תאריך : 8 באוגוסט 2025
מס' בקשה / מינוי : 735-2025
מספרנו : 8906

לכבוד

מר גיורא אגמון
דוא"ל: veredalon293@gmail.com
באמצעות גב' ורד אלון שמאית מקרקעין
[להלן "המבקש"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי
דוא"ל: rami@363.co.il
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
נכס המהווה – דירת מגורים
המזוהה – גוש : 6108 חלקה : 599 תת חלקה : 16
רחוב ארלוזורוב 155
שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה"
תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 735-2025 מיום 24.03.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה : תכנית רובע 4 - תא/3729/א' ; תא/4474.

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

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 18.05.2025, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom "] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 30.05.2025 ע"י החת"מ.

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

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב ארלוזורוב 155, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", תל אביב-יפו.
גוש	:	6108.
חלקה	:	599.
תת חלקה	:	16.
שטח חלקה רשום[2]	:	525 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות אגמון גיורא, ת.ז. 032451858, החלק בזכות – 100% [בשלמות].
מהות הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה הרביעית וגג, בבניין מגורים ותיק, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע/עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 24.03.2025.

6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 18.05.2025.

6.3 החלטות וועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים שהופקו לנכס מושא ההחלטה ולנכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

6.4 תקצירי הנחיות, החלטות ומדיניות הקשורות לתכנון ברמת בקשה להיתר כמופיע באתר האינטרנט של עיריית תל-אביב - יפו.

6.5 תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.

6.6 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.7 עסקאות השוואה [לרבות העתק הסכמים / חוזים], שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

6.8 דף מידע תכנוני של זכויות הבנייה - מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל אביב-יפו.

6.9 מכתב מאת מנהל התכנון, מיום 12.01.2021, אודות התאריך האחרון להגשת בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38.

6.10 החלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו.

6.11 החלטת כבוד בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, מיום 08.01.2024, מס' תיק עמ"נ 18618-12-22 מר לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו.

---

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

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

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

6.12 **<u>מטעם המשיבה</u>**

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר רמי סויצקי מיום 14.01.2025.
- מכתב תגובה מטעם המשיבה מיום 08.05.2025
- העתק שובר תשלום/קבלה – היטל השבחה.

6.13 **<u>מטעם המבקש</u>**

- שומה מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאית מקרקעין הגב' ורד אלון מיום 08.04.2025.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים.
- העתק הסכם מכר – נכרת ביום 26.09.2024.
- העתק מסמכי תיק הבית המשותף.

7. <u>מועדים קובעים</u>

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

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

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

<u>גורם השבחה</u>	**<u>מועד קובע</u>**	**<u>מועד פרסום אחרון לאישור התכנית</u>**
תכנית תא/3729/א	17.06.2018	פרסום ברשומות, 30.05.2018, י.פ. 7818. פרסום לתוקף בעיתונים [האחרון מבניהם], 01.06.2018.
תכנית תא/4474	21.01.2024	פרסום ברשומות, 31.12.2023, י.פ. 11950

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

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מצוי ברחוב ארלוזורוב 155, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

רובע 4, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", מצויה בחלק הצפוני של העיר תל-אביב - יפו.

תיאור סביבת הנכס

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

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

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

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

הנכס מצוי בצדה הדרום-מזרחי של שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", צפונית לרחוב ארלוזורוב.

פיתוח

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

נגישות

הגישה הרגלית מתאפשרת דרך רחוב ארלוזורוב, בעוד שהגישה המוטורית אל מקומות החניה המצויים בתחום קומת הקרקע/עמודים של הבניין הנתון מתבצעת דרך רחוב זלוציסטי .

כללי

קיימת מצוקת חנייה ברחוב ארלוזורוב.

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

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6108.
חלקה	:	599.
שטח חלקה רשום	:	525 מ"ר.
צורת החלקות	:	דמוי ריבוע רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים בעלי שיפוע מתון למדי.
בינוי קיים	:	בניין מגורים ותיק, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע/עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית.

8.3 תיאור הנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

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

הנכס

דירת מגורים אשר שטחה הרשום הינו 69 מ"ר[3] לה צמוד גג בשטח רשום של 55 מ"ר [המסומן בתשריט באות ד' ובצבע סגול], המצויה בקומה הרביעית וגג, בבניין מגורים ותיק, בן 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית [עפ"י מצב הרישוי מכילה, בין היתר, חדרי יציאה לגג, חדר מעלית ומתקנים טכניים] מעל קומת קרקע/קרקע וקומת מרתף [מקלט - עפ"י מצב הרישוי] בנויות חלקית.

כמו כן, בתחום קומת הקרקע/עמודים של הבניין הנתון ישנן 8 מקומות חניה [עפ"י מצב הרישוי] כאשר הגישה המוטורית אליהן מתבצעת דרך רחוב זלוציסטי.

בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הצדדים לצד מצב הרישוי הקיים בפועל, הבניין הנתון מכיל סה"כ 16 יח"ד, כאשר בכל קומה ישנן 4 יח"ד [קומות א' – ד'] שנבנו בהיקף גרעין מרכזי הכולל גרם מדרגות פנימי המקשר בין הקומות, לצד תא מעלית נוסעים.

להלן חלוקה פונקציונאלית של הבניין הנתון עפ"י המופיע בחוות דעת שמאי הצדדים

קומת מרתף מכילה: מקלט.

קומת הקרקע/עמודים מכילה: חדר אשפה, חדר הסקה ומס' מקומות חניה.

קומה ראשונה [א'] מכילה: 4 יח"ד [להלן: תתי-חלקות: 4 – 1].

קומה שניה [ב'] מכילה: 4 יח"ד [להלן: תתי-חלקות: 8 – 5].

קומה שלישית [ג'] מכילה: 4 יח"ד [להלן: תתי-חלקות: 12 – 9].

קומה רביעית [ד'] + קומת הגג מכילות: 4 יח"ד, לרבות חדרי יציאה לגג [להלן: תתי-חלקות: 16 – 13].

סה"כ הבניין הנתון מכיל 16 יח"ד אשר מהוות 17 תתי-חלקות [כולל הרכוש המשותף].

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

[3] שטח דירת המגורים אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ועפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים.

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

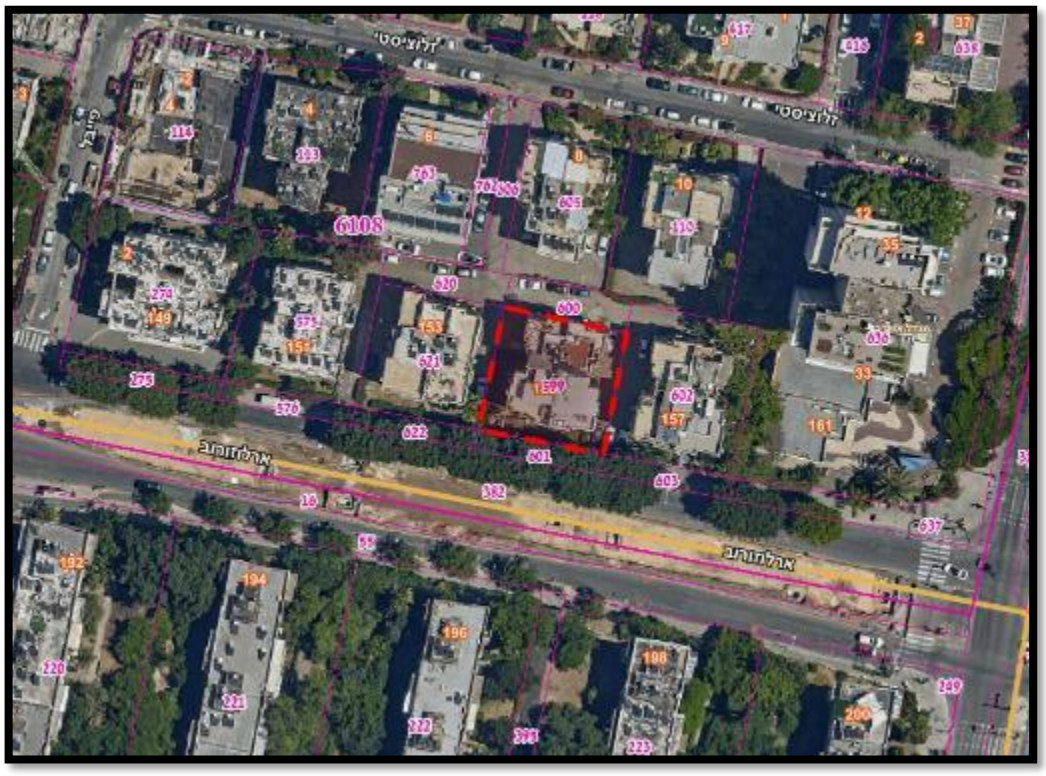
<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>
מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

<u>תמונת חזית המבנה</u>



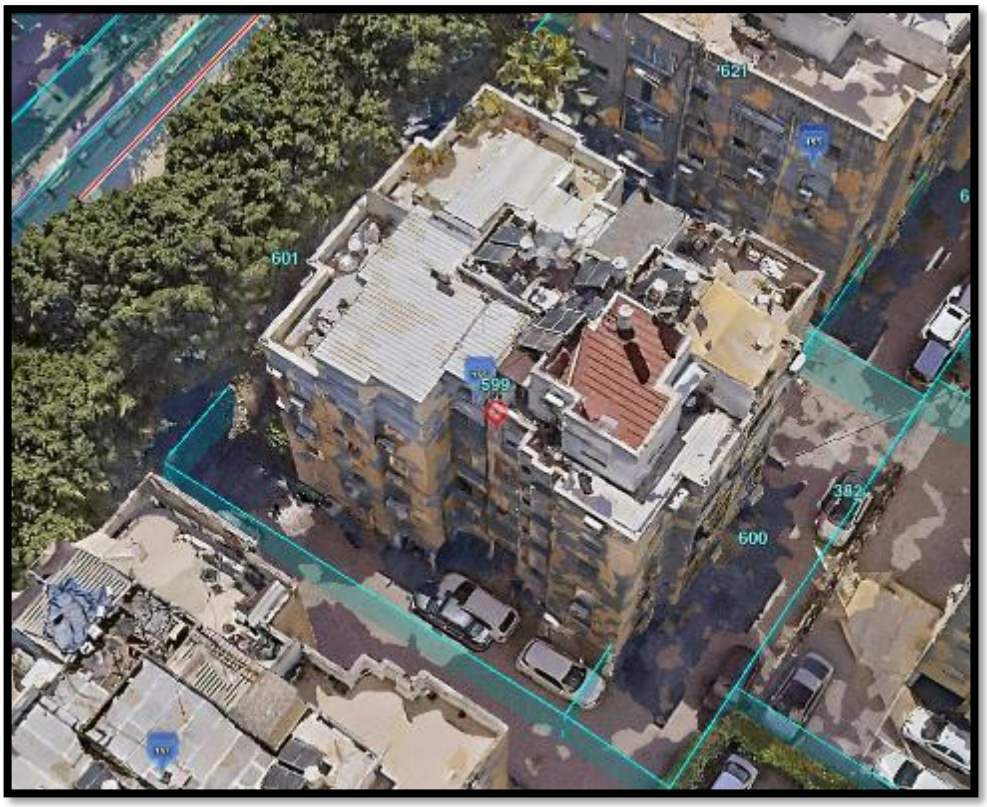
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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



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

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



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

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

להלן תמצות של עיקרי המסמכים אשר הוצגו בפניי ו/או אותרו על-ידי, הרלוונטיים למצב המשפטי, כדלהלן:

9.1. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

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

גוש	:	6108.
חלקה	:	599.
תת-חלקה	:	16.

תיאור הנכס

תיאור דירה	:	דירה.
תיאור קומה	:	רביעית וגג.
שטח הנכס הרשום	:	69 מ"ר.
הצמדות	:	גג בשטח רשום של 55 מ"ר המסומן בתשריט באות ד' בצבע סגול.
החלק ברכוש המשותף	:	61/885.

בעלויות

אגמון גיורא, ת.ז. 032451858, החלק בזכות – 100% [בשלמות].

הערות [על כל הבעלים]

על הנכס מושא ההחלטה רשומה זיקת הנאה בגין חלקה כפופה וחלקה נהנית.

הרכוש המשותף

רשויות	:	עיריית תל אביב – יפו.
שטח חלקה רשום	:	525 מ"ר.
תת-חלקות	:	17 [מס' מקורי – 17].
תקנון	:	מוסכם.
שטר יוצר	:	4084/1974.
תיק יוצר	:	4084/74.
תיק בית משותף	:	304/74.

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

9.2. <u>תיק בית משותף [עיקרי תמציתו]</u>

בהתאם להעתק מסמכי תיק בית משותף שהועברו לידי, עולים בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

<u>העתק תשריט הבית המשותף – נערך ביום 20.12.1973</u>

גוש : 6108.

חלקה : 599.

שטח החלקה : 525 מ"ר.

כתובת הנכס : רחוב ארלוזורוב 155, תל-אביב.

<u>תיאור רלוונטי לנכס מושא ההחלטה:</u>

קומה	תיאור הדירה	מספר הדירה בתשריט	מס' חלקת המשנה	שטח הריצפה [הדירה]	שטח הגג הצמוד
רביעית וגג	דירה בת 3 חדרים + 1/2 חדר בגג, הול, מטבח, אמבטיה ושירותים	16	599/16	69 ממ"ר	55 ממ"ר

<u>צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים – נכרת ביום 18.06.1974</u>

הבית מורכב מארבע קומות ובכל קומה ארבע דירות וסך הכל שש עשרה דירות.

<u>תקנון מוסכם – נכרת ביום 18.06.1974</u>

סעיף 1, ציטוט:

"בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק המקרקעין – תשכ"ט – 1969, להלן "החוק", אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידם לדירות כדלקמן:

(א) לדירה מס' 13 יוצמד חלק מהגג ששטחו 41 ממ"ר ומסומן בתסריט הבית הנ"ל באות "א" וצבוע בצבע ורוד.

(ב) לדירה מס' 14 יוצמד חלק מהגג ששטחו 41 ממ"ר ומסומן בתסריט הבית הנ"ל באות "ב" וצבוע בצבע כחול.

(ג) לדירה מס' 15 יוצמד חלק מהגג ששטחו 55 ממ"ר ומסומן בתסריט הבית הנ"ל באות "ג" וצבוע בצבע סגול.

(ד) לדירה מס' 16 יוצמד חלק מהגג ששטחו 55 ממ"ר ומסומן בתסריט הבית הנ"ל באות "ד" וצבוע בצבע תכלת."

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. העתק הסכם רכישה

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

9.4. העתק הסכם מכר [עיקרי תמציתו]

מועד כריתתו	:	26.09.2024.
בין	:	אגמון גיורא, ת.ז. 032451858. [להלן: "המוכר"].
לבין	:	יצחק ציפרוט, ת.ז. 022949721. דורית ציפרוט, ת.ז. 024231961. [להלן: "הקונה"].
התמורה	:	5,350,000 ₪ [הסכום במילים: חמישה מיליון ושלוש מאות וחמישים אלף ₪]. [להלן: "התמורה"].

הערות הח"מ למעט המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקש.
הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו 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** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית תא/50

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940.

יעוד	:	"אזור דירות II".
אחוזי בניה	:	25% לקומה. המינימום הנ"ל לא יחול על מקומות שהפרצלציה שלהם נרשמה לפני פרסום זמני של תכנית זו.
מס' קומות	:	שלוש קומות.
שטח מגרש מינימלי [4]	:	750 מ"ר.
מס' דירות למגרש מינימלי	:	באזור דירות II ובאזור דירות III, לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משתי דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
קווי בניין	:	חזית – 6 מ'; צדדי – 4 מ' [5]; אחורי – 6 מ' [6].

תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר מס' 50

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 156ב' – 5, מיום 06.12.1995, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים בתכניות והיתרים] התשנ"ב, 1992 [להלן "התקנות"] מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן: השטחים המפורטים בתכנית מתאר מס' 50 – אדמות מזרח תל-אביב הם השטחים העיקריים המותרים לבניה.

בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות, כדלקמן:

בניינים צמודי קרקע [קוטג'ים]

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטחי שירות במרתפים לפי תכנית "ע- מרתפים".

---

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

[5] במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ- 2.5 מ'.

[6] 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' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מחסן בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.
2. המשך המדרגות לגג בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר.
3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
4. בליטות כמוגדר בתקנות.
5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
6. חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.
7. 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>בניינים צמודי קרקע [בתים משותפים]</u>

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

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מחסן כחלק מהבנין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
2. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
3. בליטות כמוגדר בתקנות.
4. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
5. 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 [כולל מבנים עם חזית מסחרית]</u>

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

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. 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, ציטוט: *" אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 "*.

<u>תכנית תא/136</u>
פורסמה למתן תוקף מיום 11.06.1942.

התכנית מכילה הוראות בהתאמה כללית לתקנות תכנית תא/50.

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

תכנית תא/CD

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1176 מיום 01.02.1945.

תכנית תא/CD מכילה את הוראות תכנית תא/50.
מטרת התכנית כוללת, בין היתר, התווית דרכים חדשות, הקצבת קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים ולמגרשים ציבוריים, וחלוקת הקרקעות לאזורים בהתאמה כללית לתקנות תכנית תא/50.

תכנית 247

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 194 מיום 18.10.1951.

מטרת התכנית הינה הרחבת רחוב ארלוזורוב ורחוב C [כביש נתניה] לשם הקלה על תנועת כלי הרכב ההולכת וגדלה.

תכנית תא/763

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.02.1963.

מטרת התכנית

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.
ב. לתקן את תכנית מתאר מס׳ 50, אדמות מזרח תל-אביב על תיקוניה.

תקנות החנייה

הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים שהדבר נראה לה כחשוב וכרצוי להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים שימוש של חנייה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר עפ״י תקנות התכנית הראשית על תיקוניה, פרט לשטחים שייבנו לפי תכנית בינוי מאושרת ופרט למקרים שהחנייה המוצעת עלולה להוות פגיעה בביטחון התנועה שברחוב וכד׳.
תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים הבאים:

א. שטח מינימלי של מגרש לא יהיה פחות מ- 500 מ״ר.
ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פתרון משותף לחנייה ל-2 מגרשים או יותר וכן רשום שעבוד הדדי למעבר לכלי-רכב, הריסת גדרות וכד׳, באותם המקומות בהם נראה הדבר כרצוי לועדה המקומית.
ג. אתור מקומות החניה בכל במגרש, סימון כניסות ויציאות לחניה וקביעת מקום המדרכות יסודרו לשביעות רצון מה״ע. פרטים אלו יסומנו בתכניות הבנין ויהוו חלק מן הרשיון.
ד. קווי הבניה הצדדים יהיו בהתאם לחוק אולם לא פחות מ-3 מ׳.
ה. קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות. המקלט יהיה תת-קרקעי.
ו. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.30 מ׳. הגובה הפנוי מתחת לקורות של תקרת קומת העמודים יהיה לפחות 2 מ׳.

תכנית 679

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1018 מיום 27.06.1963.

מטרת התכנית היא לאסור תחולת השימושים המותרים עפ״י סעיף מס׳ 36 א׳ באזורי המגורים ואזורי המסחר ולתקן בהתאם לכך את תכנית תא/50.

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 569
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 מיום 01.09.1966.

מטרת התכנית היא לקבוע אתרים מסחריים כמסומן בתשריט ולתקן בהתאם לכך את התכנית בניין ערים המפורטת "C - D".

תכנית 856

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1655 מיום 27.08.1970.

קביעת גישות עורפיות לרכב אל החלקות הגובלות מצד מערב עם דרך חיפה [בקטע בין רח' בני דן ורח' ארלוזורוב] ועל החלקות ברחובות הסמוכים [כמסומן בתסריט] על מנת למנוע גישות ישירות לכלי-רכב מדרך חיפה לחלקות הגובלות כמו כן קביעת אופן הבנוי על החלקות מס' 336,335,265,255 בגוש 6106 והגדלת קו בניה בחזית דרך חיפה מ- 5 מ' ל- 9 מ' צפונית לחלקה 314 בגוש 6106 ולשנות בהתאם את התכנית המפורטת "C-D" לאדמות מזרח ת"א [שינוי 1943] על שנויה [להלן "התכנית הראשית"] אשר ההודעה על מתן תוקף לה נתפרסמה בעתון הרשמי מס' 1369 מיום 01.02.1945.

תכנית 1357
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 179 מיום 25.03.1971.

מטרת התכנית היא לקבוע את רצועות הקרקע במרווחים הצדדיים והעורפיים המיועדים לגישות ותמרון כלי רכב במשותף כדרכים ציבוריות ולשנות בהתאמה לכך תכנית מפורטת מס' 856.

תכנית 1188
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 10.11.1969.

מטרת התכנית
מטרת התכנית היא לאסור הקמת חדרי כביסה על הגג של הבניינים אשר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה ולשנות בהתאם לכך את התכנית מס' 763 על תיקוניה.

תכנית תא/1658
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 06.11.1975.

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

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

מטרת התכנית
לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

סעיף 2, ציטוט: לא תותר הקמת של מבנים או מתקנים על גג של בית, זול המבנים והמתקנים הבאים:
א. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרכות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות".

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

ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.
ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.
ד. מאגרי מים.
ה. תא מצנח אשפה.
ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.
ז. אנטנה מרכזית לרדיו.
ח. מתקן לתליית כביסה.
ט. מערכת שמש לחימום מים.

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

<u>סעיף 11[א], ציטוט</u>: גגו של בית יוקף מעקה יציב שיוקם מחומר עמיד מפני בליה.

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

<u>סעיף 13, ציטוט</u>: יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.
הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:
א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האגודה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 ממ"ר ברוטו.
ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

<u>סעיף 14, ציטוט</u>: איסור יציאות לגג.
למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות [קוטג'].

<u>סעיף 15, ציטוט</u>: הגשת תכנית.
א. על המבקש היתר להקמת יציאה לגג להגיש תכנית עיצוב, חתומה ע"י עורך הבקשה ובעל הנכס שתכיל את כל הגג עם המבנים הקיימים והמוצעים עליו ושתראה את מיקומן של היציאה/ות ואת צורתה/ן ומידותיה/ן עפ"י הנחיות שינתנו ע"י מהנדס העיר. כ"כ יש להגיש תכנית של חזיתות הבניין המראה את היציאה/ות המוצעות. עורכי הבקשות האחרים יתאימו את הצעותיהם להנחיות שנתנו כנ"ל.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מראה פרספקטיבי, או מודל, אם תמצא זאת לחשוב לצורך דיון.
ג. האישור יינתן על בסיס תכנית עיצוב אחידה שתבטיח פתוח הגג.

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

<u>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים אשר אינו כלול בנספח לתכנית, הם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית. אולם, במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר לא יעלו על אחוזי הבנייה על 40% [למעט במגרש בשטח קטן מ- 500 מ"ר בו הותרה בניה בקיר משותף והשטח המצרפי הוא 500 מ"ר ומעלה]. שטח מדרגות - לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

<u>חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים</u>

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.
לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.
כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

יש לראות הערות שוליים האמורות בנפסח התכנית הרלוונטית לנכס הנדון, לרבות הבנוי בפועל.

<u>תכנית "ע"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>תוספת קומת מרתף</u>

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

<u>גובה קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>

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

<u>ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>

קירותיהן החיצוניים של קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

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

קווי בניין בקומת מרתף

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

השימושים המותרים במרתפים [בתי דירות]

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

תכנית "ס"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.1989.

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

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

תכנית "מ–1"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

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

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

תכנית "ג"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

מטרות התכנית

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

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

חדרי יציאה לגג

בגגות שטוחים

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.

תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

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

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

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

4. גובה:

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. מיקום:

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

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

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

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

אסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים

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

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

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

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

<u>הוראות בניה</u>

<u>אחרות</u>

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

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

ב. <u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

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

1. רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים:
   א. שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה.
   ב. מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של החדר.
4. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רשום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבניה לעליות הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.

אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

ג. <u>פרגולות:</u>

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

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

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

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

<u>תכנית תא/2710</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.

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

<u>תכנית "ח"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

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

<u>תכנית "ע–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

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

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

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

<u>חישוב שטחי הבניה</u>
שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית.

<u>קווי בנין</u>
תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש [קו בנין "0"] בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.

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

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

<u>טבלת תכליות והוראות</u>
<u>בית צמוד קרקע</u>
תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים [בתים צמודי קרקע], שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

<u>הוראות נוספות</u>:
1. מותרת קומת מרתף אחת בלבד עפ"י תכנית זו.
2. לא יותרו מגורים במרתף.
3. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

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

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

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

<u>בנייני מסחר, תעסוקה [משרדים, תעשיה ומלאכה], בנייני ציבור ומבני נופש וספורט</u>
תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה - שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה [משרדים, מלאכה, ותעשיה], לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים.

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

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

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

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

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

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

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

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

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

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

<u>סעיף 23</u> – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

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

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית:

1. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

2. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

3. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

4. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

5. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה. ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

<u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

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

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

מסמכי מדיניות

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

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

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

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

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

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

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

[7] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.

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

מצב חדש [8]

תכנית רובע 4 – תא/3729 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.15.2018.

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:
התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.
הנכס מושא ההחלטה ממוקם מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו.

מטרות התכנית:
א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל-אביב יפו.
ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' [זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'], ס" [תוספת דירת גג], ג' [חדרי יציאה לגג] וכד'.
ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

עיקרי הוראות התוכנית:
א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים, בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני.
זכויות הבניה הינן שטחים כוללים [עיקרי ושירות] ומימושן מותנה בעמידה בקווי בניין ובמספר הקומות המותר.
זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית - מבוטלות.
1. ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת ג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית [כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרית].
2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות [כולל קומת קרקע/עמודים].
3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:
א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית [כולל קומת קרקע], בהתאם למיקום המגרש.
ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.
4. בתחום הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית) כולל קומת קרקע/עמודים.

[8] הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.

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

5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בתכנית. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

1. לבנייה שהיתר בנייה להם הוצא לפני יום 01.01.1980:

א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

ג. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.

ד. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים, תותר תוספת 165% משטח הגג הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
2. בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתכנית.

2. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 01.01.1980: קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

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

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

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

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

ה. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>:

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

2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים [למעט קוטג'ים]:

א. שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע עפ"י תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.

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

3. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שרות [כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע], פירים, מסתורים וכדומה. לא כולל שטח מרפסות כמפורט בתכנית.

4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.

גובה: מספר הקומות כמפורט בתכנית, כולל קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום אזור ההכרזה, חריגה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת. גובה קומה 3.3 מ', גובה קומה מסחרית 5 מ'.

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

לא תותר הקמת קומת ביניים.
צפיפות: מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות שבתכנית. כל שארית שווה או מעל 0.5 תעוגל כלפי מעלה.
שטחי שירות: כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, שטחי השירות המפורטים בתכנית הינם מינימליים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון שטחים עיקריים, ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה.
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1.
קווי בניין: בהתאם למפורט בתכנית, בחזית לפי תכניות תקפות, בתכנית הוראות לעניין מגרשים פינתיים לבנייה נמוכה, לרחובות ראשיים בהם חזית מסחרית. יישמרו הנסיגות עפ"י הוראות התכנית בקומת הקרקע ובקומת הגג.
מרפסות: בנוסף לשטחים המירביים, יותר שטח מרפסת של 14 מ"ר ליח"ד, עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה טיפוסית, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.
בתכנית הוראות נוספות לניצול מרפסות.
<u>מרתפים</u>: זכויות והוראות הבנייה עפ"י תכנית ע'1 .בתכנית הוראות נוספות.
קומת קרקע: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע, בתנאי של שמירת רצועה מפולשת לרחוב של 3 מ' מקו בניין.
תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים, תותר פתיחת פתח יציאה לגינה הצמודה.
לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ברצועה המפולשת.
בנייה בקיר משותף: במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'. במקרה של בנייה חדשה של בניינים שערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. בתכנית הוראות נוספות.
קומת גג חלקית: שטחי הבנייה עפ"י הנסיגות בתכנית, ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות.
בתכנית הוראות נוספות לבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מהחזית האחורית, במגרשים פינתיים עפ"י הוראות התכנית. בתכנית הוראות נוספות.
בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.
יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המותרת.
הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה גג עליון, לא תעלה על 4.5 מ'.
עליות גג בקוטג'ים ובקוטג'ים טוריים: בהתאם להוראות התכנית.

<u>הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים</u>:

הוראות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות [לא על בניינים לשימור]:

1. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותניית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 ,או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.
2. תוספת קומות עפ"י התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

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. שטח קומות התוספת) למעט קומות גג חלקיות (יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
4. <u>שטחי הבניה</u> - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
5. <u>שטח בניה קיימת על הגג</u>:

בתחום אזור ההכרזה, שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספות בנייה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א/38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י התכנית, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות התכנית.

מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג [דירת גג או חדר יציאה לגג] שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית [27.06.2011] יחולו ההוראות הבאות:

- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות ראשיים, ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת על פי התכנית.

6. <u>מספר קומות</u> - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.

בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. <u>גובה קומות התוספת</u> - [כולל גובה קומת הגג] יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 4.3 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.
8. <u>נסיגות בקומות התוספת</u> - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת.

במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות קיימות.

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

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

9. <u>הוראות לקומת הגג</u> - בתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.
מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות.
הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'.
במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג תותר הקמת בריכת שחיה.
בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.
10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.
11. לבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, שטח הקומה יהיה לפי קונטור קומה הקיימת.
מספר יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת.
לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ'.
12. תותר הבלטת חדרי מדרגות ומעלית בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.
13. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה, בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

ברחובות ראשיים:

- ברחובות פנקס [לא כולל חלקות בבנייה נמוכה], נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן: תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
- ברחוב ארלוזורוב, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

- <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.
3. במקרה של בנייה קיימת על הגג, תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

- <u>בתחום ההכרזה</u>:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

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

- בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478 לבנייה נמוכה:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית עד 65% בכפוף לנסיגות.
2. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת כאמור בסעיף 1 ,וכן סגירת קומת העמודים.
3. בקוטג'ים, תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית להתיר עליית גג להתאמה לבניינים סמוכים.

תוספת בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מיום 01.01.1980:
תותר בנייה או הרחבה של חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית.
תותר סגירת קומת עמודים בהתאם להוראות התכנית.
תותר תוספת מרפסות למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בחזית קדמית.

הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ליום 01.01.1980:
הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

- הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, מרחבים מוגנים כלולים במסגרת שטח ההרחבה.
- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד במגבלות קווי הבניין וברצף אנכי, באותו מספר קומות.
- בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.
- בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבה תהווה סטייה ניכרת.

<u>בנייה בקיר משותף</u>:
הוועדה תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה קיימת לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה גובלת, פרסום לפי סעיף 149.
בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה של שתי המגרשים בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149.

