל את כוונת המחוקק, ולהביא לגביית היטל השבחה, מקום בו לא זו היתה הכוונה.

...

> **<u>סוף דבר</u>**
>
> 147. סיכומם של דברים, שהגם המסקנה השונה במסגרת פסק דין זה מעמדת ועדת הערר בכל הנוגע לשאלה אם הזכויות מכח התכנית הינן זכויות מותנות מעין מוקנות או ערטילאיות, הרי שבפועל אין בכך כדי לשנות מהמסקנה הסופית, ולפיה דין הערעור להידחות, בהינתן כי מקבל אני את קביעת ועדת הערר לפיה אין מקום לנטרל בעת חישוב שווי המצב הקודם, את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 / תכנית 10038, דבר שפירושו על בסיס קביעותיה העובדתיות של ועדת הערר שלא עוררו, כי התכנית לא הביא לכל השבחה.

עמ"נ 56975-09-23 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח'**, בעניין תכנית השימור 2650ב' של תל אביב, נדונה, בין היתר, "**שאלת רוחב רביעית - התחשבות בפוטנציאל הכללי מכוח תמ"א 38 במצב הקודם**", ונקבע, בין היתר, תוך בחינת פסק דין לוסטרניק, כי אין לנטרל שווי כללי, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, משווי הנכסים במצב קודם,

> 121. לגבי עליית השווי הנובעת מהצפייה **הכללית** לפיתוח האזור בפרט, והעיר תל אביב בכלל, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, הרי שווי כללי זה **אין** לנטרל משווי הנכסים במצב הקודם.
>
> אציין במאמר מוסגר, כי בעניין זה, אני סבור כי מסקנה זו בעניין היטל ההשבחה **שונה** מהמסקנה בעניין תביעות הפיצוי לפי סעיף 197, אשר שם אנו נדרשים לנטרל גם שווי הנובע מצפייה כללית, כפי שאפרט להלן.
>
> 122. אני סבור כי אף אם תיאורטית נדמה כי מדובר בהבחנה מורכבת, הרי מבחינת עבודת השמאי, בהחלט ניתן לערוך הבחנה בין עליית ערך כללית לאזור מסוים הנובעת מצפייה לפיתוח כלכלי, לרבות יישום תמ"א 38, לבין עליית שווי ספציפית לאור תחולת תמ"א 38 על נכס ספציפי.
>
> כך, למשל, ולשם הדוגמא בלבד, לשם מציאת השווי במצב הקודם ניתן להשוות בין שווי של בניינים עליהם חלה תמ"א 38 לבין שווי בניינים אשר לא חלה עליהם תמ"א 38, כאשר חלק מהפער, ולעתים כולו, ניתן לייחס לצפיות ספציפיות ליישום תמ"א 38, להבדיל מצפיות כלליות לפיתוח האזור, וכך לנטרל פער זה. כמובן, מדובר בדוגמא בלבד, והשמאי יפעל לפי מיטב מקצועיותו השמאית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>אשר על כן, לגבי תכנית 3616א'</u>

תכנית 3616א' מאפשרת תוספת של 1.65 קומות חדשות, כאשר לפי תמ"א/38, ניתן היה לקבל, אלמלא תכנית 3616א' תוספת זכויות של 2.5 קומות.

ודוק: תוספת של 1.65 קומות הייתה מתקבלת במלואה, ואף מעבר לכך, בהתאם לתמ"א/38.

לפיכך אין השבחה בתכנית 3616א'.

<u>מרכיבים נוספים לגבי תכנית 3616א'</u>

כמפורט לעיל, תוספת הבניה במקרה הנדון לפי תכנית 3616א', הינה של תוספת קומה אחת ומעליה קומה חלקית, ועל כן, אין השבחה, להערכתי. למען הזהירות,

<u>מקדם הפחתה למושעא ולהסכמה לבניה בבית משותף</u>

בעת קביעת מקדם זה יש להביא בחשבון את מספר בעלי הזכויות בבניין.

הובא בחשבון מקדם מושעא של 0.70 בנתוני הבית המשותף הנדון.

כאמור, מקדם זה מצטרף, במצטבר למקדם ההסתברות לעצם מימוש התכנית בשיעור של 50%, כאמור בהחלטת ועדת הערר ובפסק הדין בעניין לויתן.

<u>מקדם הפחתה להתאמה למבנה קיים</u>

מקדם הפחתה להתאמה לתוספת בניה למבנה קיים, במקרה הנדון, כמפורט לעיל = **0.80**.

מדובר כאמור גם במקדם שווי ולא רק מקדם עלויות.

<u>עלות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה</u>

ביחס למבנים שניתן לבנות בהם תוספת בניה ללא צורך בחיזוק כנגד רעידות אדמה, הרי שהתמורה עבור הזכויות כרוכה בביצוע עבודות חיזוק המבנה, ומכאן שיש להפחיתן, הפחתה לעלות חיזוק מבנה כנגד רעידות אדמה = **1,000,000** ₪

<u>כופר חניה</u>

תוספת הדירות מחייבת התקנת חניות שלא ניתן לבצע בנכס.

בשומת הוועדה המקומית אכן הופחת כופר חניה עבור 3 יח"ד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4.3 **<u>לגבי תכנית 4474</u>** מיום 21.1.2024

1. בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית נערכה השווה בין זכויות הבניה בתכנית 3616א' במצב קודם, בחלופת הריסה ובניה מחדש, ולזכויות הבניה בתכנית 4474 במצב החדש. בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו תוספת בניה ואילו במצב החדש, נכון למועד הקובע ביום 21.1.2024, הינו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש. בהתחשב בעליית המחירים המהירה לאחר תחילת תכנית 3616א' בשנת 2018, הרי שחלופת הריסה ובניה חדשה, בכפוף לקבלת פטור מהיטל השבחה לזכויות תמ"א/38, הפכה, לגישת הוועדה המקומית, לשימוש המיטבי במועד הקובע בשנת 2024.

2. **<u>לעניין שימוש מסחר ותעסוקה</u>**

בהתאם לתכנית מדובר בשימוש למסחר ומשרדים ולא רק למסחר, כאשר המסחר הינו בחזית ואילו המשרדים הינם בעורף. לפיכך הובא בחשבון שווי נמוך יותר למסחר. בנוסף, רחוב ארלוזורוב, אינו מתאפיין בשימוש מסחרי, ובכלל זה בקטע שבו מצוי הנכס, ולאור ריבוי שטחי המסחר ברחוב אבן גבירול שממזרח, הרי ששווי מרכיב המסחר אינו גבוה. למסחר והתעסוקה השפעה על שווי המגורים, שכן מדובר בשימושים המהווים מטרד ביחס למבנה מגורים ללא שימוש כאמור, ולפיכך, הובא בחשבון בשווי למגורים מקדם השפעה לשימוש מעורב במצב החדש.

3. **<u>לעניין הצפיפות - מחייבת הקמת שטחי ממ"ק</u>**

בשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון, בחלופת הריסה ובניה חדשה, משטח מגרש של כ- 375 מ"ר, שטח של 238.9 מ"ר בתחום קווי בניין, תכסית בשיעור של 85% (203 מ"ר). מקדם הצפיפות הינו של 65 מ"ר, כאשר בצפיפות זו, אין זה סביר לבנות חדרי ממ"ד לדירות, אלא שטח ממ"ק. כלל ואכן ייבנו חדרי ממ"ד הרי שלא ניתן יהיה בהתאמה לממש בניה סבירה למסחר בקומת הקרקע / גלריה ביניים, בשל ריבוי הורדות מגדל הממ"ד למרתף. לפיכך, הובא בחשבון כי ייבנו חדרי ממ"ק ולא חדרי ממ"ד בקומות, באופן שבו תרומת חדרי ממ"ק לשווי פוחתת, שכן אינה חלק משטח הדירה עצמה, אלא מהווה שטח משותף לכלל הדירות, ולפיכך, הובא בחשבון הפחתה בשווי המגורים.
לעניין זה, במצב הקודם לא היה שימוש מעורב בבניין ובקומת הקרקע לא היו מגבלות להקמת מסחר, כך שבהשוואה בין מצבי התכנון, השימוש למגורים במצב הקודם טוב יותר מאשר במצב החדש.

4. **<u>לעניין מקדם דחייה</u>**

בתכנית 4474 נוצרה מושעא תכנונית בהתאם לנספח יחידות המימוש, כאשר הבניה בנכס הנדון אינה עומדת בפני עצמה, אלא כרוכה בבניה עם הבניין השכן ברחוב ארלוזורוב 71, בקיר משותף.
המבנים ברחוב ארלוזורוב 73 ו- 71 אינם בנויים בקיר משותף, אלא קבועים בהם פתחים לדירות המגורים הפונות זה לבניין זה, כך שלא ניתן לבנות, הלכה למעשה, את המבנה ברחוב ארלוזורוב 73 ללא בניה משותפת עם המבנה ברחוב ארלוזורוב 71. לפיכך, נקבע מקדם דחייה גדול יותר של 12 שנים, בשיעור היוון של 7%, הן בהתחשב בבית המשותף הנדון לכשעצמו, והן בהתחשב בכך שלמעשה יש להתחשב במושעא תכנונית עם הבית המשותף ברחוב ארלוזורוב 71.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. <u>גישת ההשוואה לשם אומדן ההשבחה</u>

בעמנ (ת"א) 24406-11-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי**, נקבע כי "**בהינתן שעל פי הפסיקה, גישת ההשוואה, היא השיטה המקובלת והמובילה לקביעת שווי נכס, מסקנתי היא כי אין מקום להתערבות בית המשפט בשיקוליה המקצועיים של הוועדה ובהחלטתה לגופה**", ובהתאם לכך, נקבע כי השימוש בגישת ההשוואה, שהינה הגישה העדיפה, במקרה של פינוי בינוי מקובלת, ושרירה.

תחילת תכנית 4474 הינה ביום 21.1.2024, והזכויות בנכס נמכרו ביום 2.4.2025, בסך של 4,200,000 ₪.

דירות מגורים ותיקות בסביבת הנכס נמכרות, נכון לחודש ינואר 2024, בסך של כ- 50,000 ₪/מ"ר, וזאת ללא השפעת תכנית 4474 ברחוב ארלוזורוב.

כתובת	יום מכירה	גוש חלקה	סוג נכס	חדרים	קומה	מ"ר	מחיר העסקה
עמנואל הרומי 9 הצפון הישן-החלק הצפוני	05.05.2025	6214-260-4	דירה	2.5	רביעית	59	₪ 3,750,000
עמנואל הרומי 13 הצפון הישן-החלק הצפוני	04.03.2025	6214-205-4	דירה	3	שלישית	87	₪ 4,275,000
ז'בוטינסקי 82 הצפון הישן-החלק הצפוני	10.10.2024	6214-527-8	דירה	2	ראשונה	60	₪ 3,250,000
עמנואל הרומי 22 הצפון הישן-החלק הצפוני	29.09.2024	6214-208-2	דירה	2	ראשונה	51	₪ 3,100,000

הדירה הנדונה הינה בשטח של כ- 95 מ"ר, ובהתאם לכך, שווי דירת המגורים הינו כ- 4,750,000 ₪, כאשר בשנת 2025, לאור התמשכות המלחמה ומצב השוק, אף קיימת מגמת ירידת מחירים.

הערה: נכון לשנת 2018, תחילת תכנית 3616א' שווי בנוי של דירת מגורים בנויה הינו כ- 40,000 ₪/מ"ר, ובהתאם לכך, השווי של הנכס בשטח של כ- 95 מ"ר, נכון לשנת 2018 הינו כ- 3,800,000 ₪.

יחד עם זאת, השינוי נובע מעליית מחירים בשוק החופשי, ולא מהעצמת זכויות בתכנית 4474, אל מול הדחייה הנוספת הנגרמת בשל בניה עם הבית המשותף השכן, עירוב השימושים, וכו'.

דרך מבט נוספת, הנכס הנדון נמכר ביום 2.4.2025, בסך של 4,200,000 ₪, כאשר השווי החדש של הנכס בתכנית 4474, הינו לפי שומת הוועדה המקומית כ- 5,470,000 ₪ (לפי שווי חדש של 55,000,000 ₪ X 0.747 דחייה X 13.31% חלק יחסי לנכס).

ברי כי במבחן השוק, בו נמכרה הדירה בסך של 4,200,000 ₪, הרי שלא סביר לחייב את הנישום לפי שווי של 5,470,000 ₪, כך שהשווי שנקבע בשומת הוועדה המקומית אינו תואם, באופן משמעותי וניכר, את השווי בשוק החופשי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. **<u>לעניין השווי במצב תכנוני חדש בתכנית 4474</u>**

לעניין השווי למ"ר מבונה למגורים במצב חדש

בשומת הוועדה המקומית נקבע שווי של 38,000 ₪/מ"ר מבונה נכון ליום 21.1.2024. במועד הקובע חלה מלחמת חרבות ברזל, שפרצה ביום 7.10.2023. תנאי השוק, ללא קשר למלחמה, ועוד קודם לה, הינם של הטבות בתנאי הרכישה והטבות במפרט הדירה, שבפועל מביאות לכך שקיימת הנחת מחיר סמויה שלא באה לידי ביטוי במחיר הדירה בדיווח למס שבח, כך שהמחיר למ"ר אקווי צריך להיות נמוך עוד יותר.

להלן, בכתבות לגבי ההנחה הסמויה במחיר,



Bizportal

ראשי › נדל"ן

הבנקים לוחצים, מבצעי הקבלנים מתרחבים: 90/10 במקום 80/20. רק תבואו

10% בכניסה עם מימון מלא, חבילת פינוקים ואפילו עיצוב הבית ומוצרי חשמל על חשבונם; הקבלנים בלחץ תנצלו את זה וגם - מה יקרה למחירי הדירות בחודשים הקרובים?

איציק יצחקי | 08:55 22/04/2023

(65)



גלובס

מחירי הדירות | טור סופ"ש

למה לא מגלים לנו איזה ירידת מחירים ענקית מתחבאת במבצעים לרכישת דירות

בשנת 2015 קבע בית המשפט בפסק דין תקדימי כי ערך נדל"ן נקבע לפי המחיר בחוזה, בלי להתחשב בהנחות או הטבות שונות • כך, למרות שבשטח ברור לכולם שהמבצעים משקפים ירידות מחירים משמעותיות, הנתונים הרשמיים מדווחים על ירידה מינורית של 0.6% מתחילת השנה • וגם: מי היו כוכבי השבוע?

דרור מרמור 04.08.2023

כל מי שמסתובב בשוק הדיור יודע שבפועל המחירים יורדים. תוצאה מתבקשת של צניחה בביקוש וזינוק בהוצאות המימון, הן של היזמים והן של קוני הדירות הפוטנציאלים. מצד שני, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדווחת מדי חודש לכל היותר על ירידה מינורית של 0.6% מתחילת 2023. מאיפה מגיע הפער? בין השאר, מהיכולת המרשימה של הקבלנים "ללכת עם ולהרגיש בלי". לתת הנחות מפליגות, אבל כאלה שלא נכנסות למכ"מ הסטטיסטי ולחישובים הרשמיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אין ביטוי סטטיסטי למשמעות של ריבית

בחזרה אלינו: בשנת 2023, החישוב היבש נמצא בעוכרי הסטטיסטיקה ומאמצי המדינה להציג ירידות מחירים. במשרדי האוצר והשיכון מתוסכלים יותר ויותר מכך שכשאנשי הלמ"ס ניגשים למספרים היבשים - נתוני העסקאות בדיווחי רשות המסים - הם לא רואים שם כמעט ירידה. זאת, בשעה שכל שוק הדירות החדשות יישר קו עם מבצעי 80:20, שלם 20% עכשיו ו־80% רק בעת קבלת המפתח. ללא שום הצמדה או ריבית. ולא רק שזו ברירת המחדל השכיחה, אלא שקבלנים רבים מציעים מבצעים אגרסיביים בהרבה 90% ואפילו 95% במסירת הדירה, מחיר שמגלם הטבה כספית אדירה מול המחיר הרשמי.

כמה אדירה? לפי חישוב פיננסי פשוט, שמודד "ערך נוכחי" של כסף שיגיע רק בעתיד, מיליון שקל שיגיעו רק בעוד 3 שנים בסביבת ריבית בגובה 5%, שווים כרגע רק 864 אלף שקל - 14% פחות. אם התשלום והדירה יגיעו בעוד שנתיים, הערך הנוכחי של הכסף עומד על 907 אלף שקל - הנחה של 9%. ברור שהקבלנים סופגים את העלות הזו כדי למכור ולהתגלגל הלאה, אבל אין לה שום ביטוי סטטיסטי.

