תאריך : 13.10.2026
מס' בקשה / מינוי : 1214-2026
מספרנו : 9144

לכבוד

חב' איי.סי.אר.ראם הירקון בע"מ
דוא"ל:
באמצעות גב' שרית אלוני קסרי שמאית מקרקעין
דוא"ל: sarit@traistman.co.il
[להלן "המבקשת"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות גב' גלית אציל לדור שמאית מקרקעין
דוא"ל: Galit@atsil.co.il
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע– היטל השבחה

חלק מחלקה מס' 128 בגוש 6914

חלק מחלקת מקור מס' 26 בגוש 6914 [5/6 חלקים]

חלק ממגרש מס' 1 עפ"י תב"ע מס' 507–0190447 [תא/3690]

רחוב הירקון מס' 35א', שכונת "כרם התימנים", תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1214-2026 מיום 11.06.2026, 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 507-0190447 [תא/3690].

גורם המימוש : בדרך של מכר (במסגרת חוזה קומבינציה אשר נכרת ביום 29.11.2022).

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 04.10.2026, 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 12.06.2026 ע"י החי"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב הירקון 35א, שכונת "כרם התימנים", תל אביב-יפו.
גוש	:	6914
חלקה	:	128 [בחלק].
שטח חלקה רשום	:	3,144 מ"ר.
מגרש	:	1 (בחלק) [ע"פ תב"ע 507-0190447] [תא/3690].
שטח מגרש רשום	:	2,903 מ"ר [ע"פ תב"ע 507-0190447]
חלקת מקור	:	6914/26 (בחלק).
שטח חלקת המקור	:	280 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית, בחלקים בלתי מסוימים.
מהות הנכס	:	חלק (5/6) מחלקת המקור 26 בגוש 6914.

בגין חלקות מקור 25-29 ו-34-36 בגוש 6914 הוקצה מגרש תמורה 1 המהווה את חלקה 128 בגוש 6914.

על המגרש עתיד להיבנות פרויקט חדש שיכלול שימושי מלונאות, מגורים ומסחר (ראה פירוט בהמשך).

6. עיקרי המסמכים

6.1. שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין גב' גלית אציל – לדור מיום 13.04.2026.

6.2. שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאיות מקרקעין ה"ה רלי טרייסטמן – אגמי ושרית אלוני מיום 12.07.2026.

6.3. מכתב תגובת שמאית המשיבה מיום 24.09.2026.

6.4. העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, לגו"ח 6914/26 מיום 03.04.2024.

6.5. העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, לגו"ח 6914/128 מיום 25.03.2026.

6.6. 3 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 07.05.2026.

6.7. העתק חוזה קומבינציה אשר נחתם ביום 29.11.2022 בין מזל רכאח, שלומית בנימין, מאלו בן ימין, סמדרה תלאסאזן ורביטל בן ימין, לבין המבקשת.

6.8. מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית תא/3690 מיום 22.11.2023, אשר נערך ע"י שמאית מקרקעין גב' סער קינן.

6.9. מסמכים הנוגעים לתיקון טבלת ההקצאה והאיזון של תכנית תא/3690: החלטת הועדה המחוזית מ-02/2024, טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות, פרסום ההודעה בדבר תיקון הטבלאות.

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

6.10. מייל שמאית המשיבה מיום 08.10.2026 אליו צירפה את עמ"נ (ת"א) 4095-09-22 נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ ואח' נ' תל אביב ביצ' פלאזה שותפות מוגבלת + בר"מ 23620-11-24 תל אביב ביצ' פלאזה שותפות מוגבלת נ' נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ והועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
+ מייל תגובת שמאית המבקשת מיום 08.10.2026 (למייל שמאית המשיבה הנ"ל).

7. <u>מועד קובע</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>המועד הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן</u>:

<u>גורם השבחה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>מועד פרסום אחרון לאישור התכנית</u>
תכנית 507-0190447 [תא/3690]	17.09.2017	פרסום ברשומות, 28.08.2017, י.פ. 7576 פרסום אחרון לתוקף בעיתונים, 01.09.2017

<u>הערה</u>: במסגרת המצב התכנוני החדש, חלות גם תכניות תא/1680 ו-"ע1" בגינן לא נמצאה השבחה בשומת המשיבה. ראה פירוט בהמשך.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

8.1 <u>תיאור סביבת הנכס</u>

<u>מיקום הנכס</u>
הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש המצוי ברחוב הירקון 35א, שכונת "כרם התימנים", תל-אביב - יפו.

<u>תיאור השכונה</u>
שכונת "כרם התימנים" מצויה בחלק הדרום-מערבי של העיר תל-אביב - יפו.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>
הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים, בני 2-5 קומות מעל קומת עמודים, לצד בנייה רוויה מעורבת [מלונאות, מסחר ותעסוקה, מבנה ציבור, וכיו"ב] של מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש.
רחוב הירקון, מהווה רחוב ראשי בעיר, הרחוב חד סיטרי, משתרע מדרום לצפון במקביל ממזרח, לרציף הרברט סמואל.
לחלקה 128 בגוש 6914 חזית דרומית לרחוב הרב קוק. תחילתו של רחוב הרב קוק ברציף הרברט סמואל במערב והמשכו במזרח עד רחוב האר"י. הרחוב חד סטרי הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חנייה בצדדים.
לחלקה 128 חזית צפונית לרחוב גאולה, המהווה רחוב מקביל מצפון, לרחוב הרב קוק.

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

פיתוח

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

נגישות

הגישה לחלקה מתאפשרת דרך רחובות הרב קוק, גאולה והירקון.

כללי

קיימת מצוקת חנייה בסביבת הנכס.

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6914.
חלקה	:	128.
שטח חלקה רשום	:	3,144 מ"ר.
צורת החלקה	:	מרובעת, בעלת חזית צפונית לרחוב גאולה וחזית דרומית לרחוב הרב קוק.
בינוי קיים	:	בעת הביקור בנכס ניכר כי החלקה ריקה מבניה שהייתה קיימת בה (ראה בהמשך הבינוי שהיה קיים בחלקת המקור), והחלו בה עבודות בניה של הפרויקט המתוכנן להיבנות בה (ראה בהמשך בפרק הרישוי).

8.3 חלקת המקור

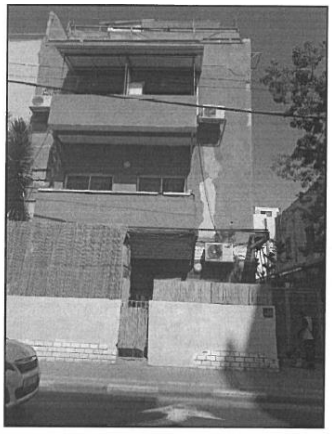
חלקה מקור מס' 26 בגוש 6914 בשטח 280 מ"ר, עליה היה ניצב מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, אשר כלל 9 יח"ד.

המבנה הוקם בשנת 1935 בבניה קונבנציונאלית שלד בטון, עם גג שטוח.

בהתאם לשומת המבקשת, השטח הבנוי בהתאם למדידה גרפית שביצעו (מהיתרים 319 ו-413) כ-644 מ"ר.

בהתאם לשומת המשיבה, השטח הבנוי בהתאם למדידה גרפית שביצעו כ-342 מ"ר.

להלן תמונת תצלום חלקה 26 – הירקון 35א, כפי שהוצגה בשומת המשיבה:

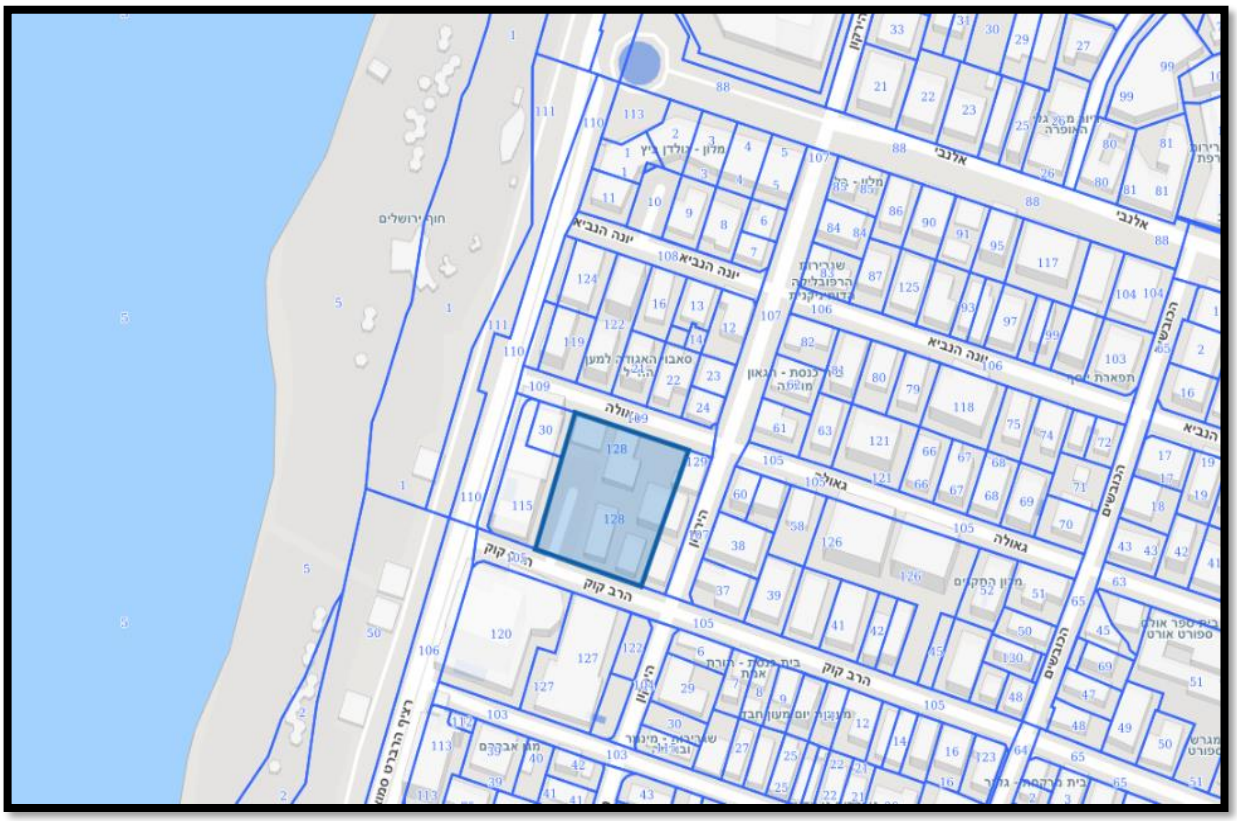


הערת הח"מ:

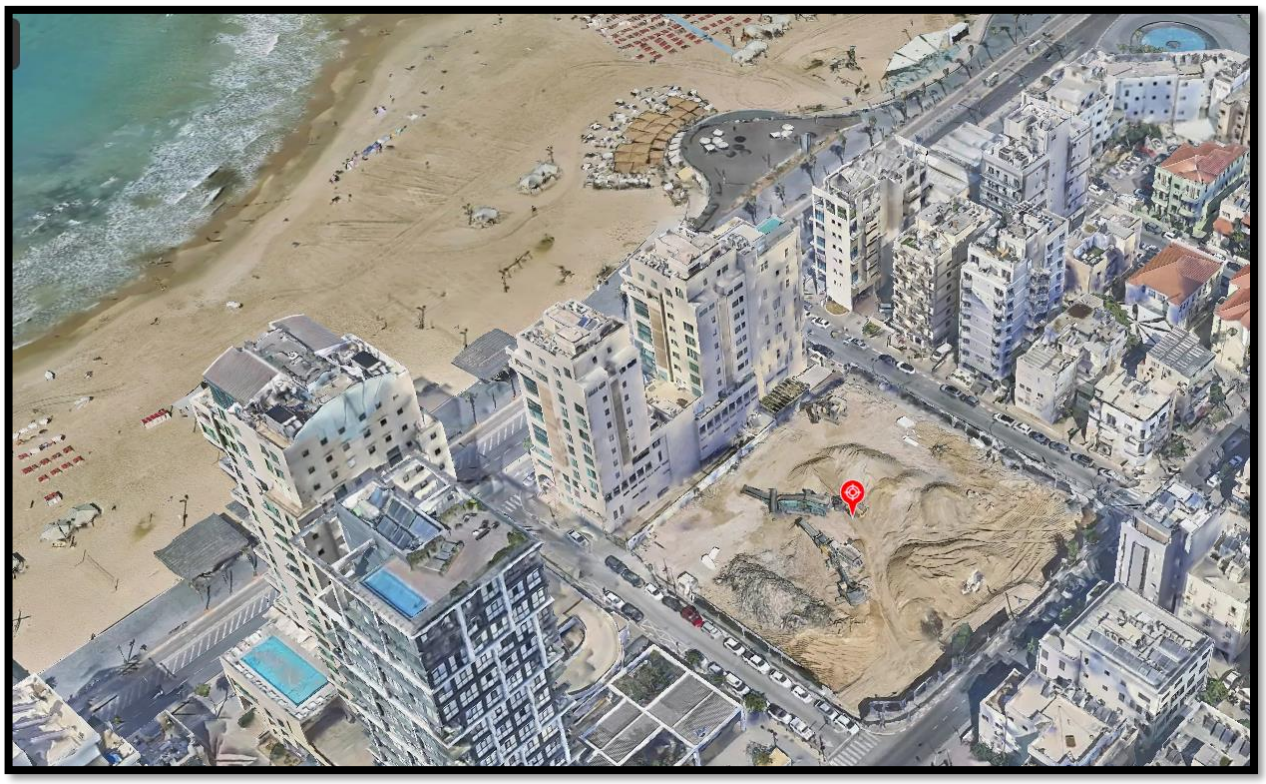
במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, אוחדו חלקות מקור 29-25 ו-36-34 בגוש 6914 ופוצלו ל-2 חלקות חדשות:
חלקה 128 (החלקה מושא ההחלטה) וחלקה 129.
חלקה 128 שבנדון מגרש ביעוד מגורים מסחר ותיירות, חלקה 129 ביעוד דרך.

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>תשריט החלקה מושא ההחלטה (128 בגוש 6914) וסביבתה (מאתר גוב מאפ)</u>

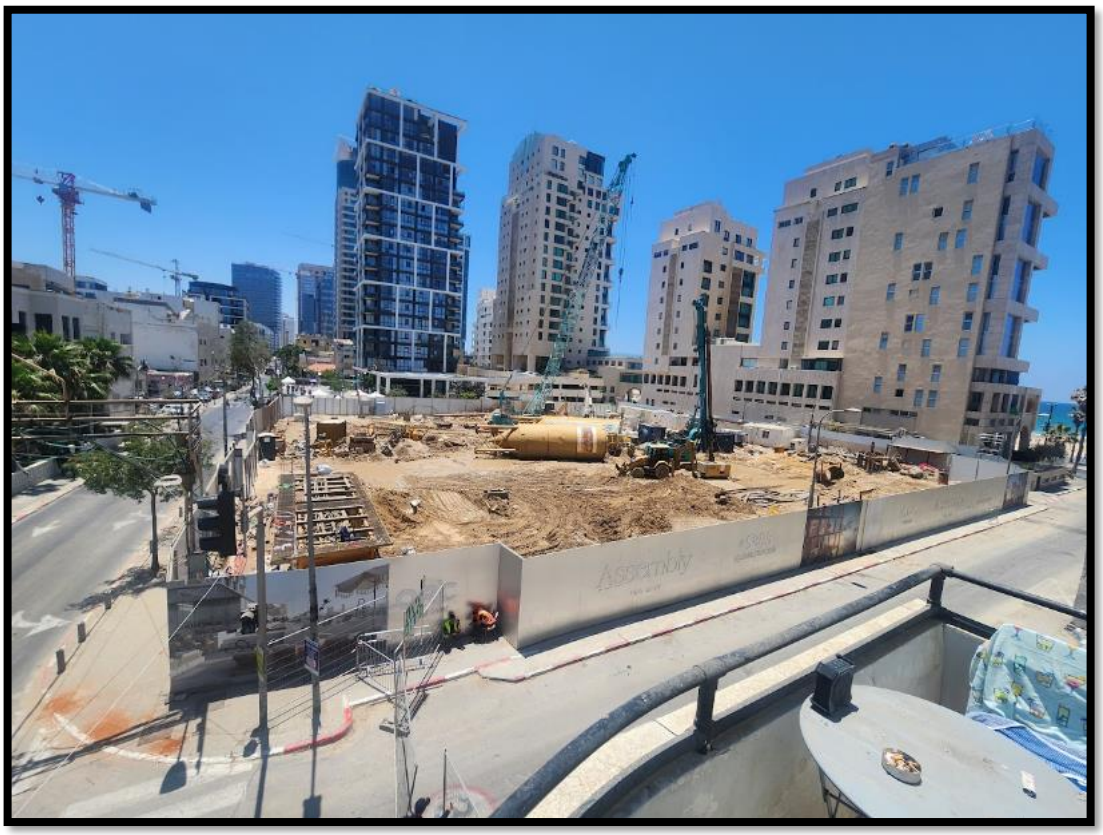


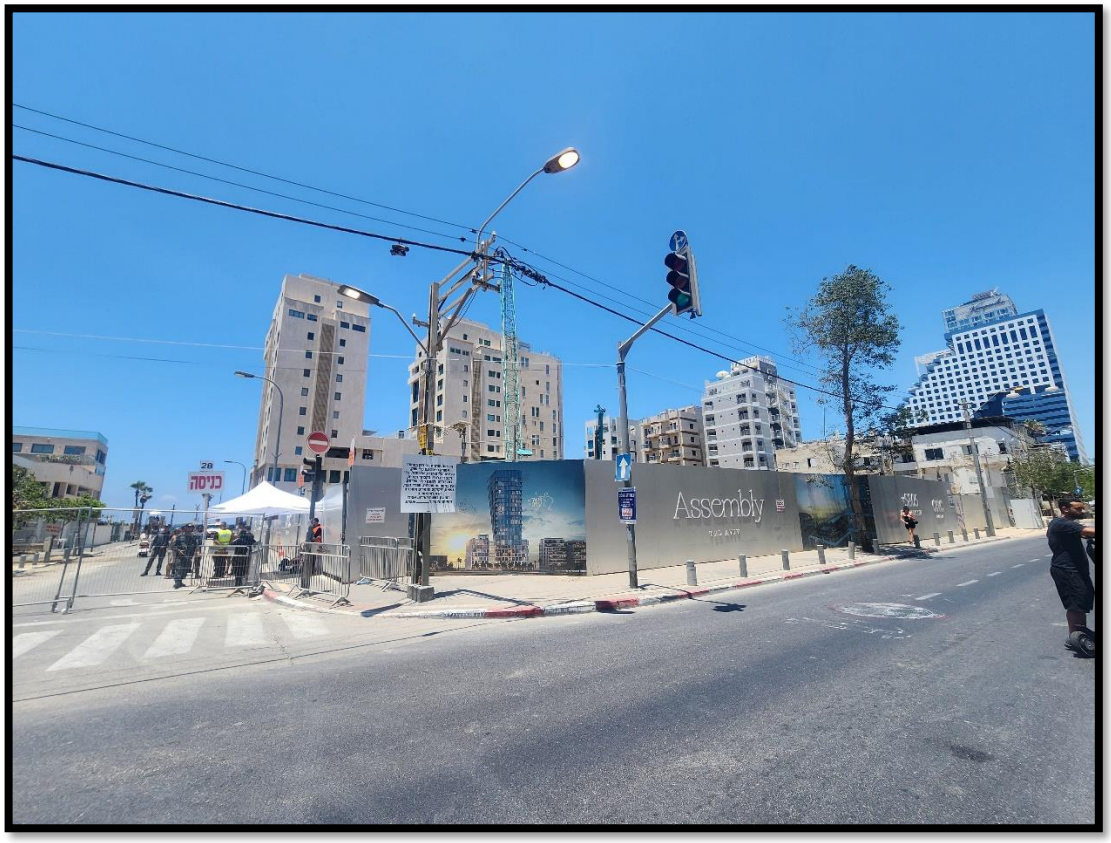
<u>תצלום אוויר – החלקה מכיוון דרום מזרח [מתוך מערכת סימפלקס]</u>



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

<u>צילומי הנכס [מעת הביקור בנכס]</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.

9.1 נסח רישום מקרקעין גו"ח 6914/128

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 98539, מיום 25.03.2026, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גו"ח	:	6914/128.
שטח חלקה רשום	:	3,144 מ"ר.
זכויות רשומות	:	על המקרקעין רשומות בעלויות פרטיות שונות + בעלויות ע"ש חברות שונות בע"מ, בחלקים בלתי מסוימים.
משכנתאות	:	על המקרקעין רשומות מס' משכנתאות.
הערות	:	על המקרקעין רשומות מס' הערות לרבות הערות אזהרה לטובת המבקשת על בעלויות שונות, והערות אזהרה סעיף 126 לטובת עיריית ת"א – יפו על בעלויות שונות.

בין היתר,

בהתייחס לבעלי הזכויות הנדונות (5/6 חלקים בחלקה 26 בגוש 6914)/ בהתייחס לחלק מהם, רשומות:

- **משכנתא.**
- **הערה על מינוי אפוטורופס, שם המוטב גב' רכאח מזל, הערה: בימ"ש לענייני משפחה בראשון לציון א"פ 53833-03-21 מיום 31.05.2021, על הבעלות של בנימין מאלו (מרים).**
- **הערות אזהרה לטובת המבקשת.**
- **הערת אזהרה ס' 126 לטובת עיריית ת"א, הערה: הימנעות מעשיית עסקה, על בעלי הזכויות הנדונות ועל המבקשת.**

9.2 נסח רישום מקרקעין חלקת מקור 6914/26.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 115393, מיום 03.04.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גו"ח	:	6914/26.
שטח חלקה רשום	:	280 מ"ר.
בעלויות	:	**בנימין מאלו (מרים) – 1/2, בנימין סמדרה – 1/12, בנימין מזל – 1/12, בנימין רביטל- 1/12,בנימין שלומית – 1/12**, רכאח מזל- 1/6[1].

רשומות הערות מסוגים שונים, על הבעלות של בנימין רביטל וכן הערה על מינוי אפוטורופוס (שם המוטב רכאח מזל) על הבעלות של בנימין מאלו (מרים).

בנוסף רשומה על בעלי הזכויות הערת אזהרה סעיף 126 לטובת איי.סי.אר ראם הירקון בע"מ.

[1] **רכאח מזל ובנימין מזל מהווים את אותה גברת. החלטה זו מתייחסת להשבחה הנובעת מהמכר של 5/6 חלקים שבבעלות בעלי הזכויות המודגשים, זאת במסגרת עסקת קומבינציה.**
בגין יתרת הבעלות בחלקה בסך 1/6 חלקים של רכאח מזל, נערכה על ידי החלטה נפרדת במסגרת הסכם קומבינציה נפרד.

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

9.3. חוזה קומבינציה מיום 29.11.2022

הבעלים:

1. מזל רכאח [בגין 1/12 חלקים במקרקעין]
2. שלומית בנימין.
3. מאלו בן ימין (חסויה).
4. סמדרה תלאסאזן.
5. רביטל בן ימין.

היזם: איי.סי.אר ראם הירקון בע"מ.

הבעלים מצהירים כי הינם בעלי 5/6 מזכויות החזקה בחלקת המקור - חלקה 26 בגוש 6914, וכל הבנוי עליה - בית בן 3 קומות ובו 9 דירות המחולקות בין יחידי הבעלים [לרבות בקשר עם 1/6 חלקים נוספים של יחיד הבעלים 1 אשר לגביהם נחתם חוזה קומבינציה נפרד].

הממכר: מלוא זכויות הבניה במגרש אשר הוקנו לבעלים עפ"י טבלאות האיזון וההקצאה, מכוח זכויותיהם בחלקת המקור, וכן החלק היחסי במגרש עליו תנוצלנה זכויות הבניה כאמור, הנמכרות ליזם ע"י הבעלים ולמעט יחידות הבעלים.

יחידות הבעלים: מהווה 5 דירות מגורים באחת או בשתי הקומות התחתונות למגורים בבניין (לפי בחירת היזם), כל אחת בשטח 50 מ"ר פלדלת, וכן מרפסת בשטח שלא יפחת מ-5 מ"ר, לרבות חניה אחת לכל דירה, אשר יבנו ע"י היזם עבור הבעלים.

העסקה: הבעלים מוכרים ליזם את הממכר בתמורה להקמת יחידות הבעלים.

בנוסף לבניית יחידות הבעלים, היזם ישלם לבעלים, ביחד, דמי שכירות בסך 25,000 ₪ + מע"מ לחודש, החל ממועד מסירת החזקה בחלקת המקור ועד קבלת טופס 4.

בנוסף לאמור, ישלם היזם ליחיד הבעלים מס' 3 (מאלו בן ימין) באמצעות יחיד הבעלים מס' 1 (מזל רכאח), אפוטרופוסותה, סך חודשי של 10,000 ₪ לחודש, החל ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד מסירת החזקה בחלקת המקור בשלמותה ליזם.

היזם נוטל על עצמו, בשל כך שהעסקה נשוא חוזה זה הינה "עסקת נטו", את תשלומי מס השבח, היטל ההשבחה ומע"מ בגין שירותי בניה.

הערות הח"מ למצב המשפטי

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישומה האמורה בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולק 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

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס:

מצב קודם

תכנית תא/44 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1142 מיום 20.11.1941.

יעוד	:	"אזור דירות II".
אחוזי בניה	:	40% לקומה.
שטח מגרש מינימלי [2]	:	500 מ"ר, פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת, בהן יוכל שטח מגרש להיות קטן בחמשה עשר אחוז מן המינימום הנ"ל.
מס' קומות	:	בכל הרחובות אשר בשטח תכנית זו לא יעלה גובה הבניינים על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. גובה הבניינים ברחובות, אשר רוחבם אינו עולה על 9 מטרים, לא יעלה על שתי קומות אשר גבהן הכללי לא יעלה על 9 מטרים הנמדדים עד קצה המעקה.
קווי בניין	:	חזית – 4 מ'; צדדי [3] – 3 מ'; אחורי [4] – 5 מ'.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין, בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
גרג' פרטי	:	בחזית הבניין או בצדו, בכפוף לתנאים נוספים.
גזוזטראות	:	תותרנה בתנאים.

תוספת שטחי שירות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר / מפורטת מס' 44 – תכנית אזורית כללית

בהתאם להחלטת הועדה המקומית [156 ב' – 6] מיום 06.12.1995, במבני מגורים הותרה תוספת שטחי שירות כדלהלן:

בניינים צמודי קרקע [בתים משותפים]

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 מהבנין 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 לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.

---

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

[3] **במגרש שהחזית שלו פחותה מ- 15 מ', יהיה מסמכותה של הוועדה המחוזית להקטין את המרחק הצדדי בין הגבול והבנין, אולם בשום מקרה לא יהיה מרחק צדדי כזה מ- 2 מטרים וחצי.**

[4] **גזוזטראות הפונות לחצר האחורית והבולטות מקו הבניין תורשינה, בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבניין האחורי 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** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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 הבנין 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 לבטחון 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, נרשם, כדלהלן, ציטוט: *" אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 "*.

<u>תכנית תא/74</u> 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 ברחובות 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 הבנין לחזית, לצד ולאחור לפי דרישת המהנדס העירוני אשר דרישתו כפופה לאשור ע"י הוועדה המקומית לבנין ולבנין ערים.

ו. שום מבנה לא יוקם על הגג של התוספת בנין בזאת.

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 755</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1171 מיום 01.04.1965.

מטרת התכנית היא:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שמוש קומת עמודים לבניה.

ב. מתן סמכויות לוועדה המקומית להקטנת קו בניה צדדי ל- 2.5 מ'.

ג. לתקן את תכנית בנין העיר המפורטת מס' 44 – תכנית מאוחדת לקביעת אזורים.

<u>תכנית תא/1200</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2123 מיום 03.07.1975.

יעוד: "אזור לתכנון בעתיד".