<u>סגירת קומה מפולשת</u>:
תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית. התוספת תותר למגורים, הרחבת דירות קיימות, דירות חדשות בשטח שלא יפחת מ- 35 מ"ר כולל מרחב מוגן, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע'1 .
במרווחים האחוריים והצידיים תותר הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע ופתח יציאה מיח"ד לחצרות הצמודות.

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

תוספת מרפסות:
בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת קיימות, בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן.
תוספת או הוספת מרפסות בחזית אחורית בהתאם.
מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליח"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד [חדשות וקיימות].
מרפסות שאינן בולטות מקווי החזיתות לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות כאמור.
תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים שבתכנית.

מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.

הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים:
התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, והרחבת חדרי יציאה לגג שאושרו בהיתר: יותר חדר יציאה אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, שטח הקומה העליונה עליה יבנו חדרי היציאה לגג יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחת.
השטח המרבי לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח מדרגות פנימיות וממ"ד אם יבנה.
תכסית מרבית לבניה על הגג 65% משטחו או משטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם.
בבנייה בעת ובעונה אחת, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובתנאי של 65% מהשטח כאמור לעיל. בתכנית הוראות נוספות.

שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.

בתכנית הוראות כלליות למזגנים, מסתורי כביסה, מצללות, מתקנים טכניים, חזיתות מסחריות, בנייה בסמוך לתחנת דלק.

חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

בתכנית הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ביניהם, חיזוק בפני רעידת אדמה, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, שימור עצים, בנייה ירוקה ועוד.

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

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

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11950 מיום 31.12.2023.

<u>מטרת התוכנית</u>

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

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>

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

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

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

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

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

6. **<u>א. בתחום רובע 4:</u>**

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

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

<u>ב. בתחום רובע 3:</u>

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

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

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

8. קביעת הוראות עיצוביות לבניה חדשה.

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

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

11. קביעת הוראות לתוספת על בניין קיים.

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

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

בניה חדשה

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

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

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

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

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

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

5. מתחת לפני הקרקע

א. <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

1. שימושים המותרים על פי תכנית ע'1.

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

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

ב. <u>בתחום אזור ההכרזה</u>:

1. שימושים המותרים על פי תכנית ע'1.

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

4.1.2 הוראות

א. <u>זכויות בניה מאושרות</u>

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

2. שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות כולל מרחבים מוגנים דירתיים, פירים, מסתורים.

3. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה, תחול מגבלת תכסית בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה מכוח תכנית זו. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלת התכסית ל-55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.

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

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

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

5. הוראות לשימוש מלונאות:

א. יותרו שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.

ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.

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

ב. <u>בינוי שטחי שירות</u>:

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

2. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע 1, למעט השינויים לה כמפורט בתכנית זו.

3. שטחי השירות בקומה טיפוסית לא יפחתו מ־20% מהשטח הכולל.

ג. <u>קווי הבניין</u>

1. קווי הבניין ייקבעו על פי מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5.

2. קו הבניין הקדמי לחזית רחוב ארלוזורוב יהיה 0, למעט המגרשים מערבה לרחוב בן יהודה.

3. במגרשים פינתיים קו הבניין הקידמי לחזיתות הרחובות ניצבים ייקבע בהתאם לתשריט.

4. במגרשים הגובלים בשבילי קישוריות קו הבניין כלפי השביל יהיה 0.

5. במקרה של פיצול יחידת מימוש שתביא לבינוי במגרש בודד, קווי הבניין הצידיים בתחום רובע 3 יהיו 3 מ׳ ובתחום רובע 4 יהיו 3.5 מ׳.

ד. <u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</u>

1. מספר הקומות המרבי המותר מפורט בטבלה בפרק 5.

2. מספר הקומות המירבי כולל את קומת הקרקע וקומות הגג החלקיות.

3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה 3.3 מ׳.

ה. <u>בינוי בנייה בקיר משותף</u>

1. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת בהתאם לנספח יחידות המימוש המהווה חלק ממסמכי התכנית למעט המגרשים המפורטים בסע׳ 4.1.2 (א)(4).

2. בתחום אזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף רשאית הועדה המקומית לאשר בנייה בקיר משותף בבניה חדשה, בכפוף להתאמה למרקם הקיים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

3. בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים.

4. תותר בנייה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור התוכנית היו בנויים בקיר משותף, כולל בניינים אשר בנויים בקיר משותף עם בניינים מחוץ לתחום התכנית.

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

5. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, לאשר את הארכת הקיר המשותף, מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד הקיים, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הגובלת ובפרסום לפי סע' 149 לחוק ובכפוף לכל דין.

6. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר מימוש הבנייה שלא בעת ובעונה אחת ושינוי של מתחם מימוש בכפוף לביצוע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ובכפוף לכל דין לרבות במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבנייה בקיר משותף, במטרה לשמר עצים אלה.

ו. <u>מרתפים</u>

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

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

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

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

ז. <u>בינוי</u>

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

1. <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

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

ב. שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע לא יפחתו מ-60% משטח הקומה, מתוכם, לפחות מחציתם יהיו לשימושי מסחר אשר ימוקם בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.
שטחים אלה יחושבו ביחס לקומת הקרקע של כלל יחידת המימוש כהגדרתן בתכנית.

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

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

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

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

ז. בעורף המבנה, בתחום הגובה המותר לקומת הקרקע, תותר הקמת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית, לשימושים כאמור בסעיף D.4.1.1) (א). שטחי קומת הביניים יתווספו לשטחי

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

הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5. במגרשים הפונים ל-3 חזיתות יקבע, בשלב היתר הבניה, איזו מבין החזיתות המשניות לא תחוייב בנסיגה.

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

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

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

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

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

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

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

2. <u>בתחום אזור ההכרזה:</u>

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

ב. במקרה של חזית מסחרית :

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

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

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

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

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

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

ח. <u>בינוי חזית מסחרית</u>

א. גובה קומת הקרקע המסחרית לבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה יהיה עד 6.5 מ' ברוטו ולא יפחת מ- 5 מ' נטו. למעט האמור בסעיף 4.1.2 (ז) (2) (ד).

ב. גובה החזית השקופה הפונה לרחוב לא יפחת מ- 4 מ'.

ג. שילוט היחידות המסחריות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.

ד. מפלס היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה ברצף עם מפלס המדרכה ברחוב.

ה. החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה.

ו. תתאפשר הבלטת אלמנט אופקי בהתאם לתקנות התכנון והבניה על מנת לייצר הפרדה ויזואלית בין קומת הקרקע ליתר הקומות.

ז. בתחום יחידות המסחר הפונות לרחוב לא תותר הצבת שימושים תפעוליים כגון מחסנים, מטבחים, מזגנים וכדומה.

ח. רוחב החזית המסחרית הפונה לרחוב של יחידה מסחרית בודדת לא יעלה על 12 מ'.

ט. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה.

י. שימוש למלונאות יותר במבנה בשלמותו למעט שימושי המסחר בקומת הקרקע ויותנה ברישום לפי תקנה 27 בדבר השימוש המלונאי ובדבר הבעלות האחודה.

יא. במגרשים פינתיים לרחוב אבן גבירול לא תדרש קולונדה לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.

יב. במקרים בהם הוכח כי, בשל נתוני המגרש, לא ניתן למקם את מערכות הבניין הטכניות שלא בתחום שטחי המסחר, יותר שילובם בתחום שטחי המסחר. בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת.

ט. <u>גגות</u>

1. שטחי הבנייה המרביים על הגג יקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכדומה.

2. קומת/קומות הגג תבנה בנסיגה על פי ההוראות הבאות:

א. בתחום רובע 4 - נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולחזית הפונה לעורף בשתי קומות הגג העליונות. בקומות הגג יותרו מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית ולא תותר הבלטתן מעבר לקווי הנסיגה כאמור לעיל.

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

ג. במגרשים פינתיים ברובע 4, קומת הגג תיבנה בנסיגה בשיעור 3 מ' לחזית לרחוב ארלוזורוב ובנסיגה בשיעור 3 מ' לחזית לרחוב הניצב.

3. במגרשים צרים בהם מתקבלת תכסית הנמוכה מ-50% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתכנית, או שאחד ממימדי קומת הגג קטנים מ-5 מ', תותר הפחתה של הנסיגה מהחזית לרחוב הניצב לשיעור 1.2 מ'.

4. במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות, קומת הגג העליונה תכלול נסיגה של 2 מ' בחזית הפונה לשביל.

5. גובה הבנייה המרבי על הגג לא יעלה על 5 מ' כולל מעקה הגג העליון מדוד ממפלס רצפת הקומה העליונה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

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

י. <u>בינוי</u>

<u>מרפסות</u>:

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

הוראות הבניה למרפסות בקומות הטיפוסיות תהיה כלהלן:

א. <u>מחוץ לאזור ההכרזה:</u>

1. בחזית הקדמית הפונה לרחוב ארלוזורוב יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית, באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית. עומק המרפסות הפנימיות לא יעלה על 2 מ'. ביתרת מישור החזית יחוייב מישור בנוי בו יותרו חלונות.

2. בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' מקו מישור החזית.

3. במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.60 מ' כלפי הרחוב הניצב לארלוזורוב, ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-6 מ' מפינת המבנה.

4. במגרשים הגובלים בשביל קישוריות לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון השביל בכל קומות הבניין.

ב. <u>באזור ההכרזה:</u>

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

יא. <u>בינוי צפיפות</u>

1. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסך השטחים המרביים למגורים המותרים לבנייה מעל למפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלת השטחים בפרק 5.

2. בנוסף, מחוץ לאזור ההכרזה יחולו ההוראות הבאות:

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

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

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

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

3. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת.

שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

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

יב. <u>חיזוק מבנים, תמ"א/38</u>

חיזוק מבנים

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

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

א. בנוסף לאמור בסעיף 4.1.1 בתכנית לעיל, יותרו שימושי מגורים ושטחי שירות כאמור בתכנית תא/3616/א ו – תא/3729/א.

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

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

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

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

2. במגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות:

א. קו הבניין הקדמי כלפי שביל הקישוריות הינו 0.

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

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

ד. תקן החניה יהיה כמפורט בסעיף 6.7.

<u>4.2 מגורים ג'</u>

<u>4.2.1 שימושים</u>

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

<u>4.2.2 הוראות</u>

א. <u>זכויות בניה מאושרות</u>

<u>בניה חדשה</u>

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

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

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

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

4. שטחי שירות:

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

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

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

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

ב. <u>קווי בנין</u>

1. קו בניין קדמי יהיה כמסומן בתשריט.

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

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

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

ג. <u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</u>

1. מספר הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5.

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

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

ד. <u>מרתפים</u>

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

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

ה. <u>בינוי קומת קרקע</u>

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

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

3. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.

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

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

ו. <u>גגות</u>

<u>הוראות לבנייה על הגג:</u>

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

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

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

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

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

ז. <u>בינוי מרפסות</u>

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

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

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

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

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

ז. <u>בינוי</u>

<u>צפיפות</u>

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

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

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

ט. <u>חיזוק מבנים, תמ"א/38</u>

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

1. קו הבניין הקדמי כלפי שביל הקישוריות יהיה 0

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

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

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

<u>חניה</u>

1. לא תותר כניסה לחנייה מרחוב ארלוזורוב.

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

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

4. תקן החניה במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, יהיה תקן 0-0.6 לכל השימושים בהתאם לאפשרות הגישה לחניה, הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של תוספת בניה.

5. יידרש פתרון חניה לאופניים בהתאם להנחיות העירוניות התקפות ובלבד שחניית אופניים תמוקם בתחום שטח החצר הצידית ו/או האחורית ו/או במרתפי הבניין.

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

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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

האמור בטבלה זו נובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם תוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

חישוב זכויות הבניה = A+B+C+D

A- השטח הנמוך בין קווי הבניין (בהתבלת התכסית המותרת במגרש א-ז).

B- מספר הקומות המירביות.

C- שטחי קומות קרקע לרבות שטחי שרות/קומות בייטים המכסף למגרש.

D- שטחי קומות הגג המכסף למגרש.

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

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

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

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

ה. מגורים מסחר ותעסוקה ותאי שטח 300-339, 341-345, 350-352, 355-365, 367, 369-373 - מגרשים ברובע 4. A - מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין. במגרש הנמוך משני צדדיו בקיר משותף 80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין.

ו. מתוסף לשטחים המירביים המותרים, יתיר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות ובלבד שטחה המצטבר של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

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

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

ט. למאזי השטח המפורט בסעיף ד', ה' - מחזר החלטה שטח הקומה למרך בחיפוי מסיביים בשטח המיינימלי הקבוע שייר ובקומה ביקרת המרך, המאזרך הפרטים מיוחד להגדרתן מוכרזת זו הכמפורט בסעיף 4.1.2 (א) (1). המקרה זה שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם לשטח הקומה האופטימלי כולל מסיביים המפורטים בשטחים קווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תערך מתיחס לסיור מינימום. לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבניית בקיר משותף, ביחידת מיטוש הכוללת שטחי שירות משותפים - ניתן יחיה להקטין את שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים.

(2) זכויות והוראות הבניה למרתפים יקבו עפיי תכנית ע' 1' למעט הוראות המשנות את תכנית ע'1 הכלולות בהוראות תכנית זו.

(3) מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המירביים המותרים לבניה טעל למנלם הכניסה הקובעת שיחלקו במקדם הצפיפות - 90 מ"ר שטח כולל.

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

(5) קו הבניין הצידי המינימלי למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב - 5 מ', קו הבניין הצידי לרחוב קטן 3 מ'.

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

(7) מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המירביים המותרים לבניה טעל למנלם הכניסה הקובעת שיחלקו במקדם הצפיפות - 65 מ"ר שטח כולל.

(8) קו הבניין הקדמי ברחובות ניצבים יהיה כמסומן בתשריט. במאי שטח 200-206 ותאי שטח 101-107 קו הבניין הקדמי לרחוב ארלוזורוב יהיה 2 מ'. במחים תא שטח 241 יקבע קו בניין קדמי 3 מ' לרחוב שמואל הנמי וקו בניין צידי 4.5 מ' כלפי המגרש ברחוב שמואל הנמי. כלפי שביל הקישוריות יעמוד קו בניין קדמי 0.

(9) למחנת אחד מקרי הבניין המירביים יהיה 0, בהתאם למסמן הניתוי ליחידות המיטוש.

(10) תערך מתיחס לסיור מינימום. לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבניית בקיר משותף, ביחידת מיטוש הכוללת שטחי שירות משותפים - ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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

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

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

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

רישוי – מצב קיים

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

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

היתר בניה מס' 795 מיום 18.01.1973

גוש	:	6108.
חלקה	:	104.
רחוב	:	ארלוזורוב.
מס'	:	155.
בעל ההיתר	:	ברשפר חברה לבנין בע"מ.

על פי אשור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 213 מיום 22.12.1972 מותר לבעל ההיתר להקים במקום המתואר לעיל:

בנין בית מגורים בן 5 קומות ומקלט בקומה התחתונה המכיל: בקומה א' הול כניסה, תא מעלית, חדר הסקה, חדר אשפה, 8 מקומות חנייה, שטח פתוח וגדר. בקומות ב', ג', ד', ה' – חדר מדרגות, תא מעלית, 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה, 2 יציאות לגג מתוך 2 דירות עליונות, חדר מכונות על הגג.

להלן, שטחי הבנייה הרלוונטיים המופיעים בתשריט רישיון הבניה

מהות	שטח בנוי	שטח מרפסות
קומת מרתף [מקלט]	74.54 מ"ר	-
קומת קרקע [א']	33 מ"ר	-
קומה ב'	187.71 מ"ר	56.14 מ"ר
קומה ג'	187.71 מ"ר	56.14 מ"ר
קומה ד'	187.71 מ"ר	56.14 מ"ר
קומה ה'	187.71 מ"ר	56.14 מ"ר
קומת גג	38.56 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

היתר בניה מס' 936 מיום 06.03.1973

גוש : 6108.
חלקה : 104.
רחוב : ארלוזורוב.
מס' : 155.
בעל ההיתר : ברשפר חברה לבנין בע"מ.