עלויות הבניה והמימון במועד הקובע עלו משמעותית, כך שהחל מחודש אפריל 2022 עלה שיעור הריבית מ- 0.1% לשיעור של 4.75% במועד הקובע בחודש ינואר 2024, ובנוסף עלו באופן משמעותי עלויות הבניה, בשל מחסור משמעותי בעובדים.

בהתאם לכך, ובהתאמה לשימוש מעורב של מסחר, תעסוקה ומגורים, המשפיע על השווי למגורים, שווי מ״ר מבונה למגורים הינו בסך של 30,000 ₪/מ״ר.

רח׳ יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א׳, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל׳ 02–6569085 | **פקס׳** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא״ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>אומדן ההשבחה</u>

1. <u>כללי</u>

כמפורט לעיל, אין להערכתי השבחה בתכנית 3616א' נכון למועד תחילת התכנית בשנת 2018.
כמפורט לעיל, אין להערכתי השבחה בתכנית 4474 נכון למועד תחילת התכנית בשנת 2024.

2. למען הזהירות נערך תחשיב חלופי לפי גישת הוועדה המקומית, לתכנית 4474, להלן, התחשיב נערך בשתי חלופות לגבי המצב הקיים, האחת לפי חלופת תוספת בניה בתכנית 3616א', וכן לפי חלופת הריסה ובניה מחדש, כפי שחושבה בשומת הוועדה המקומית במצב קודם.

חלופת תוספת בניה במצב קודם				
שווי במצב חדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי מבונה**
מסחר בקומת מרתף	187.50	0.40	20,000	1,500,000
מסחר בקומת הקרקע	131.98	1.00	20,000	2,639,600
מסחר במפלס גלריה	138.20	0.40	20,000	1,105,600
מגורים ב- 6 קומות	974.64	1.00	30,000	29,239,200
מגורים קומת גג	141.43	1.10	30,000	4,667,190
מגורים מרפסת גג	21.01	0.30	30,000	189,090
סה"כ שווי במצב חדש				**39,340,680**
שווי במצב קודם - חלופת תוספת בניה				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר בנוי / מבונה**	**סה"כ שווי מבונה**
מגורים במרתף צמוד לדירת גן	0.00	0.00		0
מגורים בקומת הקרקע	127.30	1.05	50,000	6,683,250
מגורים ב- 3 קומות	568.20	1.00	50,000	28,410,000
מגורים תוספת בניה	189.40	1.00	24,000	4,545,600
מגורים קומת גג תוספת בניה	126.33	1.10	24,000	3,335,112
מגורים מרפסת גג	39.42	0.30	24,000	283,824
סה"כ שווי במצב קודם				**43,257,786**
תחשיב השבחה				
תוספת שווי				**-3,917,106**
דחייה ל- 12 שנים, 7% לשנה	**בניה בקיר משותף במבנים נפרדים**			**0.44**
חלק יחסי ברכוש המשותף	**581**	**78**	=	**13.43%**
ההשבחה לנכס הנדון	**חלופת תוספת בניה**			**-233,495**
אומדן היטל השבחה			**50%**	**-116,748**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חלופת הריסה ובניה מחדש במצב קודם				
שווי במצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מבונה
מסחר בקומת מרתף	187.50	0.40	20,000	1,500,000
מסחר בקומת הקרקע	131.98	1.00	20,000	2,639,600
מסחר במפלס גלריה	138.20	0.40	20,000	1,105,600
מגורים ב- 6 קומות	974.64	1.00	30,000	29,239,200
מגורים קומת גג	141.43	1.10	30,000	4,667,190
מגורים מרפסת גג	21.01	0.30	30,000	189,090
סה"כ שווי במצב חדש				**39,340,680**
שווי במצב קודם - חלופת הריסה ובניה מחדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי מבונה**
מגורים במרתף צמוד לדירת גן	100.00	0.60	30,000	1,800,000
מגורים בקומת הקרקע	136.40	1.05	30,000	4,296,600
מגורים ב-5 קומות	838.75	1.00	30,000	25,162,500
מגורים קומת גג	126.33	1.10	30,000	4,168,890
מגורים מרפסת גג	39.42	0.30	30,000	354,780
סה"כ שווי במצב קודם				**35,782,770**
תחשיב השבחה				
תוספת שווי				**3,557,910**
דחייה ל- 12 שנים, 7%	**בניה בקיר משותף במבנים נפרדים**			**0.44**
חלק יחסי ברכוש המשותף	**581**	**78**	=	**13.43%**
ההשבחה לנכס הנדון	**חלופת הריסה ובניה מחדש**			**212,084**
אומדן היטל השבחה			**50%**	**106,042**

<u>השומה</u>

לאור התיאור והנתונים המפורטים לעיל, הגעתי לכלל דעה, בכפוף לאמור לעיל, כי לא חלה השבחה ביחס לנכס נדון, בגוש 6214, חלקה 170 (חלק), ברחוב עמונאל הרומי 1 פינת רחוב ארלוזורוב 73, ברובע 3, בתל אביב, ביחס לתכנית 3616א' וביחס לתכנית 4474, כמפורט לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במכתב תשובת השמאית מטעם המשיבה מיום 04.09.2025, נטען, כדלהלן:

להלן התייחסותי לטענות שהועלו בשומת שמאי המבקשת, שנערכה ע"י השמאי עו"ד שלומי מערבי מיום 10/8/2025:

1. **תכנית 3616א כללי**

בטרם אתייחס בהרחבה לנושא זה, אבקש להדגיש, כי מדובר בתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים, שעניינה תוספת זכויות משמעותית.

בבסיס המתודולוגיה בשומותיי עומדת בחינת, תרומת התועלת לשווי.

עקרונות השומה והמתודולוגיה בהם נקטתי מהווים אבני יסוד בתורת הכלכלה המודרנית, בתורת הערך, בתורת התועלת ובתורת שמאות המקרקעין, והן אלה שהנחו אותי כאשר ערכתי את שומותיי נשוא חוות הדעת.

הדרך היחידה האפשרית לנטרול השפעת הכנת התכנית המשביחה על התמורה בעסקאות ההשוואה הינה שימוש בתורת התועלת.

2. **תמ"א 38**

בתאריך 18/8/2022 נתנה החלטה ע"י וועדת ערר בענין תכנית 3616א ונקבע בדעת רוב כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת מסמך המדיניות מכוחה במסגרת המצב התכנוני הקודם וכן כי תכנית 3616א הינה תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

כן נקבע כי הוראות הפטור אינה חלה במימוש בדרך של מכר.

בגין החלטה זו הוגש ערעור לבית משפט.

"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 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 לעניינים 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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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 במצב הקודם.

עפ"י פס"ד אליק רון, הזכויות מכח תמ"א 38 מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה.

מימוש זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות שכן הן כפופות לנקיטת הליך של הקלה לפי ס' 149 לחוק (ראה סעיף 27 להוראות התמ"א) וכן כיוון שהן כפופות בנוסף לכך לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית באם לאשרן אם לאו.

הריני להפנות לסעיף 22 להוראות התמ"א:

שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר שינוי מס' 3 שינוי מס 3/א	**22**	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 – 14א אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, 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 הנימוקים לסירוב כאמור. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

הריני להפנות לסעיף 27 להוראות התמ"א:

יידוע הציבור	**27**	לא יותרו תוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11, 12, 13, 14, 14א ו-16 אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

במצב חדש הזכויות הן מוקנות ללא צורך בפרסום לפי סעיף 149.

במועד הקובע מסמך המדיניות משנת 2017 נקבע כי ברובע 3 הבניה תהיה עפ"י תכנית. יודגש כי מסמך מדיניות אינו מהווה תכנית לענין היטל השבחה.

הפטור בחוק נקבע למימוש בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר.

יודגש כי במקרה הנדון מדובר על מימוש בדרך מכירה ולא במימוש בדרך של בקשה להיתר בבניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יודגש כי עפ"י סעיף 29 להוראות תמ"א 38 התכנית בתוקף ל- 5 שנים. בהתאם להחלטת מינהל התכנון הוחלט על אי הארכת תוקף התמ"א. לפיכך יש להביא בחשבון כי במועד הקובע תוקף התמ"א הינו עד לשנת 2020.

כמו כן הריני להפנות להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

א. <u>הריני להפנות להחלטת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר ברח' אלכסנדר ינאי 6 – 6212/405 בגין תכנית 3616א בה נקבע כי אין להביא בחשבון תמ"א 38 במצב קודם</u>,

כדלקמן:

> אני סבורה כי כל עוד קבעו הערכאות בערר צור מעוף ופס"ד אליק רון כי אין לקבוע היטל השבחה בגין תמ"א 38 מאחר והזכויות טרם התגבשו והן אינן מוקנות, לא ניתן לייחס את הזכויות או לחילופין את השווי שמקנות הזכויות לפי תמ"א 38 למצב הקודם, כל עוד לא הושלם ההליך התכנוני ואושרו זכויות ביחס לנכס בפועל בהיתר.
> בהתחשב בעמדה כי הזכויות אינן מוקנות (באופן מוחלט) במצב הקודם הרי שאין לייחס אותן לנכס במצב הקודם ויש לנטרל מהשווי את השווי הנובע מהציפיה לאישור הזכויות אף אם הוא משתקף בשווי השוק.

ב. <u>הריני להפנות להחלטת השמאי המכריע מר תמיר שדה מיום 10/12/2019 (תת חלקה 88/4 בגוש 6960) בגין תכנית 3616א בה נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם, כדלקמן:</u>

> **<u>הכרעה</u>**
>
> 8.7 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו יש להרחיב את הזכאות לפטור, גם למימוש בדרך של מכר, כיוון שהדבר אינו תואם את הוראות סע' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, העוסק, במופגן, רק בזכאות לפטור בעת מימוש בדרך של היתר בניה ואין בו כל אזכור לזכאות לפטור גם בדרך של מכר.
>
> 8.8 אני מקבל את טיעון הועדה לפיו קבלת טיעון זה של שמאי המבקש יש בו משום הרחבת כוונת המחוקק.
>
> 8.9 אמנם בחלק מההכרעות שעסקו בנושא נקבע שיש להחיל פטור זה גם בדרך של מכר, אך בסוגיה זו אני חולק על עמיתי הסוברים כך. לטעמי לא ניתן לפרש את הוראות החוק באופן כ"כ שונה מתוכנו ומהותו, כפי שהמחוקק נתכוון לו.
>
> 8.10 תימוכין לעמדתי בסוגיה זו ניתן למצוא בדברי הסבר להצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 118) (הוראות לעניין היטל השבחה) התשע"ז-2017, בהם נאמר:
>
> *"לפי החוק, <u>הפטור מחובת תשלום ההיטל</u> – הן הפטור המלא והן הפטור החלקי – <u>חל רק בעת מימוש הזכויות</u> במקרקעין שבהם חלה ההשבחה <u>בדרך של מתן היתר לבנייה</u>, הן לעניין השבחה החלה מכוח הוראות תמ"א 38 עצמה והן לעניין השבחה החלה מכוח תכנית מפורטת לפי סע' 23 לתמ"א 38.*
>
> *עם זאת לעניין השבחה הנובעת מתמ"א 38 עצמה, הפרשנות הרווחת היא כי גם*

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בעת מימוש הזכויות בדרך של מכר לא חלה חובת תשלום היטל, משום שהזכויות לפי תמ"א 38 הן זכויות מותנות ומימושן תלוי בשיקול דעתה של הועדה המקומית, ולכן לא חלה למעשה השבחה המקימה חובת תשלום היטל. ואולם, לעניין השבחה שחלה על המקרקעין מכוח תכנית מפורטת שנערכה לפי סעי' 23 לתמ"א 38, מדובר בזכויות מוקנות שכבר נקבעו בתכנית ומימושן אינו תלוי בשיקול דעתה של הועדה המקומית, ועל כן חלה חובת תשלום היטל השבחה בעת מימוש זכויות בדרך של מכר. מוצע לתקן חוסר עקביות זה ולקבוע כי הפטור מתשלום ההיטל יחול בכל מקרה של השבחה שחלה על מקרקעין מכוח תמ"א 38 ומכוח תכניות מפורטות מכוח סעי' 23 לתמ"א 38, בין שהוצאו היתרי בניה מכוחן ובין שהזכויות שניתנו בהן מומשו בדרך של מכר". (ההדגשות אינן במקור)

8.11 עיננו רואות שאין עסקינן בלקונה כלשהי או בפרשנות כזו או אחרת, אלא שהמחוקק, שהוא הריבון להחליט, עסק בסוגיה זו ובהחלטה מודעת מצא לנכון לדחות את ההצעה להעניק פטור גם בעת מכר והשאיר את הפטור רק למימוש בדרך של היתר בניה. כאשר הדברים כ"כ חד משמעיים, לא ברור לי כיצד ניתן לפרש זאת באופן אחר.

8.12 לטעמי ערר צ.ו.ר מעוף אינו מסייע לטיעוני המבקש כיוון שהוא עוסק, בעיקרו, בשאלה האם ניתן לגבות היטל השבחה במכר בגין אישור תמ"א 38. שאלה זו אינה עולה בקנה אחד עם הדיון שלפנינו בו השאלה המתעוררת הינה האם ניתן לגבות היטל השבחה במכר בגין אישור תכנית מפורטת, לפי סעיף 23 לתמ"א 38 המבטלת את הדרישה לקיומו של הליך לפי סעיף 149 לחוק. בערר צ.ו.ר מעוף נאמר:

"משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מוכח תכנית מיתאר ארצית, רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין – מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבניה, ואז גם יחויב בהיטל השבחה מי שאכן יהנה מהיטל ההשבחה." (שם, עמ' 16) (הדגשה לא במקור)

8.13 לסיכום האמור לעיל אני מוצא לנכון לדחות את טענת שמאי המבקש לזכאות לפטור מהיטל השבחה בעת מכר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ג. **<u>הריני להפנות להחלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור מיום 22/7/2020 (תת חלקה 303/11 בגוש 6107) בגין תכנית 3616א בה נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם, כדלקמן:</u>**

> לסיכום, ביחס להשפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב קודם יש לנהוג בהיקש מהשפעת הציפיות על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, שאם לא כן המשמעות היא הרחבת הפטור מתשלום היטל השבחה מעבר לכוונת המחוקק:
>
> א. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם מכירה בהתעשרות המוכר, על אף שבפועל אינו ממלא חלקו בביצוע החיזוק.
>
> ב. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם מהווה באופן עקיף, גם פטור מהיטל השבחה לתכניות שאינן פטורות מהיטל השבחה .
>
> ג. פס"ד אליק רון קבע כי זכויות התמ"א אינן מוקנות. לכן, לא ניתן לייחס זכויות שבית המשפט קבע כי הן אינן מוקנות במצב קודם ובכך לדלג למעשה על מדרגת השבחה .
>
> לאור כל האמור לעיל, סבורני כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם.

ד. **<u>הריני להפנות להחלטת השמאית המכריעה גב' חגית רבינסון מיום 17/11/2020 (תת חלקה 92/5 בגוש 7091) בגין תכנית 3616א בה נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם, כדלקמן:</u>**

> **8.3.19. לסיכום:** באשר למחלוקת בנוגע להשפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב קודם, הרי שלאור עקרונות הפסיקה כמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לצורך חישוב ההשבחה אין לכלול "במצב הקודם" את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 .

ה. **<u>הריני להפנות להחלטת השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 17/11/2020 (תת חלקה 92/5 בגוש 7091) בגין תכנית 3616א בה נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם.</u>**

ו. הריני להפנות להחלטת וועדת ערר שהתקבלה ביום 8/7/2018 – ערר מס' 2900/17 במחוז חיפה (עדה (הדסה) גולדנברג ז"ל ואחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה) בה נקבע: כי לצורך הוכחת ציפייה קונקרטית מכח תמ"א 38, לכל הפחות היה על העוררות להציג בקשה להיתר בניה מאושרת שכבר הוגשה עובר למועד הקובע.