יחס לתכניות מפורטות ולתכניות פרצלציה הקיימות [סעיף 5 להוראות התכנית], ציטוט: *" התכניות המפורטות ותכניות הרפרצלציה שאושרו בשלבים שונים או קבלו תוקף לפני אישור תכנית זו, תבוטלנה לגבי שלב א' של תכנית זו, אולם תשארנה בתוקפן לגבי אזור לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות תכנית זו."*

שטח לתכנון בעתיד [סעיף 14 להוראות התכנית], ציטוט: *" לא תורשה כל בנייה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד."*

<u>תכנית תא/1680</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
- שטח המבנים והמתקנים המפורטים בהוראות התכנית בסעיף 2 לא יעלה על 40% משטח הגג וגובהו לא יעלה על 2.50 מ' למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ולרדיו.
- הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו בגובה 2.50 מ', בין היתר בתנאים הבאים: היציאות על גגות מדירות של קומה עליונה, היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו. לא תותר יציאה לגג של קומה חלקית.
- על אף האמור לעיל, בהוראות התכנית נכתב כי <u>לא תותר יציאה לגג</u> על גג בניין שנבנה או יבנה עפ"י תב"ע הכוללת בנוי מיוחד וכן לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

<u>תכנית "מ"</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

- התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר תל אביב, ומטרתה לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. בנספח לתוכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מפורטות הוראות וזכויות הבניה בייעודי הקרקע השונים על פי תוכניות החלות.
- ההוראות הרלוונטיות לנכס מושא ההחלטה: במגרשים בשטח שנמוך מ-500 מ"ר בייעוד אזור דירות II על פי תוכנית תא/44 ברחובות ברוחב 9 מ' ויותר, יותר 4 קומות מעל קומת עמודים, עם בניה בשיעור של 40% כולל מרפסות לקומה, סה"כ אחוזי בניה: 146%. מקדם צפיפות - 55 מ"ר.
- בבנייה בקיר משותף - תותר בניה בשיעור של 45% לקומה, סה"כ 165%.
- קווי בניין: לרחוב - כפי שנקבע בתוכנית החלה; לצדדים - 3 מ'; אחורי - 5 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

<u>תכנית "ע" פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.</u>

- תכנית מתאר מקומית החלה על תחום מרחב התכנון המקומי תל אביב-יפו ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף אחת בבניין מגורים, שגובהה יהיה 2.2 מ', אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן להקים עוד קומת מרתף. במקרה זה קומת המרתף הנוספת, התחתונה, תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד וגובהה יהיה 2.4 מ'.
- שטח המרתף לפי גודל הקומה הטיפוסית והשימושים המותרים בו: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- ביתרת השטח תותר הקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- לא יורשו מגורים במרתף.
- קומת מרתף מוגדרת עפ"י סעיף 1.9 להוראות התוכנית: חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ- 0.5 מ' מהמפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.

<u>תכנית "ס" פורסמה למתן תוקף בי.פ 3672 מיום 25.06.1989.</u>

- תכנית דירות על גגות בבניינים קיימים.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים.
- "דירת גג"- מערכת חדרים וחדרי שירות המשמשת למגורי משפחה אחת והנבנית על גג בניין מגורים קיים.
- התכנית קובעת, כי הוראותיה יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים בתחום תכנית זו, שנבנו עפ"י הוראות התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

א. בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

ב. בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

ג. בניין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית במספר תנאים ביניהם שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.

- בבניינים בהתאם לסעיפים א ו-ב לעיל מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד ומקום בו קיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד. במידה וקיימת יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות. אם קיימת יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר בניה בהתאם להוראות תכנית זו, ללא שינוי במספר הדירות, אלא אם כן הבעלים יבקש להפחית את מספר הדירות בכפוף לנאמר בסעיף ב.5 שבהוראות התכנית.
- בבניינים בהתאם לסעיף ג לעיל מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.
- שטח דירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית.

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

- השטח המותר לבניה על הגג לפי תכנית זו, הינו תוספת לאחוזי הבניה עפ"י תכניות שבתוקף. כמו כן לא יותר לחלק את הזכות הניתנת לבניה על הגג לקומות שמתחתיו.
- התכנית קובעת גם כי בבנייני מגורים עפ"י סעיפים א ו-ב לעיל, מותר יהיה להקים 2 דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כל אחת אם קוימו התנאים הבאים:

א. לא מוצו בבניין הזכויות ליחידות הדיור המותרות עפ"י התכניות הראשיות.

ב. לאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים, יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת 2 יח"ד. שטח גג פנוי לא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.

- התכנית מאפשרת הקמת פרגולות וכן מעלית חיצונית, במסגרת קוי הבניין ומעבר לקוי הבניין בתנאים המצוינים.
- יחס התכנית לתכנית "מ": הוראות תכנית מתאר "מ" חלות על כל בניין מגורים קיים בכל הקשור לזכויות בניה בקומות מתחת למפלס הגג בלבד.
- הוראות הבניה מעל מפלס הגג תהיינה בהתאם להוראות תכנית זו (מתאר מקומית חלקית "ס").
- תנאים למתן היתר עפ"י תכנית זו:

א. ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין כולו ע"י בוני דירת/דירות הגג שיכלול ביו היתר: טיח, סיוד, גידור וגינון, הסרת/החלפת מרזבים, העברת המתקנים שעל גג הבניין אל הגג החדש ועוד.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות תנאים ביחס לעיצוב הבניינים, אם לדעתה יש במבנה או בקבוצת מבנים, עיצוב מיוחד.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הריסה וכל בניה שנעשתה ללא היתר, גם אם אין לה קשר לבניה המבוקשת על הגג.

<u>תכנית "ג" פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.</u>

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר "1680".
- התכנית קובעת כי שטחם של חדרי היציאה לגג בגגות שטוחים לא יעלו על 23 מ"ר כאשר שטח זה כולל את שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות והינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג במספר מקרים וביניהם מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים, לרבות שטח חדרי היציאה לגג, לא יעלה על 50% משטח הגג.
- התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג.

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 "ע–1"</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ע"-מרתפים.
- הגדרת "קומת מרתף": חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ושמרבית (מעל 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים, כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת). בנוסף ל- 2 קומות המרתף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.
- תכסית המרתפים 80% משטח המגרש.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו, לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו, לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לתפקוד הבניין.
- התכנית קובעת כי התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בבנייני מגורים (עם וללא דירות צמודות קרקע) הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים כהגדרתם בפרק 8 בהוראות התכנית וכן שהתכליות בקומות המרתף התחתונות הינן שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.
- עפ"י פירוט ההוראות הנוספות בטבלת התכליות המתייחסות לבנייני מגורים עם ו/או ללא דירות צמודות קרקע, לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים, יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין, כאשר כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
- בבניינים עם יחידות דיור צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אלי הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
- בבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית, או נבנו ללא היתר, או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, הכל לפני תחילת תכנית ע' מרתפים, רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כל הדיירים אלא בבעלות פרטית.

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 פורסמה למתן תוקף ביום 5397 מיום 18.05.2005.</u>

- 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>תמ"א 38 תיקון 1 א' פורסמה למתן תוקף ביום 5704 מיום 16.08.2007.</u>

- 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.

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 2 פורסמה למתן תוקף ביפ. 6069 מיום 10.03.2010.</u>

- 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.

6. 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.

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

- 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.

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 - 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 14-11 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.

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.</u>

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:
  - ❖ תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
  - ❖ תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
    - **א.** שטח של 1.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
    - **ב.** שטח של 2.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
    - **ג.** שטח של 3 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
    - **ד.** שטח של 3.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
  - ❖ קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
  - ❖ ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
  - ❖ תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
  - ❖ ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות.

    למרות האמור רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הק' הקיימות גם ק' מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון ק' שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי 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

- ❖ ק' טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של ק' טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- ❖ במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של ק' טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בק' המפולשת.
- ❖ תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- ❖ תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:
- *אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1. הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".*
- סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "*מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:*
בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".
עפ"י סעיף 23 א': "*יאושרה תכנית לפי סעיף 23 , לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה".*
עפ"י סעיף 23 ב': "*קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה , באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".*

<u>תכנית תא</u>/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

- התוכנית מהווה תוכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב-יפו המהווה את מדיניות התכנון העירונית וחלה על שטח העיר כולה.
- התוכנית אינה מהווה תוכנית מפורטת ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
- בהתאם למסמכי התוכנית, הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם תכנון מס' 502 ב' - טיילת וחוף מרכז ת"א, בייעוד "אזור מגורים בבניה רבת קומות עם חזית מסחרית, אזור מוטה מלונאות".
- עפ"י הנספח עיצובי עירוני המצורף לתוכנית, מסומן הנכס נשוא חוות הדעת מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה, באזור בו תותר בנייה עד לגובה של 25 קומות.

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 0190447–507 (**תא**/3690) **פורסמה למתן תוקף בי.פ 7576 מיום 28.08.2017.**

התכנית הנדונה מהווה תכנית נקודתית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, והיא מייעדת את החלקה הנדונה כ- "מגורים, מסחר ותיירות" [תא שטח 1 (בחלק)].

מטרת התכנית

פיתוח המתחם שבין הרחובות הרברט סמואל, הירקון, הרב קוק וגאולה, וקביעת זכויות הבנייה בהתאם למדיניות הועדה המקומית, כחלק מרצף הפיתוח לאורך קו החוף.
על ידי הקמה ופיתוח של אזור מגורים ומלונאות משולב במסחר והרחבת רחוב הירקון.

עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד קרקע מאזור לתכנון בעתיד לייעוד מגורים מסחר ותיירות ולייעוד שטח פרטי פתוח.
- קביעת זכויות והוראות בניה לשימושים השונים הכוללים : מגורים, מלונאות ומסחר, וקביעת מספר הקומות והנחיות בינוי.
- הרחבת רח' הירקון מ - 10 מ' ל - 21 מ'.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- קביעת זיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

ייעודי קרקע ושימושים

מתחת לפני הקרקע

הוראות תכנית "ע-1" יחולו בתחום תכנית זו.

קומת קרקע

1. מסחר, כניסה למרתפי חניה, שטחי שירות ומתקנים טכניים.
2. לובי למגורים ולמלון, שטחים עיקריים למלונאות והשימושים הנלווים להם, וחדרים טכניים.
3. לובי למבנים ומוסדות ציבור, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימוש זה.

קומות 1-5

1. שימושי מלונאות הכוללים חדרי מלון, חדרי ישיבות וכינוסים, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיו"ב, והשימושים הנלווים להם, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים, ומרחבים מוגנים.
2. מבנים ומוסדות ציבור, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימוש זה.

קומות מעבר

1. קומת מעבר בין קומות המסד לקומות שמעל, בגובה ברוטו של 6 מ' אשר תכלול שטחים לשימוש משותף של המגורים והמלונאות כגון בריכת שחייה, בית קפה, מרפסת גג/שמש פתוחה, גלריה ושטחי שירות לצרכי המבנה כולו.
2. ומוסדות ציבור, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימוש זה.

קומות 6-8

שימושי מלונאות בכוללים חדרי מלון, חדרי ישיבות וכינוסים, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיו"ב, והשימושים הנלווים להם, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים, ומרחבים מוגנים.

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

קומות 1-10 (10 הקומות הגבוהות בבניין - מעל קומת הקרקע ו- 8 קומות המלונאות)

1. בקומות אלו יותרו מגורים, מתקנים וחדרים טכניים.
2. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.

קומת גג

1. בגובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו.
2. שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח

1. גובה המבנה לא יעלה על 85 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה ויכלול עד 19 קומות מעל קומת כניסה גבוהה [עד 6 מ' ברוטו] על הגג.
2. רוחב חזית המגדל לכיוון מזרח ולכיוון מערב לא יעלה על 25 מ', לא כולל מרפסות.
3. תכסית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר ברוטו [לא כולל מרפסות].
4. תחום איתור למיקום המגדל מסומן בתשריט.
5. גובה קומת מעבר לא תעלה על 6 מ' ברוטו.
6. גובה קומת מלון/מגורים לא תעלה על 3.6 מ' ברוטו.

הוראות קווי בניין

1. קו בניין 4 מ' לרחוב הירקון לאחר הרחבת הרחוב.
2. קו בניין 4 מ' לרחוב גאולה.
3. קו בניין 4 מ' לרחוב הרב קוק.
4. קו בניין צדדי 0 מ' לשפ"פ שבתא שטח מס' 5.
5. תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 1.6 מ' מכל קווי הבניין, בכל קומות המגדל.

זכויות בנייה מאושרות (בהתאם לטבלה שבסעיף מס' 5 בתקנון התכנית)

1. זכויות הבנייה מתחת לכניסה הקובעת יהיו עפ"י תכנית "ע-1".
2. חובת הקמת מסחר בקומת קרקע בשטח מינימלי של 400 מ"ר שטח עיקרי + 120 מ"ר שטחי שירות.
3. חלוקת שטחי המרפסות תהיה לפי המפתח הבא: עד 12 מ"ר ליח"ד ו- 8 מ"ר לחדר מלון.
4. תותר הבלטת המרפסות בשיעור של 1.6 מ' מקווי הבניין הקדמיים בקומות המלון.
5. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות, תבוטלנה.
6. תתאפשר המרה של שטחי בנייה עיקריים ושטחי שרות בהתאמה משימוש של מגורים למלונאות ו/או מסחר.

הנחיות מיוחדות

1. צפיפות - תמהיל דירות לפי מדיניות וועדה הקומית לעת הוצאת היתר בניה, שטח יח"ד מינימלי 50 מ"ר ברוטו.
2. תמהיל הדירות - סך כל "הדירות הקטנות" [דירות ששטחן הכולל (העיקרי ושירות - "פלדלת") אינו עולה על 80 מ"ר] בפרויקט לא יפחת מ- 20% מסך כל הדירות.

אדריכלות

המבואה לשימוש הציבורי כאמור, תמוקם בקומת הקרקע, ותוקצה לה כניסה נפרדת.

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

הערות לטבלת זכויות:

ככל שיתוכננו ויבוצעו ממ"קים, ולא ממ"דים, הפרש השטח [בין שטח הממ"ק לממ"ד] יצורף לשטח העיקרי, ולא יותר מ-12 מ"ר ליחידת דיור.

מסחר

1. החזית הפונה לרחוב הירקון תהיה חזית מסחרית, לרבות לובי כניסה למלון.
2. חלק משמעותי מהחזיתות הפונות לרחוב גאולה ולרחוב הרב קוק יהווה חזית מסחרית [באופן שיצור רצף עם החזית המסחרית של רחוב הירקון] אך יחד עם זאת, תתאפשר גמישות בהכנסת שימושים תפעוליים בקומת הקרקע.

טבלת זכויות והוראות בנייה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש [מ"ר]	שטח בניה [מ"ר]			מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת [מטר]	מספר קומות	קו בנין [מטר]	
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	צידי - ימני	קדמי
				עיקרי	שירות						
מגורים מסחר ותיירות	מסחר	1	2,903	400	120	520	-	85	20	0	4
מגורים מסחר ותיירות	תיירות	1	2,903	8,170 (1)	3,773	11,943	276	85	20	0	4
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	1	2,903	5,966 (2)	2,012	7,978	78	85	20	0	4
מגורים מסחר ותיירות	מבנים ומוסדות וציבור	1	2,903	200	80	280	0	85	20	0	4

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו.

הערה ברמת הטבלה

1. ניתן להמיר שטחי בניה עיקריים ושירות ממגורים למלונאות ו/או מסחר.
2. לא ניתן להמיר שטחים משימוש מלונאות לשימושים אחרים. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
3. שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת לבניין יהיו עפ"י תכנית "ע-1".
4. יוקצו 50 מקומות חניה ציבוריים במרתפי חניה. מקומות אלה יהיו בנוסף למקומות החניה המיועדים לשימושי קרקע השונים לפי התקן לצורך מימוש האמור לעיל יתווספו עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המרבי המותר עפ"י תכנית "ע-1".
5. גובה המבנה וסה"כ הקומות מתייחס לכלל השימושים בבניין.
6. ככל שיתכוננו ויבוצעו ממ"קים ולא ממ"דים, הפרש השטח יצורף לשטח העיקרי ולא יותר מ- 12 מ"ר ליח"ד.
7. תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 1.6 מ' מכל קווי הבניין בכל קומת המגדל.
8. קו בניין צדי-ימני - 0 מ' לתא שטח מס' 5 [שהם 4 מ' לחלקות 30, 115].
9. קו בנין קדמי - 4 מ' - קו בנין קדמי לרחוב גאולה, לרחוב הירקון, לרחוב הרב קוק.
10. זכויות הבנייה נגזרו גם משטח השפ"פ שגודלו 241 מ"ר, ושטח שני המגרשים הסחירים יחד הינו 3,144 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה

(1) 624 מ"ר מתוך שטחי בנייה עיקריים המיועדים לתיירות יוקצו לטובת שטחי גזוזטראות ו/או מרפסות בלבד.

(2) 936 מ"ר מתוך שטחי בנייה עיקריים המיועדים למגורים יוקצו לטובת שטחי גזוזטראות ו/או מרפסות 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

<u>הוראות נוספות</u>

<u>עיצוב אדריכלי</u>

1. התכנית תקבע הוראות לעניין: מיקום שטחי המסחר, אורך, עומק החזית וחלוקתה.
2. המספר הסופי של היחידות המלונאיות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
3. מיקום השטח הציבורי יהיה בקומת הקרקע ו/או המסד ו/או בקומת המעבר, וייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם לשימוש שיבחר.

<u>דרכים תנועה ו/או חניה</u>

1. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
   תקן חניה לרכב דו-גלגלי יהיה לפי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25 ביוני 2012.
   לא ניתן יהיה להקצות מקומות חניה פרטיים נוספים מעבר למספר הקבוע בתקן לעת הוצאת ההיתר.
2. החניה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).
3. הסדרי התנועה ופיתוח שטח ברחוב הירקון בתחום הדרך כפי שמצוינים במסמכי התכנית הינם זמניים. עיריית תל אביב רשאית לשנות הסדרים אלה ולבטל את נתיבי התחבורה האוטובוסים, את מפרצי החנייה, להרחיב את נתיבי התנועה ברחוב הירקון ו/או לקבוע מדרכה ופיתוח שטח ככל שתמצא לנכון וזאת ללא צורך בהסכמת בעלים בחלקות הסמוכות.
4. יוקצו 50 מקומות חניה לציבור במרתפי החניה [בבעלות פרטית]. מקומות חניה אלו יהיו בנוסף למקומות החניה המיועדים לשימושי הקרקע השונים לפי התקן. לא תותר הצמדה ליחידות הדיור של מקומות החניה לציבור, והן ינוהלו כחניון ציבורי.
5. יותרו עד 6 קומות מרתף [לפי תכנית "ע-1"].

<u>סטייה ניכרת</u>

1. הקלות בקווי בניין ובגובה יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה תשס"ב 2002.
2. לא ניתן להעביר שטחים משימוש מלונאות לשימושים אחרים.
   סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה תשס"ב 2002.
3. את השטחים הייעודיים עבור מרפסות כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה לא ניתן לנייד לשימוש אחר.
   סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה תשס"ב 2002.

<u>תנאים למתן היתר בניה [בתמצות רב]</u>

- אישור רשות התעופה האזרחית.
- אישור עדכני של משרד הביטחון למבנה אשר גובהו עולה על 70 מ' מעל פני הים.
- הכנת תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי לאישור הוועדה המקומית, בכפוף להוראות התכנית.
- לשימוש המלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/1/12.
- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בנייה ירוקה ואישורם של מה"ע או מי מטעמו.
- אישור רשות איכות הסביבה.
- רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לחלק המלונאי של הפרויקט.
- הבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה והבטחת רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור כמפורט בתשריט.
- היתר להזרמת מי תהום לים.

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

- מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית בגין החלק היחסי של מבקשי ההיתר, או תשלום מלוא הסכומים שהוועדה נדרשה לשלם, עד אותה העת, ככל שנדרשה בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק יחסי של אותם המקרקעין בתכנית.
- אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב - יפו לנושא מטרדים סביבתיים.
- חו"ד הרשות לאיכות הסביבה תל אביב, לצורך מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים כתוצאה מהפעילות המתוכננת עפ"י התכנית.
- בניית גובה הבניין בכפוף להוראות התכנית.
- אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת.
- הוצאת היתר בניה למלונאות תהיה תנאי להוצאת היתר בניה למגורים וביצוע שטחי המלונאות יהיה תנאי לביצוע שטחי המגורים.

<u>ניהול מי נגר</u>

תכסית – יש להשאיר לפחות 15% מהשטח של תאי שטח 1 ו-5 מעל ומתחת לפני הקרקע, פנויים לטובת החדרת מי נגר עילי.

השטח לחלחול כנקוב לעיל, יהיה לכל תא שטח בנפרד, ו/או לתאי השטח במשותף.

תכנית "ע-1" לא תחול בתחום התכנית בנושא זה.

<u>מימוש התכנית</u>

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.

<u>איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים</u>

כעולה משומת המבקשת, כאמור לעיל, התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה ולפיהן, זכויות הבעלים בחלקת מקור 26 הנדונה מהוות הוקצו 6.64% חלקים במגרש מס' 1.

הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב החליטה בישיבתה מס' 1412 מיום 26.02.2024 לתקן טעות סופר בטבלאות האיחוד והחלוקה, אשר אינה מכילה את סך החלקים שאינו שלם במגרש מס' 1.

בהמשך להנ"ל, עודכן החלק היחסי של חלקות המקור במצב היוצא במגרש מס' 1, כדלקמן:

חלקה 25 - 13.68%.

חלקה 26 - 6.62%.

חלקה 27 - 6.52%.

חלקה 28 - 15.19%.

חלקה 29 - 14.74%.

חלקה 34 - 13.79%.

חלקה 35 - 14.49%.

חלקה 36 - 14.96%.

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

רישוי – מצב קיים

היתרי בניה חלקת מקור 26 - מצב קודם[5]

מעיון בתיק הבניין המקוון באתר המידע ההנדסי של עיריית תל אביב-יפו נמצאו בן היתר, מסמכי הרישוי הרלוונטיים הבאים:

- **היתר בניה מס' 413** מיום 14.03.1935, המתיר שינוי בקומה והוספת 2 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ. בניין קומות: 5 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ בכול קומה.
- **היתר בניה מס' 1312** מיום 12.09.1935, המתיר הוספת מחסן לבניין הקיים בשלוש קומות.
- **היתר בניה מס' 3/19** מיום 08.03.1987, המתיר החלפת ושיפוץ קירות של דירת גג בשטח של 35 מ"ר בערך, כפוף להתחייבות מיום 07.01.1987.
- ביום 29.06.1931 ניתנה **תעודת גמר מס' 215** למבנה ברחוב הירקון 35א' שנבנה לפי היתר בניה מס' 598, 269 ו- 1223 המכיל שלוש קומות ו- 12 חדרים וחדרי שירות.

רישוי – מצב חדש (לידיעה)

- **היתר בניה מס' 24-0361** מיום 08.08.2024, המתיר הריסת 8 המבנים הקיימים על המגרשים, בני 2-3 קומות ומגרש חנייה, חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של כ- 14 מ' עם עוגני קרקע זמניים לכיון המגרשים הסמוכים.
- **בקשה מס' 23-0346**

בגין הפרויקט הנדון הוגשה תכנית בקשה להיתר מס' 23-0346 הכוללת הקמת מבנה המורכב מ- 2 אגפים, אגף דרומי בן 7 קומות מסד מרקמיות ואגף צפוני ובו מגדל בן 22 קומות, הכוללים יחד: קומת קרקע+ 6 קומות מסד+ קומת מעבר/ גג פתוח+ 14 קומות מגדל+ גג טכני.

שימושי הפרויקט: 67 יחידות דיור, מלון הכולל 254 יחידות אירוח, שטח לצרכי ציבור באגף הצפוני עבור "בית הצעירים הבינלאומי של עיריית תל אביב יפו" ומסחר בהיקף קומת הקרקע.

המבנה ייבנה מעל 4 קומות מרתפי חניה ומרתף עליון, גלריה חלקית ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי.

שטח הפרויקט בכללותו ברוטו הינו 32,460 מ"ר[6] [עילי + תת"ק].

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשות מס' הקלות כמפורט להלן:

- תוספת קומה אחת מעבר למספר הקומות הכולל של המגדל כמוגדר בתב"ע תוך שמירה על השטחים המותרים לכל שימוש וללא חריגה מגובה הכולל המותר [85.00+] כפי שאושר בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- עוגני קרקע זמניים.

[5] **בנוסף אותרו תוכניות להיתר בניה שמספרן 269, 534, 598, 1223 ו-1225, אשר לגביהן לא נמצא היתר מילולי.**

[6] **שטח מגורים עילי - 8,346 מ"ר; שטח מלונאות עילי - 12,008 מ"ר; שטח מסחר עילי - 559 מ"ר; שטחי ציבור - 198 מ"ר; שטח תת"ק - 11,349 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

- שינוי מיקום השימושים השונים בתוך קומות המבנה. הזזת "קומת מעבר" מקומה 6 לקומה 7 וצמצום ל-2 קומות מלונאיות מעל קומת המעבר במגדל. העברת קומה מלונאית מהמגדל למבנה המרקמי.
- הגבהת קומה טיפוסית 6 מעל מפלס הכניסה [קומת מבנה המסד העליונה] עד גובה מקסימלי של 5 מ', כפי שאושר בתכנית העיצוב האדריכלי.
- הגבהת קומה מלונאית עליונה במגדל [קומה 9 מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומה 0] מ-3.6 ל- 6.0.
- הגדלת שטחי מרפסות מעבר ל- 12 מ"ר מתוך שטחי הבניה העיקריים המותרים לפי תב"ע לטובת מרפסות.

טבלת מאזן חניה			
מהות	פרטי	נגישות	תפעולי
ביקוש	124	5	4
היצע	112	5	4
חוסר	12	0	0

בהתאם להחלטת ועדה מיום 17.7.2024, הוחלט לאשר את ההקלות ולאשר פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה חסרים [השתתפות בקרן חניה].

<u>הערות הח"מ למיצב התכנוני והרישוי</u>

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

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, 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 שווים 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 לתתו 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.

11.2.2.4 **במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).**

11.3 ברע"א 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 המועד הקובע.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישת 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.

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 (לחלק הנישום 5/6 בחלקת מקור 26) [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תכנית 507-0190447 [תא/3690]	17.09.2017	₪ 3,664,723	לא חלה השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- תיאור הנכס והסביבה.
- המצב הפיזי.
- המצב המשפטי.
- המצב התכנוני והרישוי.

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 בהתאם לשומת המשיבה מיום 13.04.2026

גורמים ושיקולים בהערכה

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

א. מיקום הנכס ברח' הירקון 35א בחלק המערבי של בתל אביב.

ב. ההערכה מתייחסת ל- 5/6 חלקים בחלקת מקור מס' 26 בגוש 6914 המהווה כיום חלק מחלקה 128 בגוש 6914 המהווה את מגרש מס' 1 בתכנית 3690 .

ג. תכנית 1680 - –השבחה חושבה בגין אפשרות להקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר בהתחשב בקיומה של דירת גג עפ"י היתר לא חלה השבחה בגין תכנית 1680.

ד. תכנית ע1 - –בהתחשב במבנה הקיים השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס במצבו לפיכך לדעתי לא חלה השבחה.

ה. מצב תכנוני קודם לתכנית 3690 חושב עפ"י השימוש הטוב והיעיל חלקת מקור 26.
בחלקת מקור 26 השימוש הטוב ויעיל הנכס במצב קודם הינו המבנה הקיים עפ"י היתר הבניה.

ו. מצב תכנוני חדש חושב עפ"י הוראות תכנית 3690 כמפורט להלן:

- הובא בחשבון היקף השטחים המוערכים.
- הובא בחשבון כי הבעלות הינה במושע.
- במגרש הנדון נקבעו 280 מ"ר שטחי ציבור. בהתאם להנחיית מזמין השומה הופחתו עלויות להקמת שטחים אלה משווי במצב חדש.
- הובאה בחשבון החלטת השמאי המכריע דוד דדון בתכנית 3690 הנדונה.