על פי אשור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 224 מיום 09.02.1973 מותר לבעל ההיתר להקים במקום המתואר לעיל:

הוספת 2 יציאות לגג מתוך 2 דירות עליונות.

שטח נוסף: 17.99 מ"ר.

היתר בניה מס' 970379-3 מיום 18.05.1997

גוש : 6108.
חלקה : 599.
שכונה : הצפון החדש – כיכר המדינה.
רחוב : ארלוזורוב.
מס' : 155.
בעל ההיתר : זר חיים.

על פי אשור רשות רישוי בישיבתה מס' 258 מיום 02.04.1997
על פי אשור רשות רישוי בישיבתה מס' 0266-1 מיום 05.05.1997

מותר להקים במקום המתואר לעיל:
הגדלת חדר היציאה לגג הקיים בחלקו הצפון-מזרחי עם מדרגות פנימיות מהדירה מתחת בקומה העליונה ומרפסת גג פתוחה ושינויים פנימיים בתוך הדירה.
סידור מערכת סולרית עבור 4 הדירות שבאגף שמתחת לחדר היציאה לגג.
סידור פתח גישה לדוודי שמש מתוך חדר המדרגות הכללי.

להלן, שטחי הבנייה הרלוונטיים המופיעים בתשריט רישיון הבניה

שטח בנוי קיים בהיתר	שטח מוצע להיתר		סך כל השטח הקיים והמבוקש
	בנייה חדשה מוצעת	סך כל השטח המוצע והמבוקש להיתר	
8.99 מ"ר	11.16 מ"ר	11.16 מ"ר	20.15 מ"ר

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

<u>היתר בניה מס' 0127–10 מיום 25.03.2010</u>

גוש : 6108.
חלקה : 599.
שכונה : הצפון החדש – כיכר המדינה.
רחוב : ארלוזורוב.
מס' : 155.
בעל ההיתר : וולפסון נועה.

על פי אשור של
רשות רישוי בישיבתה מס' 20090131 מיום 16.12.2009
רשות רישוי בישיבתה מס' 20080108 מיום 22.10.2008

מותר להקים במקום המתואר לעיל:
הריסת חדר היציאה לגג הקיים ובניה נוספת הקיימת במפלס הגג ללא היתר.
הקמת חדר יציאה לגג חדש, בצמוד לחדר המדרגות הכללי, עם מדרגות פנימיות מדירה מערבית העליונה הפונה לחזית.

<u>להלן, שטחי הבנייה הרלוונטיים המופיעים בתשריט רישיון הבניה</u>

שטח בנוי קיים בהיתר	שטח מוצע להיתר		סך כל השטח הקיים והמבוקש
	בנייה חדשה מוצעת	סך כל השטח המוצע והמבוקש להיתר	
9.1 מ"ר	13.84 מ"ר	13.84 מ"ר	23 מ"ר

<u>היתר בניה מס' 1381–22 מיום 22/11/2022</u>

גוש : 6108.
חלקה : 599.
שכונה : הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה.
רחוב : ארלוזורוב.
מס' : 155.
בעל ההיתר : רדוש אמיר.

על פי אשור של
רשות רישוי -התנגדות בישיבתה מס' 20220066 מיום 03.11.2022.

מותר להקים במקום המתואר לעיל:
שינויים בבניין מגורים קיים הכוללים:

הריסת הבנייה הקודמת על הגג והגדלת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, הדרום מזרחית, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי קיים.

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

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

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

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקש]
תא/3729/א'	17.06.2018	₪ 738,902	₪ 0
תא/4474	24.01.2024	₪ 905,438	₪ 0

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקש: מר גיורא אגמון, ת.ז. 032451858.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- הנכס: דירת מגורים המצויה בקומה הרביעית וגג.
- הבניין: בניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט מרתף.
- סה"כ יחידות דיור במבנה: 16.
- מעלית: במבנה קיימת מעלית נוסעים.
- גו"ח: 6108-599-16.
- שטח חלקה רשום: 525 מ"ר.
- שטח תת חלקה רשום: 69 מ"ר.
- הצמדות: גג בשטח רשום של 55 מ"ר.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר. הסכם מכר נכרת ביום 26.09.2024.
- חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר.
- החלק ברכוש המשותף: 69/885.
- גורמי השבחה: ת.ב.ע תא/3729א' [להלן: "תכנית רובע 4"] מועד קובע: 17.06.2018
  תכנית תא/4474 מועד קובע: 21.01.2024.
- השימוש הטוב והיעיל [השימוש המטבי]: תוספת למבנה הקיים.

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 שמאי המשיבה

עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי לאמוד שווי הנכס שבנדון, נלקחו בחשבון בין היתר , הגורמים והשיקולים הבאים:

א. המצוין בפרק מצב תכנוני .

ב. שטח החלקה.

ג. מיקום הנכס בלב שכונת המגורים.

ד. המבנה הבנוי על החלקה.

ה. מצבו הפיזי של המבנה.

ו. ניתנו אקוויוולנטיים לשטחים השונים.

ז. שווי הנכסים בסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות נדרשות לכל אחד מהמועדים הרלוונטיים.

ח. רמת הפיתוח באזור.

ט. מחירי מקרקעין לתאריך הקובע.

י. יתכן שקיימות על הנכס תכניות בנין עיר נוספות מעבר למפורט לעיל. תכניות אלה אינן רלוונטיות לשומת ההשבחה ולכן לא הוזכרו בפרק מצב תכנוני. אין להסיק מכך כי אין לתוכניות אלה משמעות וחשיבות למטרות אחרות.

יא. ההשבחה לכל תכנית , נעשתה בנפרד בשיטת "המדרגות" , כפי שנפסק בבית המשפט העליון בפס"ד "פמיני" נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

יב. הערכה זו נועדה אך ורק לצורך קביעת היטל ההשבחה שחל על הנכס ולמזמין ההערכה בלבד , אין לעשות בה שימוש לכל ענין אחר.

יג. אין בשומה זאת כדי לקבוע או להכשיר בניה ללא היתר כחוק , ככל שישנה כזאת , או לקבוע קיום זכויות בניה כלשהן , קביעה כזאת הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.

יד. אין בשומה זאת כדי לקבוע או להכשיר בניה ללא היתר כחוק, ככל שישנה כזאת, או לקבוע קיום זכויות בניה כלשהן, קביעה כזאת הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.

טו. ההשבחה מחושבת כהפרש בין שני מצבים:

מצב קודם ומצב חדש.

במקרה הנדון אם נסמן את השווי במצב הקודם כ - A , אזי השווי במצב החדש הינו A + תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

מכאן שההשבחה הינה:

שווי במצב חדש: A + תוספת שווי עקב אישור התכנית המשביחה.

-

שווי במצב קודם: A.

השבחה: = תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

טז. הובא בחשבון כי בחלקה הנדונה התקבלה שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע מר דוד דדון שעליה הוגש ערר על ידי הועדה המקומית.

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>השבחה לתכנית תא/3729א'</u>

1. התכנית קובעת הוראות לבניה חדש או תוספת בניה על הקיים, אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

2. בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18.8.2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, כבענייננו, בגין תכנית 3616א' אשר, המיושמים בשומה זו, כדלקמן:

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

3. ביום 8.1.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") במסגרתו קבע בית המשפט כי אכן הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן קונקרטיות.

ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין – מושא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר.

בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה– נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם – עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה; כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון

ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14.11.2022).

בקליפת האגוז, לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר– לרבות, אך לא רק: בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 07.12.2014); רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.07.2014); בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו, 20.4.2016).

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

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

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

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

4. הובא בחשבון כי בהתאם לתא/3729 א' קומת הגג יכולה להיות בגובה של עד 4.5 מ"ר.

5. הובא בחשבון כי בהתאם לתא/3729 א' תותר בנית בריכת שחיה בדירות הגג.

6. לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים כדלקמן:

- המבנה הוקם לפני למעלה מ - 46 שנה ומצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.
- המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב הבעלות ב- 17 תתי חלקות (נציין, כי לעמדתנו אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).
- שטחי הבניה ומס' הדירות (16 יח"ד) בהתאם להיתרי הבניה וחשבון ארנונה של הבנין כולו.
- בבניין קיימת מעלית ומקומות חניה.
- הובאה בחשבון העובדה כי בנכס הנישום החלו תהליכים לקבלת היתר בניה.

לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע של 12 שנים בשיעור היוון של 6%.

7. הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף הינו 69/885, דהיינו החלק המיוחס לנכס הנדון הינו 7.80% משווי המגרש.

8. הובא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

9. בוצע הפחתה לקרן חניה בהתאם לפסיקה של השמאי המכריע.

10. הובא בחשבון כי בחלקה הנדונה ניתנה ביום 21.6.2022 שומה מכרעת של דוד דדון בקשר לתת חלקה 12. הועדה המקומית הגישה ערר על השומה המכרעת.

בשומתי, אימצתי את הקביעות עליהן לא הוגש ערר.

<u>השבחה לתכנית תא/4474</u>

1. מטרת התכנית הינה יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית.
המגרש הנדון – 372 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
המגרש הנדון הינו חלק מיחידת מימוש עם מגרש 373.
שטח המגרש לאחר הפקעה 408.50 מ"ר.

2. שווי מצב קודם:
החלופה המיטבית הינה תוספת בניה על הקיים וזאת בהתאם לשומה מכרעת של עומר סרחאן (עליה הוגש ערר).
שטחי הבניה והמקדמים הינם בהתאם לשומה המכרעת.
הובא בחשבון דחיה של 7 שנים.

3. שווי מצב חדש
החלופה המיטבית הינה הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית.
תכסית הבניה – תכסית הבניה הינה 85% מהשטח התחום בקווי 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

קומת המרתף – זכויות והוראות הבניה למרתפים הינם על פי הוראות תכנית ע', לפיכך תותר הקמת מרתף בשיעור 80% משטח המגרש. עפ"י הוראות התכנית יותר שימוש מסחרי בקומת המרתף.
בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון כי שטח קומת המרתף הינו 50% משטח המגרש, ובמקדם של 60%.
קומת קרקע – הבאתי בחשבון כי 60% משטח קומת הקרקע ישמש למסחר.
קומת ביניים וגלריה – קומת הביניים/גלריה תבנה במרחק של יפחת מ- 3 מ' מקו הבינוי הקדמי, לפיכך שטח קומת הגלריה/ ביניים ובמקדם 50%.
קומות הגג תחתונה – קומה גג תחתונה הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולעורף.
קומות הגג עליונה – קומות הגג תבנה בנסיגה של 2 מ' לעורף כביש הקישוריות. הובא בחשבון כי ניתן להקים בריכת שחיה בגג העליון. הובא בחשבון כי ניתן להקים בריכת שחיה בגג העליון.

4. לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים כדלקמן:
   - המבנה הוקם לפני למעלה עשרות ומצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.
   - המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב הבעלות ב- 17 תתי חלקות (נציין, כי לעמדתנו אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).
   - שטחי הבניה ומס' הדירות (16 יח"ד) בהתאם להיתרי הבניה וחשבון ארנונה של הבנין כולו.
   - בבניין קיימת מעלית ומקומות חניה.
   - הובאה בחשבון העובדה כי בנכס הנישום החלו תהליכים לקבלת היתר בניה.

לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע של 7 שנים בשיעור היוון של 7%.

5. הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף הינו 69/885, דהיינו החלק המיוחס לנכס הנדון הינו 7.80% משווי המגרש.
6. בתחשיבי לא נלקח שימוש ביניים לאור העובדה כי מתקזז בשני המצבים התכנון.

נתונים

תא/3729 א'

כתובת	שמאי/ת המכריעת	שווי למ"ר מבונה	גוש	חלקה	תת חלקה
אונקלוס 5	אלי כהן	28,000 ש"ח	6106	503	7
יהודה המכבי 14	אלי כהן	27,000 ש"ח	6212	545	2
המשנה 5	אבישי זיו	26,000 ש"ח	6106	483	7
ליפסקי 23	עאטף עאלם	25,000 ש"ח	6213	738	
רמז 29	גד נתן	25,000 ש"ח	6213	114	4
דה האז 12	אבישי זיו	25,000 ש"ח	6212	589	3
חברה חדשה 6	דוד טיגרמן	25,000 ש"ח	6213	256	9
הלסינקי 15	אבישי זיו	25,000 ש"ח	6108	231	10
בארי 9	איל יצחק	25,000 ש"ח	6217	29	
הלסינקי 15	אבישי זיו	25,000 ש"ח	6108	231	10
ויצמן 131	אייל יצחקי	25,000 ש"ח	6212	162	
יוחנן הנדיב 6	שלומי יפה	25,000 ש"ח	6212	525	9
יונתן הופסקי 3	אלי כהן	25,000 ש"ח	6212	511	

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

תא/4474

מגורים

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	שווי מ"ר בנוי
006111-0154-017-00	26/03/2024	2,700,000 ש"ח	38.00 מ"ר	71,053 ש"ח
006213-1493-383-00	30/06/2024	15,860,000 ש"ח	216.00 מ"ר	73,426 ש"ח
006213-1493-323-00	30/06/2024	7,500,000 ש"ח	94.00 מ"ר	79,787 ש"ח
006213-1493-382-00	01/08/2024	6,857,115 ש"ח	95.00 מ"ר	72,180 ש"ח
006213-1493-441-00	31/01/2024	14,150,250 ש"ח	169.00 מ"ר	83,729 ש"ח
006213-0064-022-00	09/07/2023	5,110,000 ש"ח	67.00 מ"ר	76,269 ש"ח

שווי מ"ר מבונה למגורים בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים

כתובת	תאריך	שמאי	גוש	חלקה	מ"ר מבונה
לילינבלום 8-10	07/06/2023	בועז קוטו	6923	4	38,500 ש"ח
אבן גבירול 108	13/10/2021	בועז קוטו	6217	682	32,500 ש"ח

לאור כל האמור לעיל, שווי מ"ר מבונה למגורים הינו 35,000 ₪.

מסחר

להלן חוזי שכירות מרחוב אבן גבירול:

כתובת	תאריך	שטח	דמי שכירות	שווי למ"ר בנוי
אבן גבירול 55	13/03/2023	58.00 מ"ר	17,000 ש"ח	293 ש"ח
אבן גבירול 54	16/11/2020	24.00 מ"ר	6,000 ש"ח	250 ש"ח
אבן גבירול 54	29/07/2021	41.00 מ"ר	11,000 ש"ח	268 ש"ח
אבן גבירול 54	26/10/2024	23.60 מ"ר	6,000 ש"ח	254 ש"ח
אבן גבירול 149	10/06/2021	20.00 מ"ר	5,700 ש"ח	285 ש"ח
אבן גבירול 160	13/04/2022	19.00 מ"ר	5,000 ש"ח	263 ש"ח
אבן גבירול 149	06/06/2021	20.00 מ"ר	5,500 ש"ח	275 ש"ח

דמי שכירות למ"ר לחודש ממוצע הינו 270 ₪.

שיעור היוון

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית הראשונה של שנת 2022 שפורסמה ביום 7.2.2023 על ידי השמאי הממשלתי הראשי מר אוהד עיני נקבע כדלקמן:

טבלה 2: שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל), בממוצע כלל ארצי, במחצית הראשונה של שנת 2022

נכסי משרדים	-	**6.7%**
נכסי מסחר	-	**6.7%**
נכסי תעשיה	-	**6.7%**

לאור כל האמור לעיל, שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 30,000 ₪.