ז. יודגש כי עפ"י סעיף 29 להוראות תמ"א 38 **<u>התכנית בתוקף ל- 5 שנים. מינהל התכנון הודיעה על ביטול התמ"א בשנת 2023. שמאי המבקש נוקטים במקדם דחייה של 20 שנים. לפיכך לשיטתה בעת מימוש הזכויות תמ"א לא תהיה בתוקף ולכן אין להביאה בחשבון במצב קודם.</u>**

ח. לפיכך יש לשמור על עקרון רציפות המס ואין להוסיף לשווי הדירה במצב קודם זכויות בגין תמ"א 38.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הריני להפנות להחלטות/פס"ד כדלקמן:</u>

א. הריני להפנות להחלטת וועדת ערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה בה נקבע כי אין להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א 38 במצב קודם ויש לנטרלו במצב קודם.

ב. הריני להפנות לפס"ד - עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח'. בפסק דין זה נקבע ע"י בית המשפט, כי באשר לסוגיה העקרונית של אופן חישוב שווי המקרקעין במצב שקדם לאישור ההקלה, יש לקבל את עמדת הועדה המקומית, שתואמת את פסיקת לפיה הזכויות המותנות יקבלו שווי "0" במצב קודם.

בבסיס החלטה זו עמדו מספר טעמים כדלקמן:

1) התכלית שבהטלת היטל השבחה מבוססת על רעיון של צדק חברתי. על מנת שהיטל ההשבחה יגשים את תכליתו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית ישתף את הציבור בהתעשרותו ועליו לשקף את ההשבחה האמתית שחלה .

2) "הקלה" אינה עניין שבוודאות שכן אין חובה על הועדה המקומית לאשר אותה. ומכאן "שכל עוד שלא התבקשה הקלה ואין כל וודאות שאם תתבקש היא גם תתקבל – לא ניתן למסות בהיטל השבחה.

3) שלישית ,עמדה לנגד עיני ביהמ"ש החובה לקיים את האינטרס הציבורי שבגביית מס אמת, בשיעור המלא, ממי שנהנה מההשבחה וחייב בתשלומו.

ג. הריני להפנות לפס"ד - עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה. בפסק דין זה נקבע כי בהערכת שווי הזכויות יש לחשב את השווי במצב קודם בהתאם לזכויות עפ"י תכנית מפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק.

ד. הריני להפנות להחלטת וועדת ערר רל/8029/0720 מיום 5/8/2021 לפיה נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם שכן מדובר בזכויות שאינן מוקנות כלל אלא יישומן מוטל בספק עד להתגבשותן בהיתר בניה (אם בכלל) והן נתונות לשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית.

ה. הריני להפנות לפס"ד שניתן <u>בבית משפט עליון</u> - עמ"מ 5109/20 ו- 5125/20 אהוד אברהם שלי ופרופ' מנחם שדה נ' וועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב. בפסק דין זה נקבע כדלקמן:

> * לוועדות התכנון והבניה מוקנה שיקול דעת רחב בבואן להכריע בבקשות למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, ובכלל זאת לעניין היקפן ואופיין של ההטבות התכנוניות שיוענקו במסגרת ההיתר. בבואן להפעיל שיקול דעת זה, עליהן לתת דעתן לשיקולים השונים המתקיימים בנסיבות העניין, ובהתאם להכריע בבקשה שלפניהן. בתוך כך, רשאיות וועדות התכנון והבניה לאשר את ההטבות התכנוניות בתמ"א 38 המבוקשות במסגרת ההיתר במלואן או בחלקן, ואף לא לאשרן כלל.

> ההטבות התכנוניות בתמ"א 38 הן בגדר "הטבות מקסימליות", המגדירות את ההיקף המרבי של התמריצים אותם יכולות ועדות התכנון והבניה להעניק מכוח התמ"א. לפיכך, אין לראות בהטבות התכנוניות בתמ"א 38 זכות המוקנית לבעלי המקרקעין, אלא כהסדרים המגדירים את היקף שיקול הדעת הנתון לוועדות התכנון והבניה בבואן לדון בבקשות למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1. בפסק הדין שניתן ביום 30.01.2023 בבית המשפט העליון ב-עע"מ 3662-22 דניאל פז השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה תל אביב ואח', נקבע:

"ההטבות התכנוניות המעוגנות בתמ"א 38 אינן בגדר זכות מוקנית לבעלי המקרקעין, אלא הן נתונות לשק"ד מוסדות התכנון. בבוא מוסדות התכנון להכריע בבקשות למתן הטבות תכנוניות כאמור, עליהם לבחון את כלל השיקולים הצריכים לעניין ובכללם שיקולים תכנוניים, אדריכליים ונופיים.

כפי שנפסק, ההטבות התכנוניות בתמ"א 38 הן בגדר הטבות מקסימליות, המגדירות את ההיקף המרבי של התמריצים אותם יכולות ועדות התכנון והבניה להעניק מכוח התמ"א. לפיכך, אין לראות בהן זכות המוקנית לבעלי המקרקעין, אלא הסדרים המגדירים את היקף שיקול הדעת הנתון לוועדות התכנון והבניה בבואן לדון בבקשות למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38."

3. <u>מהות ההשבחה</u>

מהות ההשבחה במקרה הנדון הינה תוספת בניה על גג הבנין המהווה רכוש משותף בהיקף של כ- 277 מ"ר אקוי'.

4. <u>התייחסות למחירי שוק</u>

לא ניתן להקיש מעסקאות מכר על ההשבחה מהסיבות הבאות:

א. מחירי הדירות ברובע 3 ערב אישורה של תכנית 3616א מגלמים את הפוטנציאל הנובע מתכנית 3616א. תכנית זו קודמה שנים רבות וקידומה השפיע במהלך הכנתה על מחירי הדירות. לפיכך לא ניתן להקיש על ההשבחה בגישה של השוואת מחירים.

ב. תכנית 3616א משפיעה באופן שונה על כל בנין ובנין – ישנם בניינים בהם ניתן להוסיף קומה אחת, ישנם בניינים ניתן להוסיף 3-4 קומות, ישנם בניינים שהשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הבנין הקיים וניצול כל זכויות הבניה עפ"י התכנית.

כמו כן קיימת שונות בין הבניינים והדירות כגון: אפשרויות ניצול משתנה מבניין לבניין, מיקום הדירה, מצב הדירה, חלקים ברכוש המשותף שונים , חניה, כיווני אוויר, מעלית, שיפוץ דירה וכד'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ג. לעניין זה הריני להפנות לסעיף 15.2 להחלטת השמאית המכריעה רמה מאור מיום 13/10/2021 בחלקה 112 בגוש 6961:

> 15.2. **<u>עליית ערך המקרקעין</u>**
>
> לטענת שמאי המבקשת לא עלו שווים של המקרקעין בעקבות אישור התכנית בהתבסס על מספר סקרים שערך, הבאים לחזק את עמדתו. בתגובה לסקרים שהציג טוען שמאי המשיבה כי אין להסתמך על הסקרים שערך שמאי המבקשת, וכי יש ליישם את תורת התועלת על פני גישת ההשוואה הואיל והשפעת התכנית חלה שנים לפני אישורה ולכן קיים קושי בנטרול השפעתה מהשווי.
>
> סקרים אלה הוצגו בפני בהכרעתי ברחוב סוקולוב 38 בגו"ח 6214/357 במסגרת מינוי מס' 1809-2021 שם קבעתי כי לא ניתן להתבסס על סקר המחירים שערך שמאי המבקש בין היתר בשל העובדה כי עסקאות ההשוואה מהשנים 2016-2017, לפני אישור התכנית המשביחה, כוללות בהכרח חלק ניכר מעליית השווי. כמו כן, לא מצאתי בסקרים שהובאו ע"י שמאי המבקשת, כי נלקחו בחשבון גורמים אשר יש להביא בחשבון כדי לקבל תוצאות אמת, כגון: סוג המבנה, מצבו הפיזי של הבניין, על מי חלים המיסים, מאפייני הדירה וכו'.
>
> כמו כן לא ניתן להתבסס על סקר המחירים שערך שמאי המבקשת בין רובע 3 לרובע 4 בשל העובדה שלא נוטרלו הפרמטרים הבאים: חלק ניכר מעסקאות ההשוואה ברובע 4, נלקחו מהחלק המזרחי של ז'בוטינסקי בקרבה לדרך נמיר, לעומת עסקאות ההשוואה ברובע 3 שקרובות לים. זכויות הבניה ברובע 4 מאופיינות בהריסה ובניה, לעומת זכויות הבניה ברובע 3, המאופיינות במימוש של חיזוק,

> ועל כן ההשוואה אינה רלוונטית. בנוסף חלק מהנתונים בסקר שנערך ברובע 4 כללו בניינים בני 8-9 קומות, אשר הסבירות כי יוכלו לממש את תכנית הרובע נמוכה, בניינים ברובע 4 מאופיינים במספר דירות גבוה יותר ועל כן חלקם היחסי בזכויות נמוך יותר, כך שללא בדיקה פרטנית של זכויות הבניה לכל בניין, לא ניתן לערוך השוואה בין קבוצת העסקאות.
>
> לאור האמור, ובהתחשב בקושי במציאת שווי למ"ר ללא השפעת פוטנציאל לתוספת זכויות בניה, הדומה במאפיינים למושא השומה, ההשבחה תחושב בהתאם לתורת התועלת, המשקפת לטעמי את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616א.
>
> לגבי טענתו של שמאי המבקשת, כי עיקר ההתעשרות הינה מצדו של היזם, אין לי אלא לסתור טענה זו, הן מצד הפסיקה, והן מצד הגישות השונות באומדן היטל השבחה, בהן אנו בוחנים את ההשבחה בעקבות עליית ערכם של המקרקעין עקב אישור תכנית, ולא מההתעשרות, הנובעת מהתמורה התלויה במשא ומתן של הדיירים עם היזם. וזאת מעבר לעובדה כי בהתאם לתוספת השלישית, בעת בחינת ההשבחה, יש לבחון את תוספת השווי, בעיני בעלי הזכויות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ד. לעניין זה הריני להפנות לסעיף 15.2 להחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן מיום 16/3/2023 בחלקה 17 בגוש 6904 כדלקמן:

> לעניין הסקר שהוצג ע"י שמאי המבקשת – שמאי המבקשת הציג במסמך ההתייחסות מיום 12/09/2022 שהועבר לצדדים לאחר הדיון המקצועי סקר שערך לצורך בחינת קיומה של תוספת השווי בגין תכנית רובע 3. ממצאי הסקר מצביעים על כך שלדירות בבניינים הכוללים תוספת זכויות מתוקף תכנית רובע 3 קיים יתרון ממוצע של כ- 500 ₪ למ"ר בנוי ביחס לדירות בבניינים שאינם כוללים תוספת זכויות מתוקף תכנית רובע 3 ו/או תמ"א 38. בדיון המקצועי נטען ע"י כי ככל והמשיבה דורשת השבחה בגבולות של 3 מלש"ח, הרי שהיה צריך לראות בסקר שערך פער העולה על 5,000 ₪/למ"ר. לשיטתו, הסקר מצביע על העובדה כי עמדת המשיבה אינה משתקפת מניתוח העסקאות.
>
> אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת המבקשת לעניין זה.
>
> יצויין כי, גם בחינת השבחה ע"י השוואה בין שווי נכסים הכלולים במרחב התכנית לעומת נכסים שאינם כלולים בתחום התכנית אינה בהכרח יכולה להעניק תמונת מצב מיטבית וזאת, בשל השוני בבינוי בין 2 קבוצות נכסים אלו. שכן, בקבוצת הנכסים שאינם כלולים בתכנית יש לבחון שווי דירות בבניינים שנבנו לאחר 1980 שברובם קיימת מעלית ופתרון חניה כל שהוא. לעומת זאת, רוב דירות המגורים בתחום התכנית המשביחה הינן בבניינים ווותיקים וללא מעלית ו/או חניה. אין מקום להתאמה בין 2 קבוצות אלו. בנוסף, נבחנו בסקר בניינים בבינוי שונה של 4 ו – 7 קומות המתאפיים בצפיפות ובבינוי שונים.
>
> ולענייננו, במקרה הנדון, בעת מימוש הפרוייקט בדרך של היתר בניה, כל אחד מבעלי הזכויות בבניין ייהנה מתמורה נוספת בדמות של חיזוק הבניין, שיפוצו, תוספת שטח/מרפסת ללא כל תשלום מצידו של בעל הזכויות. מדובר בתוספת שווי משמעותית המתווספת לבעלי הזכויות בבניין וזאת כאמור, ללא תמורה של בעלי הזכויות בבניין. תוספת השווי הזו, נובעת אך ורק מתוספת הזכויות שעפ"י התכנית המשביחה. כל זאת, בכפוף להנחת היסוד ולפיה מדובר אכן, בזכויות חדשות שלא היו קיימות במצב הקודם.
>
> מכל האמור לעיל עולה כי, מחד גיסא קיימת תוספת זכויות בניה ומאידך, עסקאות ההשוואה אינן מצביעות בהכרח על תוספת שווי לזכויות אלו הגם ומתקבלת בגינן תמורה לכל אחד מבעלי הזכויות.
>
> לאור זאת, הרי שגם וככל ולא נצפתה עליית שווי בגין אישורה של התכנית, הרי שבמימוש זכויות עפ"י התכנית המשביחה מתקבלת תמורה למבקשת ללא כל הוצאה מצידו. מדובר בתמורה היכולה להשביח את זכויותיה במקרקעין שבבעלותה ולכן, הדרך היחידה במקרה הנדון הינו בחינת ההשבחה בגישת התועלת. לפיכך, במקרה הנדון תיבחן ההשבחה עפ"י גישת התועלת ע"י בחינת שווי הזכויות הנוספות.
>
> לאור האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו עפ"י שווי שטחי הבניה הנוספים הנובעים מאישורה של תא/3616/א' מעבר לזכויות שנתנו כדבר שבשגרה במצב הקודם. בנוסף, תוצג חלופת השבחה בהעדר זכויות במצב הקודם בהתאם להחלטת לויתן האמורה לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ה. לעניין זה הריני להפנות להחלטת השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 16/3/2023 בחלקה 112 בגוש 6961 כדלקמן:

> ההחלטה:
>
> אינני מקבל את עמדת שמאי הבעלים, שלפיה עצם העובדה שבהשוואה בין מחירי דירות סמוך לפני אישור התכנית וסמוך לאחר שאושרה לא נצפתה עליית מחירים, מעידה על העדר השבחה וזאת משני טעמים:
>
> א. עריכת תכניות נפרשת מטבעה על פני שנים ארוכות במהלכן השוק "מָפְנִים" את הציפיה לאישורן. השפעת הציפיות הולכת וגדלה על פני תקופת זמן ממושכת זו ולעיתים עולה "במדרגות", ככל שהתכנון מתקדם לשלב סטטוטורי מתקדם יותר ו"מוחשי יותר" ובכך יוצרת קושי בהפרדת ההשתנות הנובעת מאישור התכנית מההשתנות הכללית הטבעית במחירי נכסי נדל"ן. בשל הימשכות ההליכים מתחייבת פעולת השוואה לרמת המחירים, שהיתה לפני תחילת עריכת התכנית אל מול המחירים, שלאחר אישור התכנית. ניתוח הנתונים שנאספו מחייב ביצוע פעולת "נירמול" של ההשתנות שנצפתה באיזור ביחס להשתנות של איזור ייחוס אחר, שבו לא חלו שינויים באותה התקופה (שנמשכת כאמור שנים רבות). פעולה סטטיסטית זו דורשת עשרות רבות ואף מאות עסקאות, דורשת משאבים רבים ובדרך כלל מניבה תוצאות בלתי מובהקות, שלא מאפשרות הסקת מסקנה.
>
> ב. תכניות רבות (ובהן תכנית רובע 3) מקנות זכויות, שמשקלן היחסי (ביחס לשווי הנכס) הוא קטן ובמקרה שבנדון קטן מ- 10%. השונות בין הנכסים הנובעת מהבדלים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים מביאה למשרעת רחבה של מחירים (סטיית תקן גדולה), שמקשה על ביצוע אבחנה וייחוס החלק במחיר לתכנית המשביחה.