ז. הובא בחשבון שווי נכסי מקרקעין דומים בסביבה במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

נתוני השוואה למועד קובע 3690

ערכי שווי למגורים - מחירי דירות בבניינים וותיקים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר	שווי מ"ר בנוי
05/12/2017	6916	12	הרב קוק 22	54	3	1930	₪ 2,800,000	₪ 51,852
07/02/2016	6916	20	אהרונסון 29	38	2	1930	₪ 1,850,000	₪ 48,684
29/02/2016	6916	57	הכובשים 28	48	2	1960	₪ 2,100,000	₪ 43,750
26/09/2016	6915	23	יונה הנביא 40	94	2	1970	₪ 4,225,000	₪ 44,947
11/04/2016	6915	40	גאולה 35	80	3	1970	₪ 3,000,000	₪ 37,500
08/02/2016	6907	11	הירקון 65	85	4	1948	₪ 3,200,000	₪ 37,647
15/03/2016	6914	74	יונה הנביא 26	136	1	1937	₪ 4,650,000	₪ 34,191
21/03/2016	6916	48	אהרונסון 20	65	3	1970	₪ 3,000,000	₪ 46,154
28/03/2016	6914	59	גאולה 10	61		1971	₪ 3,000,000	₪ 49,180
28/03/2016	6914	84	גאולה 23	84	3	1940	₪ 3,700,000	₪ 44,048
05/06/2016	6914	72	יונה הנביא 28	94		1930	₪ 3,200,000	₪ 34,043
13/06/2017	6914	74	יונה הנביא 26	58	2.5	1930	₪ 2,500,000	₪ 43,103
							ממוצע	₪ 42,925

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

בהתחשב במצבם הפיזי של הבניינים נקבע שווי מ"ר בנוי במצב בחלקת מקור מס' 26 כדלקמן:

כתובת	חלקה	שווי מ"ר בנוי
הירקון 35 א'	חלקה 26	38,000

<u>ערכי שווי למגורים במגדלים חדשים במצב חדש:</u>

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס:

מקור	שמאי	מועד קובע	מועד הכרעה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה למגורים
שומה מכרעת	דר' גד נתן	08/09/2015	01/11/2016	7229	63-66, 83	דניאל 2-8	₪40,000
שומה מכרעת	אלי כהן	26/04/2017	05/11/2017	6916	122, 125, 127	הירקון 29	₪60,000
שומה מכרעת	גבע בלטר	06/01/2017	09/08/2018	7229	35-37	הירקון 11	₪33,000
שומה מכרעת	בועז קוט	17/05/2016	27/12/2018	6916	41	הירקון 29	₪35,000
שומה מכרעת	משה נדם	17/05/2016	03/02/2019	6916	74	זרובבל 5	₪29,842
שומה מכרעת	שושי שרביט שפירא	17/06/2015	01/07/2019	6909	120	הירקון 51	₪49,000

הערה: שומת אלי כהן מתייחסת לקומה עליונה.

<u>ערכי שווי למגורים במגדלים חדשים:</u>

תאריך	גו"ח	תאריך	מחיר ב-₪	שטח במ"ר	שנת בניה	קומה	קומות בבניין	מחיר למ"ר ב-₪
27/10/2015	6916/127	הירקון 29	4,370,000	50	2016	11	18	87,400
08/11/2015	6916/118	הרברט סמואל 28	20,886,000	188	2012	8	23	111,096
28/12/2015	7229/107	הרברט סמואל 28	19,300,000	240	2015	4		80,417
03/03/2016	6916/127	הירקון 29	4,510,000	65	2016	13	18	69,385
08/03/2016	6916/127	הירקון 29	10,100,000	132	2016	15	18	76,515
04/04/2016	6916/118	הרברט סמואל 28	8,500,000	95	2013	18	23	89,474
28/04/2016	6916/127	הרב קוק 1	11,300,000	168	2017	12	15	67,262
26/06/2016	6916/127	הירקון 29	11,416,000	149	2017	14	18	76,617
29/06/2016	7229/107	הרברט סמואל 10	16,850,000	190	2015	1		88,684
15/04/2018	6916/127	הירקון 29	7,400,000	86	2018	12		86,047
10/10/2018	6916/127	הירקון 29	3,950,000	56	2017	5	19	70,536
							ממוצע	82,130

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה:</u>

שווי ממוצע למ"ר בנוי	82,130
בניכוי מעמ	70,197
בניכוי רווח יזמי	56,157
בניכוי עלות בניה	38,200
שווי מ"ר מבונה	38,200
מגדלים	38,200

לאחר שקלול הנתונים ובהתחשב בשומה מכרעת שנערכה במתחם הנדון ע"י השמאי המכריע דוד דדון הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים במגדלי מגורים בסכום של 38,600 ₪. עלות הבניה שהובאה בחשבון מגלמת שטחי שירות, חניה, שטחים נילווים וכד'.

השווי למ"ר מבונה מגלם דירות מיוחדות, שטחי שירות, שטחים נילווים, חניה 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

ערכי שווי למסחר:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
20/11/2014	הירקון 38	14	₪600,000	₪42,857
12/08/2015	הירקון 38	25	₪1,230,000	₪49,200
05/11/2015	הירקון 19	12	₪544,927	₪45,411
06/07/2016	זרובבל 25	46	₪1,400,000	₪30,435
			ממוצע שווי מ"ר בנוי	₪42,000
			בנכוי יזמות	₪35,000
			בנכוי עלויות	₪30,000

להלן ערכי שווי שהתקבלו בשומות מכריעות למסחר:

מקור	שמאי	מועד קובע	מועד ההכרעה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה למסחר
שומה מכרעת	שלומי יפה	30/03/2016	02/01/2018	6909	34	הירקון 54	₪30,000
שומה מכרעת	דר' גד נתן נתן	08/09/2015	01/11/2016	7229	83, 63-66	דניאל 8-2	₪29,000
שומה מכרעת	בועז קוט	17/05/2016	27/12/2018	6916	41	הירקון 29	₪30,000
שומה מכרעת	משה נדם	17/05/2016	03/02/2019	6916	74	זרובבל 5	₪30,000

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח	מחיר	שווי מ"ר
21/04/2015	7229	107	הרברט סמואל 10	622	₪27,140,000	₪43,633
					בניכוי יזמות	₪36,361
					בניכוי עלויות בניה	₪29,361

בהתחשב במיקום ובהכרעת השמאי המכריע דוד דדון בנכס הנדון יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר למועד הקובע – 30,000 ₪ מגלם שטחי שירות ומגלם חצר.

ערכי שווי למלונאות:

1. מתוך פרסום בעיתון "כלכליסט" מיום 27/3/13 מלון ישרוטל טאואר – מלון עסקים ותיק בו 90 יחידות מלונאיות המתפרסות על כ- 5,000 מ"ר (4,780 מ"ר עיקרי)– נמכר עבור 146 מיליון שקל, כ- 1,620,000 ₪ לחדר.

המלון נבנה בשנת 2003.

ניתוח העסקה:

146,000,000/1.15 ₪ = במעוגל – 127,000,000 ₪

עלויות מופחתות 700,000ש"ח X 90 חדרים = (63,000,000 ₪)

יתרה לקרקע - 64,000,000 ₪

שווי למ"ר עיקרי – 64,000,000/4780 = במעוגל 13,400 ש"ח

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. ברחוב הירקון 19 / הרברט סמואל 28 נמכר ב- 7/4/14 הפרוייקט החדש : sea one. העסקה ל50% מהזכויות מדווחת באתר רשות המיסים – 202,776,112 ₪ מתייחסת למלון בן 213 חדרים, חניון ציבורי ו- 2 דירות מגורים שטרם נמכרו.

בנטרול רכיבי החניון והמגורים שווי המיוחס למלונאות : 372,000,000 ₪

ניתוח העסקה :

372,000,000/1.2 ₪ = במעוגל 310,000,000 ₪

עלויות 830,000ש"ח X 213 חדרים = (177,000,000 ₪)

יתרה לקרקע 133,000,000 ₪

שווי למ"ר עיקרי – 133,000,000/10,211 = במעוגל 13,000 ש"ח

<u>שומות מכריעות :</u>

מקור	שמאי	מועד קובע	מועד ההכרעה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה לתיירות	הערה
שומה מכרעת	דר' גד נתן	08/09/2015	01/11/2016	7229	63-66,83	דניאל 2-8	₪8,700	ישנה טעות אריתמטית בחישובו- היתרה לקרקע יוצאת 134,589,667 ₪ סה"כ מ"ר 10,211 ומקבל שווי מ"ר מבונה בסך **13,180** ₪
שומה מכרעת	נאוה סירקיס	26/05/2014	01/02/2016	6907	29	הירקון 74	₪10,000	
שומה מכרעת	שמואל רוזנברג	25/06/2014	17/01/2017	6933	92	ברנר 2	₪9,000	
שומה מכרעת	גבע בלטר	06/01/2017	09/08/2018	7229	35-37	בהירקון 11	₪11,500	
שומה מכרעת	בועז קוט	17/05/2016	27/12/2018	6916	41	הירקון 29	₪10,000	
שומה מכרעת	משה נדם	17/05/2016	03/02/2019	6916	74	זרובבל 5	₪10,000	
שומה מכרעת	שושי שרביט שפירא	17/06/2015	01/07/2019	6909	120	הירקון 51	₪9,500	

בהתחשב במיקום המגרש ובמועד הקובע ובהחלטת השמאי המכריע דוד דדון בנכס הנדון, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך של 11,000 ₪ למ"ר מלונאות מגלם שטחי שירות, חניה ושטחים נלווים.

<u>ריכוז ערכי שווי :</u>

יעוד	שווי מ"ר מבונה
מגורים בנוי מצב קודם	₪38,000
מגורים מבונה מצב חדש	₪38,600
מסחר	₪30,000
מלונאות	₪11,000

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

<u>תחשיב - תכנית תא/3690:</u>

<u>שווי במצב תכנוני חדש –עפ"י הכרעת שמאי מכריע</u>:

שימוש	שטח עיקרי	מס' יחד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים	5,030	78	64	76	₪38,600	₪ 230,287,600
מסחר	400				₪30,000	₪ 12,000,000
מלונאות	7,546	276			₪11,000	₪ 83,006,000
סה"כ	12,976					₪ 325,293,600
הפחתה לגודל וערוב שימושים					0.92	₪299,270,112
הפחתת עלות הקמת מבנה ציבור				280	₪7,500	₪2,100,000
הפחתת עלויות הריסה						₪1,000,000
הפחתת עלות עודפת למי תהום עפ"י שמאי מכריע						₪5,151,000
סה"כ לאחר הפחתות						₪291,019,112
הפחתה למושעא ודחיה						0.9
סה"כ שווי לאחר התאמות						₪261,917,201
סה"כ שווי במצב חדש						₪261,917,200
חלק יחסי מוקצה לחלקה 26						6.64%
שווי מצב חדש לחלקה 26 בשלמות						**₪17,393,668**

<u>שווי במצב תכנוני קודם</u>:

חלקה	כתובת	שטח החלקה במ"ר	שטח בנוי	שווי בנוי	סה"כ שווי
26	הירקון 35 א'	280	342	38,000	12,996,000

<u>ההשבחה:</u>

שווי במצב חדש לחלקה 26	₪17,393,668
שווי במצב קודם לחלקה 26	₪12,996,000
ההשבחה לחלקה 26	₪4,397,668
חלקים נישומים	0.8333
ההשבחה לחלקים הנישומים	**₪3,664,723**
היטל ההשבחה	**₪1,832,362**

<u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית תא/3690 ולמועד הקובע 17/09/2017 הינה כדלקמן:

שווי במצב חדש לחלקה 26	₪17,393,668
שווי במצב קודם לחלקה 26	₪12,996,000
ההשבחה לחלקה 26	₪4,397,668
חלקים נישומים	0.8333
ההשבחה לחלקים הנישומים	**₪3,664,723**
היטל ההשבחה	**₪1,832,362**

השומה מתייחסת ל- 5/6 חלקים בחלקת המקור מס' 26 ו- 17399/314400 חלקים בחלקה 128 בגוש 6914.

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

עמדת שמאיות המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 12.07.2026

שומת הועדה ושומות מכריעות קודמות

היטל ההשבחה במקרה דנן נדרש בגין מימוש בדרך של מכר, לפי הסכם למכירת זכויותיהם של בעלי חלקת מקור מס' 26 לחב' אייסיאר ראם הירקון בע"מ, כמפורט בפרק המצב המשפטי לעיל.
הדרישה חושבה בגין ההשבחה שנוצרה עקב אישור תכנית בניין עיר מפורטת מס' 507-0190447 [תא/3690 - הירקון 37-33].
בגין זכויותיהם של בעלי חלקת מקור מס' 26 הונפקו שתי שומות, בחלוקה בהתאם לחלקם היחסי.
הזכויות הנישומות בשומה זו מהוות 5/6 חלקים מן החלקה.
שווי הזכויות במגרש התמורה מס' 1, מכוח תכנית תא/3690, נקבע במס' שומות מכריעות שניתנו על ידי השמאי המכריע מר דוד דדון ביחס לחלקות מקור שונות במתחם, כמפורט בטבלה המוצגת בהמשך.
הכרעות אלו מהוות את הבסיס לקביעת שווי המצב החדש, ואין מחלוקת ביחס לשווי מגרש מס' 1. **יחד עם זאת**, לאחר קביעת השווי על ידי כב' השמאי המכריע עודכנו טבלאות ההקצאה והאיזון, ובהתאם הובא בחשבון בשומה זו החלק היחסי המעודכן של בעלי הזכויות בחלקה 26.
בהתאם לאמור, השגתנו מתמקדת בקביעת שווי המצב הקודם ובחלק היחסי המעודכן המיוחס לחלקה. יצוין כי הכרעות אלו **קדמו** להלכת לויתן, ואינן מגלמות את הפוטנציאל הנובע מזכויות תמ"א 38 על תיקוניה בשווי המצב הקודם.

תאריך	שומה מכרעת	מהות הנכס	גו"ח	שטח חלקה רשום	הערות למצב הקודם	חישוב מצב קודם
25.08.2021	רח' הרב קוק 7	חלקת מגורים אשר בתחומה בנויים שני מבנים נפרדים [מבנה מזרחי ומבנה מערבי] ללא קיר משותף, כאשר הנכס נשוא ההחלטה מצוי בקומת הקרקע של המבנה המערבי.	6914/36	563 מ"ר	השווי נקבע בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם.	לפי זכויות מתכונית מ', שטחי ממ"דים תוכנית ג' ו-ע'.
25.03.2020	רח' הרב קוק 3	חלקה המשמשת כחלק מחניון פתוח בתשלום.	6914/34	520 מ"ר		
24.03.2020	רח' הגאולה 4	חלקה המשמשת כחלק מחניון ובתחומה בתי מבנה חד קומתי ותיק.	6914/29	547 מ"ר		

ההשבחה בשומת הוועדה חושבה בהתאם לעקרונות השומה המכרעת של השמאי המכריע דדון בתכנית הנדונה, ובהתאם לחלק היחסי של החלקה הנדונה במגרש החדש - כפי שנקבע בטבלאות ההקצאה המקוריות, דהיינו טרם העדכון.
באומדן שווי המצב הקודם הביאה שמאית הוועדה בחשבון את שטחי הבנייה לפי היתר הבנייה, על בסיס מדידה גרפית שערכה.
סך היטל ההשבחה שנקבע בשומת הוועדה עומד על סך של 1,832,362 ₪, למועד הקובע 17.09.2017, ובגין המימוש של 5/6 חלקים בחלקת מקור מס' 26.

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>התייחסותנו לשומת הועדה</u>

1. **<u>רקע מקדים</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשווי המצב החדש, אשר נקבע בהכרעות השמאי המכריע מר דוד דדון ואומץ בשומת הוועדה.

השגתנו מתמקדת בשלושת הצירים הבאים:

- האחד: החלק היחסי המעודכן המיוחס לחלקה 26 בטבלאות ההקצאה והאיזון.
- השני: סע' ההתכלות שבתב"ע תא/3690, שלא גולם בשומת הוועדה, ואשר יש בו כדי להפחית משווי המצב החדש.
- השלישי: שווי המצב הקודם, שבקביעתו לא גולמו שני רכיבים שהדין מחייב לכלול בו כגון: השפעת תמ"א 38 והפוטנציאל התכנוני הכללי.

כפי שמוצג בהרחבה בהמשך, כבר עתה נדגיש, בגילום הפוטנציאל מתרומת זכויות מכוח תמ"א 38 על שינוייה בשווי המצב הקודם כמתחייב מהלכת לויתן, ההשבחה מתאיינת במקרה הנדון.

2. **<u>תיקון החלק היחסי לפי טבלאות הקצאה ואיזון מעודכנות</u>**

שווי הזכויות במגרש התמורה מס' 1 נקבע בהכרעות השמאי המכריע דדון, ואינו שנוי במחלוקת. **יחד עם זאת**, לאחר קביעת השווי עודכנו טבלאות ההקצאה והאיזון (איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים), ובעקבות כך פחת חלקם היחסי של בעלי הזכויות בחלקה 26 מ- 6.64% ל - 6.62%.

שומת הוועדה נסמכה על החלק היחסי הקודם, ומשכך שווי החלקה חושב ביתר.

בהתאם לחלק היחסי המעודכן, שווי מלוא זכויות הבעלים בחלקת מקור מס' 26 נמוך בכ- 52,383 ₪.

3. **<u>סעיף התכלות בתב"ע תא/3690</u>**

התכנית קובעת כי זמן מימושה יבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה, ובמידה ולא הוצא היתר בנייה כלל בפרק זמן זה, תתבטלנה הוראות מכוח תכנית זו.

כמו כן ניתנה לוועדה המקומית האפשרות להאריך את תוקף התכנית בשבע שנים נוספות.

סעיף התכלות מטיל על הזכויות מגבלת תוקף. הן אינן מוקנות לצמיתות, אלא כפופות לתנאי מפסיק שהינו הוצאת היתר בתוך התקופה שנקצבה, שאם לא יתקיים, יפקעו. מגבלה זו טומנת בחובה סיכון וחוסר ודאות באשר עצם מימוש הזכויות, ואלה אינם נותרים בגדר שיקול תיאורטי הם מתורגמים למחיר.

במבחן השוק, קונה סביר במועד הקובע ישלם עבור זכויות מוגבלות בזמן, פחות מכפי שישלם עבור זכויות מוקנות לצמיתות.

עמדה זו יושמה בשורת שומות מכריעות שהחילו מקדם הפחתה בגין סעיף זה, כמפורט בטבלה שלהלן

גו"ח	כתובת	מועד קובע	מס' שנים להתכלות התכנית	מקדם הפחתה
7122/74	רח' שמעון הבורסקאי 4, בת ים	26.04.2018	5	90%
7129/66	רח' כ"ט בנובמבר 3-5, בת ים	12.02.2016	5	85%
6207/722	רח' היצירה 29, רמת גן	23.03.2013	5	90%

כך, בעררים בי/8161/1220 ובי/8162/1220 [מיכל נגרין עיצובים בע"מ נ' הוועדה המקומית בת ים, ועדת ערר מחוזית מחוז ת"א, 22.09.2022], אושרה החלת מקדם הפחתה בגין הוראת התכלות.

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

השמאי המכריע בערר, הביא בחשבון מקדם של 0.85 בגין החשש להתכלות התכנית ללא עמידה בתנאים המפורטים בתכנית, וועדת הערר הותירה את ההיטל המופחת על כנו, תוך אימוץ מנגנון ה"סיכון-סיכוי" שבהלכת הפטריארך [ע"א 2761/09], לפיו סיכון אי מימוש הזכויות מגולם מראש בגובה ההיטל, ללא אפשרות השבה בעתיד היה ותתכלה התכנית.

בהכרעותיו הקודמות של כב' השמאי המכריע מר דוד דדון ביחס למתחם הנדון, לא נדונה סוגיית ההתכלות כלל. אין אפוא קביעה קודמת השוללת את ההתחשבות בה, ומחובת השומה להביאה בחשבון כעת.

בעניינו, ובשים לב לתק' המימוש שניתנה ולעובדה כי הועדה המקומית "תל אביב" אישרה את תכנית ההיתר בשנת 2024, דהיינו במסגרת התקופה שנקצבה, הובא בחשבון מקדם הפחתה שמרני בשיעור של 0.96 בגין הסיכון ואי הוודאות שבמועד אישור התב"ע.

4. <u>גילום השפעת תמ"א 38 בשווי המצב הקודם - הלכת לויתן</u>

בהלכת לויתן[7] [בר"מ 1975/24 ובר"מ 25226-04-25, פסק דין מיום 16.10.2025], נדונה השאלה כיצד יש לחשב היטל השבחה המוטל על נכס עקב אישור תכנית משביחה, במקום שבו לא הוצא לנכס היתר בנייה מכוח תמ"א 38, וכאשר שווי הנכס הושפע גם מאישורה של תמ"א 38 לחיזוק מבנים.

בפס"ד נקבע כי, בעת מכירת נכס שטרם הוצא לגביו היתר בנייה מכוח תמ"א 38, אין לכלול את עליית הערך שנוצרה בעקבות אישור תמ"א 38 בסכום שממנו מחושב היטל ההשבחה, אף במקרה של תכנית מאוחרת משביחה.

באופן מעשי, שווי הנכס במצב הקודם, דהיינו ערב אישור התכנית המשביחה - מהווה את "**הערך הכולל גם את תרומת אישור תמ"א 38**", ומהפרש שבינו לבין שווי המצב החדש נגזרת ההשבחה החייבת.

לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט א' שטיין [סע' 94 לפס"ד]:

"סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של 'המצב הקודם' אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה."

כפי שיוצג בהמשך, יישום ההלכה על עניינו מוליך לתוצאה חד משמעית - **לא קיימת השבחה בנכס הנדון**.

לא למותר לציין כי קביעה זו נתמכת ומיושמת בהחלטת ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז [יו"ר עו"ד מאיה אשכנזי] בערר ההש/8068/1224 הוועדה המקומית הוד השרון נ' אל גג הנדסה ובנייה בע"מ, אשר יישמה את הלכת לויתן וקבעה כי יש לגלם את פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם, הן במימוש בדרך של מכר והן במימוש בדרך של היתר.

חשובה במיוחד הקביעה כי, הכרעת השמאי המכריע שקדמה להלכת לויתן אינה חוסמת ומחייבת תיקון [סע' 159 להחלטה]:

[7] בקשות לדיון נוסף בפסק הדין **נדחו** בהחלטת כב' השופטת י' וילנר מיום 05.07.2026 [דנ"מ 67731-10-25 ודנ"מ 2781-11-25].

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 בעצם העובדה שהשומה המכרעת... נערכה טרם פסק הדין בבר"ם לויתן, כדי לאפשר התעלמות מקביעות בית המשפט העליון..."

דהיינו, הכרעות כב' השמאי המכריע דדון ניתנו בשנים 2020-2021, קודם להלכת לויתן, ומשכך אינן מגלמות את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם ואינן משקפות את הדין המחייב כיום.

5. <u>מקדם הוודאות לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם ודחייה</u>

בהתאם להלכת לויתן [בר"מ 1975/24], יש להביא בחשבון ב"מצב הקודם" את תרומתה של תמ"א 38 על תיקוניה לשווי השוק של המקרקעין, מבלי להפחית ממנו את תרומת הפוטנציאל של התמ"א.

<u>מקדם הוודאות</u>

בבחינת השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם, החלופה המיטבית למימוש זכויות התמ"א במצב הקודם הינה במסגרת מסלול של הריסה ובנייה מחדש [מכוח תמ"א 38/2 ותיקון 3א'], ובהתאם לכך נגזר היקף זכויות הבנייה מכוח התמ"א, דהיינו תוספת של 2.5 קומות.

כתימוכין לעמדתנו הנ"ל, ערכנו סקירה של היתרי בניה שהונפקו בגין פרויקטים חדשים למגורים לפי תמ"א 38 ברח' הירקון וסמוך לנכס, ולמועד הקובע.

להלן מס' דוגמאות של פרויקטים חדשים שאושרו מכוח תמ"א 38 על שינוייה:

- **הירקון 38 [גו"ח: 6914/60]:** פרויקט להקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע וחדרי יציאה לגג מעל 2 קומות מרתף.
  הבקשה אושרה ע"י וועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב, ביום 12.03.2014 והיתר הבניה ניתן בחודש 09/2014.
  תכנית הבקשה להיתר כוללת תוספת זכויות בהיקף של 2 קומות וקומת גג חלקית בשטח של 50% משטח הגג. תוספת השטח של עד 25 מ"ר ליח"ד המותרות.
- **הירקון 54 [גו"ח: 6906/34]:** פרויקט הכולל הריסת בניין קיים במגרש והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף.
  הבקשה אושרה ע"י וועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב ביום 17.02.2016 והיתר הבניה ניתן בחודש 09/2017.
  תכנית הבקשה להיתר כוללת תוספת זכויות בהיקף 2 קומות וקומת גג חלקית בשטח של 67% משטח הקונטור של הקומה התחתונה.
- **הירקון 28 [גו"ח: 6916/30]:** פרויקט הכולל הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית מעל 2 קומות מרתף.
  הבקשה אושרה ע"י וועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב - דיון חוזר, ביום 12.09.2018 והיתר הבניה ניתן בחודש 04/2020.
  תכנית הבקשה להיתר כוללת תוספת זכויות בהיקף של 2.5 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת לפי תמ"א 38, בהיקף של כ- 501 מ"ר [ללא ממ"דים].

מעבר לסקירת ההיתרים הפרטנית שהובאה לעיל, מצאנו לנכון לבסס את מסקנתנו בדבר רמת הוודאות הגבוהה למימוש זכויות תמ"א 38 בנכס הנדון גם על נתוני מאקרו רשמיים ובהתייחסות נק' לעיר תל אביב - יפו.

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

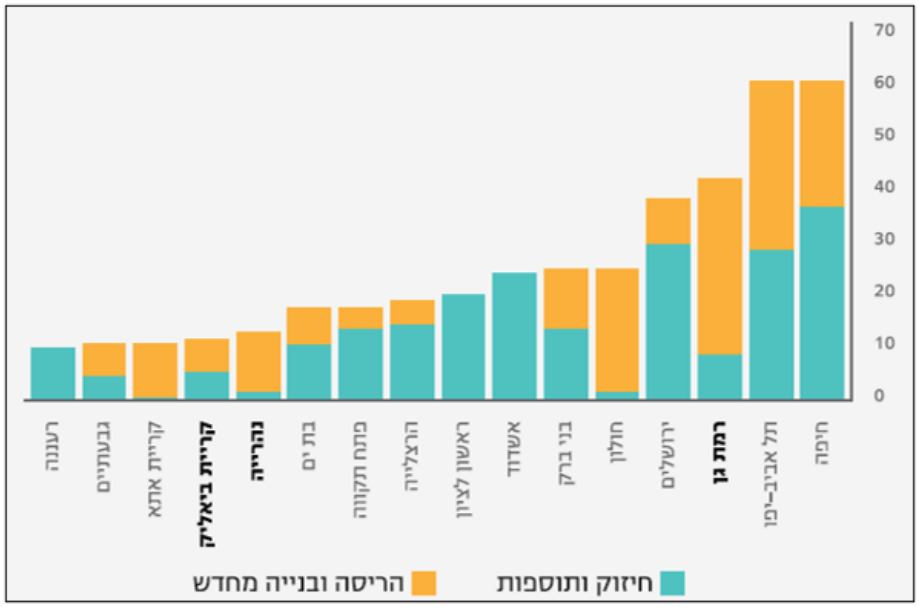
הנתונים נלקחו מדו"ח הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2017[8], אשר נאספו ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות ובשיתוף מנהל התכנון שבמשרד האוצר.

על-פי הדו"ח, תל אביב-יפו מובילה את הדירוג הארצי בהנפקת היתרי בנייה מכוח תמ"א 38, **בהיקף של כ-60 מבנים בשנת 2017.**

נתון זה מלמד כי בעיר בה מצוי הנכס הנדון מתקיים שוק פעיל, בשל ומוביל של מימוש זכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה, ולא מימוש תיאורטי או ספקולטיבי.

יתרה מכך, בתוך היתרי התמ"א שהונפקו בתל אביב יפו, מסלול ההריסה והבנייה מחדש (תמ"א 38/2) מהווה חלק ניכר מן ההיתרים, כמחצית ואף למעלה מכך.