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

תחשיבים

תא/3729 א'

חלק א'			
פרטים	**שטח**	**אקווויולנט**	**שטח אקווויולנטי**
השלמת קומת הגג	40.00 מ"ר	100%	40.00 מ"ר
הפסד מרפסת גג	40.00 מ"ר	30%	-12.00 מ"ר
			28.00 מ"ר
שווי מ"ר	23,000 ש"ח		
הוצאות התאמה	**20,000 ש"ח**		
דחיה	49.70%		
שווי חלק א' זכויות השלמה	**310,109 ש"ח**		
חלק ב'			
פרטים	**שטח**	**אקווויולנט**	**שטח אקווויולנטי**
קומה טיפוסית	243.85 מ"ר	100%	243.85 מ"ר
גג עליון	197.53 מ"ר	120%	237.04 מ"ר
מרפסת גג	46.32 מ"ר	30%	13.90 מ"ר
סה"כ אקווויולנטים			494.78 מ"ר
שווי מ"ר מבונה בהתאם להכרעת דוד דדון	23,000 ש"ח		
שווי הנכס	11,379,986 ש"ח		
	כופר חניה	**כמות**	**סכום כופר לרכב**
כופר חניה	150,135 ש"ח	3	50,045 ש"ח
	סה"כ הוצאות התאמה	**שטח**	**עלות למ"ר**
הוצאות התאמה	163,311 ש"ח	441.38 מ"ר	370 ש"ח
שווי הנכס בניכוי כופר חניה והוצאות התאמה	11,066,540 ש"ח		
חלק יחסי ברכוש המשותף	7.80%		
שווי החלק היחסי	862,815 ש"ח		
		N	I
דחיה	49.70%	12	6%
שווי חלק ב'	**428,793 ש"ח**		
שווי חלק א' + ב'	**738,902 ש"ח**		
השבחה	738,902 ש"ח		
היטל השבחה	369,451 ש"ח		

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

תא/4474

מצב קודם				
מספר קומות בסיסיות	7.00			
פרטים	**שטח**	**אקוויוולנט**	**ברוטו נטו**	**שטח אקוויוולנטי**
קומת כניסה	251.60 מ"ר	120%	66%	199.27 מ"ר
קומה טיפוסית	302.60 מ"ר	100%	80%	1,452.48 מ"ר
גג תחתון	217.60 מ"ר	120%	80%	208.90 מ"ר
מרפסת גג	85.00 מ"ר	30%		25.50 מ"ר
סה"כ אקוויוולנטים	1,886.14 מ"ר			
שווי מ"ר מבונה	35,000 ש"ח			
שווי הנכס	66,015,012 ש"ח			
חלק יחסי ברכוש המשותף	7.80%			
				N
דחיה	62.27%		7%	7
שווי לאחר דחיה וחלק יחסי	**3,205,251 ש"ח**			

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

מצב חדש									
קומה	שטח בהתאם לתכסית מותרת	ברוטו נטו	0.5	קומה אחרונה	מרפסת גג	0.6	סה"כ אקוויוולנטים	שווי	סה"כ שווי
מרתף (מסחר)	408.50 מ"ר		50%			60%	122.55 מ"ר	30,000 ש"ח	3,676,500 ש"ח
קרקע - מסחר	346.34 מ"ר	66%	85%				194.30 מ"ר	30,000 ש"ח	5,828,851 ש"ח
יציע/גלריה מסחר	287.84 מ"ר	80%	85%			60%	117.44 מ"ר	30,000 ש"ח	3,523,124 ש"ח
קומה 2 (מגורים)	346.34 מ"ר	80%	85%				235.51 מ"ר	35,000 ש"ח	8,242,820 ש"ח
קומה 3 (מגורים)	346.34 מ"ר	80%	85%				235.51 מ"ר	35,000 ש"ח	8,242,820 ש"ח
קומה 4 (מגורים)	346.34 מ"ר	80%	85%				235.51 מ"ר	35,000 ש"ח	8,242,820 ש"ח
קומה 5 (מגורים)	346.34 מ"ר	80%	85%				235.51 מ"ר	35,000 ש"ח	8,242,820 ש"ח
קומה 6 (מגורים)	346.34 מ"ר	80%	85%				235.51 מ"ר	35,000 ש"ח	8,242,820 ש"ח
קומה 7 (מגורים)	346.34 מ"ר	80%	85%				235.51 מ"ר	35,000 ש"ח	8,242,820 ש"ח
קומה 8 (מגורים)	346.34 מ"ר	80%	85%				235.51 מ"ר	35,000 ש"ח	8,242,820 ש"ח
קומה 9 (מגורים)	229.34 מ"ר	80%	85%	120%	79.56 מ"ר	30%	211.01 מ"ר	35,000 ש"ח	7,385,243 ש"ח
קומה 10 (מגורים)	229.34 מ"ר	80%	85%	120%			187.14 מ"ר	35,000 ש"ח	6,549,863 ש"ח
								סה"כ	84,663,319 ש"ח
שווי זכויות הבניה	84,663,319 ש"ח								
חלק ברכוש המשותף	7.80%								
דחיה	62.27%								
שווי חלק יחסי	**4,110,689 ש"ח**								
השבחה	905,438 ש"ח								
היטל השבחה	452,719 ש"ח								
תאריך	21/01/2024								

השומה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בתת החלקה הינה כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל
תא/3729א'	17/06/2018	738,902 ש"ח	369,451 ש"ח
תא/4474	21/01/2024	905,438 ש"ח	452,719 ש"ח

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

עמדת שמאית המבקש

עקרונות ושיקולים בשומה

1. מטרת השומה: אומדן היטל השבחה למועדים הקובעים.
2. מיקום הנכס: ארלוזורוב 155, תל אביב.
3. מהות הנכס: דירה דו קומתית בקומה הרביעית והחמישית.
4. מצב הנכס: הנכס נמצא במצב פיסי ומבני תקיניים וברמה גבוהה לאור השיפוץ היסודי והנרחב שנערך בדירה.
5. מועד קובעים:

מס"ד	תכנית	מועד קובע
.1	תא/3729/א'	17/06/2018
.2	תא/4474	21/01/2024

6. מצב משפטי: בעלות.
7. מצב תכנוני: כמתואר לעיל.
8. בהתאם לפס"ד **לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב** עמ"נ 18618-12-22 שניתן ביום 8.1.2024 נקבע כי לא ניתן לשלול התחשבות הפוטנציאל התכנוני הנובע מעלויות שווי בשל תחולתה של תמ"א 38.
9. פס"ד שניתן בירושלים **וועדה מקומית לתו"ב ירושלים נ' אהרון ברק ואח'** עמ"נ 25955-11-22 שניתן ביום 11.3.2025 קובע גם הוא כי אין מקום לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם.
10. יש להדגיש כי תכנית תא/4474 איננה בהתאם להוראות סעיף 23 תמ"א 38, בעוד שתכנית 3792/א' כן נערכה לפי עקרונות סעיף 23 לתמ"א 38. מכאן כי יש להביא במצב הקודם לתכנית 3792/א' את השפעת תוספות הזכויות מכח תמ"א 38.
11. מצב רישוי: כמתואר לעיל.
12. נתונים לבחינת ההשבחה לתכנית תא/3729/א' נלקחו מחוות דעת השמאי דוד דדון אשר ניתנה ביום 21.6.2022 לנכס 6108/599/12, להלן הציטוטים הרלבנטיים הממוסגרים לצורך הדגשה:

1. **<u>מסקנה לעניין שווי מר"מ:</u>**

> **<u>מסקנה</u>**
> לאחר שהתעמקתי ובחנתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, לצד החלטות אשר ערכתי כמפורט דלעיל ומיקום הבניין הנתון, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון, הן על הצד הזהיר והן על הצד השמרני, שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.

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

2. <u>מקדמי התאמה:</u>

<u>בחינת מקדמי התאמה – מושע, מורכבות משפטית ו/או תכנונית, בנייה חדשה על גבי בנייה קיימת, דחייה</u>

<u>ראשית</u>, בהתאם לסעיף 9.1. בהחלטתי - "נסח רישום מקרקעין", לצד האמור בחוות דעת שמאי הצדדים והסכמתם, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון בו ממוקם הנכס נשוא ההחלטה ישנן 16 יח"ד המהוות 17 תתי-חלקות שונות [כולל רכוש משותף].

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין מרכיב ה- "מושע" בסך של 0.9 [להלן: הפחתה בשיעור של 10%].

<u>שנית</u>, בהתאם להחלטת כבוד וועדת ערר, תיק מס' 8113-19, קרוק ישראל יעקב ויצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 10.06.2020, עולה, בין היתר, כי המורכבות הקניינית הכרוכה במימוש תוכניות צריכה לבוא לידי ביטוי בקביעת מקדם מתאים בהתאם לכללים השמאיים המקובלים בהתאם לנסיבות בכל מקרה ומקרה.

להלן, עיקרי תמציתה של ההחלטה [ציטוט]: "נוכח הכרעתנו כי *אין מקום להפחית את תשלומי האיזון מההשבחה <u>וכי הביטוי שיש לתת למורכבות קניינית במימוש התכנית יהיה במקדם דחיה מתאים, יערוך השמאי המכריע בדיקה האם במועד הקובע היתה צפויה מורכבות קניינית אשר השפיעה על ההשבחה</u> [האם יש להוסיף מקדם דחיה לערכי השווי בגין אותה מורכבות ואם כן מהו]...*".

בבחינתי את מסמכי תיק הבית המשותף, עולה, בין היתר, כי חלק משטח הגג בסך של 41 מ"ר [מסומן באות א'] מוצמד לתת חלקה מס' 13, חלק משטח הגג בסך של 41 מ"ר [מסומן באות ב'] מוצמד לתת חלקה מס' 14, חלק משטח הגג בסך של 55 מ"ר [מסומן באות ג'] מוצמד לתת חלקה מס' 15 וחלק משטח הגג בסך של 55 מ"ר [מסומן באות ד'] מוצמד לתת חלקה מס' 16.

כמו כן, בהתאם לאמור בפרק 10 בהחלטתי – "רישוי – מצב קיים", עולה, בין היתר, כי בתחום קומת הגג של הבניין הנתון נבנו חדר יציאה לגג.

היות וכך, סביר להניח כי ביום בו דיירי הבניין ירצו לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3729/א' תיווצר מורכבות משפטית ו/או תכנונית, אשר סופה אינה ידוע, ולפיכך קיים סיכון מוגבר לקונה הסביר.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין המורכבות המשפטית ו/או התכנונית בסך של 0.85 [להלן: הפחתה בשיעור של 15%].

<u>שלישית</u>, בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הצדדים ולצד הסכמתם, החלופה המיטבית למימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תוכנית תא/3729/א' בבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", ולא במסגרת מסלול של "הריסה ובנייה מחדש".

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין בניה חדשה על גבי בניה קיימת של 0.8 [להלן: הפחתה בשיעור של 20%].

<u>רביעית</u>, הבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי המאה הקודמת, לפיכך, עובדה זו יכולה להוות כתמריץ לכלל הדיירים בבניין הנתון לקדם ולדחוף למימוש התכנית.

נוסף לכך, גם בסעיף 2.3 להוראות תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'] נרשם כי מסך כל יח"ד המתוכננות חושב צפי למימוש בשיעור של 50%.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין דחיה / אי וודאות של 0.75 [10] **[להלן: הפחתה בשיעור של כ- 25% במעוגל].**

<u>מסקנה</u>

לאור כל האמור דלעיל, יש לבצע שקלול של כלל המקדמים, כדלהלן:

מקדם משוקלל **0.9 x 0.85 x 0.8 x 0.75 = 0.459**

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>התייחסות לעניין בחינת מימוש הזכויות:</u>

<u>היתכנות פיזית וכלכלית למימוש הזכויות הנוספות, השימוש הטוב והיעיל בנכס וקונטור הקומה</u>

<u>בחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס</u>

כעולה מחוות דעת הצדדים והסכמתם, "השימוש הטוב והיעיל" במקרה דנן, לצורך מימוש תוספת זכויות הבנייה, ככל וקיימת, הנובעת מכוח תכנית תא/3729/א', הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בניה", ולא במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש".

הנני סבור שבמקרה דנן, החלופה המיטבית הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בניה" בהתאם להסכמתם של שמאי הצדדים, זאת בהתחשב, הן בכמות זכויות הבנייה הנובעת מכוח תכנית תא/3729/א' הניתנת לבניין הנתון בו ממוקם הנכס נשוא ההחלטה, והן ביחס של תרומות המחוברים הקיימים בפועל [בהתחשב בפחת הפיזי אשר צברו במרוצת השנים] לשווי המקרקעין.

<u>שטח התוספת לכלל הבניין</u>

<u>סיווג הנכס נשוא ההחלטה בהתאם להוראות תכנית תא/5000</u>

בהתאם לנספח עיצוב עירוני לתכנית תא/5000, הנכס נשוא ההחלטה מצוי **<u>מחוץ</u>** לתחום אזור ההכרזה של העיר הלבנה / הכרזת אונסק"ו.

<u>הוראות תכנית תא/3729/א' [בתמצות רב]</u>

<u>סעיף 4.1.3.ג' [2][א'][1] - תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>

מחוץ לאזור ההכרזה:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

<u>סעיף 4.1.3.ב' [6] – מס' קומות</u>

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

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

<u>מסקנה</u>

כעולה מחוות דעת שמאי הצדדים, תוספת "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3729/א' במקרה דנן הינה בהיקף של **השלמת קומת הגג החלקית לכדי קומה טיפוסית מלאה + קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג.**

אולם, לאור מצב הבינוי הקיים בפועל בקומת הגג של הבניין הנתון, לצד האמור בתקנון המוסכם המיוחס לבניין הנתון, הרחבתה של קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה איננו עניינו של המקרה דנן, זאת בהסתמך, בין השאר, על האמור בתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

הנני סבור כי גישה זו מגשימה בצורה המיטבית את הגדרה של "עליית שוויים של מקרקעין" כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, זאת מאחר כי כל קונה/מוכר מרצון היה מביא בחשבון כי השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה משויכת באופן קנייני לבעלים הנהנים ממנה באופן בלעדי.

היות וכך, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון, הן על הצד הזהיר והן על הצד השמרני, כי אומדן ההשבחה במקרה דנן ייבחן עבור תוספת "סל זכויות" בהיקף של **קומה טיפוסית מלאה + קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג,** בעוד שהשלמתה של קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה איננו עניינו של המקרה דנן, זאת כמפורט לעיל.

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

4. **<u>חישוב שטח תכסית לבנייה קומות:</u>**

<u>חישוב שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו בהתאם להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב</u>

בבואנו לחשב את שטח קונטור הקומה הטיפוסית בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38, יש להביא בחשבון במניין השטחים, בין היתר, את שטחי השירות ושטחי המרפסות המקורות, זאת בניגוד לתכנית תא/3729/א' [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל – קונטור הקומה].

יתר על כן, מהאמור בהוראות התמ"א, עולה, בין היתר, כי במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה", קיימת אפשרות לבצע הרחבה של הקומות הקיימות בבניין, זאת בכפוף להוראות ומגבלות תמ"א 38 [ראה/י בהרחבה סעיף 11.1.4. להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב].

היות וכך, הנני סבור, כי בבואנו לחשב את שטח קונטור הקומה הטיפוסית בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38, יש לבחון, בין היתר, את האפשרות לבצע הרחבה של הקומות הקיימות בבניין.