ו. לעניין זה הריני להפנות להחלטת השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 27/3/2023 בחלקה 18 בגוש 7113 כדלקמן:

> 9.5 חישוב ההשבחה בגישת ההשוואה
>
> עסקאות למכר דירות המתבצעות בתחום הרובעים לאחר המועד הקובע משקפות בהכרח את השפעת התכנית ומשקפות באופן מיטבי את השווי במצב חדש[13]. לצורך אומדן שווי במצב קודם, לא ניתן להתבסס על ערכי שווי דירות דומות בסביבה לפני המועד הקובע, שכן גם לפני אישורה של תכנית, ניכרת השפעתה, לפחות החל ממועד הפקדתה. כאמור, השווי במצב הקודם אמור לנטרל את השפעתה של תמ"א 38.
>
> בעמדת היועמ"ש, הוצגה דרך היישום השמאית לנטרול השפעת תמ"א 38. לפי העמדה, יש לנטרל רק פוטנציאל קונקרטי למימוש התמ"א כלומר, אין להביא בחשבון עסקאות השוואה בדירות המצויות בבניין אשר החלו בו הליכי ייזום או שקיימת אינדיקציה להליכי רישוי או שהועדה המקומית אימצה מדיניות המגבשת פוטנציאל קונקרטי. לעומת זאת, אין לנטרל את מרכיב השווי המושפע באופן כללי מתמ"א 38. אני סבור כי הגישה השמאית המוצעת אינה ניתנת ליישום בתחום הרובעים. התוכניות מתפרשות על פני שטח נרחב ואין בסמוך לשטח זה אזורים בעלי מאפיינים דומים אשר לא מושפעים מתכנית דומה. בכל מקרה, הגישה המוצעת אינה מנטרלת את השפעת תמ"א 38 בניגוד לעמדה המשפטית שהוצגה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לנתוני השווי שהוצגו לעיל שווי מ"ר ממוצע בדירות המושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט לפי תכנית הרובע או לפי תמ"א 38 הוא 37,700 ₪ ושווי מ"ר ממוצע בדירות שאינן מושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט הוא 33,700 ₪. מכאן שההשבחה למ"ר ממוצע ללא התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם במקרה זה היא 4,000 ₪ למ"ר, כ- 11% משווי מצב חדש. סכום זה משקף את תוספת השווי הממוצעת שמצפה לקבל הרוכש בגין כל מ"ר כתוצאה מפרויקט עתידי. ההשבחה משקפת הן את תוספת הזכויות לבניין והן את התוספת ככל שקיימת בדירות, לרבות מרפסות ובריכות בקומת הגג.

ז. הריני להפנות להחלטת השמאי המכריע מר תמיר שדה מיום 10/12/2019 (תת חלקה 88/4 בגוש 6960) בגין תכנית 3616א בה השמאי המכריע בדק מסד נתונים הכולל 214 יח"ד וקבע שגם בניתוח מחירים ניתן לקבוע שיש השבחה (סעיפים 9.63 – 9.72 לשומה).

ח. יודגש כי ניתן לראות עליית מחירים גם לאחר אישורה של התכנית .

להלן דוגמא לעסקאות באותה דירה בתחום רובע 3 לפני ואחרי המועד הקובע אשר סותרת את מסקנת שמאי המבקש :

דירה בקומה 3 בשטח של 71 מ"ר בחלקה 25 בגוש 7113 נמכרה פעמיים :

בתאריך 5/3/2019 הדירה נמכרה 3,900,000 ₪

בתאריך 20/2/017 הדירה נמכרה 2,850,000 ₪

דהיינו תוספת שווי של 1,050,000 ₪ .

להלן דוגמא נוספת :

דירות בחלקה 3 בגוש 6963 :

בתאריך 25/1/2015 נמכרה דירה בשטח של 50 בסך של 1,620,000 ₪ (32,400 ₪ למ"ר).

בתאריך 8/8/2019 נמכרה דירה בשטח של 43 מ"ר בסך של 2,560,000 ₪

(59,534 ₪ למ"ר).

5. <u>התייחסות להיתרים לפי תמ"א 38</u>

אין מחלוקת שניתנו היתרים לפי תמ"א 38. אולם המחוקק קבע פטור במימוש בדרך של היתר בניה ולא קבע פטור במימוש בדרך של מכר.

שמאי המבקש סותר את טענותיו. מצד אחד טוען שהוצאו היתרים לפי תמ"א 38, דהיינו טוען שבמצב קודם ניתן להוציא היתרים ומצד שני קובע דחייה ארוכה במצב חדש.

6. <u>התייחסות לשומות מכריעות</u>

שמאי המבקש מפנה להחלטות שמאים מכריעים. יודגש כי בגין השומות הוגש ערר אשר עומד ותלוי וטרם ניתנה הכרעה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. <u>התייחסות לנושא הוודאות</u>

תכנית 3616א' הינה תכנית קונקרטית אשר הזכויות שנקבעו בה הינן זכויות מוקנות ואינן מותנות. התכנית שונה מתוכניות שנערכו ברשויות אחרות כדוגמת הרצליה שבהן הזכויות הן מותנות בדומה לתמ"א 38.

לעניין זה הריני להפנות לעמדת מינהל התכנון אשר קבע כי תכנית 3616א' תמשיך להתקיים גם לאחר ביטולה של תמ"א 38 (וזאת בשונה מהתוכנית בהרצליה אשר נקבע כי הן מתבטלות).

להלן קישור לעמדת מינהל התכנון:

https://www.gov.il/he/Departments/General/progs_23_tama38

לפיכך הוודאות לגבי מימוש הזכויות מכח תכנית 3616א' הינה מלאה וזאת בשונה ממצב קודם (לגישת שמאי המבקש). יודגש כי במועד הקובע עפ"י סעיף 29 להוראות התמ"א היא בטלה בשנת 2020. כמו כן היא כפופה לפרסום לפי סעיף 149.

לעומת זאת תכנית 3616א' אינה מוגבלת בזמן ואושרה כאמור לצמיתות. ככל ומביאים דחייה מעבר לשנת 2020 אזי אין כלל להביא בחשבון את תמ"א 38.

עפ"י הוראות החוק הפטור מהיטל השבחה ניתן רק בהיתר בניה ולא במימוש בדרך מכירה.

8. <u>התייחסות למקדם פוטנציאל למימוש</u>

בנוסף לעניין שיעור התכנות המצוין בתכנית/מקדם פוטנציאל מימוש הריני לציין כדלקמן:

א. ראשית התוכנית הופקדה בשנת 2012 ואושרה רק ב- 2018, כך שהערכה הזו, שבכלל לא ברור על מה התבססה, ונקבעה שנים רבות לפני אישור התוכנית לא רלוונטית ולא אקטואלית בכלל למועד אישור תוכניות הרובעים.

ב. ההערכה המדוברת זו הערכה לכלל שטח התוכנית מבלי להבחין בכלל בין הבניינים ובפרט בין בניינים טעוני חיזוק לבניינים שאינם טעוני חיזוק, או עברו חיזוק, ובכלל מבלי שיהיה בנתון זה משום התייחסות לנכס הספציפי הנישום.

ג. הערכה זו לא משקפת את **היכולת האובייקטיבית** למימוש התוכנית אלא סוג של צפי כלשהו למימושה הכולל בתחום העיר. מה שנבחן לצורך שומת ההשבחה אינו אם הבניין יממש את התוכנית אלא תרומת התוכנית, המאפשרת תוספת בניה, לשווי המקרקעין. **בעל המקרקעין מתעשר מעצם אישור התוכנית והאפשרות לבנות מכוחה ולא ממימושה בפועל בדרך של היתר**.

ד. תוכניות רובע 3 ו- 4 קובעות זכויות זמינות לבניה ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בשל מושע וזאת במקרים המתאימים (כך בניין שנמצא בבעלות אחת בשלמות אין לדעתנו מקום למקדם כלשהו). אין מניעה בניצול הזכויות בנכס הנדון.

ה. כאשר עורכים שומת השבחה לחדרי יציאה לגג, מרתפים, מרפסות, בריכות וכד', הדבר נבחן עפ"י שימוש טוב ויעיל ולא עפ"י שיעור התכנות.

ו. במקרה הנדון מדובר בתוספת זכויות משמעותית ביחס למבנים אחרים כך שאין ספק שקיימת התכנות כלכלית למימושה.

לאור האמור לעיל אין להביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה בגין פוטנציאל מימוש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. <u>דחייה ומושע</u>

אין מניעה בניצול זכויות הבניה כפי שפורטו בשומת הוועדה.

במועד הקובע גיל הבנין כ- 64 שנה.

תוכניות רובע 3 ו- 4 קובעות זכויות זמינות לבניה ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בשל מושע בלבד.

בחישוב השווי במצב חדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל וכן להביא בחשבון דחייה סבירה למימוש בהתחשב שמדובר בתוספת בניה בבנין קיים. יש להביא בחשבון זמן סביר לדחייה ולא זמן בפועל.

במבחן הזמן נראה כי מאז אישורה של תכנית 3616א הוצאו היתרים רבים למימוש זכויות עפ"י התכנית.

לעניין זה יש להתייחס למקדם הדחייה בכל מבנה בהתאם למאפייני הבנין כגון : מצבו הפיזי, מס' דיירים, רישום בפנקס בתים משותפים, קיום בניה על הגג וכד' (כפי שפורט בהחלטת וועדת ערר).

מקדם הדחייה שניתן הוא בשל מושע.

לשיטת שמאי המבקש ומקדם הדחייה שניתן על ידו נכון להיום לא היה אמור לצאת אף היתר בניה בתחום רובע 3. בפועל הוצאו היתרים בהיקף גדול ובתהליכים בקשות להיתרים גם בבניינים בהם קיימת בניה על הגג.

10. <u>התייחסות לעלות התאמה לבנין מעל הבנין הקיים</u>

יודגש כי בשומת הוועדה לא חושבה השבחה בגין תוספת שווי לדירה הקיימת בגין שיפוץ וחיזוק (דירה בבניין לא מחוזק ולא משופץ לעומת דירה בבנין מחוזק ומשופץ).

במרבית קביעות שמאים מכריעים נקבע מקדם התאמה לבינוי מעל בניין קיים 0.8-0.9.

בהתאם להחלטה של ועדת הערר בענייננו יש לחשב את העלויות ההתאמה לפי עלויות למ"ר ולא כמקדם שמוחל על ההשבחה.

רצ"ב חוות דעת מהנדס מומחה מר ישראל דוד הנוגעת לעלויות התאמת בנית חדש על ישן ביחס לארבעה טיפוסי בניינים בתחום הרובע.

מחוות הדעת האמורות עולה כי טווח עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומד על כ- 370 ש"ח ₪ למ"ר של הבניה החדשה.

נראה כי חוות הדעת שעסקה בבניין ברח' גוש חלב 10 היא הדומה ביותר לבניין נשוא הנכס הנדון.

11. <u>התייחסות לעלות חיזוק</u>

בהתאם לקביעות שמאים מכריעים עלות החיזוק משביחה את הדירות הקיימות לפחות בגובה העלות . שמאי המבקש מתעלם מהשבחה. זו שכן אין ספק שדירה בבנין מחוזק שווי יותר מדירה בבנין לא מחוזק.

12. <u>סיכום תכנית 3616א</u>

לסיכום תכנית 3616א' השביחה באופן מהותי את הנכס הנדון.

עמדת הוועדה הינה כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם.

התכנית הוסיפה זכויות בניה בהיקף משמעותי של כ- 277 מ"ר אקוי', דבר שגרם להתעשרות בעלי הזכויות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. <u>תכנית 4474</u>

א. המועד הקובע לאישורה של תכנית 4474 הינו 20/1/2024.
בהתחשב ברמת המחירים במועד הקובע, השימוש הטוב והיעיל <u>בשני המצבים</u> הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות בניה. שמאי המבקש טוען שבשומת הוועדה הובא בחשבון במצב קודם כי השימוש המיטבי תוספת בניה. טענה זו שגויה!!!! בשומת הוועדה כאמור הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הריסה.

ב. שמאי המבקשים עוד טוען כי השווי במצב קודם הינו הנכס כבנוי ובמצב חדש מיועד להריסה. טענה זו שגויה. השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו כאמור הריסה ובנויה מחדש.

ג. לפיכך השווי במצב קודם יש לחשב לפי תכנית רובע 3 בלבד ותמ"א 38 אינה רלוונטית ובמצב חדש לפי 4474.

ד. כמו כן יש לציין כי לוועדה המקומית הוגשו מספר בקשות לתיקי מידע ובקשות להיתרים לפיהן מבוקשות בכולם הריסה ובניה מחדש. לדוגמא בארלוזורוב 70, ארלוזורוב 96 , ארלוזורוב 76, ארלוזורוב 49 ועוד.

ה. התכנית מאפשרת שימוש של מסחר בקומת הקרקע. במקרה כזה תתאפשר קומת גלריה ובנוסף שטחים מסחריים בקומת המרתף.
במימוש זכויות בקומת קרקע למסחר יותר היקף בניה גדול יותר ביחס למימוש למגורים, לפיכך ובהתחשב ברמות מחירים דומות למגורים ומסחר השימוש המיטבי הינו מסחר.
התכנית קובעת בסעיף 4.1.2 ז'2, כי במקרה של הקמת חזית מסחרית יותר בינוי מלא של קומת קרקע בתחום קווי הבניין ולא תידרש רצועה מפולשת (כפי שנדרש במימוש של מגורים).
כמו כן נקבע כי במקרה של בינוי עם חזית מסחרית תותר הקמת גלריה במרחק שלא יפחת מ- 3 מ' מקו בנין קדמי.
שטח קומת המסחר חושב לפי תכסית בהתאם לקווי בנין בניכוי 20% שטחי שירות.
שטח קומת הגלריה חושב לפי תכסית הבניה המותרת בתכנית. במקרה זה אורך המבנה הינו כ- 19.5 מ' בניכוי 3 מ' מתקבל 16.5 מ'. רוחב המבנה כ- 11 מ' ומכאן מתקבל תכסית קווי בנין 182 מ"ר, תכסית בניה לפי 85% מתקבל 154 מ"ר ותכסית קומת גלריה לפי 0.85 מתקבל שטח גלריה בסך של 131 מ"ר.
בנוסף בקומת המרתף יותרו שימושים מסחריים שאינם צמודים ויותרו להם כניסות נפרדות.
שטח קומת המרתף חושב לפי שטח של 375 מ"ר X 50% = 187.5 מ"ר.
התכנית אף מוסיפה קומת מגורים בשטח של 162 מ"ר ומגדילה את תכסית קומת הגג מ- 65% לתכסית בנסיגה, במקרה הנדון הגדלה של 15 מ"ר.

ו. לעניין עירוב שימושים – בסעיף 10.2 לשומת הוועדה קיים פרוט עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות מעל חזית מסחרית ודירות מגורים חדשות ללא חזית מסחרית במרכז העיר. בהתאם לנתונים אלו אין הבדל במחירים.

ז. עפ"י הנתונים המפורטים בשומת הוועדה ערכי השווי בבנייה **חדשה** מציגים בברור כי אין הבדלים בשווי. יודגש כי עפ"י הנתונים השווי מעל קומה מסחרית הינם ברח' אבן גבירול הנחות במיקומו ביחס לנתוני ההשוואה למגורים ללא מסחר (רחובות פנימיים).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ח. שימושים בקומת המרתף במצב חדש – תכנית 4474 מאפשרת שימושים עפ"י תכנית ע1 ובנוסף יותרו שטחים עיקריים שאינם צמודים עבור שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במקרה של שימוש מלונאי בקומות העליונות (ראה סעיף 4.1.1 (5) ב'). להלן הוראות התכנית:

מרתפים 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). בתחום זיקת ההנאה בבניינים פינתיים כאמור בסעיפים 4.1.2 (ז) (י) ו-4.1.2 (ז) (יא), תתאפשר הקמת מרתפים בעומק שלא יפחת מ- 2.5 מ' מפני הקרקע. בעומק זה בתחום שמעל המרתפים תתאפשר העברת תשתיות עירוניות ונטיעות. כל זאת, בכפוף להותרת תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לטובת חלחול.

ט. שמאי המבקשים טוען כי הבינוי מחייב ממ"ק. טענה זו לא הוכחה. בכל מקרה בהתחשב כי הבניה הינה לפי בינוי בתחום קווי בנייה אין רלוונטיות לטענתו שכן במקום ממ"ד ניתן לבנות שטחים עיקריים. יודגש כי בינוי הכולל ממ"ק במקום ממ"ד מוזיל משמעותית את עלויות הבניה.

י. שימושים בקומת המרתף במצב קודם למגורים וכד' – בשומות קודמות שנערכו בחלקה הנדונה לא בוצע חיוב בגין תכנית ע1. ולכן לדעתי אין להביא בחשבון שטחים אלו למעט שטחי שירות כגון: מחסנים. השווי שנקבע על ידי מגלם מחסן.