<u>להלן תרשים היתרי בנייה בתמ"א 38 לפי יישובים בשנת 2017</u>



נתון זה מתכנס עם סקירת ההיתרים הפרטנית ברח' הירקון עצמו [הירקון 38, 54 ו-28], שכולם פרויקטים חדשים במסלול ההריסה והבנייה מחדש.

נמצא אפוא כי הן ברמת הרח' והן ברמת העיר, מימוש זכויות תמ"א 38 במסלול ההריסה והבנייה מחדש היה במועד הקובע מסלול שגור, מבוסס ובעל שיעורי מימוש גבוהים בעיר תל אביב יפו.

נוכח מכלול הנתונים לעיל, הן הפרטניים [סקירת ההיתרים ברח' הירקון] והן העירוניים [הובלת תל אביב יפו בהנפקת היתרי תמ"א 38 בסמוך למועד הקובע] - מבוססת מסקנתנו כי במצב הקודם התקיימה רמת וודאות גבוהה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 בנכס הנדון ובמסלול ההריסה והבנייה מחדש.

בחינת היתכנות זכויות התמ"א באמצעות מקדם ודאות היא גישה שמאית מקובלת, שאף כב' השמאי המכריע נוקט בה בקביעותיו.

בהתאם לגישה זו, ומתוך זהירות ושמרנות, הבאנו בחשבון במקרה הנדון מקדם ודאות בשיעור של **75%**. שיעור זה מבטא רמת ודאות סבירה ולא מלאה להיתכנות מימוש זכויות התמ"א בנכס, ומותיר מרווח ביטחון מובנה ביחס לוודאות המלאה, וזאת אף על פי שעוצמת התשתית הראייתית שהובאה לעיל ברמת הרחוב והעיר תומכת ברמת ודאות גבוהה אף מכך.

[8] קישור לדו"ח: https://web.moch.gov.il/book/renewal/report/2017/

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>מקדם דחייה</u>

כפי שפורט לעיל, הבאנו בחשבון מקדם ודאות בשיעור של 75% המשקף רמת ודאות סבירה למימוש זכויות התמ"א. מעבר לכך, **ומתוך שמרנות נוספת**, הבאנו בחשבון כי מימוש הזכויות אינו מיידי, אלא כרוך בתק' התגבשות ורישוי עד להבשלת הפרויקט לכדי מצב בר מימוש.

תק' ההתגבשות אינה בגדר עיכוב חריג, אלא מאפיין מובנה ורגיל של כל פרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש.

כל פרויקט מסוג זה עובר, מטבע הדברים, שלב התארגנות והסכמות [הקמת נציגות, גיבוש הסכמות בין היזם לבעלי הזכויות וחתימת הדיירים] ולאחריו שלב רישוי, בטרם ניתן היתר וניתן להחל בבנייה.

באשר להיקף שלב הרישוי העירוני, ניתן ללמוד עליו מנתוני עיריית תל אביב יפו עצמה.

על פי החלטת העירייה בדבר לוחות הזמנים לטיפול בבקשות להיתר [פרוטוקול בקשה מס' 17-1859], זמן התקן לטיפול בהיתר מורכב הנדון בוועדת משנה עומד על כ-240 ימי עבודה עירוניים [כ-11 חודשים], וזאת לטיפול המוניציפלי בלבד.

סה"כ זמן טיפול: אינו מהווה סכום מתימטי של הפעילויות המוצגות, שכן קיימות פעילויות חופפות
זמן תקן: היתר מורכב (וועדת משנה)- 240 ימי עבודה עירוניים (11 חדשים)
היתר פשוט (רשות רישוי)- 155 ימי עבודה עירוניים (7 חדשים)
היתר מסלול מהיר- 90 ימי עבודה עירוניים (4 חדשים)

לאור האמור לעיל, הערכתנו לאומדן שווי תרומת השווי של תמ"א 38 הינה שמרנית המתרכזת בשני צירים במצטבר: הן ברמת הוודאות שיוחסה לזכויות, והן במועד מימושן.

כך **שבנוסף** למקדם הוודאות בשיעור 75%, מובאת בחשבון דחייה בגין תקופה של 4 שנים, המשקללת את שלב ההתגבשות והרישוי.

למען הסר ספק יובהר כי סקירת ההיתרים שלעיל נועדה לבסס את רמת הוודאות למימוש זכויות התמ"א שהן זכויות מוקנות מכוח תכנית מתאר ארצית, שמימושן אינו טעון אישור תב"ע נקודתית או שינוי ייעוד, אלא היתר בנייה בלבד.

אין באמור כדי לגרוע מן הרכיב הנפרד הנדון בסע' 11.6 שלהלן - הציפייה הכללית לשינוי ייעוד ולהעצמת זכויות המגולמת בשווי מכוח הלכת לוסטרניק כתמחור שוק של פוטנציאל, ואשר אינה מותנית בקיומה של תב"ע קונקרטית או בהליך מימוש בפועל.

מדובר בשני רכיבים נבדלים ומצטברים: האחד - ודאות מימושן של זכויות תמ"א מוקנות; השני - ציפיית השוק להעצמת זכויות עתידית.

6. <u>גילום הציפייה הכללית לשינוי ייעוד ולהעצמת זכויות</u>

מעבר לאמור לעיל, ואף אלמלא רכיב תמ"א 38, יש לגלם בשווי המצב הקודם את הציפייה הכללית לשינוי ייעוד ולהעצמת זכויות, שנוצרה עקב מארג התכניות המפורטות שאושרו ברח' הירקון קודם לתכנית המתאר הכוללנית תא/5000.

בהלכת לוסטרניק [רע"א 4487/01] נקבע כי בקביעת השווי במצב הקודם יש לנטרל את השפעת הציפייה לאישור התכנית המשביחה עצמה ואת הליכי התכנון הכרוכים בה, אך **יש לגלם בשווי את הציפייה הכללית לשינוי ייעוד ולפיתוח המקרקעין**, בשל מכלול תכונות הקרקע ומיקומה.

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

נקבע כי *"הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה"*, וכי רק ציפייה שמתקיים בה קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך יש לנטרל *"נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך"*.

עקרונות אלה יושמו לאחרונה בהרחבה בהחלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב, בראשות יו"ר הוועדה עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג, בעררי קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ [עררים תא/81100/1120 ואח', מתחם סלאמה / דרך שלמה, החלטה מיום 1.4.2025].

ההחלטה רלוונטית לענייננו בשלושת ההיבטים הבאים:

- תחולת הלכת לוסטרניק גם על קרקע מתוכננת.

ועדת הערר קבעה כי הלכת לוסטרניק אינה מסייגת עצמה לסוג המקרקעין, וכי יש לגלם פוטנציאל כללי גם בנכס מתוכנן שחלה עליו תכנית מפורטת.

- יש לנטרל את הציפייה לאישור התכנית המשביחה עצמה ואת הליכי התכנון הכרוכים בה, לרבות מסמכי מדיניות, תכנית מתאר או תכנית אב שמכוחם אושרה, אך יש לגלם את הציפייה הכללים לשינוי ייעוד ולפיתוח, בשל מכלול תכונות הקרקע ומיקומה.
- תכניות נקודתיות שקדמו להליך התכנוני של התכנית המשביחה, מגלמות ציפייה כללית.

נקבע כי יש להבחין בין תכניות נקודתיות שאושרו על רקע ההליך התכנוני הכולל של התכנית המשביחה או של תכנית המתאר הכוללנית, שאותן יש לנטרל לבין תכניות נקודתיות שאושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית המשביחה ושלא הוכנו על רקע החלטות מוסדות התכנון או התכנון הכולל - **אותן יש לגלם בשווי המצב הקודם**, בהיעדר קשר סיבתי בינן לבין ההשבחה.

בענייננו, ברח' הירקון ובסביבתו הקרובה אושרו, קודם לתכנית המתאר הכוללנית תא/5000, שורת תכניות מפורטות אשר העניקו זכויות בנייה מוגברות [רח"ק של עד 6 ומעלה] תוך כדי שינוי ייעוד והעצמת זכויות בניה.

תכניות אלה יצרו בשוק ציפייה כללית לשינוי ייעוד ולהעצמת זכויות, שרוכש סביר של קרקע ברח' הירקון גילם אותה בתמורה - ציפייה הנכללת בגדר "הציפייה הכללית" שלפי הלכת לוסטרניק אין לנטרלה, ואשר בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין חג'ג' יש לגלמה בשווי המצב הקודם.

<u>להלן סקירה של מס' תכניות בניין עיר רלוונטיות שאושרו בסביבת הנכס:</u>

מס' תכנית	כתובת	גוש/חלקה	מועד אישור	רח"ק מאושר	שימושים
1730א	רח' הרברט סמואל 60-62	6909/107	23.10.1981	4.75	מגרש מיוחד [לא כולל שטחי שירות].
2396	רח' הירקון 19 / רח' הרברט סמואל 26-30	6916/118	30.12.1993	4.89	מגרש מיוחד.
2396 ב'			02.04.2008	6.15	
2406	רח' הרברט סמואל 38-42/רח' הרב קוק 2-6/רח' הירקון	6916/120,127	15.12.1994	4.99-3.88	מגורים מיוחד.
2609	רח' הרברט סמואל 10-12/ רח' הירקון 7-11	7229/107,127	22.07.2003	6.33-4.31	מגורים מיוחד.
2077א	רח' הרברט סמואל 64-66	6909/120	03.11.2005	5.84	מגרש מיוחד.
3641	מתחם אמבסדור - רח' הרברט סמואל 56-58 / רח' הירקון 43-45	שונות/6914	08.05.2011	6.06-5.97	מגורים ותיירות.

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>מיפוי התכניות בסביבה:</u>



מארג התכניות שלעיל, אשר אושרו ברח' הירקון ובסביבתו הקרובה שנים רבות טרם התכנית המשביחה והעניקו זכויות בנייה מוגברות, יצר בשוק ציפייה כללית לשינוי ייעוד ולהעצמת זכויות, ציפייה שרוכש סביר של קרקע ברח' הירקון גילם בתמורה.

ההכרה בפוטנציאל הכללי חלה גם על מקרקעין שמימוש הפוטנציאל בהם כרוך בשינוי ייעוד, ואף על מקרקעין שהתכנון החל עליהם אינו ארכאי.

משכך, ובהיעדר קשר סיבתי בין תכניות אלה לבין התכנית המשביחה, יש לגלם פוטנציאל כללי זה בשווי המצב הקודם.

בגין תרומת השווי של הרח"ק הפוטנציאלי, כפי שחושב מעבר לרח"ק הסחיר המוקנה לפי תכניות בניין העיר המפורטות ולפי זכויות תמ"א 38 [בהתחשב במקדם הוודאות כמפורט לעיל], הבאנו בחשבון את ההפחתות הבאות:

היטל השבחה: בגין התוספת הנובעת מהרח"ק הפוטנציאלי הבאנו בחשבון הפחתה בשיעור מחצית (50%) מתוספת הרח"ק הפוטנציאלי, בהתאם לשיעור היטל ההשבחה החל על עליית שווי זו.

מקדם דחייה: הבאנו בחשבון מקדם דחייה עד למועד אישור התכנית.

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

7. נתוני השווי לקביעת שווי מ"ר מבונה במצב הקודם

להלן מס' נתוני השוואה שהיוו בסיס לאומדן השווי של חלקה 26 במצב הקודם:

תאריך מתן השומה	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מהות הנכס	מועד קובע	מהות ההשבחה	שווי מ"ר מבונה מגורים
19.05.2022	דוד דדון	6909/52	קרן הרחובות הירקון 62, נס ציונה 2	בניין מגורים ותיק בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומת גג חלקית.	11.12.2019	הקלות	₪ 40,000
05.10.2020	טיגרמן דוד יעקב	6916/30	רח' הירקון 28	מבנה מגורים בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, הבנוי בקיר משותף עם בניין מדרום.	12.09.2018	הקלה	₪ 32,000
01.11.2016	דר' נתן גד	7229/63-66,83	רח' דניאל 8-2	מס' חלקות צמודות.	08.09.2015	תא/4055	₪ 28,000
22.08.2018	גבע בלטר	7229/58	דניאל 7-5		06.01.2017	תא/5000	₪ 33,000

בהמשך לאמור לעיל, ובהתייחס למאפייני הנכס הנדון, הבאנו בחשבון שווי בגבולות של **30,000** ₪ למ"ר מבונה אקו'.

8. חישוב סל הזכויות במצב הקודם

תכניות בניין עיר מפורטות:

מאפיינים	סה"כ
זכויות מכוח תכנית "מ"	
שטח הקרקע של החלקה	280 מ"ר
זכויות בניה [עיקרי][1]	165%
סה"כ שטח עיקרי	**462 מ"ר**

שטחי ממ"דים	
מקדם צפיפות	50 מ"ר
מס' יח"ד קיימות	6
שטח ממ"ד ליח"ד אחת	12 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"דים	**72 מ"ר**

זכויות מכוח תכנית "ג"	
מס' יח"ד בקומה העליונה	2
שטח חדר יציאה לגג	23 מ"ר
מקדם אקו' לחדר גג[2]	130%
סה"כ שטח גג אקו'	**60 מ"ר**

זכויות בניה מכוח תכנית "ע-1"	
זכויות בניה לקומת מרתף [משטח המגרש]	80%
סה"כ שטח קומת מרתף	224 מ"ר
מקדם אקו' לשטח מרתף[2]	20%
סה"כ שטח קומת מרתף אקו'	**36 מ"ר**

סה"כ שטח אקו' לפי תכניות מפורטות ללא זכויות לפי תמ"א 38	**630 מ"ר**
סה"כ רח"ק סחיר ביניים	**2.12**

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

ביאור הערות:

1. בבניה בקיר משותף עם השכן.
2. מקדמי שווי בהתאם להכרעת כב' השמאי המכריע במתחם הנדון - חלקת מקור מס' 36, מיום 25.08.2021.

חישוב שטח זכויות הבניה מכוח תמ"א 3/38 א' [הריסה ובניה מחדש]

שטח קומה טיפוסית קיימת		134 מ"ר
תוספת שטח ליח"ד		25 מ"ר
מס' יח"ד בקומה		2 יח"ד
שטח קומה טיפוסית מורחבת		184 מ"ר
מס' קומות מורחבות		3
סה"כ שטח קומות טיפוסיות	**A**	**551 מ"ר**

הרחבת דירות קיימות		6 יח"ד
שטח תוספת לדירה קיימת		25 מ"ר
סה"כ שטח דירות מורחבות	**B**	**150 מ"ר**

סה"כ שטח מבונה לפי תמ"א 38	**A+B**	**701 מ"ר**
מקדם אי וודאות בגין היתכנות זכויות הבניה מכוח תמ"א 38		75%
סה"כ זכויות בניה מכוח תמ"א 38 לאחר מקדם התאמה בגין אי וודאות		525 מ"ר
רח"ק סחיר תמ"א 38		1.88
מקדם דחייה עד להבשלת פרויקט תמ"א 38 [4 שנים, ריבית 6%]		79%
סה"כ רח"ק מותאם תמ"א 38		1.49
רח"ק סחיר תכניות בניין עיר מפורטות		2.12
סה"כ רח"ק בחלופה זו	**C**	**3.61**
סה"כ זכויות בניה ביניים		**1,046 מ"ר**

מגמות תכנון בסביבת הנכס הנדון:

רח"ק פוטנציאלי לפי תכניות בסביבה		5.00
רח"ק סחיר / פלדלת	D	4.00
הפרש ברח"ק	D-C	0.39
היטל השבחה ברח"ק [35% מעל תמ"א 38]		0.14
רח"ק הפרש פוטנציאל כללי		0.26
מקדם דחייה עד לאישור תב"ע מפורטת [4 שנים, ריבית 6%]		79%
סה"כ רח"ק פוטנציאל כללי לאחר דחייה		0.20
רח"ק סחיר: זכויות בניה, תמ"א 38 ופוטנציאל כללי		**3.81**
סה"כ זכויות בניה סחירות [לרבות שטח אקו' במרתף]		**1,102 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

9. תחשיב

שווי המצב החדש

שימוש	שטח	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	5,030 מ"ר	78 יח'	64 מ"ר	76 מ"ר	₪38,600	₪230,287,600
מסחר	400 מ"ר				₪30,000	₪12,000,000
מלונאות	7,546 מ"ר	276 יח'			₪11,000	₪83,006,000
סה"כ	**12,976 מ"ר**					**₪325,293,600**

הפחתה לגודל ועירוב שימושים			₪299,270,112
הפחתת עלויות מבנה ציבור	280 מ"ר	₪7,500	₪-2,100,000
הפחתת עלויות הריסה			₪-1,000,000
הפחתת עלות עודפת מי תהום			₪-5,151,000
הפחתה למושעא/דייר מוגן			90.0%
מקדם התכלות בתב"ע			96.0%
סה"כ שווי במצב החדש			**₪251,440,513**
חלק יחסי של חלקה מס' 26 - לפי טבלת איזון מעודכנת			6.62%
שווי חלקה מספר 26, בשלמות במצב החדש			**₪16,645,362**

שווי המצב הקודם

שטח החלקה	280 מ"ר
שטח מבונה אקו'	1,102 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪30,000
סה"כ שווי ביניים ובמעוגל	₪33,100,000
מקדם הפחתה בגין רכיב הדחיה [תכנית מנשיה תא/1200]	90%
סה"כ שווי במצב הקודם	**₪29,790,000**

סיכום

סה"כ שווי "מצב חדש"	₪16,645,362
סה"כ שווי "מצב קודם"	₪29,790,000
סה"כ השבחה למלוא הזכויות של חלקה 26	₪-13,144,638
היטל השבחה	**₪-6,572,319**
שיעור בעלי הזכויות	**83.3%**
סה"כ היטל השבחה	**₪0**

סיכום

לאור הנתונים והשיקולים שפורטו לעיל, ובהתייחס להלכת לויתן ולהחלטת ועדת הערר בעניין מתחם סלמה, נמצא כי תכנית תא/3690 א' **אינה** יוצרת השבחה בנכס הנדון.

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

מכתב תגובת המשיבה מיום 24.09.2026

1. **התייחסות לטבלת הקצאה ואיזון:**

השמאי המכריע מר דוד דדון קבע את השווי היחסי על סמך טבלת איזון שהייתה ידועה במועד הקובע. ככל ותתקבל עמדת שמאי המבקש ותובא בחשבון טבלת ההקצאה שאושרה לאחר המועד הקובע אזי יש לבצע הפרש מימושים במסגרת הבקשה להיתר בניה, אחרת יווצר מצב של חיוב בחסר. סה"כ החיוב במגרש חייב להסתכם ל- 100%.

2. **התייחסות לתמ"א 38 במצב קודם:**

השימוש הטוב והיעיל במצב קודם הינו הנכס במצבו.

שטח החלקה הינו 280 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי הינו 342 מ"ר

גודל המגרש אינו מאפשר ניצול זכויות כפי שנטען בשומת המבקש.

השווי במצב קודם חושב בשומת הוועדה בהתאם לשווי השטחים הבנויים.

שווי מ"ר בנוי הוערך בסך של 38,000 ₪. שווי זה מבוסס על מחירי דירות בבניינים ותיקים אשר לשיטת שמאי המבקש חלה עליהם תמ"א 38.

לענין זה הריני להפנות להכרעת השמאי המכריע בועז קוט במתחם סמוך – חלקה 73 בגוש 6916 - בעל מאפיינים דומים בו נקבע כדלקמן:

> זכויות מכוח תמ"א/38:
>
> בשומת המבקש הובאו בחשבון זכויות בניה בשטח של 25 מ"ר במקדם 0.8 מכוח תמ"א/38 לדירה מושא השומה.
>
> לטענת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א/38 לאור היותן זכויות מותנות באישור הוועדה וכי ככל וקיימת השפעה לתמ"א היא כלולה בנתוני ההשוואה.
>
> בדומה להכרעת משה נדם בתת חלקה 7 בבניין מושא השומה, אני סבור כי ככל וקיימת לתמ"א השפעה על מרכיב השווי הרי שהוא מגולם בשווי הבנוי כפי שהוצגו בנתוני עסקאות של דירות מגורים וותיקות בסביבת מושא השומה. כמו כן אציין, כי תוספת שטח לדירת מושא השומה במקרה של חיזוק מוגבלת לתוספת ממ"ד בלבד בהתחשב בקווי הבניין ובבנוי הקיים.
>
> לאור האמור, לא יובאו בחשבון זכויות בניה כתוספת מכוח תמ"א/38 במקרה הנדון.

השווי למ"ר בנוי מגלם את הכל לרבות פוטנציאל כללי מכח תמ"א 38.

גם לשיטת שמאיות המבקשת, יובהר כי עפ"י מסמך מדיניות לתמ"א 38 נקבע כי בדופן רחוב הירקון לא תתאפשר תוספת בניה ו/או בניה חדשה מתוקף תמ"א 38. הבניה תהיה על פי תכניות מפורטות שיאושרו בהתאמה לתכנית המתאר.

40	דופן רחוב הירקון, עורף הנמל	הריסה ובניה תוספת בניה	לא תתאפשר תוספת בניה ו/או בניה חדשה מתוקף תמ"א 38. הבניה תהיה על פי תכניות מפורטות שיאושרו בהתאמה לתכנית המתאר.

בהתאם להחלטת וועדת ערר חל 85024-0224, נקבע כי יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם ולא לבחון את הזכויות בתמ"א 38 לעומת הזכויות בתכנית ח/619.

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

הדוגמאות אליהן מפנות שמאיות המבקש מתייחסות לדופן המזרחי של רח' הירקון ולא לדופן המערבי.
כאמור לעיל בדופן המערבי (מספרים אי זוגיים) לא התאפשר מימוש של תמ"א 38 ולא הוצאו היתרים בצד זה של הרחוב.

בנכס הנדון חלה תכנית 1200 מסווגת את החלקות נשוא האחוד והחלוקה **כאזור לתכנון בעתיד** והרחבה של רחוב הירקון.
בהתאם לתכנית זו, לא תורשה כל בנייה בחלקות אלו לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד.
לעניין זה הריני להפנות להחלטת וועדת ערר תא/5233/09 רביב יהודה ויהודית ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב בה נקבע כדלקמן:

> אנו בדעה כי המדיניות התכנונית של הועדה המקומית כמתואר לעיל מהווה נימוק תכנוני מספק למניעת יישום תוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, ולנוכח הודעת הועדה המקומית בדבר לוח הזמנים שבו היא מוכנה לקדם תוכנית מפורטת למגרש אשר בתחומו נמצאת החלקה הנדונה, אנו בדעה כי החלטה זו הינה אף סבירה בנסיבות הענין.
>
> העובדה כי מדיניותה התכנונית של הועדה המקומית כמתואר לעיל כבר יושמה הלכה למעשה בכמה מגרשים מעידה על כך, כי מדובר בכוונה ובתפיסה תכנונית עקבית ורחבה, וכי אין מדובר בנימוק תכנוני אותו הגתה הועדה המקומית בימים אלה, ואשר ספק אם תיושם.
>
> לא זו אף זו; אנו בדעה כי הוראת סעיף 14 לתוכנית 1200, הקובעת כי אין לבצע עבודות בנייה בתחום האזור בו מצוי הבניין נשוא ערר זה, כל עוד לא אושרה תוכנית מפורטת, גוברת על הוראות תמ"א 38. יש לזכור כי התמ"א מוסיפה אומנם זכויות בנייה, אך מימוש זכויות בנייה אלה כפופה להוראות התוכניות החלות במקום. אין זה מתקבל על הדעת כי בעוד שהתוכנית החלה במקום מחייבת הכנת תוכנית מפורטת לאזור כתנאי למתן היתרי בנייה, ניתן יהיה לבצע תוספת בנייה לבניין קיים מכח הזכויות המוענקות לפי תמ"א 38 ללא הכנת תוכנית מפורטת כאמור. לדעתנו גם בנייה זו צריכה להתבצע לפי ובמסגרת התוכנית המפורטת אותה יש להכין.

החלטה זו אושרה בבית משפט מחוזי בתיק עתמ (ת"א) 10192-04-10 בעלי הזכויות בבית ברחוב זרובבל 3 ת"א נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב בה נקבע כדלקמן: ***"אנו בדעה כי המדיניות התכנונית של הועדה המקומית כמתואר לעיל כבר יושמה הלכה למעשה בכמה מגרשים ומעידה על כך, כי מדובר בכוונה ובתפיסה תכנונית עקבית ורחבה, וכי אין מדובר בנימוק תכנוני אותו הגתה הוועדה המקומית בימים אלה, ואשר ספק אם תיושם. לא זו אף זו; אנו בדעה כי הוראת סעיף 14 לתוכנית 1200, הקובעת כי אין לבצע עבודות בנייה בתחום האזור בו מצוי הבניין נשוא ערר זה, כל עוד לא אושרה תוכנית מפורטת, גוברת על הוראות 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

3. <u>שווי מ"ר מבונה במצב קודם:</u>

בהכרעותיו של השמאי דוד דדון בתכנית הנדונה נקבע שווי מ"ר מבונה במצב קודם בסך של 26,000 ₪ (הכרעות בחלקה 29, 34 36 בגוש 6916).

ההכרעות אליהן מפנות שמאי המבקש אינן רלוונטיות ומתייחסות למועדים קובעים אחרים ובינוי בעל מאפיינים שונים.

לעניין זה הריני להפנות לשומות מכריעות בהן נקבע פער בין בניה נמוכה למגדל כדלקמן:

גוש	חלקה	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה בניה נמוכה	שווי מ"ר מבונה מגדל	פער
6916	41	בועז קוט	26,000	35,000	1.346
7229	63-66	גד נתן	28,000	40,000	1.429
7407	2	עומר סרחאן	28,000	40,000	1.429

4. <u>התייחסות לגילום ציפייה כללית לשינוי יעוד</u>

כאמור לעיל לעמדת הוועדה השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס במצבו.

השווי למ"ר בנוי מגלם את כל ההשפעות ומאפייני הנכס.

בעניין זה הריני להפנות אף לפס"ד של בית משפט עליון בר"מ 2866/14 גוזלן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, שם נבחנה על ידי בית המשפט האם האירוע מחולל ההשבחה הינו מועד אישור תכנית המרתפים המאפשרת בנית מרתף במלוא היטל הבניין או שמא האירוע מחולל ההשבחה הינו מועד אישורן של ההקלות אשר אפשרו את הגדלת שטח המרתף.

מפסיקת ביהמ"ש העליון עולה כי ניתן לחייב את הנישום בהיטל השבחה לפי המועד הקובע המאוחר מבין שני אירועי המס הרלבנטיים, כך שבאותו מקרה נקבע כי האירוע מחולל ההשבחה הוא מתן ההקלה (מכח התכנית המאוחרת – תכנית קומת הקרקע) ולא אישור תכנית המרתפים, וזאת כדי למנוע את איונו כמעט לחלוטין של תשלום ההיטל, תוך העשרת בעל המקרקעין על חשבון הציבור.

הריני להפנות לפס"ד שניתן בבימ"ש עליון ארמן פרץ ושלום בוכריץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו, לפיו נקבע כי אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם את שווי הזכויות שמימושן התאפשר לראשונה רק בעקבות אישור ההקלה.

כן נקבע כי אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם להקלה את שוויין של זכויות שאינן ניתנות לניצול בפועל, אלא בכפוף לאישור הקלה, גם אם הן נכללות בתכנית תקפה – ג'1 באותו מקרה, ואף אם ההקלה בסך הכל מאפשרת ניוד שטחים בנויים לקומה העליונה.

בנוסף 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.

<u>בבסיס החלטה זו עמדו מספר טעמים, כדלקמן:</u>

(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 .

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) 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.

בתאריך 21.4.2021 ניתן פס"ד בעמ"נ 55083-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' יצחק לב ואח' לפיו נקבע כי מקום שבו נדרשת הקלה מקו בנין לצורך הקמת גזוזטראות יש לחייב במלוא היטל ההשבחה ולא בגין שיפור תכנוני.

לאור כל האמור האירוע מחולל השבחה הינו מועד אישור תכנית 3690. הזכויות התגבשו ביום אישור התכנית ולפיכך יש לחשב את מלוא ההשבחה ליום אישור התכנית.