<u>מסקנה</u>

לאור האמור דלעיל, בוצעה על-ידי מדידה גראפית, זאת בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38, אשר ממנה עולה, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק, במעוגל	כ- 271 מ"ר
שטח קומת גג חלקית לשיווק, במעוגל	כ- 126 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל	כ- 146 מ"ר

<u>הארה לעניין חישוב כלל השטחים</u>

יוער, למען הסר ספק, השטחים המופיעים דלעיל הינם בקירוב בלבד ונועדו למטרת החלטה זו בלבד.

5. **<u>חלופת השמאי דוד דדון לאומדן ההשבחה בגין תכנית תא/3792/א'</u>**

<u>תחשיב חלופה שלישית – עמדתי</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדתי, ומתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט עשוי לפסוק לפיה, כי "במצב הקודם" יש להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** הנובע מתמ"א 38, תוך התחשבות בכך שזכויות תמ"א 38 הינן מותנות ובכפוף למסמך המדיניות [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

<u>מצב קודם</u>

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	271 מ"ר	1	2/3	181 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	271 מ"ר	1	0.1	27 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	126 מ"ר	1.2	2/3	101 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	146 מ"ר	0.3	2/3	29 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**337 מ"ר**

<u>מצב חדש</u>

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	167 מ"ר	1	1	167 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	121 מ"ר	1.2	1	145 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	46 מ"ר	0.3	1	14 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל				**326 מ"ר**

<u>השבחה</u>

במקרה דנן אין חבות בהיטל השבחה.

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

<u>התייחסות לחוות שמאי הוועדה מר רמי סויצקי:</u>

1. <u>השבחה בגין תכנית 3792/א'</u>:

א. חוות הדעת מתייחסת לנכס במצב החדש ככזה אליו תתווסף תוספת בנייה להשלמת שטח תכסית הגג ולאחר מכן ימומשו יתרת זכויות הבנייה החדשות המשויכות במשותף לכלל הבניין.

ב. בהתאם לאמור לעיל למעשה נפגע השווי של קומת הגג והיא הופכת לקומת ביניים רגילה כיתר הקומות והדירה הופכת לנכס נחות. למעשה דירה דו קומתית בתוך בניין ללא שום יתרון של קומה אחרונה או מרפסת גג או מרפסת בכלל.

מכאן שנדרש היה לבחון את שווי הדירה במצב הקודם לעומת המצב החדש ואז להוסיף את יתר זכויות הבנייה המשותפות.

ג. המסקנה הכלכלית של שומת הוועדה היא כי תתבצע תוספת בנייה על גבי הקיים ולא הליך של הריסה ובנייה מחדש.

ד. מכאן כי נדרש לבחון מקדם דחייה גדול יותר לאור החובה, מבחינת חוק המקרקעין לקבלת הסכמה של 100% מבעלי הזכויות לצורך מימוש הבנייה של כלל זכויות החדשות.

2. <u>השבחה בגין תכנית 4474</u>:

א. חוות הדעת של הוועדה המקומית מתייחסת באופן שונה לאופן מימוש זכויות הבנייה מכח תכנית 3792/א', בבחינת ההשבחה כאן נראה כי שומת הוועדה רואה מימוש בצורה של הריסה ובנייה מחדש לעומת ההבחנה נכון למועד אישור תכנית 3792/א של תוספת בנייה בלבד.

ב. חוות הדעת של הוועדה המקומית מתעלמת משימוש הביניים המותר בנכס, לכאורה בהנחה שהשווי של שימוש הביניים מתקזז בין שני המצבים.

לא ברור מדוע השתנתה דעת הוועדה לגבי טיב השימוש המיטבי, לעניין תכנית 3792/א'. באם נקבל את העובדה כי השימוש המיטבי לתכנית 3792/א' הוא רק תוספת הבנייה אזי יש לחשב את שווי הנכס במצבו הקיים תוך מתן דחייה למימוש יתרת זכויות הבנייה הנוספות של הקומות החדשות.

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>תחשיבים להשבחה למועדים הקובעים:</u>

11.1. <u>חישוב השבחה תכנית 3792/א'</u>:

שווי מ"ר בנוי דירה ישנה נלקח מקביעת השמאי מכריע בועז קוט בחוות דעתו מיום 5.9.2024 בגו"ח 6108/220, ארלוזורוב 141:

<u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה שווי מ"ר בנוי 36,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה 22,500 ₪ בבניה חדשה.

בשומת המבקש שווי מ"ר בנוי 43,874 ₪ בדירות וותיקות ושווי מ"ר בנוי 39,000 ₪ בדירות חדשות, שווי מ"ר מבונה 18,000 ₪ הן במקרה של תוספת לקיים והן במקרה של בניה חדשה.

<u>להלן נתוני עסקאות רלוונטיות בדירות מגורים חדשות ברחוב ארלוזורוב (ללא פוטנציאל לתמ"א):</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות	למ"ר
006217-0576-013-00	08/10/2018	82	3	3,270,000	39,878.05
006217-0576-016-00	29/05/2018	82	3	3,300,000	40,243.90
006901-0076-015-00	16/04/2019	143	4	5,800,000	40,559.44
006217-0576-017-00	06/11/2019	82	3	3,330,000	40,609.76
006217-0576-018-00	05/09/2019	75	3	3,260,000	43,466.67
006901-0076-000-00	17/12/2017	112	4	5,485,850	48,980.80
006213-1454-000-00	27/11/2017	151	5	7,500,000	49,668.87
006901-0076-001-00	27/01/2019	112	4	5,605,803	50,051.81
006901-0076-006-00	07/04/2019	96	4	5,005,850	52,144.27

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות	למ"ר
006107-0014-137-04	13/05/2018	238	4	12,918,462	54,279.25
006901-0076-017-00	03/10/2017	137	4	7,605,850	55,517.15
006901-0076-016-00	03/10/2017	83	3	4,730,850	56,998.19
006901-0076-014-00	23/09/2019	137	4	7,955,872	58,072.06

שווי מ"ר בנוי כ- **48,500** ₪

בהתאמה לדירות וותיקות שווי מ"ר בנוי כ-**40,000** ₪.

א. <u>בחינת ההשבחה על השלמה לקומה שלמה</u>:

מצב קודם	שווי הנכס	גודל	מקדם	שטח מתואם
	דירה קומה ד'	69	1	69
	עליית גג	22.99	1.2	27.588
	מרפסת גג	46.31	0.4	18.524
	מחיר מ"ר בנוי	40,000 ₪		115.112
	מחיר הנכס	4,604,480 ₪		
מצב חדש	דירה קומה ד'	69	1	69
	קומה ה' שלמה	22.99	1	22.99
	שווי בנוי	40,000 ₪		91.99
				3,679,600 ₪
	השלמת שטח לבנייה	46.01		
	שווי מר"מ	23,000 ₪		1,058,230 ₪
	מחיר נכס מצב חדש	4,737,830 ₪		
	השבחה	133,350 ₪		

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

ב. בחינת ההשבחה על תוספת הבנייה מכח תמ"א 38 לעומת תכנית 3792/א' בהתאם לתחשיב השמאי דוד דדון:

	חישוב השבחה בהתאם לעקרונות של השמאי המכריע דוד דדון:			
מצב קודם	קומה	שטח	מקדם אקוויוונלטי	מקדם אי וודאות	שטח אקוויוולנטי
	קומה טיפוסית לשיווק	271	1	2/3	181
	קומה טיפוסית לשיווק	271	1	0.1	27
	קומת גג חלקית לשיווק	126	1.2	2/3	101
	מרפסת גג לשיווק	146	0.3	2/3	29
	סה"כ				338
מצב חדש	קומה	שטח	מקדם אקוויולנטי	מקדם וודאות	שטח אקוויולנטי
	קומה טיפוסית לשיווק	167	1	1	167
	קומת גג חלקית לשיווק	121	1.2	1	145
	מרפסת גג לשיווק	46	0.3	1	14
	סה"כ				326

11.2. <u>חישוב השבחה מתכנית תא/4474:</u>

<u>חישוב השבחה מצב קודם:</u>

<u>עסקאות לצורך ניתוח מ"ר בנוי</u>

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
006108-0204-005-00	19/09/2023	3,130,000	3,130,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	45	2
006108-0220-000-00	10/09/2023	1,500,000	1,500,000	דירה בבית קומות	0.5	תל אביב -יפו	1950	63	2.5
006108-0411-005-00	06/07/2023	790,625	790,625	דירה בבית קומות	0.125	תל אביב -יפו	1960	110	4
006108-0411-005-00	08/06/2023	453,500	453,500	דירה בבית קומות	0.07	תל אביב -יפו	1960	110	4
006108-0627-022-00	29/05/2023	1,830,000	1,830,000	דירה בבית קומות	0.5	תל אביב -יפו	1970	82	2
006108-0394-010-00	29/03/2023	1,600,000	1,600,000	דירה בבית קומות	0.5	תל אביב -יפו	1960	57	2
006108-0400-006-00	28/03/2023	3,450,000	3,450,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	62	3.5
006108-0082-002-00	20/03/2023	54,000	54,000	דירה בבית קומות	0.01	תל אביב -יפו	1960	54	2
006108-0391-007-00	09/03/2023	1,025,000	1,025,000	דירה בבית קומות	0.25	תל אביב -יפו	1960	84	3
006108-0083-010-00	25/01/2023	1	4,600,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	84	3

<u>בהתאם לנתונים אלו עולה כי מחיר מ"ר בנוי ישן נע סביב כ 56,000 ₪.</u>

מצב זכויות	קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	שטח אקוויוולנטי
3792/א'	קומה טיפוסית לשיווק	167	1	1	167
	קומת גג חלקית לשיווק	121	1.2	1	145
	מרפסת גג לשיווק	46	0.3	1	14
	סה"כ שטח				326
				שווי מר"מ	35,000 ₪
	בהתאמה למקדם ההתאמה שקבע השמאי דוד דדון				0.459
	שווי החלקה כקרקע כריקה ופנויה				5,237,190 ₪
	חלק יחסי ברכוש המשותף				7.80%
	שווי חלק יחסי ברכוש המשותף				408,501 ₪

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

מצב קודם	דירה קומה ד'	69	1	69
	קומה ה' שלמה	22.99	1	22.99
	סה"כ שטח בנוי			91.99
	שווי בנוי	₪ 56,000		₪ 5,151,440
	שווי מר"מ	₪ 35,000		
	השלמת שטח לבנייה על מרפסת הגג			46.01
	מחיר זכויות הבנייה לסגירת מרפסת הגג			₪ 1,610,350
	מחיר דירה מצב קודם		₪ 6,761,790	
	מחיר זכויות בנייה 3792/א דחויות		₪ 408,501	
	סה"כ שווי הנכס מצב קודם		₪ 7,170,291	

סה"כ שווי הנכס מצב קודם: 7,170,291 ₪

חישוב השבחה מצב חדש תכנית תא/4474:

מצב חדש	קומה	שטח בהתאם לתכסית	ברוטו/נטו	0.5	קומה אחרונה	מרפסת גג	0.6	סה"כ אקווויולנטיי	שווי	סה"כ
	מרתף	408.5		50%			60%	122.55	₪ 30,000	₪ 3,676,500
	קרקע	346.34	66%	85%			1	194.30	₪ 30,000	₪ 5,828,902
	יציע	287.84	80%	85%			60%	117.44	₪ 30,000	₪ 3,523,162
	קומה 2	346.34	80%	85%			1	235.51	₪ 35,000	₪ 8,242,892
	קומה 3	346.34	80%	85%			1	235.51	₪ 35,000	₪ 8,242,892
	קומה 4	346.34	80%	85%			1	235.51	₪ 35,000	₪ 8,242,892
	קומה 5	346.34	80%	85%			1	235.51	₪ 35,000	₪ 8,242,892
	קומה6	346.34	80%	85%			1	235.51	₪ 35,000	₪ 8,242,892
	קומה 7	346.34	80%	85%			1	235.51	₪ 35,000	₪ 8,242,892
	קומה 8	346.34	80%	85%			1	235.51	₪ 35,000	₪ 8,242,892
	קומה 9	229.34	80%	85%	120%	79.56	30%	211.01	₪ 35,000	₪ 7,385,330
	קומה 10	229.34	80%	85%	120%			187.14	₪ 35,000	₪ 6,549,950
										₪ 84,664,089
										7.80%
										₪ 6,603,799
								בהתאם למקדם הדחייה של שמאי הוועדה		62.27%
										₪ 4,112,186

חישוב דמי שכירות ראויים לתקופת ההמתנה של 7 שנים עד למימוש הבנייה החדשה:				
דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי			
₪ 9,000	₪ 108,000			
תקופה	תשואה לעומת חוזה המכר			
7	2.02%			
	שווי נוכחי של דמי השכירות			
₪ 698,473				

סה"כ שווי הנכס מצב חדש: 4,810,659 ₪

אין השבחה.

השומה:

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב בכל הגורמים והשיקולים, הנני מגיעה למסקנה כי סביר יהיה לאמוד את היטל ההשבחה למועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729/א'	17/06/2018	₪ 133,350	₪ 66,675
תא/4474	21/01/2024	0	0

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>במכתב תשובת השמאי מטעם המשיבה מיום 08.05.2025, נטען, כדלהלן:</u>

להלן התייחסותי לחוות הדעת של שמאית המבקש:

<u>כללי</u>

האמור להלן הינו ברובו בהתאם לשמאויות מכריעות וכן, בהתאם להיתרי בניה שהתבקשו ברובע 4.

הובא בחשבון כי בחלקה הנדונה התקבלה שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע עו"ד דוד דדון עליה הוגש ערר על ידי הועדה המקומית.

מקדמי ההשבחה, שטחי הבניה והדחיות נלקחו מהשומה המכרעת בענין תב"ע 3729 א'.

<u>תוקף והשפעה של תמ"א 38</u>

במועד אישור התכנית, החלטת המועצה הארצית לפיה רשות שתחליט עד 2.1.24 על סיום התמ"א בתחומה או לא תגיש עד לאותו מועד תוכנית כוללת להתחדשות עירונית (מספיק שאחד מאלה מתקיימים), תסתיים התמ"א בתחומה ביום 29.2.24.

ואם יתקיימו שני התנאים: כלומר הרשות לא תחליט על סיום התמ"א ותגיש תוכנית כוללת להתחדשות עירונית לועדה המחוזית, אז התמ"א תהיה בתוקף עד למאי 2026 או עד למועד אישור התוכנית הכוללת, המוקדם מביניהם.

מכאן יוצא, שערב המועד הקובע של תוכנית ארלוזורוב היה ברור שהתמ"א תסתיים לכל המאוחר במאי 2026, וסיכויים גבוהים שתסתיים עוד בפברואר 2024.

פסק דין שהתקבל ביום 6.3.2025, בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח', מפי כב' השופט גלעד הס, אשר קבע, כי יש לנטרל במצב הקודם, את עליית הערך, הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

1. <u>שאלת רוחב שלישית – השפעת תמ"א 38 על קביעת היטל ההשבחה (סעיפים 86-113 לפסק הדין)</u>
   - בית המשפט מקבל את עמדת הוועדה המקומית וקובע כי <u>כאשר עורכים חישוב של היטל השבחה או פיצוי לפי סעיף 197 לחוק אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38.</u>

2. <u>שאלת רוחב רביעית – התחשבות בפוטנציאל הכלל מכוח תמ"א 38 במצב הקודם (סעיפים 114-122 לפסק הדין)</u>
   - בכל הנוגע לעליית שווי הנובעת מהצפייה הכללית לפיתוח האזור בפרט והעיר תל אביב בכלל, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, הרי ששווי כללי זה אין לנטרל משווי הנכסים במצב הקודם ראו יישום קביעתו זו בסעיף 122 לפסק הדין.
   - מדגיש כי קביעה זו שונה ממסקנתו ביחס לתביעות פיצויים לפי סעיף 197, שם אנו נדרשים לנטרל גם שווי הנובע מצפייה כללית.