בהתאם לפס"ד - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' אשדר חברה לבניה 21688-06-24 נקבע כי המועד הקובע לחישוב היטל ההשבחה בגין תכנית ע1 עבור הדירות הנוספות יחושב למועד אישור הבקשה להיתר. במקרה הנדון אישור התכנית.

בפס"ד דין ישנה הפנייה (סעיף 32) גם לפס"ד שניתן בעליון בעניין בר"מ 6547/19 ארמן פרץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו. בפס"ד זה דחה בימ"ש העליון בקשת רשות לערער על פסק דין של בימ"ש לעניינים מנהליים, במסגרתו נקבע כי יש לייחס את ההשבחה למועד אישור ההקלה או התכנית אשר אפשרו את מימוש הזכויות מכוח התכנית הנושאית.

יודגש כי גם בהכרעות שמאים מכריעים אשר קבעו כי השימוש הטוב והיעיל במצב חדש הינו להריסה לא נקבעה השבחה בגין שטחים בקומת המרתף.

להלן דוגמאות להכרעות של השמאי המכריע מר אלי כהן:

1) שומת השמאי המכריע אלי כהן מיום 28/5/2024 בחלקה 409 בגוש 6111 לא הובא בחשבון שווי לשטחי מרתפים כלל.
2) שומה השמאי המכריע דוד דדון בחלקה 599 בגוש 6108 לא הובא בחשבון שווי לשטחי המרתפים בתכנית 3729 ולמצב קודם לתכנית 4474 והובאה בחשבון במצב חדש לפי 4474.
3) שומה השמאי המכריע דוד דדון בחלקה 906 ו- 575 בגוש 6213 לא הובא בחשבון שווי לשטחי המרתפים בתכנית 3729א.
4) שומה השמאי המכריע דוד דדון בחלקה 250 בגוש 6213 לא הובא בחשבון שווי לשטחי המרתפים בתכנית 3729א.
5) שומת השמאי המכריע אלי כהן מיום 8/1/2024 בחלקה 82 בגוש 6108 לא הובא בחשבון שווי לשטחי מרתפים כלל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6) שומת השמאי המכריע אלי כהן מיום 11/1/2023 בחלקה 230 בגוש 6108 לא הובא בחשבון שווי לשטחי מרתפים כלל.

7) שומת השמאי המכריע אלי כהן מיום 20/4/2023 בחלקה 859 בגוש 6213 לא הובא בחשבון שווי לשטחי מרתפים כלל.

8) שומת השמאי המכריע אלי כהן מיום 16/3/2023 בחלקה 173 בגוש 6213 לא הובא בחשבון שווי לשטחי מרתפים כלל.

לאור האמור לעיל לדעתי אין מקום להביא בחשבון שווי לשטחי המרתפים במצב קודם.

יא. שמאי המבקשים טוען כי הגדרת המגרש הנדון ביחד עם ארלוזורוב 71 כיחידת תכנון עם קיר משותף דבר שמגדיל את הדחייה. לעניין זה יודגש כי למיטב הבנתי הוראה זו משביחה שכן היא יוצרת שיפו תכנון וניצול אופטימלי של שטחי הבניה וכן מאפשרת הקטנת שטחי השירות.

יב. לענין גישת השוק:

ראה התייחסות נרחבת בסעיף 4. לעניין זה הריני להפנות להכרעת השמאית רמה מאור בחלקה 843 בגוש 6213 ברח' ארלוזורוב 125 חושבה ההשבחה בגישת התועלת.

כמו כן הריני להפנות להכרעת השמאי המכריע דוד דדון ברח' ארלוזורוב 155 בחלקה 599 בגוש 6108 בה חושבה ההשבחה בגישת התועלת.

יג. לענין הדחייה אין מניעה בניצול זכויות הבניה כפי שפורטו בשומת הוועדה.

במועד הקובע גיל הבניין כ- 70 שנה.

זכויות הבניה זמינות לבניה ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בשל מושע בלבד.

בחישוב השווי במצב חדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל וכן להביא בחשבון דחייה סבירה למימוש. יש להביא בחשבון זמן סביר לדחייה ולא זמן בפועל.

במבחן הזמן נראה כי מאז אישורה של תכנית 3616רובע 3 ורובע 4 הוצאו היתרים רבים למימוש זכויות עפ"י התכנית.

מקדם הדחייה שניתן הוא בשל מושע.

יודגש כי לוועדה המקומית הוגשו בקשות לתיקי מידע ברחוב ארלוזורוב ובקשות להיתר בניה למימוש התכנית הנדונה.

יד. לעניין שווי מ"ר מבונה למגורים ומסחר ודחייה:

לעניין זה הריני להפנות להכרעת השמאית רמה מאור בחלקה 843 בגוש 6213 ברח' ארלוזורוב 125 בה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים 35,000 ₪ ולמסחר לפי מקדם 0.8.

בהחלטה זו נקבע מקדם דחייה של 5 שנים.

כמו כן הריני להפנות להכרעת השמאי המכריע דוד דדון ברח' ארלוזורוב 155 בחלקה 599 בגוש 6108 בה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים 35,000 ₪ ולמסחר 30,000 ₪.

בהחלטה זו נקבע מקדם דחייה של 7 שנים .

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדות שמאי הצדדים בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון" מיום 10.09.2025</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: גב' חנה לב, ת.ז. 007807696.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: דירת מגורים המצויה בקומה שניה.

<u>הבניין</u>: בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה וקומת מרתף חלקית, הכולל 8 יח"ד [בהתאם להיתרי הבניה].

לא קיימת בניה בגג המבנה.

הבניין הוקם לפני כ – 58 שנה ביחס לשנת 2024.

הבניין מצוי מחוץ לאזור הכרזה.

<u>גוש</u>: 6214 <u>חלקה</u>: 170 [בחלק] <u>שטח רשום</u>: 444 מ"ר.

<u>שטח חלקה נטו</u>: כ – 375 מ"ר.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאית משיבה	שמאי מבקשת
תכנית/3616א' – תכנית רובע 3	24.01.2018	611,302 ₪	0 ₪
תכנית תא/4474 תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב	21.01.2024	1,102,186 ₪	0 ₪ לחלופין 212,084 ₪

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר, הסכם חוזה מכר נכרת ביום 02.04.2025.

<u>חלקיות מימוש</u>: 100% בדרך של מכר.

<u>תכנית 3616א', לגישת שמאית המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>השימוש הטוב והיעיל [השימוש המטבי]</u>: תוספת למבנה הקיים.

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>: 23,000 ₪.

<u>קרן חנייה</u>: תשלום קרן חנייה בגין 3 מקומות חניה. לפי 48,316 ₪ למקום חניה.

<u>החלק ברכוש המשותף</u>: 78/581 חלקים בלתי מסוימים [שטח הדירה הבנוי חלקי השטח הבנוי הכולל של הבניין]. בתחשיבים שנלקחו 13.31%.

<u>תכנית 4474, לגישת שמאית המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>השימוש הטוב והיעיל [השימוש המטבי]</u>: הריסת הבניין הקיים.

<u>המתודולוגיה לחישוב השבחה</u>: מגרש ריק ב – 2 מצבי התכנון, הפרש בשווי זכויות בניה והכפלה במקדם דחיה [5 שנים, 6%].

<u>שטח חלקה נטו</u>: 375 מ"ר.

<u>שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת קרקע</u>: בהיקף 50% משטח המגרש.

<u>קומת קרקע</u>: הגדלת קומת קרקע ושימושים של מסחר כולל הקמת גלריה.

<u>תוספת קומה טיפוסית</u>: תוספת שטח קומה טיפוסית.

<u>ערכי שווי</u>: שווי מ"ר מבונה מגורים: 38,000 ₪. שווי מ"ר מבונה מסחר: 36,000 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית 4474, לגישת שמאי המבקשת, אין השבחה ובנוסף, תחשיבים חליפיים, כדלהלן:</u>

<u>המתודולוגיה לחישוב השבחה</u>:

<u>חלופה א'</u>: מצב קודם שווי כבנוי, מצב חדש מגרש ריק, הפרש בשווי זכויות בניה והכפלה במקדם דחיה.

תוצאה - אין השבחה.

<u>חלופה ב'</u>: מגרש ריק ב – 2 מצבי התכנון, הפרש בשווי זכויות בניה, והכפלה במקדם דחיה [12 שנים, 7%].

תוצאה – השבחה בסך 212,084 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

שווי מ"ר מבונה מגורים: 30,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה מסחר: 20,000 ₪.

שווי מ"ר בנוי מגורים: 50,000 ₪.

שווי מ"ר בנוי מגורים תוספת בניה: 24,000 ₪.

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

קיימת מחלוקת לגבי שטח הדירה, אני טוען שזה 95 מ"ר, חברתי 78 מ"ר, אבקש לבחון זאת.

<u>תכנית 3616א'</u>

תכנית רובע 3, בהתאם למפורט בחוות דעתי.

<u>תכנית 4474</u>

צריך לבחון שווי מטבי מצב קודם בחלופה של מבנה קיים ותוספת בניה, לעומת – שווי כמגרש לבניה חדשה בלבד, לדעתי השימוש המטבי תוספת לקיים.

<u>המתודולוגיה</u> – הפנתי לפסק דין כספי לגבי גישת השוואה ובהקשר זה ישנו פסק נוסף של נועה לב, עו"ד גלעד הס. בהקשר זה הוועדה המקומית בחנה את הפסיקה, ובהנחיות שלה לגבי התחדשות עירונית ולגבי מכר דירות בודדות הבדיקה תערך על בסיס גישת השוואה עם מגבלות.

אשלח תגובה אחרת של הוועדה במקום אחרת שמקבלת [דליה].

בכל מקרה, גם לגופו של עניין שעושים את הבדיקה לפי הוועדה המקומית הדירה אמורה להמכר לפי 5,470,000 ₪ מפורט בעמוד 45 לחוות דעתי, שווי חדש של 55 מיליון ₪ כפול דחיה 0.747 כפול 13.31 אחוזים חלק יחסי, מתקבל 5,470,000 ₪. נתון זה לא עומד בפני העסקה שנערכה בפועל בנכס בסך של 4,200,000 ₪. ב – 24 אחוזים פחות מהמחיר שהוועדה חושבת שצריכה להימכר. לכן, ישנה חשיבות לגישת השוואה.

שאר התחשיבים כמפורט בחוות דעתי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' גלית אציל לידור שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן</u>:

שטח הדירה – על פי מדידה מהיתר הבניה שטחה 78 מ"ר [אשלח את המדידה].

<u>תכנית רובע 3</u>

כאמור במכתב תגובתי, מדובר בתוספת של 277 מ"ר אקוו משביחה.

מחירי שוק – ראה תגובתי, לא ניתן להתייחס למחירי שוק ומזה להבין את השבחה, ישנה שונות מבנין לבנין, ובעיקר בתוספת בניה, החלקים משתנים, חניה או אין חניה וכו', הפנתי להמון הכרעות של שמאים מכריעים.

ודאות ופוטנציאל – ראה תגובתי ולרבות לעניין עליות חיזוק והתאמה.

<u>תכנית 4474</u>

המועד הקובע ינואר 2024.

עסקת המכר בוצעה באפריל 2025.

עמדת הוועדה בשתי מצבי התכנון השימוש הטוב והיעיל הריסה, בהתחשב בערכי קרקע, כל הבקשות למידע בהתאם לתכנית זאת התבקש הריסה ובניה מחדש [אשלח דוגמאות בעניין]. תוספת שטחים בקומת קרקע וגלריה, קומת קרקע גדולה שניתן לעשות גלריה ולכן זה השימוש המטבי מסחר עם גלריה.

<u>ערוב שימושים</u> – ראה תגובתי, מצויים במרכז העיר תל אביב ואין הבדל בין בנין עם מסחר או ללא מסחר.

תכנית מאפשרת – תוספת שטחים סחירים בקומת המרתף.

הבניה בתוך קווי בנין ואין משמעות, השטח הינו שטח פלדלת.

<u>שימושים במצב קודם</u> – ראה פירוט בסעיף ט לתגובתי.

מפנה להחלטת מר עומר סרחאן, גב' רמה מאור והחת"מ כולם נקטו בגישת התועלת.

מעבר לכך מה שנקבע בפסק דין נועה לב, אם ישנה עסקת השוואה במתחם צריך לבחון את המהימנות שלה ואם משקפת שווי שוק, בארלוזורוב בצד הנגדי של הרחוב באזור הכרזה מכרו לפי 70,000 ₪ מ"ר בנוי.

התקינה השמאית מחייבת לפחות 3 עסקאות השוואה, המבקש הציג נתון אחד בלבד ולכן צריך לעשות את השומה גם בשיטה הכלכלית.

למעשה, עמדתי שלפי המחיר שהתקבל אינו משקף שווי שוק, לכן יש לערוך את השבחה לפי גישת התועלת.

גם לשיטת שמאי המבקש יש לערוך את התחשיב בהתאם לגישת הוועדה המקומית.

היום קיבלתי החלטה של השמאי ארנון גולדברג בחלקה 741 גוש 6212 ישנה בקשה להיתר הכוללת הקלות ברובע 4, קבע למועד קובע 17.07.2024 בסך 40,000 ₪ מ"ר מבונה.

השומה של גב' דליה אביב, מדובר על מתחם עם 4 עסקאות.

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>שימוש מטבי</u> – תכנית 4474, צריך לבדוק את שווי הבנוי ולא רק הקרקע, צריך לבחון שימוש מטבי כבנוי + זכויות בניה בלתי מנוצלות, לעומת שווי קרקע ריקה ופנויה.

<u>ממק"ים</u> – מבקש, מדובר 65 מ"ר לדירה ברוטו, מדובר על 4 ממדים לקומה, זה פוגע במסחר, זה פוגע במרתפים ולכן בונים ממקים ולא ממדים.

<u>תקינה שמאית</u> – מפנה לעוד עסקה, רחוב ארלוזורוב 140 [של החת"מ], נמכרה ב – 4,300,000 ₪ [שולח].

אשלח את המתודולוגיה שציינה שמאית אחרת גב' דליה אביב.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

הכרעות במחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

אומדן השבחה לעניין תכנית תא/3616/א' [רובע 3]

מחלוקת משפטית בין הצדדים לעניין התחשבות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם

השאלה המוצגת להכרעתנו, כיצד יש להתייחס לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם ?

הסוגייה ביסודה הינה שאלה משפטית אשר אמורה להתברר בערכאות המשפטיות המתאימות לכך בלבד.

הרי ברור לכל שהפרשנות המשפטית אשר יש להעניק לסוגיה שבנדון, בעניין הפרשנות המשפטית לזכויות התכנוניות שיש לקחת "במצב הקודם" [להלן: " תמ"א 38 "], משפיעה באופן ישיר על שווין של המקרקעין במצב קודם וכנגזרת על שווי ההשבחה המהווה את הפרש שווין של המקרקעין בשני מצבי התכנון [להלן: "מצב קודם" ו- "מצב חדש"].

לגופו של עניין, לאור זאת שאין המדובר במקרה שבשאלה, שהטפל הולך אחר העיקר, אלא, בשאלה משפטית קרדינלית שהסמכות לפרשנות המשפטית נתונה לערכאות המשפטיות בלבד, ובכדי **לייעל את ההליכים**, הנני רואה לנכון **לתת את הכלים הכלכליים בכל אחת מן הפרשנויות** העשויות להפסק על ידי כבוד ועדת ערר ו/או בית המשפט.

הארה

בכל אחת מהחלופות, שמאי הצדדים תמימי דעים כי במקרה דנן, "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני החדש" הנובע מכוח תכנית תא/3616/א' מכוסה תחת ההגדרה של "זכויות מוקנות".

המחלוקת נסובה רק לעניין "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני הקודם" אשר יש להביאו בחשבון.

הפרשנויות המשפטיות שהצדדים טוענים אליהן, ל- "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני הקודם", הינם, כדלהלן:

חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר "בתכנית שקופה" [כהגדרת המשיבה, להלן: "שווי אפס לתמ"א 38"].
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

המשיבה תומכת את עמדתה בהחלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, כדלהלן, ציטוט:

" סוף דבר בהקשר זה, מסקנתו הינה כי אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3. ".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקשת"]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, כי "במצב הקודם" **יש** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"] – להלן עמדתי

חלופה זו מתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט פסק לפיה, כי "במצב הקודם" **יש** להביא את **הפוטנציאל** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

חלופה זו מקבלת משנה תוקף על ידי החת"מ, הנתמכת בהלכת כבוד בית המשפט העליון, מיום 16.10.2025, בר"מ 1975/24 ו – בר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו ועיריית ירושלים נ' מר לויתן אדיב שמואל, היועצת המשפטית לממשלה, יערה קלמנוביץ ואח', כדלהלן, ציטוט בסעיף 94 : *" סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של המקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים..."*.