יודגש כי בגין כל התכניות אליהן מפנות שמאיות המבקש שולם היטל השבחה מלא.

5. <u>שווי במצב חדש:</u>

השמאי המכריע מר דוד דדון קבע את שווי המגרש במצב חדש בסך של 261,917,200 ₪.

שמאית המבקש קבעו שווי נמוך מקביעת השמאי המכריע.

עמדת הוועדה כי אין לשנות מהשווי שנקבע ע"י השמאי המכריע.

לעמדת הוועדה אין לבצע הפחתה בגין סעיף התכלות.

במגרש הנדון הוצא היתר בניה.

כמו כן התכנית קובעת שניתן להאריך את התכנית בשבע שנים נוספות.

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>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים, בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 04.10.2026</u>

<u>מבוא / כללי</u>

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור בנכס ובסביבתו ביום 12.06.2026.

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: חב' אי.סי.אר ראם הירקון בע"מ, ח.פ. 515972784.

<u>המוכרים/ות</u>: ראה/י שוברי דרישת תשלום.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: חלקה 128 בגוש 6914 ששטחה הרשום 3,144 מ"ר המהווה את מגרש מס' 1 בתכנית תא/3690.

<u>גוש</u>: 6914 <u>חלקה</u>: 128 <u>שטח רשום</u>: 3,144 מ"ר.

<u>מגרש מס'</u>: 1 בתכנית עפ"י תב"ע מס' 507-0190447 (תא/3690) <u>שטח מגרש</u>: 2,903 מ"ר.

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 29.11.2022.

<u>חלקיות מימוש</u>: 5/6 חלקים בחלקת המקור מס' 26 בגוש 6914 ששטחה הרשום 280 מ"ר.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה לחלק הנישום [5/6 חלקים מחלקת המקור]	
		שמאית משיבה	שמאית מבקשות/ים
תכנית תא/3690 [507-0190447]	17.09.2017	₪ 3,664,723	₪ 0

<u>נקודות להבהרה מול הצדדים</u>

1. שמאיות המבקשים טוענות, שבמסגרת ההקצאה והאיזון עשו הקצאות לנישומים (לפיהן הועדה חישבה את ההשבחה) אבל שלאחר מכן, ההקצאות שונו ע"י ועדה מחוזית ולכן החיוב צריך להיות לפי התיקון.

   אבקש את ההחלטה המעדכנת הזו של הועדה המחוזית, או ששמאית המשיבה מאשרת שהיא מסכימה שאכן היה עדכון (למרות שלדעתה צריך לחייב לפי המקור, כי אחרת סך החיוב של כל הנישומים לא יהיה 100%).

   מוודא שאכן היה תיקון ושהועדה מסכימה על העובדה שהיה תיקון, כפי שהמבקשים טוענים.

   <u>נושא החיוב</u> – יובא בחשבון, לאחר בחינה ושקילה הנושא בפרק הכרעה.

2. <u>במצב קודם</u> – האם תכנית 1200 היא "אות מתה" או לא

   לעניות דעתי היו הרבה החלטות של ועדת ערר ופסיקות מחוזי בעניין זה, אבל לא הייתה אחידות.

   לפיכך, הצדדים ימציאו את הפסיקה האחרונה הידועה להם בעניין הנדון.

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' שרית אלוני קסרי וגב' אורלי יצחק שמאיות מקרקעין [מטעם המבקשות/ים], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרות על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת שמאית המשיבה, כדלהלן:</u>

קיבלנו את תגובות המשיבה, תגובתי, כדלהלן:

אציין שווי מגרש מצב חדש כפי שקבע החת"מ אינו שנוי במחלוקת למעט, 2 רכיבים, כדלהלן:

החלק היחסי בטבלאות הקצאה מעודכנת.

מקדם התכלות.

מחלוקת נוספת שווי מצב קודם.

התגובה של שמאית המשיבה אינה מתייחסת להלכת לויתן ולא להחלטת חג'ג' סלמה, לעניין שווי מצב הקודם.

<u>טבלאות הקצאה ואיזון</u> – נבחן זאת בשנית ונעדכן.

רכיב מהותי איך מתייחסים לפוטנציאל שווי תמ"א 38 במצב קודם, בהתאם להלכת לויתן תרומת השווי למצב קודם נכללת בשווי מצב הקודם. בנוסף, לפי הכרעה קודמת בחלקה 36 של החלקה על ידי החת"מ ושם קבעת שהוראות תמ"א 38 חלות עליו. ועוד קבעת תמ"א 38 ביסודה שאלה משפטית האמורה להתברר בערכאות משפטיות, ומאז ישנה הכרעה הלכת לויתן ונקבע אין להפחית את תרומת תמ"א 38 במצב הקודם.

עוד אציין בקשות לדיון נוסף נדחו ביום 05.07.2026.

במקרה שלנו ישנם הכרעות קודמות, ועדת ערר מחוז מרכז במסגרת תיק אל גג, קבעה הכרעה קודמת שקודמת להלכת לויתן אינה מאפשרת להתעלם ממנה.

מבנה על חלקה 26 כולל 2 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית, 3 קומות, היתר בניה 1312 משנת 1935 מתייחס לבנין קיים 3 קומות כמו תעודת הגמר 215.

הוראות תמ"א 38 חלות על הנכס הנדון.

<u>ביחס לשווי מצב קודם ושיטת החישוב</u> – שמאית הוועדה מעריכה לפי שטח בנוי בלבד, כלומר 342 מ"ר כפול 38,000 ₪ מ"ר בנוי, כ – 13 מיליון ₪.

יחד עם זאת בהכרעות קודמות במתחם נקבע לפי סל זכויות לפיכך נערכה השומה.

הכרעה שנתנה בחלקה 34 חושבה במצב קודם לפי תכניות מ', ג', ע1, לפי מקדמים שהחת"מ קבע בהכרעה זו.

אגב בהליך חלקה 34 טענה שהשימוש המטבי מגרש ריק לפי תכניות מאושרות !!!

גם בהכרעה חלקה 36 קבע החת"מ שווי מטבי לפי זכויות קודמות.

לכן אין שום הצדקה לחשב בגישה אחרת ביחס לחלקה 36.

שמאית המשיבה טענה שגודל מגרש חלקה 126 אינו מאפשר ניצול זכויות בניה, אך זה לא תואם הוראות תכנית מ' שקובעת זכויות במפורש למגרשים הקטנים מ – 500 מ"ר, עם זכויות בניה של 146 אחוזים או 165 אחוזים בבניה בקיר משותף. המבנה בחלקה 26 בנוי בקיר משותף [מבנה מדרום].

<u>ערכי שווי של 26,000 ₪ מ"ר מבונה</u> – לא ניתנה הכרעה ממשית לעניין זה הייתה הסכמה של 2 הצדדים לכן לא נקבע שווי מ"ר מבונה במתחם זה ביחס למצב הקודם.

נתוני השוואה בשומת המשיבה ברובם מצויים בשכונת כרם התמנים ממזרח לרחוב הירקון [מקום שפחות טוב, לא מבטא את מקומו הטוב של הנכס הנדון] בתגובה הוצגו עוד 3 נתונים שהם 3 הכרעות שנתנו בסביבת הנכס, על פי תכניות תקפות, כדלקמן:

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

רחוב הירקון 25 – שומה מכרעת של בועז קוט מאי 2016 קבע 26,000 ₪ למעשה הסתמך על הכרעות אחרות לא מרחוב הירקון אלא מרחובות אחרים.
רחוב דניאל 8-2 תל אביב, הכרעה של ד"ר גד נתן למועד 09.2015 קבע 28,000 ₪ למ"ר מבונה הסתמך על עסקות 2012-2013.
מתחם הדולפינריום – מר עומר סרחאן קבע שימושים סמי מסחריים לכן לא רלוונטית.
ביחס לנתונים הללו דלעיל, הציגה למעשה את הפער שניתן שווי מצב חדש במגדל לבין שווי מ"ר מבונה בבניה נמוכה, אציין שהפער אינו רלוונטי, אין מה להקיש לקביעת שווי מצב קודם.
אני הצגתי נתונים בחוות דעתי סעיף 11.7 גם שנתנו על ידי החת"מ ל – 2019 וגם ברחוב הירקון 28, שווים יותר גבוהים מ – 26,000 ₪ מ"ר מבונה, לכן קבעתי את השווי של 30,000 ₪ מ"ר מבונה למצב קודם בהתבסס על הכרעות קודמות.
תכנית 1200 – התייחסתי בשווי מצב קודם 0.9 בהתאם להכרעת החת"מ בחלקה 36, אעביר בהמשך פסיקה מעודכנת.
חברתי ציין את ערר של הדר וחיים שליט מספר 085024-0224, בערר היו 2 דיונים, דיון ראשון מאי 2025, שהוועדה החליטה להמתין בהכרעת לויתן. והדיון הנוסף בחודש 11.2025 אחרי הלכת לויתן החליטה הוועדה שתיתן החלטה אך לא הצלחתי לאתרה [אשמח לקבלה ולהתייחס אליה בהתאם]. אני מניחה כפי שניתנה החלטה במחוז מרכז על ידי עו"ד מאיה אשכנזי שהביאה את פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם גם במכר וגם בהיתר.
סיכום – זה בדיוק השיטה שהביאנו בחוות דעתנו, פוטנציאל תמ"א 38 עם מקדם התאמה לוודאות של 0.75, מקדם עד להתגבשות התמ"א בסך 4 שנים.
ציפייה כללית לשינוי היעוד – פסקי דין שחברתי מפנה בתגובתה עוסקים למעשה בהקלות ואילו שומתו עוסקת בציפייה כללית לפי לוסטרינק, מדובר ב – 2 סוגיות שונות.
פסק דין גוזלן, פרץ, בוכריס, דניש וליב – נדונה השאלה מה אירוע משביח כאשר נדרשת הקלה וכיצד לשום אותם כזכויות מותנות הקלה, הבאתי ציפייה כללית שלפי לוסטרניק אין לנטרל אותה. לתימוכין הפנתי לוועדת הערר בעניין סלאמה מחודש אפריל 2025 ושם יש נקבע "יש לנטרל את הציפיה לתכנית המשביחה.....לעומת זאת יש לגם ציפייה שנוצרה מתכניות נקודתיות שאושרו קודם לכן ולא על ידי אותו הליך" ציינו מספר תכניות בסעיף 11.6 עם רח"ק מאושר בסביבה המהוות את הבסיסי לציפייה הכללית.
סעיף התכלות במצב החדש – בהכרעות הקודמות לא נדונה סעיף התכלות שתבע קובעת, התכנית אושרה על ידי וועדה ביולי 2024 והיתר הבניה מס' 24-0361 ניתן בחודש אוגוסט 2024 כלומר 7 שנים לאחר מועד קובע, זה ממחיש סיכון ממשי. נכון לוועדה יש שיקול דעת לארכה של התכנית יחד עם זאת אין ודאות.
בחוות הדעת הצגתי מספר שומות מכריעות שהתייחסו לסוגיה הזאת וכן הפניה למספר עררים כגון הפטריארך. אציין שהשומות המכריעות לדוגמה כוללות גם אפשרות להארכת התב"ע. ישנם מקדמים הפחתה בין 10-15 אחוזים, הבאתי מקדם שמרני של 4 אחוזים 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

<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 שמאיות המבקשת, כדלהלן</u>:

<u>טבלת איזון</u> – בסופו של דבר צריך לחייב על 100 אחוזים מהקצאה בתכנית, אם שינוי ביחס לטבלה במועד קובע לבין הטבלה המאושרת בסופו של דבר, צריך להחליט לפי איזה טבלה הולכים, מבחינת הוועדה החיוב צריך להסתכם ב – 100 אחוזים לרבות מימושים שנעשו בעבר.

הייתה טבלה שהייתה ידועה במועד קובע והכי חשוב שהסתכם ב – 100 אחוזים, משאירה לשיקול החת"מ.

<u>התכללות</u> – עמדת הוועדה אין לבצע הפחתה נוספת בגין התכללות, יש לבחון את השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע, אין ספק שבמועד הקובע יש התכנות כלכלית לפרויקט יודגש כי מספר חודשים לאחר אישור התכנית נחתם הסכם הקומבינציה, כך שאין מניעה עוד עובדה שאין להביא בחשבון נושא התכללות. מה גם כפי שטענתי שניתן להאריך את התכנית ולכן אין אי ודאות בנוסף לא היה נדרש. ולכן אין מקום להביא בחשבון מקדם התאמה להתכללות.

<u>תמ"א 38 במצב קודם</u> – הפסיקה קבעה להביא את השפעת התמ"א 38, צריך לבחון אם יש השפעה, כל הצד המערבי של רחוב הירקון לא מצאתי היתרי בניה שניתנו לתמ"א, בהתאם למסמך המדיניות הייתה לא לאפשר בניה בצד המערבי, דוגמאות שניתנו על ידי המבקשים הינם הצד המזרחי, מעבר לכך צריך להדגיש שהתמ"א 38 אינה קונקרטית ומוגבלת בזמן, במועד קובע היא הייתה בתוקף עד 2020, בהתחשב כפי שנטען שנדרש התארגנות של הדיירים וכו' גם מסיבה זאת אין להביא את התמ"א 38 במצב קודם, כאמור עמדת המשיבה שימוש הטוב והיעיל בנכס הינו המבנה הקיים אשר מנצל את כל זכויות הבניה בנכס בדומה למאות הכרעות שנתנו ברובעים. חלקה 34 הייתה חלקה ריקה ולא היה מבנה כלל מגרש חניה ולכן השוואה אינה רלוונטית.

חלקה 36 היה קיים עליה מבנה דו קומתי שאינו מנצל את זכויות הבניה ושם עמדתי הייתה הריסה ובניה מחדש המקרה הנדון מנצל את כל זכויות הבניה קיים מבנה של 4 קומות ולכן השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה במצבו וככל ומקבלים את עמדה זאת ככל שיש השפעה כלשהי או פוטנציאל כללי הרי מגולם בשווי מ"ר, לעמדתי זה מגולם בשווי מ"ר מבונה, היות ומדובר בבניינים ותיקים ובגישת החילוץ השווי המתקבל מגלם, אני סבורה שהשפעה במקרה זה לא הייתה כלל קיימת, העיריה לא אפשרה מימוש תמ"א 38 ונאמר שהבניה תהיה על פי תכניות שיאושרו.

לאחרונה ניתנה החלטת ועדת ערר בחולון תכנית ח/619 החלטה 85024-0224 שקבעה אין להשוואת את הזכויות בתמ"א 38 לזכויות במצב חדש אלא יש להשוות את השפעה, במועד הקובע לא הייתה השפעה כל קומה סביר היה מביא בחשבון שלא תתאפשר תמ"א 38 מפני שהוועדה לא אפשרה תמ"ר 38, בנוסף הפנתי לפסק דין במחוזי על נכס המצוי בצד המערבי שהתקבלה עמדה זאת. הוראת סעיף 14 בתכנית 1200 גוברת על תמ"א 38.

<u>שווי מ"ר מבונה במצב קודם</u> – רוצה להדגיש שהשווי נקבע על ידי החת"מ בהחלטותיו המהווה שמאי עצמאי שלא כבול להסכמות הצדדים, שומת הוועדה אימצה את קביעת החת"מ, ולכן הדוגמאות שהפנתה שמאית המבקש אינם רלוונטיות. והיה מקום לאמץ את קביעות החת"מ.

רחוב הירקון הינו רחוב ראשי, סואן לאורך כל שעות היממה עם תחבורה ציבורית ולא רחוב שקט ופסטורלי. הכרעות שהצגתי בסעיף 3 לתגובתי באו להמחיש את הפער שנקבע בין שווי מצב חדש במגדל לבין שווי מצב קודם בבניה מרקמית.

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

ציפייה כללית – התייחסתי בהרחבה, שמאית המבקשת מתבססת על תכניות שאושרו בסביבה, זה לא פוטנציאל כללי, זה פוטנציאל קונקרטי, כל התכניות שהפנתה שמאית המבקש שולם היטל השבחה מלא, ולא רק פוטנציאל מצב קודם, לא יעלה על הדעת שאושרה תכנית שכנה / סמוכה יקטין את החבות לתכנית הנדונה. שווי שנקבע מגלם את הכל, כל הפסיקה שהוצגה באה להגיד שמרגע וצריך הליך תכנוני נוסף אז אין להביא בחשבון במצב הקודם וזה לא רק להקלות, זה גם לדברים שקשור גם לתכנית, לדוגמה פסק דין בוכריס קבע שצריך לחייב למועד הקלה ולא לאישורה. עקרון מנחה שצריך לחייב ביום שבו נולדו לחיים. ככל ויש פוטנציאל כללי הוא מכח תכנית 5000 שהייתה בהכנה המון שנים והחוק קובע שאין להביא אותה בחשבון כחלק ממצב התכנוני.

סיכום – יש נסיון להביא פוטנציאל שווי על שווי, וזה בלתי סביר, צריך להתייחס לשווי שוק של הנכס בין קונה מרצון למוכר מרצון, ככל שיש פוטנציאל הכל מגולם בעסקות השוואה ושווי שנקבע.

לוסטרניק התייחס לקרקע חקלאית, האם קרקע חקלאית ללא פוטנציאל וזה לא אותו מקרה פה מדובר על מבנה מגורים.

לגבי תכנית 1200 אשלח את הדברים הרלוונטיים.

גב' שרית אלוני קסרי וגב' אורלי יצחק שמאיות מקרקעין [מטעם המבקשות/ים], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

תוקף תמ"א 38 – במועד הקובע התמ"א הייתה בתוקף לא היה לה זמן מדף, פעם ראשונה שמועצה ארצית דנה 11.2019 והיא קבעה את תוקפה עד 10.2022 ולכן הדחיה של 4 שנים תקפות.

שימוש טוב ויעיל – שעושים את הבחינה הזאת צריך להציג תימוכין מה שווי טוב ויעיל, אין פה עסקות, שווי בחילוץ, אם מתבססים על קביעות שווי צריך להתייחס למאפייני הנכס, רחוב הירקון יוקרתי עם כל הרעש וזהום אוויר, בבחינה כלכלית שווי מצב קודם גובה יותר.

החלטת ועדת הערר שניתנה לאחרונה ביחס לתכנית ח/619 – כפי שציינתי אנו לא הצלחנו לאתר את החלטה הזאת ולכן אשמח לקבלה ולהתייחס אליה.

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

תמ"א 38 סעיף 29 להוראות התמ"א קובע במפורש שהתכנית הינה ל – 5 שנים, כל 5 שנים מנהל התכנון התכנס ובחן אותה מחדש עד שלבסוף ביטל אותה, אם התכנית הייתה לצמיתות לא היה ניתנת לביטול. זה דומה לשימוש חורג ל – 5 שנים.

שנית, שטח חלקה 280 מ"ר, זכויות בניה בסיסיות 105 מ"ר לפי תכנית 44. הכולל 48 מ"ר חדר מדרגות לפי התכנית וצריך לנכות אותם. ולכן, הנכס ממצה את כל זכויות הבניה.

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>בנוסף לנטען על ידי גב' שרית אלוני מצטרפת לטיעוני עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי, כדלהלן:</u>

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

<u>תמ"א 38</u> – צריך להבחין בין תמרצי תמ"א 38 מכח מסמך מדיניות שאותו צריך לנטרל לפי הפסיקה לבין זכויות תמ"א 38 לכשעצמן כאשר במסמך מדיניות של הוועדה המקומית למשל בלב העיר וביפו ההיסטורית לפי מסמך המדיניות לא ניתנים תמריצי תמ"א 38 אבל מוכרת בהם תמ"א 38 לעניין היטל השבחה ואפשר לראות זאת בהחלטות רבות והיתרים.

<u>התכללות</u> – סיכון שצריך להביאו בחשבון כמו שחברתי ציינה שלתמא 38 יש תפוגה וסיכון גם התכללות של תכנית צריך להביא מקדם לא יודע מהו הסיכון אולם צריך לכמת אותו.

<u>תמ"א 38</u> – מפנה לערר שנקרא תא/1147/1122 ערר רישוי ששם מפורט שהוועדה חשבה שלא ניתן לתת תמריצי תמ"א 38 ולאחר מכן חזרה בה. זה היה לצורך דיון בפטור להיטל השבחה.

<u>תכנית 1200 ותמא 38</u> – בתחום תכנית 1200 באזור לתכנון בעתיד נתנו היתרי בניה מפנה להיתר ברחוב יעבץ 29, רחוב מוהליבר 31 [אשלח את האסמכתאות].

<u>ציפייה כללית</u> – בחוות דעת הוצג למעשה פרוט רחב של תכניות שחלו על כל הציר ממערב לרחוב הירקון וניתן לראות שהמועדים שבהם אושרו התכניות שנים רבות לפני תכנית 5000 כך שלתכנית 5000 לא הייתה השפעה בגינה ולכן נוטרלה. בוחנים ורואים שבחלק מערבי אישרו בניה עם רח"ק 5 ויותר לאורך השנים, לכן כל אחד שבא ורואה תכנית מנדטורית משנת 1941 ושרואים לאורך ציר החוף נותנים תכנית אחרי תכנית זכויות בניה מוגדלות מביא בחשבון במצב קודם הוא בוודאי לא רק הזכויות בתכנית עצמה.

למעשה באה לידי ביטוי בפסק דין לוסטרינק והתחדדה בפסק דין לויתן, המשמעות שבפסק לויתן אינו בקרקע חקלאית וגם בחג'ג' סלמה בשטח בנוי, התייחסות למצב ביחס לתכנית הקודמת.

<u>תכנית 1200</u> – אשלח פרוט בנפרד.

מפנה לעמוד 13 לחוות דעתי, סעיף 12 לתמ"א 38, צריך לבחון ביחס למבנה שניתן לבנות כלומר 3 קומות ולכן אין מדובר בסעיף 12 ביחס לכל הבניינים, הבאתי לחלופין הבאתי התייחסות בהמשך, אם הולכים לפי סעיף 12 הזכויות יותר גדולות כול דירה קיימת מעניקה 13 מ"ר [ראה סעיף 10.5 לחוות דעתי].

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

<u>טבלת איזון</u> – בסופו של דבר צריך לחייב על 100 אחוזים מהקצאה בתכנית, אם שינוי ביחס לטבלה במועד קובע לבין הטבלה המאושרת בסופו של דבר, צריך להחליט לפי איזה טבלה הולכים, מבחינת הוועדה החיוב צריך להסתכם ב – 100 אחוזים לרבות מימושים שנעשו בעבר.

הייתה טבלה שהייתה ידועה במועד קובע והכי חשוב שהסתכם ב – 100 אחוזים, משאירה לשיקול החת"מ.

<u>התכללות</u> – עמדת הוועדה אין לבצע הפחתה נוספת בגין התכללות, יש לבחון את השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע, אין ספק שבמועד הקובע יש התכנות כלכלית לפרויקט יודגש כי מספר חודשים לאחר אישור התכנית נחתם הסכם הקומבינציה, כך שאין מניעה עוד עובדה שאין להביא בחשבון נושא התכללות. מה גם כפי שטענתי שניתן להאריך את התכנית ולכן אין אי ודאות בנוסף לא היה נדרש. ולכן אין מקום להביא בחשבון מקדם התאמה להתכללות.

<u>תמ"א 38 במצב קודם</u> – הפסיקה קבעה להביא את השפעת התמ"א 38, צריך לבחון אם יש השפעה, כל הצד המערבי של רחוב הירקון לא מצאתי היתרי בניה שניתנו לתמ"א, בהתאם למסמך המדיניות הייתה לא לאפשר בניה בצד המערבי, דוגמאות שניתנו על ידי המבקשים הינם הצד המזרחי, מעבר לכך צריך להדגיש שהתמ"א

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

38 אינה קונקרטית ומוגבלת בזמן, במועד קובע היא הייתה בתוקף עד 2020, בהתחשב כפי שנטען שנדרש התארגנות של הדיירים וכו' גם מסיבה זאת אין להביא את התמ"א 38 במצב קודם, כאמור עמדת המשיבה שימוש הטוב והיעיל בנכס הינו המבנה הקיים אשר מנצל את כל זכויות הבניה בנכס בדומה למאות הכרעות שנתנו ברובעים. חלקה 34 הייתה חלקה ריקה ולא היה מבנה כלל מגרש חניה ולכן השוואה אינה רלוונטית.
חלקה 36 היה קיים עליה מבנה דו קומתי שאינו מנצל את זכויות הבניה ושם עמדתי הייתה הריסה ובניה מחדש המקרה הנדון מנצל את כל זכויות הבניה קיים מבנה של 4 קומות ולכן השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה במצבו וככל ומקבלים את עמדה זאת ככל שיש השפעה כלשהי או פוטנציאל כללי הרי מגולם בשווי מ"ר, לעמדתי זה מגולם בשווי מ"ר מבונה, היות ומדובר בבניינים ותיקים ובגישת החילוץ השווי המתקבל מגלם, אני סבורה שהשפעה במקרה זה לא הייתה כלל קיימת, העיריה לא אפשרה מימוש תמ"א 38 ונאמר שהבניה תהיה על פי תכניות שיאושרו.
לאחרונה ניתנה החלטת ועדת ערר בחולון תכנית ח/619 החלטה 85024-0224 שקבעה אין להשוואת את הזכויות בתמ"א 38 לזכויות במצב חדש אלא יש להשוות את השפעה, במועד הקובע לא הייתה השפעה כל קומה סביר היה מביא בחשבון שלא תתאפשר תמ"א 38 מפני שהוועדה לא אפשרה תמ"ר 38, בנוסף הפנתי לפסק דין במחוזי על נכס המצוי בצד המערבי שהתקבלה עמדה זאת. הוראת סעיף 14 בתכנית 1200 גוברת על תמ"א 38.
<u>שווי מ"ר מבונה במצב קודם</u> – רוצה להדגיש שהשווי נקבע על ידי החת"מ בהחלטותיו המהווה שמאי עצמאי שלא כבול להסכמות הצדדים, שומת הוועדה אימצה את קביעת החת"מ, ולכן הדוגמאות שהפנתה שמאית המבקש אינם רלוונטיות. והיה מקום לאמץ את קביעות החת"מ.
רחוב הירקון הינו רחוב ראשי, סואן לאורך כל שעות היממה עם תחבורה ציבורית ולא רחוב שקט ופסטורלי.
הכרעות שהצגתי בסעיף 3 לתגובתי באו להמחיש את הפער שנקבע בין שווי מצב חדש במגדל לבין שווי מצב קודם בבניה מרקמית.
<u>ציפייה כללית</u> – התייחסתי בהרחבה, שמאית המבקשת מתבססת על תכניות שאושרו בסביבה, זה לא פוטנציאל כללי, זה פוטנציאל קונקרטי, כל התכניות שהפנתה שמאית המבקש שולם היטל השבחה מלא, ולא רק פוטנציאל מצב קודם, לא יעלה על הדעת שאושרה תכנית שכנה / סמוכה יקטין את החבות לתכנית הנדונה.
שווי שנקבע מגלם את הכל, כל הפסיקה שהוצגה באה להגיד שמרגע וצריך הליך תכנוני נוסף אז אין להביא בחשבון במצב הקודם וזה לא רק להקלות, זה גם לדברים שקשור גם לתכנית, לדוגמה פסק דין בוכריס קבע שצריך לחייב למועד הקלה ולא לאישורה. עקרון מנחה שצריך לחייב ביום שבו נולדו לחיים. ככל ויש פוטנציאל כללי הוא מכח תכנית 5000 שהייתה בהכנה המון שנים והחוק קובע שאין להביא אותה בחשבון כחלק ממצב התכנוני.
<u>סיכום</u> – יש ניסיון להביא פוטנציאל שווי על שווי, וזה בלתי סביר, צריך להתייחס לשווי שוק של הנכס בין קונה מרצון למוכר מרצון, ככל שיש פוטנציאל הכל מגולם בעסקות השוואה ושווי שנקבע.
לוסטרניק התייחס לקרקע חקלאית, האם קרקע חקלאית ללא פוטנציאל וזה לא אותו מקרה פה מדובר על מבנה מגורים.
לגבי תכנית 1200 אשלח את הדברים הרלוונטיים.
תמ"א 38 סעיף 29 להוראות התמ"א קובע במפורש שהתכנית הינה ל – 5 שנים, כל 5 שנים מנהל התכנון התכנס ובחן אותה מחדש עד שלבסוף ביטל אותה, אם התכנית הייתה לצמיתות לא היה ניתנת לביטול. זה דומה לשימוש חורג ל – 5 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

שנית, שטח חלקה 280 מ"ר, זכויות בניה בסיסיות 105 מ"ר לפי תכנית 44. הכולל 48 מ"ר חדר מדרגות לפי התכנית וצריך לנכות אותם. ולכן, הנכס ממצה את כל זכויות הבניה.
בנוסף, רוצה להדגיש בצד מערבי של היתר הירקון אין היתרי בניה ולא ניתנו היתרי בניה לתמ"א 38.
במצב קודם יש להביא זכויות מוקנות ולא מותנות, ישנה פסיקה ענפה, כל התכניות שאושרו הינן בגדר זכויות מותנות ולא כחלק מהמצב התכנוני הקודם, החלטה של חג'ג' אינה מתייחסת למגורים כמו כן לשיטת שמאי המבקש שמביא בחשבון גם תמ"א 38 וגם פוטנציאל כללי זה מביא לכפילות, זה כמו משהו קונה מגרש ריק ויודע שיקבל הקלה 6 אחוזים מביא זאת בחשבון שכולם קיבלו הקלות אולם, השווי הקודם לא ישקף את הקלות היות וזה דורש הליך תכנונית.
כפי שטענתי הכל מגולם בערכי השווי.
חברי דיבר על חלקה 35 שבא היה מכר אבל לא כתב שהקונה שאותו מייצג חתם על כתב התחייבות לוועדה המקומית [שלחתי הבוקר היות והעירייה הייתה בחופש].