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

יש לראות את השומה המכרעת של השמאי דוד בריל בנכס ברחוב ועידת קטוביץ 44 תל אביב (גוש : 6212 חלקה : 1080):

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.5.3 יחד עם ההחלטות הנ"ל, התקבלה החלטה סותרת, בוועדת הערר ירושלים, בפני מוטב אחר, בעניין **הוועדה המקומית ירושלים ואח' נ' יעקב כהן ושרה ווג** בתיקים 8069/19 8108/21 8166/21 מיום 21/09/2023. שם נקבע, כי אין להביא בחשבון את תמא/38 במצב הקודם וכן קביעת ביהמ"ש המחוזי בחיפה, עמ"נ חי' 33949-09-20 **לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה** [פורסם ביום 12/7/2021], מפי כב' השופט סוקול, אשר קבע שיש להתעלם מהוראות תמא/ 38 בתחשיב המצב הקודם. אציין כי על פס"ד זה הוגש ברע"מ לעליון 6512/21 אשר המבקשים חזרו בהם מבקשת רשות ערעור, והיא נדחתה[5].

חיזוק לעמדה זו, ניתן ביום 16/01/2025, **ע"י עמדת המדינה שניתנה באמצעות חוו"ד של היועצת המשפטית לממשלה**, לבית המשפט העליון[6], בעניין לויתן, ולפיה, אין להביא בחשבון את מרכיב השווי, במצב הקודם הנובע מאפשרות התיאורטית לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38.

> לגופה של השאלה המשפטית, עמדת היועצת המשפטית לממשלה היא כי בעת עריכתה של שומת היטל השבחה אין להביא בחשבון ב"מצב הקודם" את מרכיב השווי הנובע מ האפשרות התיאורטית לקבל היתר בנייה מכוח תמ"א 38 . התחשבות כאמור, משמעותה, מתן פטור גורף מהיטל השבחה על עליית שווי שנגרמה בשל תמ"א 38 . פטור שכזה – לא רק שאינו מעוגן בהוראת חוק המתירה כן – הוא אף עומד בניגוד להוראות הפטור המעוגנות בתוספת השלישית לחוק.

חיזוק נוסף, לעמדה זו, התקבל לאחרונה, ביום 06/03/2025, בעמ"נ 56975-09-23 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח'**, מפי כב' השופט גלעד הס, אשר קבע, כי יש לנטרל במצב הקודם, את עליית הערך, הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38, על רקע הלכת **אליק רון** ובהכרעה דומה, בעניין **אופל קרדן**. אולם, הוא ציין בנוסף, כי <u>אין</u> לנטרל משווי הנכסים, את עליית השווי הנובעת מהציפייה הכללית לפיתוח האזור, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38.

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



הכתבות

חולדאי לא מאמין שתמ"א 38 תציל אתכם מרעידות אדמה

שלומית צור
1.2.2011 / 15:00

לראש עיריית ת"א קשה להאמין לתוכנית הבנייה שנועדה לחזק את המבנים מפני רעידות אדמה ולהציל חיים. "עדיף להניד לציבור את האמת: תמ"א 38 עם הכל הכבוד היא פיתרון בכאילו"

ראש עיריית תל אביב רון חולדאי מצנן את הציפיות מתוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38). במכתב ששינר ליו"ר ועדת ההיגוי הבינ-משרדית להיערכות לרעידות אדמה ד"ר אבי שפירא, אומר חולדאי כי הקמפיין שיזם משרד התשתיות בטלוויזיה בו נראה חדר ילדים נחרב בעת רעידות אדמה, הוא "חטא ביסודו" בכך שהוא "מפחיד את הציבור מבלי שיש למישהו להציע פיתרון אמיתי לרעידות אדמה".

"אין ודאות שהתוכנית אכן מייצרת חוזק אמיתי למבנים". ראש עיריית ת"א רון חולדאי / נמרוד טונדרס

"תמ"א 38 עם הכל הכבוד היא רק פיתרון ב"כאילו" אומר חולדאי, "כאשר בפועל התוכנית מייצרת אי בהירות במישור התכנוני, ציפיות בלתי אפשריות בציבור ובסופו של דבר במבחן התוצאה – רק מעט מאוד מבנים טופלו בחמש שנות קיומה. אין גם ודאות כי היא אכן מייצרת חוזק אמיתי למבנים".

https://finance.walla.co.il/item/1787678



גלובס חדשות התחדשות עירונית - פינוי בינוי ותמ"א 38

ראשי | פינוי בינוי | תמ"א 38 | דיירים וועדי בתים | משפטי | יזמ

היזמים נגד חולדאי: "אי יישום תמ"א 38 יוביל להשלכות חריפות"

ראש עיריית ת"א תקף את התוכנית וטען כי "יש לאייד אותה" ■ היזמים בתגובה: לו תמ"א 38 הייתה מקודמת ניתן היה לייצר בעיר עשרות אלפי יחידות דיור ולמתן את עליית המחירים

https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001032369

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

חולדאי על תמ"א 38: "זה לא הפתרון"

ראש עיריית תל אביב אמר בכנס של המועצה הישראלית לבנייה ירוקה, כי "כוחות המציאות מייצרים תופעות כמו תמ"א 38, שלא נוצרה מתוך תכנית ארוכה טווח אלא מהעובדה שלמדינה היתה בעיה ללא פיתרון ולכן נוצר משהו". מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה: "אל תתנו למהפכת הבניה להשאיר מאחור את המהפכה הבריאה. זו תהיה בכייה לדורות"

בילי פרנקל פורסם: 14:00 , 11.09.17

"כוחות המציאות מייצרים תופעות כמו תמ"א 38, שלא נוצרה מתוך תכנית ארוכה טווח של המדינה אלא מהעובדה שלמדינה היתה בעיה ללא פיתרון. כשאין פתרון ממציאים משהו, אבל האם המשהו הזה הוא הפתרון? לחלוטין לא". כך הכריז הבוקר (ב') ראש עיריית תל אביב רון חולדאי, בכנס של המועצה הישראלית לבנייה ירוקה המתקיים בתל אביב.

לכנס, הנערך זו הפעם השישית, הגיעו לפי המארגנים כאלף משתתפים ובמרכזו עומדים אתגרי ענף הבנייה, החסמים, ההזדמנויות והיעדים. חולדאי, שהגיע לברך את באי הכנס, אמר בדבריו כי הוא לא מתכוון לקדם בתל אביב דבר שלא מוכח מחקרית. "אין לנו ממשלה שיודעת לקבוע תכניות ארוכות טווח בשום נושא. אני אומר זאת בצער ולא בהתרסה". אמר.

"אין לנו תכניות בשום דבר שניתן לבקר אותה בעשור הקרוב. בשום תחום", הוסיף. "הדבר נכון לגבי רווחה, חינוך, תחבורה ובטח דיור. כך כוחות השוק מייצרים תופעות כמו תמ"א 38".

https://www.ynet.co.il/article/5015051

נדל"ן ותשתיות

חולדאי: "תמ"א 38 נולדה בחטא, יש לבטל אותה מיידית"

במכתב חריף פנה חולדאי לשרי האוצר, הפנים והשיכון וטען כי ממצאי דו"חות מבקר המדינה הצביעו על חסרונות כלכליים ועל קשיים בהתארגנות דיירים ותוכניות שלא עמדו בדרישות: "יש לקדם את התחדשות עירונית ולבטל מיידית את תמ"א 38".

אריאל נוי | 11:31 29/6/2021 7

https://www.ice.co.il/realestate/news/article/824409

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



חולדאי נגד ליברמן: "תמ"א 38 נולדה בחטא ולא השיגה את מטרתה"

לפי שר האוצר ליברמן, ההארכה תתבצע במטרה להכפיל את התחלות הבנייה אך לדברי חולדאי מדובר בתוכנית אנטי חברתית: "המחשבה שתוכנית לחיזוק מבנים תהווה פתרון למצוקת הדיור - הנחה שגויה מיסודה"

(8)

נתנאל אריאל | 14:46 29/06/2021

נושאים בכתבה // אביגדור ליברמן התחלות בנייה

שר האוצר אביגדור ליברמן הודיע כי בכוונתו להאריך את התוקף של תכנית תמ"א 38 עד ל-31 בדצמבר 2023, במטרה להכפיל את התחלות הבנייה באמצעות מכרזי קרקע. אבל ראש עיריית תל אביב, רון חולדאי מוחה נגד ההחלטה. ראש העיר שנכשל בניסיון להיבחר לכנסת שידוע בהתנגדותו לתוכניות התמ"א מעדיף כי הרשויות המקומיות הן אלה שצריכות להיות אחראיות על ההתחדשות העירונית.

"תמ"א 38 היא כלי אנטי חברתי שהעמיק פערים חברתיים, אך לא עמד בייעודו המקורי" כותב חולדאי לשר האוצר אביגדור ליברמן, שרת הפנים איילת שקד ושר הבינוי והשיכון זאב אלקין. לדבריו "הציפייה שהוספת קומות תציף את השוק במבנים הביאה להיעדר טיפול אמיתי במחסור החמור שקיים בדיור. תוכנית לחיזוק מבנים שתהווה פתרון למצוקת הדיור היא הנחה שגויה מיסודה".

https://www.bizportal.co.il/realestates/news/article/793896



נדל"ן

חולדאי מנסה לסכל את הארכת תמ"א 38: "למה שבעל דירה בשווי 4 מיליון ש' יקבל הטבה של 700 אלף?"

במכתב לשרים אביגדור ליברמן, איילת שקד וזאב אלקין כתב ראש העיר תל אביב כי תמ"א 38 אינה כלי תכנוני שיביא פתרון למחסור החמור בדירות ■ באנף התקציבים במשרד האוצר נוטים בימים אלה ללחוץ על מקבלי ההחלטות דווקא לתמוך בהארכת התמ"א

גילי מלניצקי

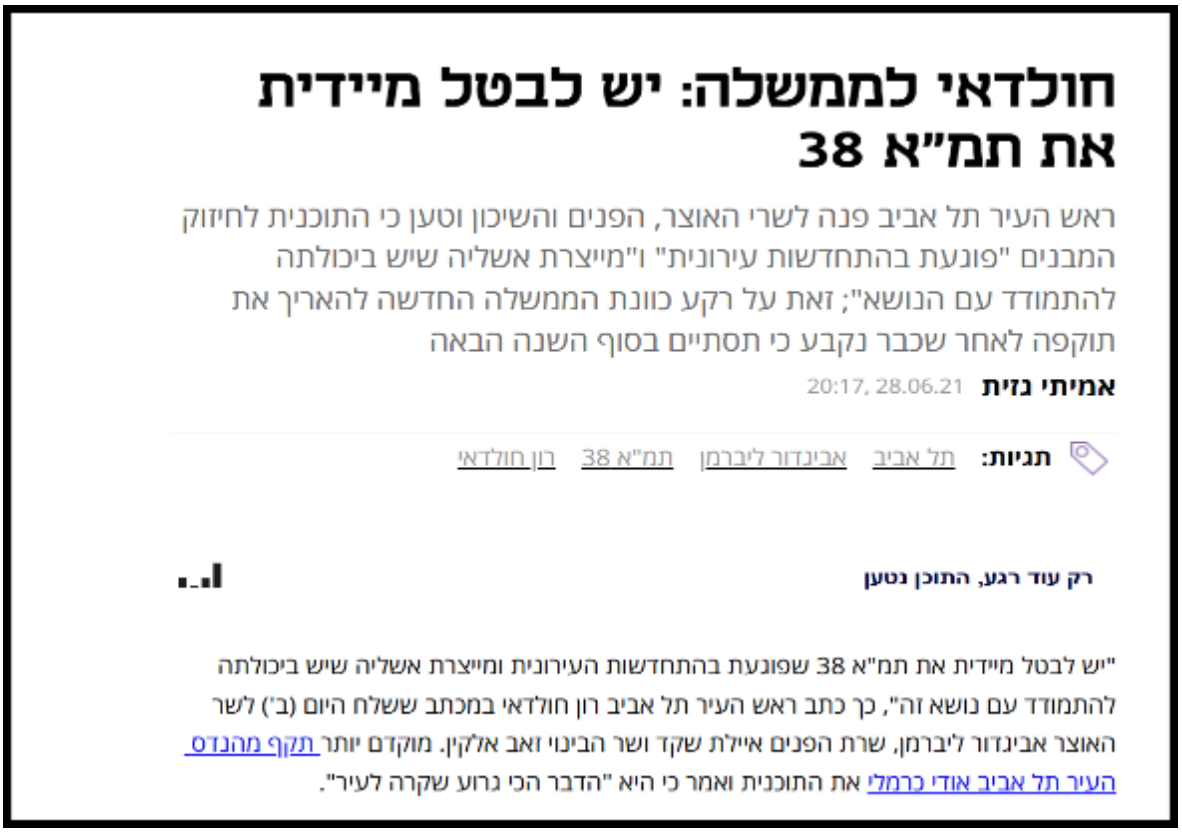
29 ביוני 2021

ראש עיריית תל אביב, רון חולדאי, אחנם לא צלח את המרוץ לבחירות הנוכחיות, אך הוא בכל זאת מתערב באחד הנושאים הבוערים הנמצאים לפתחם של שרי האוצר, הבינוי והשיכון והפנים: הארכת תוקף תמ"א 38 – התוכנית לחיזוק מבנים שהפכה לכלי משמעותי בתחום ההתחדשות העירונית והבנדלת היצע הדירות באזורי הביקוש. בתחומי השיפוט של העיר מקימים פרויקטים של תמ"א 38 בהיקפים משמעותיים זה שנים.

חולדאי מציע התנגדות לתמ"א כבר למעלה מעשור, ותומך בתכנון עצמאי של הרשות המקומית, שתהיה אחוזה על מתחתי התחדשות עירונית, כמו בתוכנית הרובעים של

https://www.themarker.com/realestate/2021-06-29/ty-article/.premium/0000017f-e642-dea7-adff-f7fb7fcd0000

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



חולדאי לממשלה: יש לבטל מיידית את תמ"א 38

ראש העיר תל אביב פנה לשרי האוצר, הפנים והשיכון וטען כי התוכנית לחיזוק המבנים "פוגעת בהתחדשות עירונית" ו"מייצרת אשליה שיש ביכולתה להתמודד עם הנושא"; זאת על רקע כוונת הממשלה החדשה להאריך את תוקפה לאחר שכבר נקבע כי תסתיים בסוף השנה הבאה

אמיתי נזית 20:17, 28.06.21

תגיות: תל אביב | אביגדור ליברמן | תמ"א 38 | רון חולדאי

רק עוד רגע, התוכן נטען

"יש לבטל מיידית את תמ"א 38 שפוגעת בהתחדשות העירונית ומייצרת אשליה שיש ביכולתה להתמודד עם נושא זה", כך כתב ראש העיר תל אביב רון חולדאי במכתב ששלח היום (ב') לשר האוצר אביגדור ליברמן, שרת הפנים איילת שקד ושר הבינוי זאב אלקין. מוקדם יותר תקף מהנדס העיר תל אביב אודי כרמלי את התוכנית ואמר כי היא "הדבר הכי גרוע שקרה לעיר".

https://www.calcalist.co.il/real-estate/article/r1pjbtw300



אפשר להתחיל להיפרד: בעוד חודשיים תמ"א 38 מסתיימת בתל אביב ובשתי ערים נוספות

יומיים לאחר שמנהל התכנון הודיע שלא יינתנו הארכות נוספות להגשת התוכניות המחליפות לתמ"א 38 עבור רשויות שמעוניינות בהארכתה, מסתמן כי ת"א, בת ים ובני ברק לא מעוניינות כרגע בהארכת התוכנית, שב-20 השנים האחרונות הובילה את ההתחדשות העירונית בארץ. מאידך, בכל שאר הערים הרלוונטיות מסתמן כי תמ"א 38 תוארך

נמרוד בוסו | מרכז הנדל"ן | פורסם 10:52 24/06/24

https://www.mako.co.il/finances-special/nadlan_center/Article-3680dc1c7394091026.htm

<u>זכויות בניה מכח תמ"א 38 ומכח תכנית תא/4474 – זכויות מוקנות ומותנות</u>

הזכויות מכוח תמ"א 38 החלה על כל מדינת ישראל ואינה קונקרטית, אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן, להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

זאת לעומת הזכויות מכוחה של תכנית 4474 החלה על שטח תחום קונקרטי בעיר תל אביב, שהינן זכויות המוקנות ספציפית למקרקעין ומשכך, שיקול דעת הוועדה המקומית לאשרן הינו מצומצם ולכן יש לחייב בגינן בהיטל השבחה, גם במועד מימוש זכויות בדרך של מכר.