במועד כתיבת החלטתי זו העמדה המשפטית שנקבעה על ידי כבוד בית המשפט ולאור זאת החבות בהיטל השבחה הינה בהתאם לחלופה זו.

קביעת מקדמי התאמה לרמת הודאות הסבירה ל"סל" הזכויות התכנוניות ערב המועד הקובע

- תמ"א 38 על תיקוניה [בגילום מסמך המדיניות, לקומה וחצי]: עבור הקמת הקומה החמישית מקדם 2/3, עבור קומת גג חלקית [בתוספת מרפסת גג] מקדם 2/3, עבור הקמת קומה שישית מקדם 0.1 [סבירות נמוכה].
- תכנית תא/3616/א: מדובר בתוכנית מאושרת, שרמת הוודאות בה גבוה המהווה כייחוס ולכן מקדם 1.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מחלוקת אודות קיומה של השבחה עקב – "עליית שווים של מקרקעין"</u>

כידוע לכל, קיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר / עסקה" ו- "שווי".
"מחיר / עסקה", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים, סביב אותה עסקה ספציפית.

על אף זאת, לעתים הקונה לחוץ ומשלם תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק, בעוד לעתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל תמורה נמוכה אשר איננה משקפת שווי שוק.
יתר על כן, ישנם מקרים מסוימים בהם קיים קונה/מוכר אשר מוכן לשלם/לקבל תמורה אשר אינה משקפת את שווי השוק של הנכס ומדי פעם זה נובע גם מטעמים אישיים של הקונה/מוכר [דוג': ייתכן מצב בו קונה בעל חיבה לנכסים היסטוריים בעלי אלמנטים ארכיטקטוניים יהיה מוכן לשלם עבור מקרקעין המסווג בייעוד לשימור תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק].

מאידך, "שווי", מהווה נתון אובייקטיבי המשקף סכום סביר "בין קונה מרצון למוכר מרצון", לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

בפועל, השווי נקבע כממוצע של מחירים / עסקאות [שכל אחד מהם מהווה בפני עצמו נתון סובייקטיבי], ככל שישנם כמות עסקאות גדולה יותר סביר להניח שהפיזור של העסקאות מעל לשווי השוק ומתחת לשווי השוק מתקזזות להן, כך שהתוצאה המקבלת הינה "שווי" [נתון אובייקטיבי].

לרוב, הדרך האידיאלית לבחינת ההשבחה הינה ניתוח מחירים/עסקאות השוואה טרם ולאחר המועד הקובע של גורם ההשבחה [אישור תכנית/הקלה/שימוש חורג כמוגדר בחוק], אך השוואה כזו אינה בהכרח מבטאת נכונה את מקור עליית/ירידת השווי.

בחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה אינה בהכרח מייצרת תמונה אמיתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישמה. יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות מלאה אלא רק קרבה לוודאות.

לפיכך, הדרך בה יש למדוד את ההשבחה בנטרול הציפיה והשונות הקיימת בנכסי ההשוואה בצורה המדויקת ביותר באופן היחסי, הינה ע"י דרך תורת התועלת, המהווה ככלי בסיסי בתורת השמאות המייצרת מכנה משותף לכימות ההנאה הכלכלית המופקת מהנכס [הנכס בכללותו מורכב מחבילת תועלות כלכליות שניתן להפיק ממנו ובאמצעות תורת התועלת ניתן לפצל למשקלים יחסיים את התועלת מכל רכיב ורכיב].

במקרה דנן, אנו עסקינן ב- "עליית שווים של מקרקעין", ולכן, בהתאם לתורת התועלת, פונקציית הערך של הקונה / מוכר נמדדת בהתאם למראית עיניו, נקודת ההתייחסות, וגודל השינוי [רווח או הפסד] לתועלת המופקת מכל מרכיב ומרכיב של המקרקעין בנפרד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל"</u>

הן עפ"י הוראות התכנית והן עפ"י מסמכי המדיניות, לרוב, "סל" זכויות הבניה במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עולה על המותר במימוש ע"י מסלול של "חיזוק ותוספת בניה על הקיים".

אף על פי כן, בחינת "השימוש הטוב והיעיל" מונעת ממגוון רחב של שיקולים כלכליים ו/או תכנוניים ו/או משפטיים, בד בבד למאפייני השוכרים/המשכירים, מרכיב הבעלות בכל נכס, והאינטרס האישי של כל אחד מהם.

יחד עם זאת, הנני סבור כי בחינת "השימוש הטוב והיעיל" אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע"י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בשני מצבי התכנון אלא יש לבחון את היתכנות קיומה של החלופה בכל מקרה לגופו.

לעיתים על פניו נראה שפרויקט במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מציג יתרונות ברורים על פני מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", אך ניתוח מעמיק יכול להראות כי לא תמיד הדבר אפשרי מבחינה כלכלית ו/או תכנונית ו/או משפטית.

להלן, מס' דוגמאות לשיקולים ופרמטרים אשר עומדים, בין היתר, מול עיניו של היזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין:

א. לעתים, תרומת המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין מאיינת את תוספת "סל" זכויות הבנייה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

ב. בקביעת שווי למימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין את השבחה בשל הדחיה והסיכוי להתגשמותו.

ג. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" קיימת מורכבות חוזית מורכבת יותר [כגון: דרישת ערבויות גבוהות יותר, קשיים ומחלוקות לאורך זמן ההתקשרות וכיו"ב], וזאת באופן יחסי להשוואה למסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ד. במגרשים רבים לא ניתן להסדיר פתרון חנייה לפי תקן לכל היחידות בבניין החדש.

ה. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" נדרש אחוז הסכמה גבוה יותר של מס' בעלי הזכויות ביחידות בבניין, זאת בהשוואה למסגרת במסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ו. לעתים, מימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עלול לשנות את החלק היחסי ב- "סל" זכויות הבניה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מסקנה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני בדעה כי יש להבין שבתחום ההתחדשות העירונית לא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית.

לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, "השימוש הטוב והיעיל" הינו במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", זאת לצד העובדה כי במצב הקיים, קיימת תרומה של המחוברים הבנויים בפועל לשווי הנכס מושא ההחלטה ובשילוב המצב המשפטי הקיים בהצמדת זכויות הבניה לנכס מושא ההחלטה, ואסביר.

באופן מופשט, בהינתן תכנית בניין עיר תקפה ומאושרת, סביר להניח כי מבחינה מספרית אבסולוטית [מוחלטת], "סל" זכויות בנייה המתקבל במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" יעלה על "סל" זכויות הבנייה המתקבל במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", דהיינו, ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש.

על אף זאת, ידוע לכל כי כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין לא יבחן את האלטרנטיבה של מימוש "סל" זכויות בנייה, ככל וישנו, במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש", רק בהסתמך על המבחן האמפירי – האם ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש, בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

אדרבא, הנני סבור כי בראש ובראשונה כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין ינסה לחזות מבחינה היפותטית האם היתרה המספרית של זכויות הבנייה הנוצרת ברמת ההפרש בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", גדולה יותר או לכל הפחות שווה, הן מבחינת כמותית, והן מבחינת השווי הכלכלי, כל זאת בהשוואה לשווי המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין, לרבות תקבולי השכירות העתידיים להתקבל בתקופת הבניה וכיו"ב, ורק לאחר מכן יוכל להסיק את מסקנתו אודות "השימוש הטוב והיעיל" לאור המצב המשפטי הקיים במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" לעומת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

לאחר שהתעמקתי ובחנתי את שומות הצדדים והחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס מושא ההחלטה, לצד החלטות אשר ערכתי בסביבת הנכס מושא ההחלטה, הנני סבור כי השווי למ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪ אותו הביאה בחשבון המשיבה הינו סביר בהחלט, לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

<u>בעניין קשיי נגישות ואילוצי בנייה</u>

הנני סבור כי כל קשיי הנגישות ו/או אילוצי הבנייה [כגון: חסימת דרכי גישה, הקצאת מקום התארגנות לפריקת ציוד כבד לרבות חומרי בנייה, וכיו"ב] אשר עלולים להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו, מגולמים במשולב בשווי מ"ר קרקע מבונה בו נקטתי דלעיל.
היות וכך, בעת עריכת תחשיבי לא אביא הפחתה קונקרטית נוספת בגין מרכיבים אלו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בחינת מקדמי התאמה – מושע, מורכבות משפטית ו/או תכנונית, בנייה חדשה על גבי בנייה קיימת, דחייה</u>

<u>ראשית</u>, בהתאם לסעיף 10 בהחלטתי - "רישוי – מצב קיים", לצד האמור בחוות דעת שמאי הצדדים ומצב הבינוי הקיים בפועל, עולה, בין היתר, כי הבניין הנתון בו ממוקם הנכס נשוא ההחלטה מכיל 8 דירות מגורים [בחלקן זכות החכירה הינה תחת בעלים יחיד, ובחלקן זכות החכירה תחת מס' בעלים].

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין מרכיב ה- "מושע" בסך של 0.9 [להלן: הפחתה בשיעור של 10%].

<u>שנית</u>, הבניין הנתון טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים, היות וכך, סביר להניח כי ביום בו דיירי הבניין ירצו לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616/א' תיווצר מורכבות משפטית ו/או תכנונית, אשר סופה אינה ידוע ולפיכך קיים סיכון מוגבר לקונה הסביר.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין המורכבות המשפטית ו/או התכנונית בסך של 0.9 [להלן: הפחתה בשיעור של 10%].

<u>שלישית</u>, בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הצדדים ולצד הסכמתם, החלופה המיטבית למימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616/א' בבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", ולא במסגרת מסלול של "הריסה ובנייה מחדש".

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין בניה חדשה על גבי בניה קיימת של 0.8 [להלן: הפחתה בשיעור של 20%].

<u>רביעית</u>, בהתאם לשומות הצדדים ולצד הסכמתם, עולה, בין היתר, כי הבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי המאה הקודמת, לפיכך, עובדה זו יכולה להוות כתמריץ לכלל הדיירים בבניין הנתון לקדם ולדחוף למימוש התכנית.

נוסף לכך, גם בסעיף 2.3 להוראות תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'] נרשם כי מסך כל יח"ד המתוכננות חושב צפי למימוש בשיעור של 50%.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין דחיה / אי וודאות של 0.75 [9] [להלן: הפחתה בשיעור של כ- 25% במעוגל].

[9] מקדם דחיה המשקף דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מסקנה</u>

לאור כל האמור דלעיל, יש לבצע שקלול של כלל המקדמים, כדלהלן:

מקדם משוקלל **0.9 x 0.9 x 0.8 x 0.75 = 0.486**

<u>הערה</u>:

כפי שמצוין דלעיל, המקדם המשוקלל בו נקטתי מורכב ממגוון גורמים, כגון: מרכיב ה- "מושע", מורכבות משפטית ו/או תכנונית, תוספת בניה חדשה על גבי בנייה קיימת, מרכיב ה- "דחייה", וכיו"ב.

לפיכך, הנני סבור כי הגורמים הללו, הן ביחד, והן כל אחד לחוד, מגלמים בתוכם את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית אשר עלולה להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו.

לאור זאת, הנני סבור כי המקדם המשוקלל מכמת באופן זהיר ואף שמרני את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית העלולה להיווצר בעת מימושן של תוספת זכויות הבנייה, ככל שתהיה, מכוחה של תכנית תא/3616/א', במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת בניה".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בחינת מקדמים אקוויוולנטיים לתוספת זכויות הבנייה בשטח קומת הגג</u>

כידוע לכל, שווי מ"ר קרקע מבונה נגזר ממוצע מחירים של מגוון עסקאות השוואה [דירות בעלות מאפיינים שונים].

במקרה דנן, אנו עסקינן בדירה יוקרתית אשר עתידה להתמקם בקומה העליונה של הבניין, אשר מתאפיינת בייחודיות לעומת שאר הדירות בבניין.

ייחודיות זאת באה לידי ביטוי, בין היתר, בפרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

לרוב, שטח התוספת בקומת הגג מורכב משטח בנוי בעוד יתרתו משמשת כמרפסת שמש פתוחה.

לאור זאת, הנני סבור, כי הצורה המדויקת לאמוד את שווי תוספת זכויות הבנייה בקומת הגג הינה על ידי מתן מקדמי תועלת נפרדים לשטח הבנוי ולשטח המרפסת.

בעת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם בשיעור של 120% לשטח הבנוי המגלם את הייחודיות המתבטאת בקומה זו [פרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב], ולשטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית מקדם בשיעור של 30%.

<u>הערה כללית בעניין מקדמי התועלת</u>

יוער כי מקדמי התועלת בהן נקטתי דלעיל בשיעור של 120% לתוספת זכויות הבנייה העיקריות בשטח קומת הגג, ובשיעור של 30% לשטח מרפסת הגג, מתבססים ומגלמים, בין היתר, מגוון פרמטרים כגון: פרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", בנית תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

לפיכך, הנני סבור כי תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'], גורמות לתולדה של מגוון פרמטרים "במצב החדש" [כפי שמצוין דלעיל], שכפועל יוצא מהן נוצר "יתרון" לזכויות הבנייה העתידיות בקומת הגג [לרבות מרפסת הגג] אשר לא היה קיים "במצב הקודם", דהיינו, טרם אישורן של תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'], כגון: מתן אפשרות לבנית תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, מיקום דירות הגג בקומה גבוהה יותר [לאחר תוספת הקומה/ות החדשה/ות], מתן אפשרות לבניית בריכת שחיה בתחום מרפסת הגג וכיו"ב.

<u>הערה בעניין אומדן עלויות בנייתה של בריכת השחייה</u>

<u>ראשית</u>, להלן ציטוט רלוונטי של האמור בסעיף 6.1.ד'[9] להוראות תכנית תא/3616/א':

" תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון... "

להבנתי, המילה "תותר" מעניקה לבעל הזכויות את אפשרות הבחירה אודות הקמת בריכת השחייה, דהיינו, ככל ובעל הזכויות סבור כי העלות הכלכלית של הקמת בריכת שחיה עולה על התועלת אשר ניתן להפיק ממנה, הרי איננו מחויב לבצע את הקמתה.

<u>שנית</u>, בהתאם לרשום דלעיל, הבאתי בחשבון מקדם תועלת בשיעור של 30% ליתרת שטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית.

היות וכך, הנני סבור כי מקדם תועלת זה, מגלם בתוכו, בין היתר, את מרכיב זכויות הבנייה של בריכת השחייה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה [לרבות שימוש הביניים בתקופה זו]</u>

<u>ראשית</u>, לטעמי, ככל וקיים בניין מגורים ותיק, אשר עתיד לעבור תהליך במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה", סביר להניח, כי ביום בו תהליך זה יבוא לידי מימוש, כפועל יוצא ממנו תיווצר עליית ערך בשווין של הדירות הממוקמות בבניין, אשר לכל הפחות מאיינת, הן את העלות הכספית הנדרשת לצורך חיזוקו של הבניין, והן את המורכבות הביצועית המתלווה לכך, קרי, התקשרות חוזית מול קבלן / יזם, ו/או מטרדי רעש ו/או מפגעי בניה וכיו"ב.

<u>שנית</u>, חיזוק הבניין ושיפוצו תורם ליציבותו ומראהו החיצוני, ומהווה בכך, בין היתר, השבחה חיצונית.

<u>שלישית</u>, לנוכח העובדה כי הבניין הנתון הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי המאה הקודמת, הרי שגם במצב הקיים, טרם אישורן של תכניות הרובעים [להלן: תכנית תא/3616/א', ו/או תא/3729/א'], היה צורך בחיזוקו ושיפוצו.

מהכלל אל הפרט, **<u>אינני</u>** סבור שבמקרה דנן, קיימת מובהקות מוחלטת כי אופן מימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616/א', באם ישנו, מחייב את התערבותו של צד ג' – קבלן ו/או יזם אשר ילווה את הפרויקט, יישא בעלויות ההקמה וכיו"ב, ומנגד ידרוש לקבל את כלל זכויות הבנייה הנוספות הנובעות מכוח תכנית תא/3616/א' על מנת לייצר רווח יזמי ראוי.