<u>השלמות לאחר הדיון:</u>

ביום 08.10.2026 שלחה שמאית המשיבה מייל, אליו צירפה את המסמכים המצוינים בסעיף 6.10 לעיל.
שמאית המבקשת שלחה מייל תגובה. להלן כלשונו:

שלום רב,
בהמשך לדיון שנערך ביום ראשון 04.10.2026:
ביחס לטבלאות הקצאה ואיזון:
רצ"ב החלטת הועדה המחוזית + טבלאות מעודכנות.
נא לעדכן את החלק היחסי בהתאם לטבלאות המעודכנות.
ביחס לתכנית מנשייה - 1200:
בהמשך לפס"ד שניתן במסגרת עמ"נ 4095-09-22 נת"ע נ' תל-אביב ביע' פלאזה (22.7.2024), יש לציין כי בית המשפט לא קבע שלתכנית 1200 השפעה מפחיתה על שווי המקרקעין. נקבע, שאין להורות לשמאי להתעלם ממנה מראש, ושהיקף השפעתה הוא שאלה שמאית (ס' 81 לפסק הדין) .
בית המשפט אף ציין במפורש שייתכן שהשמאי יקבע שלתכנית "אין [...] השפעה, או לכל היותר השפעתה זניחה."
בס' 84 הוסיף כי ייתכן ש"בחלק כלשהו בעיר התוכנית הייתה יאות מתה' בעוד שבחלק אחר של העיר התוכנית השפיעה על המקרקעין."
הסוגיה נבחנה במס' שומות מכריעות ובהחלטת ועדת ערר שניתנו לאחר פסק הדין:

- **בשומה המכרעת של השמאי ארנון גולדברג** (גוש 6920 חלקה 86, רח' יצחק אלחנן, 30.07.2026) נדחה מקדם הדחייה של 0.75 שביקשה המשיבה בגין "הקפאה" מכוח תכנית 1200. נקבע כי מאחר שניתן היה לממש זכויות בחלקה, "אין רלוונטיות להקפאה הנובעת מתוכנית 1200".
- **בהכרעת השמאית המכריעה רמה מאור** (גוש 7465 חלקה 35, כרם התימנים, 16.03.2026) נדחתה הפחתה של 10% שביקשה המשיבה בגין תכנית 1200. נקבע כי עסקאות ההשוואה בייעוד "אזור לתכנון בעתיד" "מגלמות ממילא" את מאפייני המצב הקודם, ולכן "לא מצאתי מקום להחיל הפחתות או מקדמי התאמה נוספים". לגבי רצועת הדרך נקבע שאין מקום להפחתה, "בהתחשב כי עברו עשרות שנים מאז אישורה של תכנית 1200 ולא הופקע השטח הנדון". באותו הליך הבהירה המשיבה עצמה ש"אותו סעיף

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

14 בתכנית 1200 הופעל בצורה שונה" באזורים שונים: באזורים מסוימים, כגון רח' קלישר, ניתנו היתרי בנייה מכוח התכניות הקודמות, ובאחרים לא.

- **בהכרעת השמאי המכריע יעקב הלוי** (גוש 7422 חלקה 33, רח' הראשונים 3, נווה צדק, 27.02.2026) הפנתה המשיבה לאותו פסק דין בדיוק. אף על פי כן נקבעה הפחתה "של 5% בלבד בגין הסיכון התכנוני המסוים והערפול שיצרה תכנית 1200". זאת בהתחשב בכך שחלפו עשרות שנים ללא מימוש התכנית, ובכך ש"המבחן הקובע הוא ציפיית השוק". אם השוק ראה שנכסים סמוכים מקבלים היתרי בנייה, קונה סביר הביא זאת בחשבון במחיר.
- **בהחלטת ועדת הערר בעניין קלישר 21** (ערר 8090/04-23 הלפרין, 19.10.2025), שאליה הפנו השומות הנ"ל, נקבע לגבי מבנה שסומן כדרך בתכנית 1200 כי אין לראות בתכנית 1200 תכנית מגבילה המונעת בנייה. זאת כיוון שבאותו אזור ניתנו בפועל היתרי בנייה. בהתאם אושרה הפחתה מינורית בלבד, במקדם 0.95.

השומות המכריעות והחלטת ועדת הערר הנ"ל בחנו את השפעת תכנית 1200 לאור אופן יישומה בפועל והתנהלות שוק המקרקעין, ולא ראו בה מגבלה תכנונית גורפת.
גם בסביבה הנדונה הוצאו בפועל היתרי בנייה מכוח התכניות הקודמות, באופן עקבי לאורך השנים ולרבות סמוך למועד הקובע, בפרויקטים כגון רח' הירקון 28, רח' יעב"ץ 29, רח' מוהליבר 19, רח' מוהליבר 31 ועוד.

מכאן שתכנית 1200 לא מנעה בפועל מימוש זכויות בנייה בסביבה.
עם זאת, בחוו"ד ועל הצד הזהיר, הובאה בחשבון במצב הקודם הפחתה בשיעור 10% בגין תכנית 1200.
שיעור זה גבוה מההפחתה שנקבעה בהכרעות הנ"ל, ששיעורה נע בין 0% ל-5%.

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

בעניינו בחינת השבחה הנובעת ממימוש במכר, במסגרת חוזה קומבינציה (אשר נכרת ביום 29.11.2022).
הממכר במקרה זה, מהווה 5/6 מהזכויות בחלקת מקור 6914/26 ששטחה 280 מ"ר.
בתוך כך יובהר כי בגין חלקות מקור 25-29 ו-34-36 בגוש 6914 הוקצה מגרש תמורה 1 בתכנית תא/3690 (לכל אחת מחלקות המקור חלקה מוקצה אחר ושונה במגרש התמורה) ששטחו 2,903 מ"ר.
על המגרש עתיד להיבנות פרויקט חדש שיכלול שימושי מלונאות, מגורים ומסחר.

בטרם אתייחס למחלוקות בעניין ההשבחה מתכנית תא/3690, אבהיר כי בשומת המשיבה נבחן גם האם חלה השבחה במקרה זה כתוצאה מאישורן של תכנית "תא/1680" ו-"ע1" המהוות חלק מהמצב התכנוני החדש.
שמאית המשיבה נימקה בפרק העקרונות והשיקולים בשומתה, מדוע התכניות הללו אינן משביחות (קיימת דירת גג בנויה, השימוש היעיל והטוב הוא הנכס במצבו – בהתאמה).
בשומת המבקשת לא הייתה התייחסות כלשהי ל-2 התכניות הללו.
לאחר שבחנתי את נימוקי המשיבה אני מקבל את מסקנתה כי לא חלה בגינן השבחה.

ומכאן להשבחה מתכנית תא/3690:
בטרם אתייחס למחלוקות הצדדים אבהיר כי כפי שציינו בשומותיהם, נערכו על ידי 3 החלטות בגין ההשבחה הנובעת מהתכנית הנדונה. להלן פירוט ההחלטות בסדר כרונולוגי (להלן: "החלטותיי הקודמות")

א. החלטתי מיום 24.03.2020, נכס המהווה את חלקת מקור 6914/29, רחוב גאולה 4, בשטח 547 מ"ר.
ב. החלטתי מיום 25.03.2020, נכס המהווה את חלקת מקור 6914/34, רחוב הרב קוק 3, בשטח 520 מ"ר.
ג. החלטתי מיום 14.09.2021, נכס המהווה חלק מחלקת מקור 6914/36, רחוב הרק קוק 7, בשטח 563 מ"ר.

הצדדים דכאן ערים להחלטותיי הקודמות וציינו אותן בשומותיהם.

מעיון בשומות הצדדים עולה שאינם חלוקים על ערכי השווי במצב החדש, כפי שקבעתי בהחלטותיי הקודמות.
למעשה מאמצים את השווי במצב החדש כפי שקבעתי למגרש 1 בהחלטותיי הקודמות, אלא שבעוד ששמאית המשיבה אימצה אותו באופן מלא, שמאיות המבקשת טוענות כי יש להפעיל עליו מקדם 0.96 בגין סעיף ההתכלות הקיים בתב"ע.
עוד בהתייחס לשווי במצב החדש, שמאיות המבקשת טוענות שהחלק המוקצה לחלקת מקור 26 במגרש תמורה 1 תוקן מ-6.64% ל-6.62% ולכן יש לקבוע את השווי בהתאם להקצאה המתוקנת.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשווי המצב הקודם, עת כל אחד מהצדדים חישב את השווי באופן שונה (משיבה לפי שווי בנוי, מבקשת לפי שווי מ"ר מבונה). בהקשר זה יצוין כי בהחלטותיי הקודמות קבעתי את השווי במצב קודם לפי ערכי שווי מ"ר מבונה ואפשרות הבינוי בחלקות המקור, אלא שבמקרה דנן שמאיות המבקשת טוענות לשווי מ"ר מבונה גבוה יותר, ולהקיף שטחים גבוה הרבה יותר, שניתן לבנות במצב הקודם (בתוך כך טוענות שיש להביא בחשבון את אפשרויות הבניה לפי התכניות החלות + פוטנציאל תמ"א 38 + פוטנציאל כללי מהסביבה.

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

ומהכלל אל הפרט:

<u>שווי מצב חדש</u>

כאמור, הצדדים אימצו את השווי שקבעתי למגרש בהחלטותיי הקודמות לפי 261,917,200 ₪.

יחד עם זאת, שמאיות המבקשת טוענות להחלת שתי התאמות: הפעלת מקדם התכלות של 0.96 בגין סעיף התכלות התכנית, והתאמת החלק היחסי המוקצה של חלקת מקור 26 במגרש 1.

לאחר ששקלתי את הטיעונים, איני מקבל את הטענה להפעלת מקדם הפחתה בגין התכלות התכנית, אך אני מקבל את הטענה לעניין קביעת השווי לפי החלק היחסי המעודכן.

אשר לחשש לביטול הוראות התכנית, אני בדעה שחשש זה בעל משקל נמוך מאוד, וזאת מ-2 סיבות עיקריות:

א. כפי שמובהר באופן ברור בהוראות התכנית עצמה, וכפי שיובהר בהמשך בהתייחסותי למצב קודם, רצון הועדה ומדיניותה הייתה לפתח ולהעצים את רצועת הבינוי לאורך חוף הים, בין הרחובות הרברט סמואל והירקון לשימושים מעורבים ומשמעותיים של מגורים, מלונאות ומסחר, כל זאת לצד הרחבת רחוב הירקון. כפי שגם יובהר בהמשך, מדיניות זו עמדה לנגד הועדה כמגדלור, והועדה הייתה נחושה למימוש המדיניות, בתוך כך, אף לא אישרה פרויקטי בינוי חדשים, אשר לא התכתבו עם מדיניות זו.

לכן אני בדעה כי מטרת הסעיף, וכך יש לראות אותה, היא תמריץ למימוש הפרויקט במגרש, בכדי לממש הלכה למעשה את המדיניות של הועדה, אך בהיבט התכלותו, הוא כמעט ריק מתוכן, שכן החזרת זכויות הבניה למגרש לפי התכניות החלות, בוודאי שאינה מתכתבת עם המדיניות, ורחוקה ממנה "שנות אור". על כן, אני בדעה כי לא ניתן לראות ישימות של ממש בביטול התכנית ובהחזרת המצב התכנוני למצב הקודם, למצב תכנוני של שנים רבות לאחור, טרם הקידום הענף ורב השנים שנעשה לטובת רצועת הבינוי האמורה.

ב. יתרה מכך, התכנית קובעת לכאורה תקפות להוראותיה, לתקופה של 7 שנים, אף באותה נשימה כבר מבהירה באותה פסקה, שהועדה תוכל להאריך את התוקף ב-7 שנים נוספות לפי שיקול דעתה, מה שמחזק את המוסבר בסעיף א' דלעיל.

אשר לחלק היחסי שמוקצה לחלקות המקור במגרש 1, עמדתי היא שעל היטל ההשבחה הנגבה מהנישומים להיות בהתאם להתעשרות האמיתית שלהם.

איני מקבל את עמדת המשיבה לפיה המטרה היא גביית 100% היטל השבחה, תוך שמטרה זו מקדשת את כל האמצעים, שביניהם גם גביית היטל השבחה מנישום שלא בהתאם לזכויות שהוקנו לו הלכה למעשה במקרקעין. קביעת ההיטל צריכה להיות בהתאם לחלק היחסי שהוקצה לנישום במקרקעין. העובדה שבשומות עבר נערכה גביה שלא לפי ההקצאה המעודכנת (שכלל לא נטענה – ד.ד), אינה יכולה לגבור על המשך גביה שלא בהתאם להקצאה המעודכנת, המהווה את הזכות הקניינית.

לדעתי, גם אם התוצאה של החיובים הנוכחיים והעתידיים, לפי ההקצאה המעודכנת, תהיה כזו שתוביל לסך חיוב בהיטל השבחה נמוך מ-100%, קרי לפגיעה בקופה הציבורית, הרי שלהבנתי, תוצאה זו עדיפה על פני חיוב בעודף של נישום פרטי כזה או אחר (כל זאת בשים לב שגם אם סכימת ההיטל אינה 100% ובכך חלה פגיעה בקופה הציבורית, הרי כל אחד מהנישומים הוא לכשעצמו זה שהקופה הציבורית צריכה לשרת אותו, ובכך בלאו הכי באופן עקיף נגרמת לו פגיעה במילים אחרות הפרט מהווה את הציבור וההפך).

<u>מהמקובץ להלן שווי מצב חדש</u>:

שווי מגרש 1 בהתאם להחלטותיי הקודמות ולהסכמת הצדדים דכאן: 261,917,000 ₪.

החלק היחסי המעודכן של חלקת מקור 26 **(בשלמות)** במגרש 1: 6.62%.

שווי מצב חדש ב-₪: 17,338,905 ₪.

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 מצב קודם</u>

בהחלטותיי הקודמות הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה של 26,000 ₪ <u>אשר היה מוסכם על הצדדים</u> (בהחלטות מיום 24.03.2020 ומיום 25.03.2020 היה מדובר באותם שמאי מבקשים, בהחלטתי מיום 14.09.2021 היה מדובר בשמאי מבקשים אחר – ד.ד).

בנוסף, יש להדגיש כי בהחלטותיי הקודמות מתודולוגיית קביעת השווי, <u>הייתה אף היא מוסכמת על הצדדים</u>, ונערכה בהתאם לזכויות הניתנות לבניה בחלקות המקור, כריקות ופנויות, זאת בהתאם לתכנית "מ" + זכויות לממ"דים + זכויות לחדרי יציאה לגג מתכנית "ג" + זכויות למרתף מתכנית "ע-1".

יחד עם זאת, בהחלטתי מיום 14.09.2021 טען שמאי המבקש להוספת זכויות מכח פוטנציאל תמ"א 38. בהחלטתי זו דנתי בסוגיה ובסופו של דבר לא קיבלתי אותה, מאחר והמבנה שניצב בחלקת המקור לא עמד בקריטריונים הנדרשים בתמ"א 38 כפי שהבהרתי בהחלטתי:

"לאור מכלול האמור דלעיל ניתן ללמוד כי המבנה הנתון בו מצוי הנכס נשוא החלטה מכוסה תחת הוראות סעיף 12 לתמ"א [מכיל 2 קומות מגורים ושטחו הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות)], וכפועל יוצא מזאת, הן הוראות סעיף 11 לעניין "חיזוק ותוספת בניה על הקיים" והן הוראות סעיף 14א' [א] לעניין "הריסה ובניה מחדש" אינן חלות לגביו".

במקרה שבענייננו, הטענות שונות מאלו שהוסכמו על הצדדים בהחלטותיי הקודמות.

בכלל זה שמאית המשיבה נקטה בקביעת שווי במתודולוגיה שונה, עת קבעה את השווי לפי ערכי שווי בנוי, בבחינת כי יש לקבוע את השווי של הנכס הניצב בחלקת מקור 26 כבמצבו.

שמאיות המבקשת אמנם נקטו במתודולוגיה דומה לזו שנקבעה על ידי בהחלטותיי הקודמות, קרי של קביעת השווי לפי ערכי שווי מ"ר מבונה, אך טוענות לשווי מ"ר מבונה של 30,000 ₪ (לא 26,000 ₪ כפי שקבעתי בהחלטותיי הקודמות) ובנוסף, טוענות להוספת שווי זכויות פוטנציאל תמ"א 38 + שווי זכויות מפוטנציאל כללי בסביבת הנכס, מעבר לשווי לפי תכנית "מ" + ממ"דים + תכנית הגגות + תכנית המרתפים, כפי שקבעתי בהחלטותיי הקודמות.

אשר על כן, מאחר ומדובר בטענות שונות וחדשות, ובכלל זה באי הסכמה לא לעניין ערכי השווי ולא לעניין מתודולוגיית קביעת השווי, מצאתי לנכון לבחון את הדברים לעומקם ולהתייחס פרטנית לכל אחת מהטענות.

<u>לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ואת הנתונים והאסמכתאות אליהם הפנו, להלן החלטתי:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מצב קודם לפי היקף זכויות הבניה הניתן לבניה מכח תכנית "מ" + ממ"דים + מתכנית "ג" + מתכנית "ע-1" + מפוטנציאל לתוספת 3 קומות מכח תמ"א 38 תיקון 3א + מפוטנציאל להשלמה לכדי רח"ק 5 ברוטו (רח"ק 4 סחיר) מהסביבה.

לטעמי, קביעת השווי במתודולוגיה זו, מצריך הנחת הנחות, שיש בשינוי בכל אחת מהן בכדי לשנות את התוצאה באופן לא מבוטל. להלן מס' דוגמאות מהתחשיב שנערך בשומת המבקשת:

א. התחשיב מביא בחשבון בינוי לפי תכנית מ' <u>בתוספת ממ"דים לפי 12 מ"ר ליח"ד</u>, ובהמשך במסגרת תוספת פוטנציאל תמ"א 38, תוספת של 25 מ"ר לכל יחידה בקומות התוספת מהתמ"א <u>ובנוסף תוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד בבנין הנבנה טרם תוספת התמ"א</u>.

ב. בתחשיב מובא בחשבון פוטנציאל תמ"א 38 ל-3 קומות <u>ללא התייחסות למרכיב היטל ההשבחה על החלק שמעבר ל-2.5 קומות.</u>

ג. בתחשיב פוטנציאל תמ"א 38 הובאה בחשבון <u>ודאות קבלת הזכויות לפי 75%.</u>

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. מקדם דחיה למימוש הפרויקט שהובא בחשבון 4 שנים.

ה. בחישוב פוטנציאל כללי מהסביבה הובא בחשבון רח"ק 5.

ו. גם בגין תוספת הבניה לרח"ק 5 הובאה בחשבון דחיה של 4 שנים.

כאמור כל שינוי בכל אחד מהפרמטרים הבאים יכול לגרור תוצאה שונה בתכלית.
על כך ניתן להוסיף שבחלקה הנדונה בנוי מבנה, שכולל 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-9 יח"ד.
מעבר לכך, מעיון במסמכים שאיתרתי (כפי שיפורטו לעיל) כמו גם מעיון בנתונים שהוצגו על ידי שמאיות המבקשת, לאורן קבעו את ההנחות לפוטנציאל הזכויות (בעיקר מתמ"א 38 ופוטנציאל כללי מהסביבה), אני בדעה שספק רב אם ניתן בכלל לקבוע את השווי, באופן מובהק, בהתאם למתודולוגיה שננקטה ע"י שמאיות המבקשת:

מסמכים:

- פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ת"א מיום 02.04.2008 **המתייחס למתחם הנדון**:

להלן עיקרים:

כתובת: הירקון 33, הרב קוק 7, גאולה 4



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6914		25	
6914		26	
6914		27	
6914		28	
6914		29	
6914		34	
6914		35	
6914		36	

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 השטח בפועל: חלקה 34 ריקה. בשאר החלקות מבנים בני 1-3 קומות. החלקות הינן חלק ממתחם התחום בארבעת הרחובות הירקון, הרברט סמואל, גאולה והרב קוק. בחלקות שבחזית רח' הרברט סמואל בנוי בנין בן 12 קומות מתוקף תכנית 2004 ואינו נכלל בתכנית המוצעת.

מדיניות קיימת: לפתח את רצועת הבינוי לאורך חוף הים בין הרחובות הרברט סמואל והירקון לשימושים מעורבים למגורים מלונאות ומסחר.
הרחבת רח' הירקון.
תכניות מתחמיות לאורך החוף אושרו למגורים בהיקף של 280% (תכנית 2609 בין הרח' נחמיה ודניאל, תכנית 2272 בין הרחובות נחמיה ועזרא הסופר),
לשימושים מעורבים למגורים, מלונאות ומסחר בהיקף 400% מחציתם למגורים ומחציתם למלונאות (טיילת דוד 350%, דולפיניריום 400%, מלון אמבסדור 400%, מלון הירקון 400%), למלונאות בלבד – 450% כדוגמת מלון יובל (ליד מלון אסטור).

מצב תכנוני קיים: על החלקות שבתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1200 הקובעת את האזור לתכנון בעתיד והרחבה של רח' הירקון. לפני אישורה של תכנית 1200 חלה על האזור תכנית 44 (על שינוייה) שקבעה יעוד למגורים ב', תכנית 281 מאפשרת בניית מלון בשיעור 250% במגרשים מעל 1.0 דונם.
התכנית נמצאת בתחום המרחק של 300 מ' מחוף הים בהתאם לחוק שמירת הסביבה החופית ולכן כפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
התכנית נמצאת בתחום ההשפעה של תמ"א 13 הקובעת את האזור לתיירות ונופש ולכן כפופה לאישור המועצה הארצית להקלה מתמ"א 13 לנושא השימוש המעורב למגורים ומלונאות.
יש לציין שבשינוי לתמ"א 13 הנמצא לפני אישור, ניתן יהיה לאשר באזור זה שימושים מעורבים ובתנאי ששליש משטח הקרקע שבמתחם (גבולות המתחם ייקבעו בשינוי לתמ"א) יועדו למלונאות.

המצב התכנוני כפי שהוצע בדיון בועדה המקומית ע"י היזמים בתאריך 22.2.2006:

1. איחוד החלקות למעט 29 ו-34 והקצאת שטח בחזית רח' הירקון לצורך הרחבת הרחוב ל-21 מ'.
2. קביעת זכויות בניה לשימושי מגורים מלון ומסחר בשיעור **400%** משטח המגרש לאחר הרחבת רח' הירקון (כ- 3.1 דונם) ובשטח כולל של **12,550** מ"ר שטחים עיקריים ו- **5,000 מ"ר** שטחי שרות מעל הקרקע.
מתוך סה"כ השטחים העיקריים **8785 מ"ר** יהיו לשימוש המגורים (280% משטח המגרש) ו- **3765 מ"ר** למלון ומסחר (120% משטח המגרש).
3. הגדרת בינוי של שני אגפים לאורך הרחובות גאולה והרב קוק עם גינה משותפת ביניהם מעל חניה עילית וכניסה משותפת מרחוב הירקון.
4. הגובה המוצע והתפלגות השימושים: קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת ספורט, 3 קומות חדרי מלון ומעליהן 12 קומות מגורים סה"כ 17 קומות ממפלס הרחוב. בחלקות 29 ו-34 9 קומות מגורים מעל קומת כניסה.
5. מספר יחידות הדיור המוצע למגורים: 116. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור: כ- 75 מ"ר.
6. קוי בנין: קדמי 0 לרח' הירקון ב- 5 הקומות הראשונות, 1.0 מ' בשאר הקומות. קו בנין 2.0 מ' לרחובות גאולה והרב קוק.
7. חניה: מוצעת קומת חניה,טעינה ופריקה מקורה במפלס הרחוב (ומעליה גינה) עם כניסה מרח' גאולה וכן שני מרתפי חניה תת קרקעיים עם כניסה מרח' הרב-קוק. החזית רח' הירקון מתוכנן מפרץ הורדת והעלאת נוסעים.

החלטת הועדה מיום 22.2.2006 (פרוט' 2006ב- 5):
חלוקת השימושים בתכנית יהיו 50% למלונאות ו – 50% למגורים, הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר בחינה מחדש של התכנית והבינוי , מול מה"ע וצוות תכנון מרכז.

ממסמך זה אנו למדים שכבר בשנת 2006 (כעשור לפני הפקדת תכנית תא/3690) כבר הוחל בקידום תכנית **למתחם הנדון**, במסגרתו יאוחדו חלקות, יקבעו זכויות בניה נרחבות מאוד למגורים מסחר ומלונאות, במגדלים גבוהים ויורחב רחוב הירקון.

עוד אנו למדים ממסמך זה על המדיניות הברורה של הועדה לפיתוח הרצועה שבין רחוב הרברט סמואל לרחוב הירקון.

עוד אנו למדים על התייחסות הועדה לתכנית תא/1200 בבחינת קביעתה את האזור לאזור לתכנון בעתיד, ובבחינת כי לא מדובר בתכנית המהווה "אות מתה".

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

למעלה מן הצורך אבהיר כי בהחלטותיי הקודמות התייחסתי לעניין זה וקבעתי כי מדובר בתכנית החלה על המקרקעין ואין לראות בה "אות מתה". סוגיה זו נדונה גם רבות בפני ועדות ערר ובתי משפט, והקביעות בסוגיה זו שונות.

לאחר הדיון נשלח ע"י שמאית המשיבה פס"ד ביהמ"ש המחוזי, עמ"נ (ת"א) 4095-09-22 נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ ואח' נ' תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת אשר ניתן ביום 22.07.2024 ובנוסף את פס"ד ביהמ"ש העליון, בר"מ 23620-11-24 תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת נ' נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ והועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, אשר שם סופיות להליך.

שמאית המבקשת שלחה מאידך, מספר החלטות של שמאים מכריעים ממועדים לאחר פסה"ד.

ראשית יש לציין, שמדובר בפסיקה של ביהמ"ש מחוזי ולאחריה בסופיות של ההליך שנקבעה בפסיקת ביהמ"ש עליון (להלן לצורך הנוחות "פס"ד ביץ' פלאזה").

שנית יש לציין, כי פסה"ד קובע באופן ברור שתכנית 1200 אינה "אות מתה".

שלישית, יש לציין את העובדה שפסה"ד אמנם קובע שהתכנית אינה מהווה "אות מתה", אך את מידת השפעתה הוא מותיר לבחינה עובדתית שמאית ובתוך כך אף לאפשרות להשפעה שונה של התכנית על מיקומים שונים בעיר בהם היא קבעה כי יעודם "אזור לתכנון בעתיד".

- פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ת"א מיום 04.01.2017:

הועדה דנה בהפקדת תכנית תא/מח/4637 שהינה תכנית לחלקת מקור 26 **הנדונה**.

להלן עיקרים:

מיקום: תל אביב

כתובת: הירקון 35 א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	26	

שטח התכנית: 280 מ"ר

מתכנן: ABS אדריכלות ועיצוב, עמי אילון אדריכל.

יזם: מזל בנימין (רכאח)

בעלות: מזל בנימין, ברקת בנימין, מרים בנימין, מורן בנימין, סמדרה בנימין, רביטל בנימין, שלומית בנימין.

מצב השטח בפועל: קיים בניין בן 9 דירות ב- 4.5 קומות על קרקע.

מדיניות קיימת: האזור מיועד לתכנון בעתיד. עדיפות לבניה רוויה עם מסחר ומלונאות.

מצב תכנוני קיים: מאושרות כרגע עד 9 יחידות דיור בשטח עיקרי של 550 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע: מוצעות 21 יחידות דיור, חלקן רגילות וחלקן מלונאיות, בשטח עיקרי של כ- 1400 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

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	196%	500%
	מ"ר	550	1400
זכויות בניה לקומה	אחוזים	64%	50%
	מ"ר	180	140
גובה	קומות	4.5 על קרקע	10.5 מעל קומת לובי
	מטר	בערך 15	47
תכסית		75%	100% כולל מרתף החניה
מקומות חניה		0	18

- התכנית המוצעת לא תואמה מול מחלקת התכנון.
- התכנית המוצעת כלולה בקו הכחול של תכנית תא/3690 "הירקון 37-33" שהומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית , הופקדה בפועל וממתינה להחלטת הוועדה המחוזית לאחר דיון בהתנגדויות.
- התכנית המוצעת הוצגה לוועדה המחוזית לעת דיון בהתנגדויות לתכנית "הירקון 37-33", כאמור, אין תכנית זו , מתאימה לתכנית המתאר, עמדת הוועדה המקומית ו/או מסמך "מתחם 16" אותו אישרה הוועדה המחוזית.

לאור האמור לעיל :
מומלץ לא לקדם את התכנית.

<u>מהלך הדיון:</u>
לריסה קופמן : תוכנית מוגשת עם חוו"ד שלילית. התוכנית לא מתאימה לא למדיניות ולא לתוכנית המתאר.
עמי איילון : מציג את התוכנית במצגת.
יהודה המאירי : האם אין ניגוד למדיניות הקיימת שיש עדיפות לבניה מסחר ומלונאות?
לריסה : יש ניגוד לתוכנית המתאר ולמדיניות הועדה המקומית תוכנית אחרת שעומדת בפני הועדה המחוזית מקודמת שנים רבות. אנחנו רואים חשיבות בהרחבת רח' הירקון ישנה הרחבה ל21 מ' מ10 מ'.
מיטל להבי : יש כאן איחוד של חלקות של3 דונם ויאפשר מעל 20 קומות. האם יש מדיניות כזו ברח' הירקון שיאפשר כמות כזו של קומות? בסירוב הפרוייקט האם אנחנו לא דוחפים לפרויקט של 20 קומות במקום 9 קומות?
לריסה : אנחנו פועלים לפי תוכנית המתאר. העקרונות הם שטחי בניהעד רחק 6 ו25 קומות, ותנאים : הרחבת רח' הירקון וקביעת אחוז מלונאות. כל התוכניות שמאושרות לאורך הרצועה הזו הם תכניות איחוד וחלוקה. כאמור,צורכי הציבור הם הרחבת רח' הירקון קביעת שימוש המלונאי ושטחי ציבור שניתנים כשטחים מבונים.
מיטל להבי : מה השטחים הציבוריים שנמצאים בשטח הזה? נכתב שהעיריה נכנסת לתוכנית.
אורלי אראל : רוב התוכניות שאנחנו ממליצים במקרים שאנחנו ממליצים במידה ואין רוב בעלים ממליצים לועדה להיכנס כיזמי התוכנית כדי לאפשר את הפיתוח בעיר.
מיטל להבי : לגבי השימוש כתבת 21 יחידות מגורים ומלונאות מה היחס מלונאות ומגורים?
עמי : יש שם ישרוטל טאור צפונה שהם גם מיקס של קומות.
מיטל להבי : מדיונות הועדה מלונאות ומגורים וזה לא מוקנה למלון של 9 קומות, לא יכול להיות שהעירוב יהיה ב9 קומות.
ראובן לדיאנסקי : האם יש שטחי שירות וכמה?
עמי אילון : מה שהוביל את התוכנית אנחנו מציעים גמישות.
מלי : אם מפקיעים כפי שהעיריה דורשת יש התכנות להקמת בנין רק בשטח שלכם.
עמי אילון : כרגע זה קו בנין אפס ואנחנו יכולים לתת 2, 3 מטר ועדין יש לנו בנין בקו אפס.
מזל רקח : אנחנו לא מוכנים להיכנס לפרויקט הגדול. אנחנו רוצים לנצל כל שטח שאני יכולה כיזמית לנצל בזכויות שמוקצים לנו ולבנות בנין חדש.

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>דיון פנימי</u>
לריסה קופמן: התוכנית שאושרה ע"י הועדה המקומית והמחוזית הופקדה ונדונה בהתנגדויות. זוהי תוכנית שתואמת את המדיניות במקום.
מלי פולישוק: אפשר לחייב אותם?
לריסה קאופמן: כן אפשר לחייב. התוכנית הזו לא תאפשר הרחבת רח' הירקון כפי שהיא מתוכננת לאורך כל הרצועה. לא תאפשר פרוייקט משולב מלונאות ומגורים, סותרת את תוכנית מקודמת לפני אישור ואת תוכנית המתאר ואין שום נקודת זכות לתוכנית הזו.
ראובן לדיאנסקי: מה התוכנית שמקודמת באזור כדי שנוכל להשוות .
לריסה קאופמן: התוכנית שהופקדה נמצאת על רח' הירקון בקטע שבין הירקון להרברט סמואל מרח' אלנבי ודרומה. לאורך שנים אושרו תוכניות שכל אחת הפקיעה בתחומה שטחים לצורך הרחבת רחוב הירקון. איחדנו את המתחמים ואישרנו את ההפקעה וכיום כל המתחמים יש בהם תוכנים בין אם מאושרת ובין בהליכים . מבחינת שימושים מדובר על 60% מלונאות ו- 40% מגורים. מדיניות זו אושררה במסגרת מתחם 16 על פי תוכנית המתאר שדורשת מסמך מדינות. יש כאן שכבות תכנון רבות מאוד. פרוייקט אחד משולב שימושים ברח"ק 6.
מיטל להבי: תהיה פה תוכנית שיהיו עוד מתנגדים
דורון ספיר: בפועל יש תוכנית שהפקדנו והיא מגיעה למתן תוקף\ ויש יזם שרוצה לגזור מגרש שזה לא דבר מקובל. מה רלוונטי מה גודל המגרש? מה שאתם מבקשים לשקול לגזור מגרש שהתב"ע סותרת את תוכנית המתאר.
מיטל: שאלתי האם יש לנו קרקע מכיוון שרציתי להבין בהרכב הבעלות עד באמת הפרוייקט הזה יבוצע לאור העובדה גם אז היו עוד מתנגדים.
אורלי אראל: המטרה העיקרית של מדיניות רח' הרברט סלמון הירקון, היא הרחבת רח' הירקון מהרברט סמואל ליצירת מדרכות סבירות בחזית השניה מהים. המטרה השניה עידוד המלונאות בקו ראשון לים. ולכן המדיניות העירונית היתה לעודד במגרשים הללו לאיחוד וחלוקה בהסכמה/שלא בהסכמה וכן אפשר לראות את תנופת הבניה לאורך הים בסופו של דבר זה כלכלי. לכן הועדה החליטה שאת מרכיב המלונאות להעלות ל60%. ביום שיש הרחבת רח' הירקון יש תכנון לשביל אופנים.

מלי פולישוק: תחשבו במקום עוד הפקעות במקום עוד 10 שנים לקרות את הירקון מלכתחילה לחשוב על סלילת כביש הירקון בתת קרקע .כדי לחשוב מבעוד מועד זה כלכלי היום של קריה היא יותר זולה לכן כדאי לחשוב על זה על קירוי הירקון.
אורלי: התשתיות שיש מתחת לרח' הירקון הם עלויות עתק ועירית ת"א לא תוכל לעמוד בהם. מעבר לזה מבחינה אורבנית רחובות עירוניים עם רחובות ושבילי אופניים מדרכה של 8 מ' זה מה שאנחנו יוצרים.
ראובן לדיאנסקי: אני מתנגד לפרויקט מהטעם שבסופו של דבר צריך להסתכל על רח' הירקון כחלון הראוה של העיר. אם התכנון יותר רחב ומערכתי זהו הדבר יותר נכון לעשות. יזמי הפרויקט יקבלו לפי החוק והזכויות שמגיעים להם.
מיטל להבי: מה השטח הציבורי שאחנו נקבל ?
אורלי הראל: במלונאות נקבל 200 מ' זו תועלת ציבורית, 60% מלונאות 40% מגורים.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את חוות הצוות כפי שמופיע בדרפט ולא לקדם את התוכנית.

מסמך זה מהווה מסמך חשוב מאוד לענייננו.

אמנם המסמך מתאריך שלאחר הפקדת תכנית תא/3690 אולם מעיון בו ניתן ללמוד על כך, שבינוי שלא תואם את <u>מדיניות</u> הועדה, לרצועה שבין הרברט סמואל לרחוב הירקון, ובכלל זה המתחם הנדון, הן בהיבט היקף השטחים, הן בהיבט חלוקת השטחים בין מלונאות ומגורים, הן בהיבט גובה הבניה, ואשר לא יכלול את הרחבת רחוב הירקון ואיחוד חלקות – **לא יאושר**.

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

- פס"ד עת"מ 10192-04-10 מיום 10.01.2012 בעלי הזכויות בבית ברחוב זרובבל 3 בת"א ואח' נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א והועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א. להלן כלשונו:

פסק דין

*עתירה להורות על בטלות החלטת המשיבה 1- ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (להלן: "**ועדת ערר**") מיום 17.2.10 לפיה נדחה הערר שהגישו העותרים בעניין היתר בנייה בבית ברחוב זרובבל 3 תל-אביב בהתאם לתוכנית תמ"א 38, והחזרת הדיון בבקשת העותרים בעניין ההיתר למשיבה 2-הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הועדה המקומית") על מנת שתשקול בשנית מתן ההיתר.*

<u>עיקרי העובדות וההליכים</u>

*העותרים הינם דיירים ובעלי הזכויות בבניין מגורים בן 10 יחידות דיור שברח' זרובבל בתל אביב 3 הידוע כגוש 6916 חלקה 75 בשטח של כ-473 מ"ר **(להלן: "בניין המגורים")**.*

בניין המגורים הנו בניין ישן בן 3 קומות שנבנה בשנת 1934 מאבני סיליקט ללא שלד בניין. בניין המגורים מרוחק אך כ-100 מ' מהים. במהלך השנים החל הבניין להתפורר.

לאור תכליתה של תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-תמ"א 38 אשר נועדה לקדם ולעודד שיפור עמידותם לרעידות אדמה של מבנים ישנים שנבנו קודם לשנת 1980, ומחשש פן יקרוס בניין המגורים שלהם בעת רעידת אדמה, התקשרו העותרים עם יזם אשר נאות לחזק את בניין המגורים כולו כך שיותאם לתקן שנקבע לעמידות בניינים בפני רעידות וזאת בתמורה לזכויות בניה של קומה נוספת בבניין המגורים.

*ביום 17.1.09 הגישו העותרים, בהסכמת כל דיירי בניין המגורים ובעלי הזכויות בו, בקשה למתן היתר בנייה בנכס (בקשה מס' 09-0477 בתיק בניין 0115-003) לפי "תוכנית המתאר הארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה" (תמ"א 38) (להלן: "**בקשת ההיתר**"). בקשת ההיתר כללה תוספת של 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת (כולל ממ"ד), תוספת בניה בקומה ראשונה ותוספת קומה טיפוסית על הגג הכוללת 3 יחידות דיור בהיקף הקומה העליונה (לאחר ההרחבה). כן נתבקשה הוספת מעלית לבניין המגורים.*

ביום 27.5.09 נדונה הבקשה בפני ועדת המשנה של הועדה המקומית.

ביום 15.6.09 החליטה הועדה המקומית שלא לאשר את בקשת ההיתר.

הועדה נימקה את סירובה:

"לא ניתן לאשר את הבקשה, שכן:

1. ***על פי תוכנית מס' 1200, שחלה על המקום, התרת בנייה במגרש נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית כאשר הבניה המבוקשת לא הומלצה ע"י צוות התכנון שכן נוגדת תכנון עתידי.***
2. ***על פי מדיניות התכנונית יש להכין תכנית מפורטת לשטח המתחם ברחובות הירקון, זרובבל ואהרונסון ומאחורי שורת הבניינים לאורך רחוב הרברט סמואל, ולא ניתן להתיר בשלב זה כל בניה בשטח זה.***
3. ***נוגדת להוראות תמ"א/13 אשר קובעת את האיזור כמיועד לתיירות ונופש.***
4. ***נוגדת הוראות תמ"א 38 בעניין מספר הקומות שניתן להוסיף לבניין הקיים, בעניין הצפיפות שלא לפי קומה טיפוסית ובעניין קווי הבניין המוקטנים, שניתן לאשרם תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה.***

ההחלטה התקבלה פה אחד" *(נספח 9 לעתירה).*

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

- *בהחלטתה קבעה ועדת הערר כי בהסתמך על טענת הועדה המקומית לפיה במרבית המגרשיסבסביבת בית המגורים כבר מקודמת יוזמה תכנונית וחלק מהתוכניות אף אושרו והוחל בביצוען, ובהסתמך על העובדה כי מגרש העותרים הינו בין המגרשים האחרונים בהם לא מקודמת יוזמה תכנונית על ידי בעלי הקרקע, ובהסתמך על סעיף 14 לתוכנית 1200 החלה במקום הקובע כי: "**לא תורשה כל בנייה בשטח זה לפני אישור תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהא רשאית להתיר בנייה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד**", לא ניתן ליתן לעוררים (העותרים שלפני) היתר בנייה כמבוקש.*

*ועדת הערר קיבלה את טענותיה של הוועדה המקומית לפיה קיימות מספר תוכניות עתידיות לתכנון באזור, והאזור מתוכנן לביצוע איחוד וחלוקה כך "**שבסופו של יום ייבנה בכל מגרש כאמור לעיל בניין אחד או שני בניינים לכל היותר, בייעוד מעורב של מגורים ומלונאות, תוך הפקעת חלק מהמגרשים המאוחדים לצורך הרחבת רחוב הירקון**". לפיכך, "**יש לאשר במקום תוכנית נקודתית ומפורטת אשר תגשים את הכוונה התכנונית המתוארת לעיל על פיה ייהרסו הבניינים הישנים**"*

*בהתייחס לטענות העוררים לפיהן תוכנית 1200 אושרה למתן תוקף בשנת 1975 וזמן ביצועה נקבע ל-15 שנה שחלפו כבר בשנת 1990 וכי הקפאת הבנייה למשך עשרות שנים מבלי לקדם תוכנית מפורטת פוגעת בהם והינה "**בלתי נסבלת מבחינה תכנונית מנהלית וציבורית**", קבעה ועדת הערר כי אכן מצב זה אינו מתקבל על הדעת ולא ניתן לצפות מבעלי הזכויות במתחם הכוללים עשרות דיירים לקדם באופן עצמאי תוכנית מפורטת ואולם, למרות האמור, הוראה 14 בתוכנית 1200 כאמור שרירה וקיימת ואת "**התנהלות הועדה המקומית אשר אינה מקדמת משך עשרות שנים תוכניות מפורטות**" יש לתקוף שלא באמצעות הגשת ערר לועדת הערר המחוזית.*

לפיכך, בהחלטת ביניים מיום 24.9.09 <u>קבעה ועדת הערר כי על הוועדה המקומית להודיע לה האם יש בכוונתה ליזום תוכנית מפורטת למגרש הנדון ואם כן, באיזה לוח זמנים</u>.
*בתשובה לבקשה הודיעה הועדה המקומית לוועדת הערר ביום 19.11.09 כי: "**הוועדה המקומית מוכנה ליזום תוכנית מפורטת ביחס למתחם נשוא הערר שתיתן מענה תכנוני למתחם המוגדר כיום בתוכנית 1200 כ'אזור לתכנון בעתיד'. ניתן יהיה לתקצב הכנת תוכנית זו רק לשנת 2011, כך שתחילת עבודות התכנון <u>תחל במהלך שנת 2011</u>. יודגש, כי הוועדה המקומית אינה מונעת הוצאת היתר בנייה שכל מטרתו הינה חיזוק המבנה נשוא הערר עפ"י תמ"א 38, וזאת ללא תוספת בנייה. כמו כן יובהר כי אין באמור כדי למנוע או לעכב יוזמה פרטית לקידום תוכנית מפורטת ביחס למתחם**". עוד טענה הועדה המקומית כי בהסתמך על סעיף 22 לתמ"א 38 הקובע כי: "**אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת בנייה. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור**", אין לעוררים זכות מוקנית לקבלת תוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38 וכי התמ"א מותירה לוועדה המקומית שיקול דעת שלא לאפשר הרחבת דיור במסגרת התמ"א משיקולים תכנוניים.*

*ועדת הערר קיבלה את טענותיה אלה של הוועדה המקומית וקבעה בהחלטתה כי: "**<u>אנו בדעה כי המדיניות התכנונית של הועדה המקומית כמתואר לעיל כבר יושמה הלכה למעשה בכמה מגרשים ומעידה על כך, כי מדובר בכוונה ובתפיסה תכנונית עקבית ורחבה, וכי אין מדובר בנימוק תכנוני אותו הגתה הוועדה המקומית</u>**

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>בימים אלה, ואשר ספק אם תיושם. לא זו אף זו; אנו בדעה כי הוראת סעיף 14 לתוכנית 1200, הקובעת כי אין לבצע עבודות בנייה בתחום האזור בו מצוי הבניין נשוא ערר זה, כל עוד לא אושרה תוכנית מפורטת, גוברת על הוראות תמ"א 38</u>". (ההדגשות אינן במקור-מ.ר.)

*ביחס להצעת העוררים לפיה יתנו התחייבות כתובה כי שאם וכאשר תאושר תוכנית מפורטת הם לא יפריעו ליישומה ואף יהיו נכונים להרוס את הבניה שתתבצע בהתאם להיתר המבוקש, קבעה ועדה הערר כי אינה מקבלת את הצעת העוררים לאור העובדה כי: "**אין לדעתנו שום התחייבות בכתב אשר תביא להריסת בית משותף, אשר זה עתה סיימו את שיפוצו והרחבתו, תוך הוספת ארבע יחידות דיור חדשות. המדובר בהתחייבות לא ריאלית ולא ישימה**".*

לפיכך דחתה ועדת הערר פה אחד את הערר שהגישו העותרים וקבעה שלא ניתן ליתן להם היתר בנייה כמבוקש (נספח 1 לעתירה).

על החלטה זו הוגשה העתירה שלפני.

*בדיון שהתקיים ביום 22.6.10 העלו המשיבים טענתם לפיה ישנן שתי אופציות תכנוניות למתחם שבניין המגורים הוא חלק הימנו-לפי תוכנית אחת בניין המגורים ובניינים סמוכים לו ייהרסו ולפי התוכנית האחרת הבניין יישאר כמות שהוא והבניה תתבצע מזרחית לבניין. לפיכך, בהיעדר תוכנית מפורטת אחת לאזור הציעו העותרים כי יתחייבו בכתב בפני העירייה והועדה המקומית שבעתיד, משתוכרע התוכנית החלה על האזור (להלן: "**התוכנית העתידית**"), לא ידרשו העותרים כבעלי הזכויות בבניין המגורים, זכויות מוגברות עבור תוספת הבניה המבוקשת ולא תוגש כל התנגדות על ידי העותרים ו/או חליפיהם ו/או יזם פוטנציאלי לתוכנית העתידית שתחול על המתחם. עוד הציעו העותרים שהסדר מחייב זה יקבל תוקף של פסק דין ובהתאם תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין כערובה לקיום ההתחייבויות כאמור, שלהם ושל חליפיהם אם יהיו כאלה.*

באות כוח המשיבות התחייבו ליתן תשובתן להצעת העותרים

בדיון מיום 12.11.10 טענה באת כוח הועדה המקומית כי הועדה המקומית התחייבה בפני ועדת הערר כי בשנת 2011 יחלו בהכנת התוכנית המפורטת ביוזמת הועדה המקומית למתחם שבניין המגורים הוא חלק הימנו ואולם היות שמדובר בתוכנית איחוד וחלוקה המשתרעת על מתחם גדול ואטרקטיבי שבין רחוב הירקון לרחוב הרברט סמואל, הכנת התוכנית ואישורה יכול ויארכו זמן רב

לעניין הצעת העותרים דוחה הועדה המקומית את ההצעה לאור העובדה שתפתח פתח ותיצור תקדים לפיו בכל מקום בו יבקשו בעלי זכויות לבנות בהתאם להוראות תמ"א 38, יגידו בעלי הזכויות שהם מחויבים לתוכנית העתידית שתחול על המקרקעין אך לבסוף תמצא עצמה הועדה המקומית במצב בו היא לא יכולה להוציא לפועל תוכניות שאושרו מאחר ואינה יכולה לאכוף אותן על בעלי המקרקעין וההתנגדויות שיוגשו על ידיהם יעכבו את התוכניות שנים רבות

בא כוח העותרים התנגד לטענה זו וטען שעסקינן בתוכנית ממשלתית שיש לקדם ולבצע ורק עיריית ת"א מונעת ביצועה בטענה של שיקולים תכנוניים ארוכי טווח תוך התעלמות מהסכנה הטמונה באותם מבנים ישנים בעת רעידת אדמה, אותה סכנה לחיי אדם ולרכוש שתמ"א 38 באה ליתן לה מענה. הכלל צריך להיות יישום תמ"א 38 בכל מקום בו היא נדרשת ובכל מקום בו בעלי הזכויות נכונים לביצועה ונמצא היזם שמוכן לבצעה, ואילו החריג לכלל צריך להיות רק במקומות בהם תכנונית לא ניתן לבצעה. עיריית תל אביב פועלת להיפך

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

לאור העובדה שלא ניתן היה להגיע להסכמה בין הצדדים, נדרשתי לפסק הדין.

<u>דיון</u>

שיקול דעת רשויות התכנון

*הלכה פסוקה היא כי בית המשפט המנהלי לא יתערב בשיקול דעתן של רשויות התכנון כאשר הן מפעילות סמכויותיהן תוך שימוש בשיקול דעת תכנוני, אלא אם נפלו בהחלטותיהן פגמים מתחום המשפט המנהלי כמו חוסר סמכות, חוסר סבירות, אפליה, אי שקילת מכלול השיקולים הרלוונטיים, שקילת שיקולים זרים, חוסר תום לב וכדומה. "**בית המשפט אינו מוסמך על-פי החוק, ואינו מתאים על-פי מהותו, לשמש מוסד מתכנן. לפיכך, על-פי הלכה מושרשת, לא ישים בית המשפט את שיקול הדעת שלו במקום שיקול של הרשות המוסמכת. הוא לא יתערב בשיקול הדעת של הרשות המוסמכת, אלא אם נפל בו פגם משפטי, לפי ההלכות המקובלות בבית המשפט, לרבות פגם של שיקולים זרים או חוסר סבירות**" (בג"צ 465/93 **טריידנט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, פ"ד מ"ח (2) 622, 634 (1994)). וכדברי השופט חשין בעניין כביש חוצה ישראל:*
*"**אין אנו יושבים לדין כטריבונל עליון לתכנון. הסמכות לתכנון הופקדה בידיהם של גופי התכנון המנויים בחוק, ובמרחב שיקול הדעת הניתן להם, ועל יסוד ההנחה שפועלים הם בתום-לב ובמידה ראויה של סבירות, רשאים ומוסמכים הם אותם גופים לנוע כרצונם ועל-פי שיקול דעתם. אנו, כבית משפט, לא נתערב בפעילותם של גופי התכנון אלא אם תימצא בה סירכה מאלו סירכות המצדיקות התערבותנו, כעשייה שלא כחוק, שלא בסמכות, שלא בתום-לב או שלא בסבירות ראויה**" (בג"צ 2920/94 **אדם טבע ודין נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**, פ"ד נ (3) 441, 446 (1996)).*
זאת ועוד, ועדת הערר שכנגד החלטתה מופנית העתירה שלפני, הינה מוסד תכנון מעין שיפוטי בעל סמכות מקורית לדון ולהחליט מחדש בסוגיה המובאת בפניו. מכאן, שעתירה כנגד החלטת ועדת ערר בערר שהוגש על החלטת ועדה מקומית הוא למעשה ערעור שני. בית משפט זה אינו יושב כערכאת ערעור על החלטותיה של ועדת ערר ואינו בא להחליף את שיקול הדעת המקצועי של חבריה בשיקול דעתו. בית המשפט בוחן את אופן הפעלת שיקול הדעת והאם ההחלטה שנתקבלה מצויה בגדר מתחם הסבירות.
אין מחלוקת בין הצדדים כי החלטת הוועדה המקומית כמו גם החלטת ועדת הערר התקבלו כדין ובסמכות. השאלה המרכזית הניצבת בעניינו היא האם החלטת ועדת הערר לדחות את הערר שהגישו העותרים ולהותיר על כנו את סירוב הוועדה המקומית ליתן לעותרים היתר בנייה בהתאם לתמ"א 38, חרגה ממתחם הסבירות או לקתה בפגם מנהלי אחר המצדיק התערבות בית משפט זה בהחלטה.

תמ"א 38

*בדברי ההסבר לתמ"א 38 נאמר: "**התמודדות עם הסכנות הטמונות ברעידות אדמה מחייבת התייחסות כוללת המקיפה נושאים רבים. תמ"א 38 מהווה נדבך אחד מתוך מכלול רב של הסדרים אחרים הנדרשים להיערכות בפני רעידות אדמה בכלל ולהבטחת עמידות מבנים בפרט**" לאמור התוכנית נועדה להביא למצב בו מבנים ישנים ברחבי מדינת ישראל יהיו עמידים ובטוחים ליושביהם ולסביבתם. עוד נקבע בדברי ההסבר כי "**התמ"א קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך <u>חיזוק בלבד</u> (סעיף 10)...ומאפשרת חריגה מקווי בניה ומגובה מותרים על פי התוכנית המאושרת החלה על המקום...במסגרת התמריצים לביצוע החיזוק, מציעה התמ"א <u>תוספות בניה</u> למבני מגורים קיימים (סעיף 11) ולמבנים שאינם מיועדים למגורים (סעיף 14). למבני מגורים מציעה התמ"א שני סוגים של תוספות: תוספת יחידות דיור למבנה (כמפורט בסעיף 11.1) והרחבת יחידות הדיור הקיימות***

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

במבנה (כמפורט בסעיף 11.2). תוספת יחידות דיור למבנה...מיועדת לשמש תמריץ ישיר למימון החיזוק, באופן שניתן יהיה למכור את יחידות הדיור החדשות ולממן באמצעותם את החיזוק למבנה בכללותו...וזאת כדי לעודד את החיזוק ולהקל על מימושו באמצעות הליך מהיר וקל ללא צורך בהכנת תוכנית מפורטת קודם מתן ההיתר". *משמע, התוכנית באה לעודד וליתן תמריצים לחיזוק המבנים בהליכים מהירים ופשוטים יחסית של מתן היתרי בנייה נקודתיים שיאפשרו את מימונו של חיזוק המבנה.*

לאור העובדה כי תמ"א 38 קיבלה תוקף ביום 18.5.05 ואולם חרף התמריצים שנקבעו בה ביצוע חיזוק המבנים על פיה לא צבר תאוצה, על מנת לעודד חיזוק מבנים במדינה הוחלט ליתן תמריצים נוספים בדמות פטורים ממס שבח ומס מכירה, הנחות בהיטל השבחה, הקטנת הרוב דרוש בבית משותף לקבלת החלטה על חיזוק מבנה בהתאם לתמ"א 38 וכיוצא באלה, תמריצים שעוגנו בחקיקה. (לעניין זה ראה חוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2009 בעניין יישום תמ"א 38 מיום 6.1.09-נספח 6 לעתירה).