<u>מסקנה</u>

לאור זאת, הנני סבור, כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הצורך בחיזוקו ושיפוצו של בניין קיים רק אם במצב הקודם [טרם אישור התכנית] לא היה צורך בכך.

דרישת הוועדה לחיזוק המבנה בהתאם לסעיפים 4.1.3. (1) ו- 6.5. א' להוראות התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות תקן ישראלי 413 ועדכוניו.

לסיכומו של דבר, לאור כל האמור דלעיל, הנני דוחה את טענת שמאי המבקשת ככל והיא עולה בצורה כזו או אחרת.

<u>בעניין גובה שכר הדירה בתקופת חיזוק ושיפוץ המבנה</u>

הנני סבור כי כל פגיעה ו/או הפרעה, אם וכאשר נוצרות בעת חיזוק ושיפוץ המבנה, מגולמות במשולב בהשבחת הנכס, בחיזוקו, וכן במקדמי ההתאמה [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל אודות מקדמי ההתאמה], לפיכך, הנני בדעה כי אין להביא בחשבון הפחתה קונקרטית נוספת בגין המרכיבים הללו.

<u>בעניין התקנת מעלית נוסעים</u>

בעת עריכת תחשיבי הובא בחשבון כי שטח מעלית הנוסעים, לרבות שטח חדר המכונות המיוחס אליה מתקזז בין שני מצבי התכנון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>היתכנות פיזית וכלכלית למימוש הזכויות הנוספות, השימוש הטוב והיעיל בנכס וקונטור הקומה</u>

<u>בחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס</u>

הנני סבור שבמקרה דנן, החלופה המיטבית הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בניה" בהתאם להסכמתם של שמאי הצדדים, זאת בהתחשב, הן בכמות זכויות הבנייה הנובעת מכוח תכנית תא/3616/א' הניתנת לבניין הנתון בו ממוקם הנכס נשוא ההחלטה, והן ביחס של תרומת המחוברים הקיימים בפועל [בהתחשב בפחת הפיזי אשר צברו במרוצת השנים] לשווי המקרקעין.

<u>שטח התוספת לכלל הבניין</u>

<u>סיווג הנכס מושא ההחלטה בהתאם להוראות תכנית תא/5000</u>

בהתאם לנספח עיצוב עירוני לתכנית תא/5000, הנכס מושא ההחלטה מצוי **<u>מחוץ</u>** לתחום אזור ההכרזה של העיר הלבנה / הכרזת אונסק"ו.

<u>הוראות תכנית תא/3616/א' [בתמצות רב]</u>

<u>סעיף 4.1.3.ב' [3] – שטח קומות התוספת</u>

[למעט קומות גג חלקיות] יהיה לפי קונטור גג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

<u>סעיף 4.1.3.ג' [2][א'][1] - תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>

מחוץ לאזור ההכרזה:

1. לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

<u>סעיף 4.1.3.ב' [6] – מס' קומות</u>

במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע / עמודים / עמודים חלקית וקומת ביניים.
בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>מסקנה</u>

ראשית, שמאי הצדדים **תמימי דעים** כי תוספת זכויות הבנייה הנובעת מכוח תכנית תא/3616/א' במקרה דנן הינה בהיקף של **תוספת קומה טיפוסית ומעליה קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג**.

שנית, בבחינתי את הוראות תכנית תא/3616/א', עולה, בין השאר, כי הבניין הנתון מצוי בתחום סעיף 4.1.3.ג' [2][א'][1] כמפורט דלעיל, אזי, תוספת "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616/א' במקרה דנן הינה בהיקף של **תוספת קומה טיפוסית מלאה + קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג** [בהתאם להוראות סעיף 4.1.3. ג' (2)(א')(1)].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>קונטור הקומה</u>

<u>חישוב שטח קומה טיפוסית בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א'</u>

לאור הכתוב בהוראות תכנית תא/3616/א', סעיף 4.1.3 ב [3], הנני סבור כי במקרה דנן, **<u>אין</u>** [10] להביא בחשבון את שטח המרפסות המצויות בחזית הבניין הנתון בעת חישוב שטח הקונטור של קומה טיפוסית.

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו [ללא שטח מרפסות בחזית], במעוגל [11]	כ- 156 מ"ר
<u>שטח שרות גרעיני לניכוי בקומה טיפוסית בבניין [חדר מדרגות וכיו"ב], במעוגל</u>	<u>כ- 11 מ"ר</u>
שטח השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית	**145 מ"ר** = 11 מ"ר - 156 מ"ר

<u>חישוב תוספת השטח לקומת לגג בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א'</u>

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו [ללא שטח מרפסות בחזית], במעוגל [10]	כ- 156 מ"ר
שטח שרות גרעיני לניכוי בקומה טיפוסית בבניין [חדר מדרגות וכיו"ב], במעוגל [10]	כ- 11 מ"ר
<u>שטח נסיגות נדרשות [בהתאם לאמור בסעיף 4.1.3.ב (8) [להוראות התכנית], במעוגל [12]</u>	<u>כ- 53 מ"ר</u>
שטח קומת גג [נטו], במעוגל	92 מ"ר = 53 מ"ר - 11 מ"ר - 156 מ"ר
שטח הבינוי בקומת הגג החלקית לשיווק ובהתאם	
לסעיף 4.1.3. ב' [9] להוראות התכנית המגבילה תכסית	**90 מ"ר** = 11 מ"ר – [65% x 156 מ"ר]
בניה כוללת של 65% משטח הגג בתחום אזור ההכרזה.	
שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל	**55 מ"ר** = 11 מ"ר - 90 מ"ר - 156 מ"ר

<u>הארה לעניין חישוב כלל השטחים</u>

יוער, למען הסר ספק, השטחים המופיעים דלעיל הינם בקירוב בלבד ונועדו למטרת החלטה זו בלבד.

[10] בהתאם לפרק 10 בהחלטתי – "רישוי – מצב קיים", ולצד הביקור אשר ערכתי בסביבה, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון בו ממוקמת הדירה מושא ההחלטה, אינן קיימות מרפסות **במלוא רוחב החזית לרחוב ארלוזורוב.**
לפיכך, ולאור הכתוב בהוראות תכנית תא/3616/א', סעיף 4.1.3 ב [3], הנני סבור כי במקרה דנן, **<u>אין</u>** להביא בחשבון את שטחי המרפסות הפונות אל חזית רחוב **ארלוזורוב** בעת חישוב שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק.

[11] בהתאם למדידה גראפית אשר ביצע החי"מ [יוער כי החי"מ איננו מודד מוסמך].

[12] 30.45 מ"ר = 3 מ' x 10.15 מ' [אורך צלע החזית לרחוב **ארלוזורוב**].
22.10 מ"ר = 1.2 מ' x 18.42 מ' [אורך צלע החזית לרחוב **עמנואל הרומי**].
יוער כי אורך צלע הבניין הנתון הובאה בחשבון בהתאם לתשריט היתר הבניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חישוב שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו בהתאם להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב</u>

בבואנו לחשב את שטח קונטור הקומה הטיפוסית בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38, יש להביא בחשבון במניין השטחים, בין היתר, את מלוא שטחי השירות ושטחי המרפסות המקורות, זאת בניגוד לתכנית תא/3616/א' [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל – קונטור הקומה].

יתר על כן, מהאמור בהוראות התמ"א, עולה, בין היתר, כי במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה", קיימת אפשרות לבצע הרחבה של הקומות הקיימות בבניין, זאת בכפוף להוראות ומגבלות תמ"א 38 [ראה/י בהרחבה סעיף 11.1.4. להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב].

היות וכך, הנני סבור, כי בבואנו לחשב את שטח קונטור הקומה הטיפוסית בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38, יש לבחון, בין היתר, את האפשרות לבצע הרחבה של הקומות הקיימות בבניין.

<u>מסקנה</u>

לאור האמור דלעיל, בוצעה על-ידי מדידה גראפית, זאת בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38, אשר ממנה עולה, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק, במעוגל	כ- 188 מ"ר
שטח קומת גג חלקית לשיווק, במעוגל	כ- 89 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל	כ- 99 מ"ר

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הצורך בפתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום קרן/כופר חניה</u>

בהתאם לפס"ד בר"מ 17/7255, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', מיום 22.03.2021, אשר ניתן ע"י כבוד בית המשפט העליון ומשכך **<u>מהווה הלכה למעשה</u>**, נקבע, כדלהלן, ציטוט:

" טענתה העיקרית של הועדה המקומית הייתה כי חובת התשלום לקרן החניה אינה קבועה בתכנית המשביחה ועל כן ברי כי מדובר בחיוב "חיצוני" שאין לקחתה בחשבון בשיעור היטל ההשבחה. אין בידי לקבל פרשנות מצמצמת זו. לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש ***<u>. 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</u>***. "

[...]

" יצוין, כי ניתן להגיע לתוצאה זהה גם בדרך אחרת, עליה הצביעה המשיבה בתשובתה לבקשת רשות הערעור. כאמור, הצדדים התמקדו בעיקר בשאלת "קיזוז "תשלום קרן החניה מהיטל ההשבחה או לקיחתו בחשבון כהוצאה "פנימית" הנדרשת לצורך מימוש התכנית המשביחה. ברם, נראה כי אלו אינן הדרכים הבלעדיות לשקלול התשלום לקרן החניה במסגרת קביעת סכום היטל ההשבחה. על פניו נראה כי במקרים בהם תשלום עתידי של קרן חניה, או של הוצאות "פנימיות" מסוגים שונים, יוטל על פי הדין או יועבר אל כתפי קונים פוטנציאליים של המקרקעין, הדבר ישפיע מיניה וביה על שווי השוק של המקרקעין. זאת דווקא על ידי הורדת שווים של המקרקעין בשוק משוכלל. במקרים אלו, לקיחת קרן החניה בחשבון צריכה להתרחש כבר בשלב השומה הראשונית של המקרקעין ולא על ידי "קיזוז" מאוחר מסכום השומה. בהתאמה אפוא, כשם שערך המקרקעין יורד, כך ירד שיעור היטל ההשבחה. במקרה מעין זה, "העלות העודפת" כבר מגולמת בשיעור ההשבחה, גם בהעדר כל פעולת "קיזוז". כמו כן, דרך ניתוח זו גם נותנת מענה לטענת הוועדה כי התשלום בעד קרן החניה אינו תשלום ודאי ובשל כך אין מקום לנכותו. זאת, שכן ההיתכנות באשר לחיוב תשלום עתידי עבור קרן החניה מגולמת (או צריכה להיות מגולמת) מעצם טבעה בעת הערכת שווי המקרקעין בשל התכנית המשביחה. על אותה הדרך גם החזר בגין אי מימוש תכנית בניית חניה חלופית לא יוביל ל"כפל התעשרות" משום שהלכה למעשה אין המדובר ב"ניכוי" שווי קרן החניה אלא ברכיב שנלקח בחשבון מראש בעת עריכת השומה אשר מעלה את ערך השוק של המקרקעין. לשון אחרת, כאשר המקרקעין יישומו, ייבדק אם קרן החנייה שולמה אם לאו. ככל ששולמה, ערך המקרקעין יהיה גבוה יותר וכפועל יוצא מכך גם שיעור היטל ההשבחה. על כן, אם בסופו של יום התשלום יוחזר, הדבר יעשה כדין. בכל מקרה, דברים אלו נאמרו למעלה מהצורך, שכן כאמור תוצאת ההליך נגזרת מהגדרת החיוב ובחינת השפעת ההוצאה על שוויים של המקרקעין במצב החדש. "

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מסקנה כללית</u>

ידוע לכל כי בסביבת הנכס נשאו ההחלטה קיימת מצוקת חניה קשה.

למיטב הבנתי, בהתחשב בצורת המגרש והחלקה שבתחומן מצוי הבניין הנתון, בתכסית הבנויה בפועל וצורתה, במיקום החלקה, בצפיפות הנדרשת, במגבלת קווי הבניין, וכיו"ב, כפי הנראה אין מקום לפתרון חניה סביר בתחום שטח החלקה.

<u>בנוסף, להלן, תמצית סעיף 6.6 להוראות תכנית הרובעים [להלן: " תכנית תא/3616/א', ותכנית תא/3729/א']</u>

<u>סעיף 6.6 [5], ציטוט</u>: *" בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצדיים של המגרש.*
המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן.
<u>לא תותר חניה עילית במרווח הקידמי של המגרשים</u> ".

<u>סעיף 6.6 [6], ציטוט</u>: *" על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצידי, תותר הקמתו בתחום המרווח הקדמי בצמוד למרווח הצידי ובלבד שתישמר רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החנייה ".*

<u>סעיף 6.6 [7], ציטוט</u>: *" תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים על פי תכנית זו יהיה <u>ביטול חניה במרווח הקדמי של המגרש</u> לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו ".*

<u>מסקנה</u>

<u>ראשית</u>, ניתן לראות כי סעיפים 6.6 [5], ו- 6.6 [7] מדגישים ומבהירים כי לא יהיה ניתן למצוא פתרון למקומות חניה במרווח הקדמי של המגרש, דהיינו, בחזית/ות המגרש.

האומנם, סעיף 6.6 [5] מאפשר הלכה למעשה למצוא פתרון חניה באחד מהמרווחים הצדיים של המגרש, אך לרוב, פתרון זה איננו ישים מאחר וכפועל יוצא מהבנייה הקיימת בתחום המגרשים לא נותר מספיק שטח אשר יכול להוות מקום חניה סטנדרטי בצדו של הבניין.

<u>שנית</u>, סעיף 6.6 [6] מאפשר למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקדמי, אולם, הוא מתנה זו בשמירה של רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית.

לאור היקפו של מתקן חניה סטנדרטי, לצד מגבלת קווי הבניין הקיימים בבניין הנתון, סביר להניח כי במקרה דנן, לא יהיה ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקדמי.

בסיכומו של דבר, לצד מכלול האמור דלעיל, תשלום קרן החניה חושב על הפחתה בסך של כ- 144,948 ₪ [13] [מגלם תוספת של 3 מקומות חניה].

[13] בהתאם לבדיקה שערכתי באתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו, עולה, בין היתר, כי הבניין הנתון מצוי באזור חניה 4.
עפ"י תעריפי קרן חניה לאזרח של עיריית תל-אביב – יפו, באזור חניה 5, תשלום קרן/כופר חניה הינו בסך של כ- 48,316 ₪, במעוגל [לכל מקום חניה].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תחשיבים

תחשיב חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

עמדת המשיבה נתמכת בין היתר, בהחלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, התחשיב כדלהלן:

מצב קודם

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקווויולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקווויולנטי
חדרי יציאה לגג לשיווק	36.00 מ"ר	1	1	36.00 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	91.45 מ"ר	0.3	1	27.44 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**63 מ"ר**

מצב חדש

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקווויולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקווויולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	144.65 מ"ר	1	1	144.65 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	90.26 מ"ר	1.2	1	108.31 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	54.39 מ"ר	0.3	1	16.32 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי "במצב החדש", במעוגל				**269 מ"ר**

השבחה

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי בין שני מצבי התכנון	206 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 4,738,000
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם 3 מקומות חניה]	-₪ 144,948
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 4,593,052
מקדם משוקלל	0.486
סה"כ השבחה מלאה לכל הבניין בשלמות	₪ 2,232,223
השבחה לנכס נשוא ההחלטה [78/581 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	₪ ***299,679***

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב חלופה שנייה [עמדת המבקשת]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, כי "במצב הקודם" **יש** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

מצב קודם

קומה	שטח	מקדם אקווילנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקווילנטי
קומה טיפוסית לשיווק	188.65 מ"ר	1	1	188.65 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	188.65 מ"ר	1	1	188.65 מ"ר
קומת גג חלקית שיווק	88.95 מ"ר	1.2	1	106.74 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	99.70 מ"ר	0.3	1	29.91 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקווילנטי "במצב הקודם", במעוגל				**514 מ"ר**

מצב חדש

קומה	שטח	מקדם אקווילנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקווילנטי
קומה טיפוסית לשיווק	144.65 מ"ר	1	1	144.65 מ"ר
קומת גג חלקית שיווק	90.26 מ"ר	1.2	1	108.31 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	54.39 מ"ר	0.3	1	16.32 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקווילנטי "במצב החדש", במעוגל				**269 מ"ר**

השבחה

במקרה דנן אין חבות בהיטל השבחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תחשיב חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"] – – עמדתי למועד מתן החלטה

חלופה זו מתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט פסק לפיה, כי "במצב הקודם" **יש** להביא את **הפוטנציאל** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

חלופה זו נתמכת על ידי עמדת בפסיקת כבוד בית המשפט העליון, מיום 16.10.2025, מס' תיק עמ"נ 18618-12-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו ועיריית ירושלים נ' מר לויתן אדיב שמואל ועוד 14 נוספים. התחשיב כדלהלן: חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

מצב קודם

קומה	שטח	מקדם אקווויולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקווויולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	188.65 מ"ר	1	0.667	125.77 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	188.65 מ"ר	1	0.1	18.87 מ"ר
קומת גג חלקית שיווק	88.95 מ"ר	1.2	0.667	71.16 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	99.70 מ"ר	0.3	0.667	19.94 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**236 מ"ר**

מצב חדש

קומה	שטח	מקדם אקווויולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקווויולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	144.65 מ"ר	1	1	144.65 מ"ר
קומת גג חלקית שיווק	90.26 מ"ר	1.2	1	108.31 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	54.39 מ"ר	0.3	1	16.32 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי "במצב החדש", במעוגל				**269 מ"ר**

השבחה

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי בין שני מצבי התכנון	33 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 759,000
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם 3 מקומות חניה]	-₪ 144,948
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 614,052
מקדם משוקלל	0.486
סה"כ השבחה מלאה לכל הבניין בשלמות	₪ 298,429
השבחה לנכס נשוא ההחלטה [78/581 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 40,065**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אומדן השבחה לעניין תכנית תא/4474 [תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב]

מחלוקת משפטית בין הצדדים לעניין בחינת "השימוש הטוב והיעיל"

בהתאם להוראות התכנית "סל" זכויות הבניה במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עולה על המותר במימוש ע"י מסלול של "חיזוק ותוספת בניה על הקיים".