כל אלה מעידים כי עסקינן באינטרס לאומי וביעד לאומי לעודד חיזוק מבנים ברחבי הארץ ומניעת הסכנות הצפויות ממבנים לא עמידים בבחינת "הקדם תרופה למכה".

*פרק ג' בתמ"א 38 מתייחס לשיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו קובע, בין היתר, בסעיף 22 לעניין שיקול דעת הועדה המקומית כי היא רשאית "**לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספת זכויות בניה**".*

תוכנית מפורטת ומעמדה בהליכי התכנון

*פרק ח' סעיפים 131-129 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**") קובעים את סולם העדיפויות של תוכניות, כאשר כל תוכנית נועדה למלא צורך מסויים. בראש הפירמידה עומדת תוכנית המיתאר הארצית המשקיפה על המאקרו הארצי. תחתיה תוכנית המיתאר המחוזית המשקיפה על המאקרו המחוזי. תחתיה תוכנית המיתאר המקומית המשקיפה על המאקרו המקומי. מקומה של התוכנית המפורטת הוא תחת כל שלוש התוכניות האחרות והיא משקיפה על המיקרו של האתר וקובעת מסגרת קונקרטית לעבודתם של מבצעי העבודה. כל תוכנית חייבת להישמע לתוכניות שמעליה וכוחה של כל תוכנית יפה מתוכניות שלמטה ממנה. היתר בניה חייב להתאים עצמו לכל תוכניות התכנון החלות על האתר שבו עומדים לבצע עבודה הנדרשת להיתר (עע"ם 10112/00 **אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים**, [לא פורסם] (29.12.2003) פסקה 32 להלן: "**פרשת אדם טבע ודין**").*
*סעיף 84 לחוק קובע: "**כל תכנית תציין את התאריך המשוער לביצועה, ואם יש צורך תקבע שלבים לביצוע והתאריכים לביצוע כל שלב**".*

*אקדים ואומר שככלל, כחלק בלתי נפרד מתפקידה כגוף תכנוני סטטוטורי וכחלק מיסודות המינהל התקין, על הועדה המקומית מוטלת החובה לקדם תוכניות מפורטות במועדן ובהתאם ללוח הזמנים שנקבע לתכנון בתב"ע החלה על השטח. "**המושג תוכנית מפורטת, אין הוא מושג טכני גרידא בדיני התכנון והבניה. צירוף התיבות "תוכנית מפורטת" אינו אלא קיצור לשון למיצבור ערכים ואינטרסים של היחיד ושל הכלל - ערכים ואינטרסים שהחברה חפצה ביקרם. ובבואנו לפרש טקסט שעל-פי הנטען אפשר מכַוון הוא ואפשר אין הוא מכַוון לתוכנית מפורטת, שומה עלינו להביא במניין שיקולינו אותם ערכים ואינטרסים השוכנים בביטנו של***

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

המושג "תוכנית מפורטת". חובה היא המוטלת עלינו לאפשר לאותם ערכים ואינטרסים לגלות עצמם לעין-כל ולהודיענו את רצונם. ואפשר אף יימצא לנו כי החובה להכין תוכנית מפורטת חובה היא העומדת על רגליה-שלה מכוחם של עקרונות כלליים המהווים תשתית לדין התכנון והבניה ולעקרונות-יסוד של מינהל תקין" *(פרשת אדם טבע ודין לעיל פסקה 24).*

מן הכלל אל הפרט

*בעניינו עסקינן בתב"ע 1200 לפיתוח שטח מנשיה (להלן: "**התב"ע**"-נספח 12 לעתירה).*
בסעיף 4 לתב"ע נקבע כי מטרת התוכנית היא תכנון מחדש של השטח לרבות דרכים, אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה תעשייה ושירותי מסחר, שצ"פ, טיילת וכדומה.
סעיף 14 לתב"ע קובע כי הבנייה בשטח התב"ע לא תותר לפני אישור תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי מיוחדת.
סעיף 19 לתב"ע קובע שהתוכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה. תב"ע 1200 פורסמה למתן תוקף ביום 3.7.1975 (י.פ. 2123), לאמור, <u>עד שנת 1990</u> היה על גופי התכנון לפעול לביצועה, לרבות באמצעות תכנון תוכנית מפורטת שבלעדיה אין.

העותרים הגישו בקשה להיתר בנייה בהתאם לתמ"א 38 להוספת בנייה בבניין המגורים הישן שבבעלותם במטרה לחזקו כך שיהיה עמיד בפני רעידות אדמה, וזאת בהתאם להתקשרות בינם לבין יזם. בהסתמך על סעיף 22 לתמ"א 38 לעיל וכן על סעיף 14 לתב"ע 1200 החלה במקום, קבעה הוועדה המקומית כי היא מסרבת ליתן לעותרים היתר בנייה על פי בקשתם משיקולים תכנוניים עתידיים, וזאת בהיעדר תוכנית מפורטת החלה על המתחם שבניין המגורים של העותרים הינו חלק הימנו.

ועדת הערר קיבלה טענותיה אלה של הוועדה המקומית ולפיכך החליטה ביום 17.2.10 לדחות את הערר שהגישו העותרים, החלטה נשוא עתירה זו.

אכן סעיפים 22 לתמ"א 38 ו-14 לתב"ע 1200 מעניקים עדיפות במדרג לתוכנית החלה במקום על פני תמ"א 38 ומאפשרים שקילת שיקולים תכנוניים טרם מתן היתרי בנייה על פי תמ"א 38. בבסיס קביעת המדרג עמדה המחשבה שתוכניות החלות על המקרקעין צופות פני עתיד ולפיכך על הבניינים הפרטניים המבקשים להיכנס בגדרי תמ"א 38, להתאים עצמם לתוכנית המפורטת החלה על המקרקעין. ואולם, תנאי לכך שתוכנית מפורטת תגבר הוא קיומה של תוכנית מפורטת. על הרשות להחליט ולקבוע מהו התכנון הראוי במקום, לקדם ולאשר תוכנית מפורטת, ולא להסתמך על מספר אופציות המהוות משך עשרות בשנים מסגרת כללית לתכנון עתידי .

*בהחלטתה קיבלה ועדת הערר, בין היתר, את טענת הועדה המקומית לפיה המועד שנקבע לביצוע התוכנית הינו מועד מנחה בלבד שאין סנקציה בצידו וכי אין תוקף התוכנית פוקע בחלוף המועד ואולם, למרות האמור הוסיפה ועדת הערר כי: "**באופן עקרוני אנו רואים עין בעין עם העוררים. מצב דברים בו קיימת הקפאת בנייה הלכה למעשה, בשל התנאת ביצוע הבנייה בהכנת תוכנית מפורטת, בעוד שתוכנית כזו אינה מקודמת ומאושרת על ידי הועדה המקומית במשך עשרות שנים, אינו מתקבל על הדעת מבחינה תכנונית, מנהלית וציבורית. נכון הדבר כי בעלי המגרשים יכולים לקדם לכאורה תוכנית מפורטת בעצמם, כפי שככל הנראה גם אירע בפועל ביחס למרבית המגרשים המתוחמים ברחובות כמתואר לעיל, עם זאת הדבר אפשרי וישים בעיקר במקום בו קיימים מעט בעלים במגרשים. ואולם, במקרה הנדון, בו מתגוררים במגרש המתוחם ברחובות זרובבל, ירקון, אהרונסון, הרברט סמואל עשרות דיירים במספר בניינים, אין להטיל על בעלי החלקות או על חלק מהם, המבקשים לשפר את תנאי הדיור בדירותיהם, את העול של קידום תוכנית מפורטת, על כל המשתמע מכך".***

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

לפיכך, טרם מתן החלטה בערר ולצורך הכרעה בו קבעה ועדת הערר בהחלטת ביניים מיום 24.9.09 כי על הוועדה המקומית להודיע לה בתוך 30 ימים האם בכוונתה ליזום תוכנית מפורטת למגרש ובאיזה לוח זמנים.

*בתשובתה מיום 19.11.09 (נספח יא לתשובת המשיבה 2 לעתירה) הודיעה הועדה המקומית כי: "**הועדה המקומית מוכנה ליזום תוכנית מפורטת ביחס למתחם נשוא הערר שתיתן מענה תכנוני למתחם, המוגדר כיום בתוכנית 1200 "כאזור לתכנון בעתיד". ניתן יהיה לתקצב הכנת תוכנית זו רק לשנת 2011, כך שתחילת עבודות התכנון תחל במהלך שנת 2011**".*

*לאור האמור בתגובת הועדה המקומית ציינה ועדת הערר בהחלטתה כי "**אנו תקווה כי תשובה זו של הוועדה המקומית מבשרת את תחילתו של ההליך אשר יפשיר את הקפאת הבנייה במקום מכוח תוכנית 1200**" ובהתאם החליטה לדחות את הערר.*

*אינני נוטה לקבל את עמדת הועדה המקומית כפי שהובעה בפני ועדת הערר לפיה מועד לביצועה של תוכנית בהתאם לסעיף 84 לחוק הוא בגדר "**מועד מנחה בלבד**". כבר נקבע, לא אחת, בעיקר בהקשר של הפקעות מקרקעין ו/או היעדר יכולת בעלים ליהנות מזכויותיהם הקנייניות במקרקעין, כי יש מסגרת של "**זמן סביר**" לביצועה של תוכנית.*

*ועל כך נאמר: "**השכל הישר מתקומם כנגד הימשכותם של הליכי תכנון וביצוע במשך שנים כה רבות...אמנם אין הדברים פשוטים, ונקל להבין את הסבכים מסוגים שונים ומשונים הקשורים בכך... חרף זאת, ובכך אתגרן ותפקידן של הרשויות, אין הן יכולות לקפוא על השמרים**" (רע"פ 2885/08 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' מוסא דכה** [לא פורסם] (22/11/2009)). ועוד נאמר: "**כאשר ענין מתמשך והולך במשך שנים רבות-בשל חוסר יכולתן של רשויות השלטון, המופקדות על העניין לפי החוק, לגבש דעתן או בשל חוסר יכולתן לגייס את המשאבים, הדרושים כדי לבצע את התכנית, אשר תהיה כרוחה בשינוי הייעוד-אין בעל המקרקעין חייב לשבת ללא מעש ולצפות עד אין קץ לפתרון התכנוני שייבחר. אכן, אין אפשרות לדחוק ברשות תכנונית, שתגיע למסקנתה בכל עת על אתר, ויש שדרוש זמן כדי לגבש מחשבות ולהלבישן לתכניות. אך גם לציפייה יש להציב גבול סביר, ואין להותיר את האזרח במבוי סתום, אשר נקלע אליו, מאחר שאינו יכול לעשות ברכושו את אשר היה רוצה**" (בג"צ 486/82 **חברה חלקה 215 ו-332 בגוש 6213 בע"מ נ' שר הפנים**, פ"ד לז (4) 780 (1983)).*

*<u>בענייננו חלפו כבר עשרים ואחת שנים מהמועד שנקב לביצועה של תוכנית תב"ע 1200. אין זה ראוי ואין זה סביר להותיר את העותרים לאורך זמן כה רב במצב מעורפל</u> בו לא יוכלו ליהנות מההטבות והתמריצים שמציעה תמ"א 38 כדי לחזק את בניין המגורים שבבעלותם בהיעדר תוכנית מפורטת מחד, ומאידך לכפות עליהם מצב לפיו ייאלצו לשאת במלוא עלויות חיזוק המבנה בעצמם מקום בו יחפצו לחזקו או לחילופין להמשיך לגור בבניין as is תוך התעלמות מהסיכון הגלום בו, והכל למען ובשם "**תכנון עתידי**" שטרם תוכנן.*

*בהקשר זה נאמר: "**וכך, מתוך שרשויות התכנון אינן עושות בשלהן אלא בשל הציבור, קרא: עושות הן מעשי נאמן בנכסי הזולת, חובה היא המוטלת עליהן להעמיד את מעשיהן לביקורת הציבור, ערב ובוקר בכל יום תמיד. הציבור זכאי שיֵדע על הדרך בה מתנהלים נכסיו...וכשם שנאמן חייב בחובת דיווח לנהנים...כן הן רשויות התכנון שחייבות הן לדווח לציבור על מהלכי תכנון - בוודאי כך מהלכי תכנון רחבי-היקף - שהן הוֹגוֹת, מתכננות ומבצעות מעת-לעת. חובה היא המוטלת על הרשויות לפעול בשקיפות, שרק כך יוכלו הנהנים לדעת מה מתכוונות הן לעשות ומה הן תוכניותיהן**" (פרשת אדם טבע ודין לעיל פסקה 26).*

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 לשכוח שתמ"א 38 היא תוכנית ממשלתית שהממשלה חפצה בקידומה ובביצועה הנרחב במטרה לחזק את המבנים שנבנו לפני עשרות שנים ואינם עומדים בתקני הבטיחות הנוהגים כיום והכל לטובת הציבור. ככל שמתן היתרי בנייה בהתאם לתמ"א 38 מותנה בקיומה של תוכנית מפורטת ובהתאמת הבנייה המבוקשת על פי התמ"א לאותה תוכנית מפורטת, על הרשות מוטלת החובה לקדם תוכניות מפורטות על מנת לאפשר יישומה בפועל בשטח של תמ"א 38 .

סוף דבר

חרף האמור לעיל, לאור תשובתה של הועדה המקומית לועדת הערר <u>לפיה התחייבה התחייבות מפורשת להתחיל בקידום התוכנית המפורטת במהלך שנת 2011, התחייבות עליה חזרה והצהירה באת כוח הועדה המקומית עו"ד אוזן בדיון שנערך בפני</u>, אני מחליטה לדחות את העתירה ולראות בהחלטת ועדת הערר נשוא העתירה החלטה סבירה בנסיבותיה הקונקרטיות של עתירה זו, בכפוף כמובן למילוי הצהרותיה והתחייבותה של הועדה המקומית.

יש לקדם את התוכנית המפורטת החלה על המקרקעין נשוא העתירה, ויפה שעה אחת קודם.

מפסה"ד ניתן ללמוד כי אמנם ביהמ"ש מתח ביקורת על התארכות הזמנים להכנת תכנית מפורטת כמוגדר בתכנית 1200 אך מעבר למתיחת ביקורת זו, הרי **שמבחינה תכנונית** הוא מחזק מספר רכיבים:

א. את תכנית 1200 ככזו שבהחלט אינה "אות מתה".

ב. את העדפת המדרג של התכנית החלה על המקרקעין (1200) על פני תמ"א 38, ע"ב זאת שתכניות החלות על המקום צופות פני עתיד.

ג. את שיקול הדעת של הועדה המקומית ואת צמצום המקרים בהם נמצא שיש מקום להתערב בו.

- על כל אלה ניתן להוסיף את המובהר במסמך המדיניות לתמ"א 38, בהתייחסות הקונקרטית לדופן רחוב הירקון, כפי שהוצג בתגובת המשיבה:

40	דופן רחוב הירקון, עורף הנמל	הריסה ובניה תוספת בניה	לא תתאפשר תוספת בניה ו/או בניה חדשה מתוקף תמ"א 38. הבניה תהיה על פי תכניות מפורטות שיאושרו בהתאמה לתכנית המתאר.

<u>הנתונים שהוצגו בשומת המבקשת</u>:

בשומת המבקשת, נטען כאמור כי יש להביא בחשבון פוטנציאל לתמ"א 38 ופוטנציאל כללי.

מהמסמכים לעיל ניתן להבין שאישור בניה חדשה גם בהתאם לתכניות החלות, מוטל בספק, שכן בינוי שכזה בוודאי אינו מתכתב עם המדיניות ועם התכנון המיועד לרצועה שבין רחוב הרברט סמואל לרחוב הירקון.

גם בינוי בהיקף רחב, שהוגש בחלקת המקור טרם המועד הקובע, נדחה, על אף שכלל שימושי מלונאות ומגורים, זאת מאחר ולא ענה על התכנון הרצוי והמדיניות התכנונית הן בהיבט היקפי הבניה הרצויים, הן בהיבט איחוד חלקות והן בהיבט הרחבת רחוב הירקון.

לכן, יחוס פוטנציאל תמ"א 38 מוטל אף הוא בספק, לא כל שכן במידת ודאות גבוהה (כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת 75%) ולראיה פסה"ד המתייחס לרחוב זרובבל 3.

בהתייחס לדוגמאות שפורטו בשומת המבקשת לעניין היתרים שניתנו לתמ"א 38, הרי שמדובר במקרקעין שאינם נמצאים בחלק המערבי של רחוב הירקון (קרי, ברצועה שבין רחוב הרברט סמואל לרחוב הירקון) כי אם בחלקו המזרחי (מספרים אי זוגיים).

על כן, לא ניתן להשליך מהם כלל, על פוטנציאל תמ"א 38 בנכס הנדון.

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

בהתייחס לדוגמאות לחלקות בהן הוקנו זכויות בניה נרחבות, בבחינת כי מדובר בפוטנציאל כללי שיש להביאו בחשבון, הרי שאיני מקבל את הטענה מ-3 סיבות:

א. מדובר בחלקות בקו ראשון לים, ברחוב הרברט סמואל.

ב. מדובר בחלקות גדולות מאוד ולא בחלקות בשטח מצומצם של 280 מ"ר.

ג. הבינוי בחלקות הללו מהווה חלק מרצף תכנוני אחד בהתאם למדיניות שפורטה לעיל ברצועה שבין רחוב הרברט סמואל לרחוב הירקון. כך גם במסגרת אותו רצף תכנוני, גם תכנית תא/3690.
על כן, הבאה בחשבון של פוטנציאל תכנוני מהמקרקעין הללו, כחלק מהשווי במצב הקודם בענייננו, מעקר מתוכן ומאיין את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3690.

ד. יתרה מכך, שמאית המשיבה ציינה במסמך תגובתה גם את העובדה שבגין כל אחת מהתכניות הללו שולם היטל השבחה מלא.

<u>סיכום עד כאן</u>:
לאור גודל חלקת המקור ומיקומה ברצועה שבין רחוב הרברט סמואל ורחוב הירקון, ולאור מדיניות הועדה המקומית והתכנון ברצועה זו, בינוי בהתאם לתכניות החלות, לרבות במסגרת תמ"א 38, לוטה "בערפל".
לדעתי, ערב המועד הקובע, הסבירות לאישורו של בינוי שכזה, דווקא אינה גבוהה.
בוודאי, שאין מקום לתת משקל גבוה של ודאות לבינוי לפי תמ"א 38 או לייחס משקל לפוטנציאל תכנוני הנובע מתכניות המהוות רצף תכנוני אחד, בדמות שווי המיוחס כבר למצב הקודם.
יתרה מכך, האמור מתכתב באופן מלא עם פס"ד ביץ' פלאזה.
גם אם הדעות על השפעתה של תכנית 1200 על שווי הקרקע חלוקות, דבר שעובדתית ניכר גם בהחלטות ועדות ערר/שמאים מכריעים ובפסיקה, הרי שעניינו נכס ספציפי המצוי ברצועת בינוי קונקרטית, המוגדרת בדיונים השונים כרצועת הבינוי שבין רחוב הרברט סמואל לרחוב הירקון.
מדיניות הועדה המקומית והדיונים שנערכו על ידה דה פקטו למקרקעין ברצועה זו, מצביעים באופן ברור על כך שהסבירות לאישור בינוי שאינו תואם את המדיניות, נמוך.
על כן, על מנת להימנע ככל הניתן מהפעלת הנחות כאלה ואחרות, אשר עלולות להטות את תוצאת השווי באופן לא מבוטל, ולאור הבינוי הקיים בחלקה 26, אני מוצא לנכון לבסס את השווי במצב הקודם, גם בהתאם לאופן בו נקטה המשיבה, קרי בהתאם לערכי השווי הבנויים בסביבה הקרובה.
מאחר ויש בידינו מספיק נתונים של ערכי שווי בנוי, מסביבת הנכס הקרובה, הרי שקביעת השווי במצב הקודם על בסיס ערכי השווי הבנוי, סביר שתשקף באופן ראוי וסביר את שווי השוק.
בנוסף, קביעת השווי בהתאם לערכים בנויים, תגלם בתוכה את כלל מאפייני הנכס ולמעשה תשקף את השווי שהשוק מייחס למקרקעין, לרבות פוטנציאל בעצימות כזו או אחרת לאישור הבינוי בהתאם לתכניות החלות (ובכלל זה תכנית 1200) ופוטנציאל בעצימות כזו או אחרת למימוש תמ"א 38.
מאחר ועסקאות ההשוואה, אינן מרצועת הבינוי שבין רחוב הרברט סמואל לרחוב הירקון, הרי שאינן יכולות לשקף את הפוטנציאל לבינוי ברצועה זו, אלא שכפי שהסברתי, את פוטנציאל זה, ככל שקיים, אין להביא בחשבון במסגרת תחשיב השווי למצב הקודם שכן מדובר ברצף תכנוני אחד ובתכניות נקודתיות ששולם עליהן היטל השבחה בנפרד.

ביסוס השווי במצב הקודם גם מעסקאות השוואה ישירה, יהוו <u>אינדיקציה נוספת</u> לקביעת השווי במצב קודם,

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

כפי שנקבע על ידי בהחלטותי הקודמות (שם כאמור השווי נקבע ע"ב הכפלה של סך זכויות הבניה האקו' שיש לייחס להבנתי למקרקעין - בשווי מ"ר מבונה אקו').

בשומת המשיבה נקבע השווי למ"ר (בנוי) ע"ב עסקאות השוואה לפי 38,000 ₪ למ"ר.
בחנתי את עסקאות ההשוואה ומצאתי כי השווי הממוצע שמתקבל מהן למ"ר הוא בגבולות 43,000 ₪ אולם שמאית המשיבה הביאה בחשבון 38,000 ₪ לאור המצב הפיזי של המבנה הניצב בחלקה.
לפיכך, בררתי את עסקאות ההשוואה בהן שנת הבניה הייתה בין 1930 ל-1940, כפי גיל הנכס שבעניינו.

בבחינה זו נמצאו 6 עסקאות ולפיהן שווי מ"ר בנוי ממוצע 42,650 ₪.

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
05.12.2017	6916	12	הרב קוק 22	54	1930	2,800,000	51,852
07.02.2016	6916	20	אהרונסון 29	38	1930	1,850,000	48,684
15.03.2016	6914	74	יונה הנביא 26	136	1937	4,650,000	34,191
28.03.2016	6914	84	גאולה 23	84	1940	3,700,000	44,048
05.06.2016	6914	72	יונה הנביא 28	94	1930	3,200,000	34,043
13.06.2017	6914	74	יונה הנביא 26	58	1930	2,500,000	43,103
ממוצע ב-₪							**42,653**

לאור האמור אביא בחשבון לצורך קביעת השווי במצב הקודם כי שווי מ"ר בנוי 42,650 ₪. היקף הבינוי הסחיר בחלקה 342 מ"ר כבשומת המשיבה.
מתקבל שווי חלקת מקור 26 במצב הקודם: 14,586,300 ₪.

<u>סבירות ביחס להחלטותיי הקודמות שנערכו כאמור במתודולוגיה שונה/אינדיקציה נוספת לקביעת השווי</u>:
בחנתי את סבירות התוצאה ביחס להחלטותיי הקודמות, ע"מ לוודא שעל אף הנקיטה בגישת חישוב שונה, השווים המתקבלים בשתי הגישות מתכתבים זה עם זה.
לפיכך, בחנתי את ערכי השווי למ"ר <u>קרקע</u> ב-3 החלטותיי הקודמות ובזו הנוכחית.
ב-3 החלטותיי הקודמות שווי חלקות המקור שיקפו סדר גודל של 51.2 אש"ח עד 55.3 אש"ח למ"ר קרקע.
(בממוצע 52,987 ₪). בהתאם לשווי מ"ר קרקע זה מתקבל כי שווי חלקת מקור 26 במצב הקודם 14,836,453 ₪.

<u>סיכום 2 הגישות וקביעת שווי מצב קודם</u>
עיננו הרואות כי השימוש ב-2 גישות קביעת השווי, מובילות "גרוסו מודו" לתוצאה דומה.
בהתאם להחלטותי הקודמות שווי מ"ר קרקע ממוצע 52,987 ₪. בהתאם לגישת בחינת השווי בהתאם לערכי השווי כבנויים, מתקבל שווי מ"ר קרקע ממוצע של 52,093 ₪.
בהתאם להחלטותי הקודמות מתקבל שווי של חלקת מקור 26 במצב קודם של 14,836,453 ₪. שווי מ"ר קרקע בהתאם לגישת בחינת השווי בהתאם לערכי השווי כבנויים, מתקבל שווי של חלקת מקור 26 במצב קודם של 14,586,300 ₪.
בהקשר ישיר בחנתי אם סבירות התוצאה שבשומת המבקשת.
בהתאם לשומת המבקשת שווי חלקת מקור 26 במצב הקודם 29,790,000 ₪.
המשמעות 106.4 אש"ח למ"ר קרקע ו-87,100 ₪ למ"ר בנוי.

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

ע"מ לבחון את הסבירות של התוצאות הללו, עיינתי בשומת המשיבה, בה הוצגו מספר עסקאות של דירות חדשות במגדלים שנבנו ברחוב הירקון 129 (גו"ח 6916/127, מעברו השני של רחוב הרב קוק, ממול החלקה הנדונה שבענייננו 6916/128).
בהתאם ל-5 עסקאות שנערכו במגדלים הללו בין השנים 2016-2018 שווי מ"ר בנוי ממוצע 75,820 ₪ בקומה ממוצעת 12, כאמור בניה חדשה במגדל.
על כן, לטעמי תוצאת השווי שהתקבלה בשומת המבקשת אינה סבירה.

לסיכום, לצורך בחינת ההשבחה למקרה הנדון, אשקלל בחלוקה שווה את השווי המתקבל בשתי הגישות.
בשקלול כאמור מתקבל כי שווי חלקת מקור 26 במצב קודם 14,711,377 ₪.

הבהרה:
בחינת השווי בהתאם לערכי שווי מ"ר בנוי, אין משמעותם כי לבינוי הקיים תרומה לשווי, אלא שהשווי למ"ר בנוי משקף את כל מאפייני הנכס לרבות פוטנציאל כזה או אחר שניתן לייחס לו (מתכניות חלות לרבות 1200, מתמ"א 38, מפוטנציאל סביבתי כללי).
העבודה שהבחינה ב-2 גישות שונות מובילות לתוצאה דומה, מחזקות את הערכים/המתודולוגיה שננקטה בכל אחת מהן בפני עצמה.

מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה:

מרכיב	תוצאה
שווי חלקת מקור 26 מצב קודם, ב-₪	14,711,377
שווי החלק היחסי המוקצה לחלקת מקור 26 במגרש 1 (מצב חדש), ב-₪	17,338,905
השבחה ב-₪ לחלקת מקור 26	2,627,528
החלק היחסי הנישום בחלקת מקור 26 [5/6]	0.8333
ההשבחה בהתאם לחלק היחסי 5/6 בחלקת המקור, ב-₪	**2,189,607**
היטל ההשבחה ב-₪	**1,094,804**

להלן החלוקה בין בעלי הזכויות הנישומים:

בעלים	חלק יחסי	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
בנימין מאלו (מרים)	0.5	1,313,764	656,882
בנימין סמדרה	0.0833	218,961	109,480
בנימין מזל	0.0833	218,961	109,480
בנימין רביטל	0.0833	218,961	109,480
בנימין שלומית	0.0833	218,961	109,480

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה: 128 [בחלק], גוש: 6914, חלק ממגרש 1 (ע"פ תב"ע 507-0190447), עבור חלק מחלקת מקור 26 בגוש 6914 **5/6 חלקים]**, רחוב הירקון 35א', שכונת "כרם התימנים", תל אביב - יפו, בגין מימוש בדרך של מכר (במסגרת חוזה קומבינציה אשר נכרת ביום 22.09.2022), כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 507-0190447 [תא/3690]	**17.09.2017**	**₪ 2,189,607**	**₪ 1,094,804**

בחלוקה הבאה:

בעלים	חלק יחסי	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
בנימין מאלו (מרים)	0.5	1,313,764	656,882
בנימין סמדרה	0.0833	218,961	109,480
בנימין מזל	0.0833	218,961	109,480
בנימין רביטל	0.0833	218,961	109,480
בנימין שלומית	0.0833	218,961	109,480

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. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 13.10.2026.



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 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net