אף על פי כן, בחינת "השימוש הטוב והיעיל" מונעת ממגוון רחב של שיקולים כלכליים ו/או תכנוניים ו/או משפטיים, בד בבד למאפייני השוכרים/המשכירים, מרכיב הבעלות בכל נכס, והאינטרס האישי של כל אחד מהם.

יחד עם זאת, הנני סבור כי בחינת "השימוש הטוב והיעיל" אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע"י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בשני מצבי התכנון אלא יש לבחון את היתכנות קיומה של החלופה בכל מקרה לגופו.

לעיתים על פניו נראה שפרויקט במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מציג יתרונות ברורים על פני מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", אך ניתוח מעמיק יכול להראות כי לא תמיד הדבר אפשרי מבחינה כלכלית ו/או תכנונית ו/או משפטית.

להלן, מס' דוגמאות לשיקולים ופרמטרים אשר עומדים, בין היתר, מול עיניו של היזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין:

א. לעתים, תרומת המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין מאיינת את תוספת "סל" זכויות הבנייה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

ב. בקביעת שווי למימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין את השבחה בשל הדחיה והסיכוי להתגשמותו.

ג. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" קיימת מורכבות חוזית מורכבת יותר [כגון: דרישת ערבויות גבוהות יותר, קשיים ומחלוקות לאורך זמן ההתקשרות וכיו"ב], וזאת באופן יחסי להשוואה למסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ד. במגרשים רבים לא ניתן להסדיר פתרון חנייה לפי תקן לכל היחידות בבניין החדש.

ה. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" נדרש אחוז הסכמה גבוה יותר של מס' בעלי הזכויות ביחידות בבניין, זאת בהשוואה למסגרת במסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

מסקנה

לאור כל האמור לעיל, הנני בדעה כי יש להבין שבתחום ההתחדשות העירונית לא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית.

לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, "השימוש הטוב והיעיל" צריך להיבחן ב – 2 חלופות, חלופה ראשונה – הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", זאת לצד העובדה כי במצב הקיים, קיימת תרומה חיובית של המחוברים הבנויים בפועל התורמים לשווי הנכס מושא ההחלטה ובשילוב המצב המשפטי הקיים בהצמדת זכויות הבניה לנכס מושא ההחלטה, ואסביר.

באופן מופשט, בהינתן תכנית בניין עיר תקפה ומאושרת, סביר להניח כי מבחינה מספרית אבסולוטית [מוחלטת], "סל" זכויות בנייה המתקבל במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" יעלה על "סל" זכויות הבנייה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

המתקבל במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", דהיינו, ישנה יתרה מספרית חיובית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש.

על אף זאת, ידוע לכל כי כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין לא יבחן את האלטרנטיבה של מימוש "סל" זכויות בנייה, ככל וישנו, במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש", רק בהסתמך על המבחן האמפירי – האם ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש, בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

אדרבא, הנני סבור כי בראש ובראשונה כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין ינסה לחזות מבחינה היפותטית האם היתרה המספרית של זכויות הבנייה הנוצרת ברמת ההפרש בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", גדולה יותר או לכל הפחות שווה, הן מבחינת כמותית, והן מבחינת השווי הכלכלי, כל זאת בהשוואה לשווי המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין, לרבות תשלומי השכירות העתידיים להשתלם בתקופת הבניה וכיו"ב, ויתרת רווח יזמי, ורק לאחר מכן יוכל להסיק את מסקנתו אודות "השימוש הטוב והיעיל" לאור המצב המשפטי הקיים במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" לעומת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

<u>סיכום ביניים לבחינת השימוש הטוב והיעיל</u>

מסקנתי, "השימוש הטוב והיעיל" / "השימוש המיטבי", במכר יבחן ב – 2 חלופות, כדלהלן:

<u>חלופה א' - חיזוק ותוספת על הבניין הקיים.</u>

בבחינתי, את סל הזכויות "במצב החדש" קרי הוראות תכנית תא/4474, במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", לעומת סל הזכויות "במצב הקודם" בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א' "רובע 3".

בהתאם להוראת סעיף 4.1 [יב'] לתכנית תא/4474 ציטוט "***<u>הוראות לחיזוק ותוספת למבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/3616/א ו-תא/3729/א".</u>***

כלומר, הוראות תכנית תא/4474 "במצב החדש" חופפת להוראות תכנית תא/3616/א' "במצב הקודם", כתוספת למבנה הקיים, ולפיכך הנני סבור כי לא חלה השבחה במימוש, כתוספת למבנה הקיים.

<u>חלופה ב' – הריסה ובניה מחדש.</u>

לאור תוצאת חלופה א', השבחה תבחן בחלופת הריסה ובניה מחדש, כאשר חלופת השבחה הגבוהה מבניהם [חלופה א' לעומת חלופה ב'], מהווה את השימוש הטוב והיעיל לצורך בחינת השבחה בעת מכר הזכויות, בנכס מושא החלטה.

לאור האמור לעיל, ההשבחה תבחן כהפרש בסל הזכויות המוענקות בתכנית תא/4474 לבין סל הזכויות המוענקות בתכנית תא/3616/א' למועד הקובע [כלומר, בחינת הדלתא / הפרש הזכויות] ומתן דחייה למימושן המבטא את הסיכון הכרוך בכך.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

ראשית, שמאי הצדדים חלוקים אודות שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן.

כאשר המשיבה מביאה בחשבון שווים מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 36,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 38,000 ₪.

לעומת זאת, המבקשת מביאה בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 20,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 30,000 ₪.

שנית, לאחר שהתעמקתי ובחנתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס מושא ההחלטה, לצד בחינתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי הצדדים בחוות דעתם, ולצד מספר החלטות שהח"מ ערך בסביבת הנכס, הנני סבור כי שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 28,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 35,000 ₪ הינו סביר יותר ואף חושב על הצד הזהיר השמרני.

לפיכך, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון כי שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 28,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 35,000 ₪

<u>בחינת מקדמים אקוויוולנטיים סך שטחי הבניה המותרים</u>

שמאי הצדדים חלוקים אודות המקדמים האקוויוולנטיים הראויים לקומת הקרקע, קומת היציע, קומות הביניים וכן קומות הגג ומרפסת הגג.

לאחר בחנתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס מושא ההחלטה, לצד מספר החלטות שהח"מ ערך בסביבת הנכס, הנני סבור כי המקדמים אותם מביאה המשיבה נקבעו על הצד הזהיר והשמרני ולפיכך אאמצם בעת עריכת תחשיבי.

<u>סך שטחי הבניה המותרים</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות שטח הבניה המותר על פי הוראות התכניות הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב החדש" מלבד שטח קומת מרתף ב"מצב הקודם" בהיקף של כ- 100 מ"ר אותו מביאה בחשבון המבקשת לעומת התעלמות המשיבה לשטח בקומת המרתף.

לאחר שבחנתי את השטחים אותם הביאו שמאי הצדדים בחוות דעתם אני מוצא כי השטחים ב"מצב החדש" הינם סבירים ולפיכך אאמצם בעת עריכת תחשיבי.

עם זאת, בבחינתי את השטחים ב"מצב הקודם" אני מוצא כי סל הזכויות שנלקח הינו בהתאם לתכסית הכלואה המתקבלת בין קווי הבניין בשטח החלקה לאחר ההפקעה, קרי, בשטח של 375 מ"ר. אולם אני סבור בחישוב שטחים ב"מצב הקודם" ראוי להביא סל זכויות המתקבל בתכסית הכלואה בין קווי הבניין משטח החלקה המקורי כפי שהיה לפני ההפקעה שהינה תוצאה של הוראות תכנית תא/4474.

לפיכך בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון סך זכויות המתקבל בתכסית כלואה בין קווי בניין בשטח חלקה מקורי, קרי שטח של 444 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תחשיב

תחשיב חלופה שניה [להלן: "הריסה מבניה מחדש"]

סל זכויות במקרקעין ב"מצב קודם" - בהתאם לתכנית תא/3616/א' [רובע 3]						
מרכיב	**שטח ברוטו**	**מקדם יחס ברוטו/נטו**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי'**	**שווי למ"ר מבונה**	**תוצאה**
קומת מרתף	355 מ"ר	65%	0.5	115.44 מ"ר	₪ 35,000	₪ 4,040,400
קומת קרקע	201 מ"ר	65%	1.2	156.47 מ"ר	₪ 35,000	₪ 5,476,489
קומה 1	234.95 מ"ר	80%	1	187.96 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,578,712
קומה 2	234.95 מ"ר	80%	1	187.96 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,578,712
קומה 3	234.95 מ"ר	80%	1	187.96 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,578,712
קומה 4	234.95 מ"ר	80%	1	187.96 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,578,712
קומה 5	234.95 מ"ר	80%	1	187.96 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,578,712
קומת גג	117.28 מ"ר	80%	1.2	112.59 מ"ר	₪ 35,000	₪ 3,940,742
מרפסת גג	117.67 מ"ר	-	0.3	35.30 מ"ר	₪ 35,000	₪ 1,235,535
סה"כ שווי "מצב קודם", במעוגל						**₪ 47,586,727**

סל זכויות במקרקעין ב"מצב חדש" - בהתאם לתכנית תא/4474							
מרכיב	**שטח ברוטו**	**מקדם יחס ברוטו/נטו**	**בניה מקסימלית**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי'**	**שווי למ"ר מבונה**	**תוצאה**
קומת מרתף-מסחר	375.00 מ"ר	100%	50%	0.6	112.50 מ"ר	₪ 28,000	₪ 3,150,000
קומת קרקע-מסחר	238.88 מ"ר	60%	85%	1	121.83 מ"ר	₪ 28,000	₪ 3,411,135
קומת יציע-מסחר	238.88 מ"ר	60%	85%	0.5	60.91 מ"ר	₪ 28,000	₪ 1,705,568
קומה 1	238.88 מ"ר	80%	85%	1	162.44 מ"ר	₪ 35,000	₪ 5,685,225
קומה 2	238.88 מ"ר	80%	85%	1	162.44 מ"ר	₪ 35,000	₪ 5,685,225
קומה 3	238.88 מ"ר	80%	85%	1	162.44 מ"ר	₪ 35,000	₪ 5,685,225
קומה 4	238.88 מ"ר	80%	85%	1	162.44 מ"ר	₪ 35,000	₪ 5,685,225
קומה 5	238.88 מ"ר	80%	85%	1	162.44 מ"ר	₪ 35,000	₪ 5,685,225
קומה 6	238.88 מ"ר	80%	85%	1	162.44 מ"ר	₪ 35,000	₪ 5,685,225
קומת גג	177.63 מ"ר	80%	100%	1.2	170.52 מ"ר	₪ 35,000	₪ 5,968,200
מרפסת גג	61.25 מ"ר	100%	100%	0.3	18.38 מ"ר	₪ 35,000	₪ 643,125
סה"כ שווי "מצב חדש", במעוגל							**₪ 48,989,378**

השבחה

השבחה	
מרכיב	**תוצאה**
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 1,402,651
מקדם משוקלל - מגלם דחיה בהתאם למדרגה הקודמת וללא מקדם בניה חדשה על בניה ישנה	0.6075
השבחה מלאה לבניין בשלמות - בדחיה	₪ 852,110
השבחה לנכס מושא ההחלטה [78/581 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 114,397**
היטל השבחה לנכס מושא ההחלטה [78/581 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 57,198**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. <u>החלטה</u>

כאמור, השאלה המוצגת להכרעתנו, כיצד יש להתייחס לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם ?

הסוגייה ביסודה הינה שאלה משפטית אשר אמורה להתברר בערכאות המשפטיות המתאימות לכך בלבד.

הרי ברור לכל שהפרשנות המשפטית אשר יש להעניק לסוגיה שבנדון, בעניין הפרשנות המשפטית לזכויות התכנוניות שיש לקחת במצב הקודם [להלן: "תמ"א 38"], משפיעה באופן ישיר על שווין של המקרקעין במצב קודם וכנגזרת על שווי ההשבחה המהווה את הפרש שווין של המקרקעין בשני מצבי התכנון [להלן: "מצב קודם" ו- "מצב חדש"].

לגופו של עניין, לאור זאת שאין המדובר במקרה שבשאלה, שהטפל הולך אחר העיקר, אלא, בשאלה משפטית קרדינלית שהסמכות לפרשנות המשפטית נתונה לערכאות המשפטיות בלבד, ובכדי **לייעל את ההליכים**, הנני רואה לנכון **לתת את הכלים הכלכליים בכל אחת מן הפרשנויות** העשויות להפסק על ידי כבוד ועדת ערר ו/או בית המשפט.

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כדירה: 4, חלקה: 170 [בחלק], גוש: 6214, רחוב ארלוזורוב 73 פינת עמנואל הרומי 1, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל-אביב - יפו [הדירה, כמוגדרת על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 02.04.2025, כדלהלן:

<u>חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]</u>

<u>במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 ומסמכי המדיניות אינם חלות</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **<u>אין</u>** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

עמדת המשיבה נתמכת בין היתר, בהחלטת כב' וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, בעניין תכנית תא/3616/א' (להלן: "תכנית רובע 3").

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3616/א'	24.01.2018	₪ 299,679	₪ 149,839
תא/4474	21.01.2024	₪ 114,397	₪ 57,198

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקשת"]

במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 מהווה זכויות מוקנות בוודאות מלאה [100%]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, כי "במצב הקודם" **יש** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3616/א'	24.01.2018	אין חבות בהיטל השבחה	
תא/4474	21.01.2024	₪ 114,397	₪ 57,198

חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"] – להלן עמדתי לתשלום ההיטל

חלופה זו מתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט פסק לפיה, כי "במצב הקודם" **יש** להביא את **הפוטנציאל** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

חלופה זו מקבלת משנה תוקף על ידי החת"מ, הנתמכת בהלכת כבוד בית המשפט העליון, מיום 16.10.2025, בר"מ 1975/24 ו – בר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו ועיריית ירושלים נ' מר לויתן אדיב שמואל, היועצת המשפטית לממשלה, יערה קלמנוביץ ואח', כדלהלן, ציטוט בסעיף 94 : *" סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של המקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים..."*.

לאור הפסיקה הקיימת ביום מתן החלטתי זו, אזי יש לשלם היטל השבחה בהתאם לחלופה זאת.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3616/א'	24.01.2018	₪ 40,065	₪ 20,032
תא/4474	21.01.2024	₪ 114,397	₪ 57,198

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 24.11.2025.

בכבוד רב

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net