לעניין טענות שמאי המבקשים בנוגע ליחסי תכנית תמ"א 38 ותכנית תא/4474.

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>מצ"ב חו"ד ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית תל אביב (תא/3729 א')</u>, המדברת בעד עצמה וקובעת, כי אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה – בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם.
יתרה מזאת, תכנית 3729 תא/4474 מעניקה זכויות נוספות ומשופרות על הזכויות שמעניקה תמ"א 38 (כפי שיפורט בהמשך) ולכן, הטענה שאינה משביחה כלל לא הגיונית.

<u>התייחסות שמאים מכריעים לתב"ע משנת 2024 (אבן גבירול וארלוזורב)</u>

שמאי : ארז כהן : אבן גבירול 44 גוש : 6111 חלקה : 218

8.3 <u>תמ"א 38 במצב הקודם</u>

תמ"א 38 היא תכנית ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה[4]. כיוון שהוראות התכנית הינן כשל תכנית מפורטת, הרי שהיא חייבת בהיטל השבחה. בהתאם לפסיקה ענפה, הצתת החיוב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 מתרחשת רק בעת קבלת החלטה לתת היתר. בהתאם לכך, במימוש במכר המתרחש לפני קבלת החלטה לתת היתר, לא חל חיוב בהיטל השבחה[5]. ניתן לומר כי החיוב בהיטל השבחה נדחה עד מועד ההחלטה לתת היתר. סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית מעניק פטור לזכויות מכח תמ"א 38 בעת מימוש בהיתר. כך מתקבלת הרמוניה לפיה במכר אין חיוב בהיטל השבחה ובעת קבלת היתר חל חיוב, אך ניתן פטור. כיוון שמדובר בתכנית משביחה החבה בהיטל השבחה היא שייכת כל העת למצב התכנוני החדש וממתינה להצתת החיוב בשלב ההיתר. ככל שמאושרת תכנית מפורטת כלשהי בטרם החלטה לתת היתר לפי תמ"א 38, יחול בגינה חיוב בהיטל השבחה. בחישוב ההשבחה לא תובא בחשבון תמ"א 38 כלל, כיוון שהשבחתה טרם הוצתה[6]. כך, אם התכנית שאושרה משנה ייעוד של בניין מגורים למשרדים או שהתכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור המותר, וכך, אם התכנית שאושרה מקנה זכויות בדומה לזכויות שנקבעו בתמ"א 38. אישורה של תכנית המעניקה זכויות מוקנות ודאיות ומסוימות בדומה לזכויות שנקבעו בתמ"א 38 מביאה עימה חיוב בהיטל השבחה אשר לא היה חל אלמלא אישורה, בעוד שגם ללא

[4] אני סבור כי הזכויות קונקרטיות (זכויות בניה מוגדרות, קווי בניין, מספר קומות ואף ניתן להוציא מכוחה היתר בניה) אך אינן מוקנות. במקרים רבים ניתן לומר שרמת הודאות למימושה גבוהה, ודאי בתחום העיר תל אביב.
[5] בהתאם לדעת המיעוט בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, בחוק לא נקבע פטור בעת מימוש במכר, משום שהמחוקק מודע לכך שלא יחול חיוב במכר בשל העדר מסוימות של התכנית.
[6] בדומה להתייחסות לתכנית כוללנית כפי שנקבעה בתיקון 126 לחוק התו"ב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

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

אישורה ניתן היה לממש זכויות בניה דומות לפי תמ"א 38[7]. ניתן לומר שתכנית שכזו "עוקפת" את דחיית תשלום היטל ההשבחה בגין תמ"א 38 שנקבעה בפסיקה אך נראה ש"עקיפה", זו תואמת את הדין[8]. לאור האמור, אני סבור כי בתחשיב ההשבחה יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם. למסקנה דומה הגיע כב' השופט גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' בלו מרבל בע"מ ואח'**. פסיקה הפוכה התקבלה ע"י כב' השופט יעקב שקד בעמ"נ 18618-12-22 **לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**. בפסק הדין נקבע כי לא ניתן לשלול התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת השווי במצב הקודם. התחשבות זו תלויה בבחינה שמאית שתיערך באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק תוך התחשבות במתן וודאות פחותה. הפסיקה בעניין לויתן עוסקת בתכניות הרובעים בתל אביב ולכן אני סבור שאני מחויב לפעול על פיה בתכניות אלה בלבד (כל עוד הסוגיה לא הוכרעה ע"י בית המשפט העליון).

נימוק נוסף התומך בניטרול השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם נובע מכך שמדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 כלומר תכנית שהיא חלק מהתמ"א עצמה. בעת מימוש בהיתר יינתן פטור בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. העובדה שניתן פטור מצביעה על כך שהתכנית הינה מכח תמ"א 38. כלל בסיסי בהיטל השבחה הוא כי יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה עצמה, ומכאן ברור שלא ניתן להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם שכן היא היא המצב החדש.

בית המשפט המחוזי בירושלים בעמ"נ 25955-11-22 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' אהרון ברק ואח'** קבע בדומה לפסיקה בעניין לויתן כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 על השווי. יחד עם זאת, הפסיקה בעניין אהרון ברק מתייחסת לתכנית 9988 שאיננה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

> **אין טענה, כי תמ"א 38 / תכנית 10038 היוו הליכים שקדמו לתכנית 9988 או הובילו לה. להפך, על פי הנטען אין כל קשר בין התכניות, והן קודמו במקביל, כאשר לדברי הוועדה המקומית תכנית 9988 אינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, כך שלא ניתן לראות את תמ"א 38 כשלב בדרך להעברת תכנית 9988.**

תכנית 9988 אינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א ואף מימושים בהיתר מכוחה אינם נהנים מפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. פס"ד זה אינו סותר את העמדה כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 בעת חישוב השבחה לתכנית מכח סעיף 23.

---

[7] עצם אישורה של תא/4562 המקנה זכויות באופן גורף ברחוב אבן גבירול מצביע על הסבירות לאשר היתרים לפי תמ"א 38. כלומר, מבחינה תכנונית וכשר נשיאה של תשתיות הסביבה הנדונה יכולה להכיל את אותה תוספת בניה שאושרה, בתא/4562. לפיכך, נראה שלו הייתה הועדה המקומית מפעילה שיקול דעת, בטרם אישור תכנית תא/4562 הייתה מאשרת את אותן זכויות.
[8] ככל שהמחוקק יבקש ליצור אחידות בין מימוש בהיתר למימוש במכר של זכויות לפי תמ"א 38 ותכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, יידרש תיקון חקיקה שיעניק פטור גם במכר או ביטול הפטור בהיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

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

ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

לאור האמור, אני סבור כי אין להתחשב בזכויות תמ"א 38 במצב הקודם. בהתאם לחוו"ד היועמ"ש ובהתאם לפסיקה בעניין בלו מרבל, אין לנטרל פוטנציאל כללי מהשווי במצב קודם ולכן ניתן להביא בחשבון ערכי שווי של דירות בסביבה למעט דירות בבניינים בהם קיים פרויקט בתהליך.

שמאי : חיים מסילתי : אבן גבירול 48 גוש : 6111 חלקה: 572 תת חלקה : 3

<u>החלטה</u>:

השאלה המרכזית הינה האם יש להתחשב "במצב הקודם" בזכויות הנובעות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה טרם אישור תוכנית תא/4562 ואם כן באיזה אופן?
הפוטנציאל מכוח תמ"א 38 מהווה סוגיה משפטית, אשר עדיף ואף ראוי אילו הייתה מתבררת בערכאה שיפוטית מתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.
על אף האמור ולצורך ייעול ההליך רואה אני לנכון לתת את הדעת באשר לסוגיה זו.

התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מטילה היטל על ההשבחה החל במקרקעין. ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חלוקתי וחברתי, הגשמת ערך זה מתבטא בכך שבעל המקרקעין התעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית ומן הראוי שבעל המקרקעין יתחלק בעושר שנצמח לו. חיזוק לאמור ניתן למצוא בדבריו של השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

מעיון בהוראות תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38, עולה, בין היתר, כדלקמן:

> *"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. מבנים בהיתר, שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב יד על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו עליהם הוראות תכנית זו **למעט תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 14-11**. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט" (ההדגשה אינה במקור).*

IVSC
תוצרת הארץ ו, בניין ץ - צוק B.S.S, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

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

חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

מעיון בסעיף 23 להוראות התכנית כאמור, עולה כדלקמן:

"תכנית מפורטת לחיזוק מבנים - שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של יישוב 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 כמפורט 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 בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מיעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, נקבע:

"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בנייה, לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתעשה, תנה למעשה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד ייתן היתר בנייה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38. משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבנייה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בנייה ספציפי למקרקעין - מענין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבנייה, ואז גם יחויב בהיטל השבחה מי שאכן ייהנה מהיטל ההשבחה".

מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 מותנה בשיקול הדעת של הוועדה המקומית.
היות ואין מחויבת הוועדה לאשר כל בקשה להיתר מכח התמ"א הדבר מקשה על הוודאות בקרב השוק שמא יתממשו הזכויות. על כן החיוב בהיטל השבחה הצודק והראוי הינו בעת הוצאת היתר הבנייה.
עם זאת, אין ניתן להתעלם מקיומן של הזכויות מכח תמ"א 38 לכשעצמן **כפוטנציאל כללי** שחל על הנכס.

בית המשפט העליון קבע ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, כדלקמן:

"...הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה... נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, דשאי השמאי להביאה בחשבון...".

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-550-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

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

חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, נקבע:

"הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. כפי שקבע לעניין זה בית המשפט העליון :... הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ.. נציין כי בהתאם להלכה הנוהגת, הרי שבשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס גם תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו...נדגיש כי בבסיסה תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הוועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי".

כבי השופט יעקב שקד בעמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב עסק, בין היתר, בשאלה "האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בעת קביעת שווי המצב הקודם" זאת באשר לתכנית רובע 3 בתל אביב, תכנית מפורטת אשר נערכה מכוח הוראות סעיף 23 לתמ"א בדומה לענייננו.

בפס"ד כאמור נקבע כי יש להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית השווי בשל תחולתה של תמ"א 38 ובלשונו:

*"..לענות זאת, לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם. למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית למשלה, המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם", אך מחזקת את מסקנותיי. לא נשתכנה ממני קביעת בית המשפט העליון בעניין דורפברגר לפיה זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 הינן זכויות **מותנות ולא זכויות מוקנות** ולכן אין להביאה בחשבון בעת מכר. להשקפתי, אין בקביעה זו כדי לסתור את מסקנותיי. לאור האמור, מסקנתי הינה כי **לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם"** של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה **בבחינה שמאית** שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל". (ההדגשה אינה במקור).*

זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 ותיקוניה מותנות ומתגבשות בעת אישור בקשה להיתר בנייה והפוטנציאל הכללי מתוך ציפיית השוק חל על הנכס והולך איתו יחד (הדבר אינו מחייב וסביר להניח שהסוגייה תמשיך להידיין לעליון, אך יחד עם זאת פסיקות אחרונות של ביהמ"ש מנחות אותנו בשיקול החלטותינו).

IVSC
תוצרת הארץ ז, בניין צ – B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-530-0559
טלפון משרד: 03-934-7469 | פקס משרד: 03-954-7462 | דוא"ל haim@mesilaty.com

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



יש לראות את השומה המכרעת של הגב' גבע בלטר בנכס ברחוב פרופסור שור 21 תל אביב שם נקבע ע"י השמאית המכריעה (עמ' 24) כי:

> לאור האמור לעיל, אני סבורה כי מאחר ותמ"א 38 הינה כללית וחלה על הנכסים בארץ, כל עוד לא אושר היתר בניה בנכס הנדון לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה לפי תמ"א 38.

יש לראות את השומה המכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה ברחוב שד' נורדאו 28 תל אביב (גו"ח 6960/88 – רובע 3) בה קבע כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב קודם.
יש לראות את השומה המכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה ברחוב יהונתן הופסי תל אביב (גו"ח 6212/513 – רובע 4) בה קבע כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב קודם.

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>רחוב יהונתן הופסי 4 תל אביב</u>

<u>הכרעה</u>

7.9 בהכרעותיי הקודמות דנתי באופן מפורט בכל סוגיית השפעת תמ"א 38 על המצב הקודם, בעת בחינת היטל השבחה, במימוש בדרך של מכר, ולכן לא מצאתי צורך לחזור על החלטותיי שם, מעבר לכך שאציין, בקליפת האגוז, שכפי שקבעתי בהן, ומכוון שלא שוכנעתי כאן אחרת, אני מקבל את עמדת הועדה בדבר אי תחולת תמ"א 38 והשפעתה על השווי, ככל שקיימת, ערב אישור תכנית הרובעים.

7.10 הכרעתי הינה שאין לכלול במצב הקודם, בעת בחינת ההשבחה, הן את תמ"א 38 והן את השפעתה על השווי, ככל שקיימת, ולבטח את השפעת הפקדת תכנית הרובעים על השווי טרם אישורה.

יש לראות את השומה המכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור ברחוב הזוהר 8, תל אביב (גו"ח 6107/303 – רובע 4) בה קבעה כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב קודם.

<u>רחוב הזוהר 8 (שכונת בבלי) תל אביב</u>

<u>עמוד 35</u>

לסיכום, ביחס להשפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב קודם יש לנהוג בהיקש מהשפעת הציפיות על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, שאם לא כן המשמעות היא הרחבת הפטור מתשלום היטל השבחה מעבר לכוונת המחוקק:

א. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם מכירה בהתעשרות המוכר, על אף שבפועל אינו ממלא חלקו בביצוע החיזוק.

ב. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם מהווה באופן עקיף, גם פטור מהיטל השבחה לתכניות שאינן פטורות מהיטל השבחה .

ג. פס"ד אליק רון קבע כי זכויות התמ"א אינן מוקנות. לכן, לא ניתן לייחס זכויות שבית המשפט קבע כי הן אינן מוקנות במצב קודם ובכך לדלג למעשה על מדרגת השבחה .

לאור כל האמור לעיל, סבורני כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם.

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

להלן אזכור פסקי דין בהם נקבע כי תכנית תמ"א 38 הינה זכויות מותנות באישור הועדה המקומית ולא מוקנות וכי אין לחייב בגינן היטל השבחה היות שהזכויות מותנות:

- ✓ הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד אליק רון.

מהות ההחלטה: ההשבחה בגין תמ"א 38 מתגבשת במועד הוצאת היתר הבנייה. דהיינו, לא ניתן לייחס במצב הקודם שווי הנובע מתמ"א 38 כל עוד אין היתר בנייה באותו בניין.

- ✓ צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

מהות ההחלטה: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בנייה ספציפי למקרקעין. אין לגבות היטל השבחה במכר בגין תמ"א 38.

- ✓ אור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב.

עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס.

מהות ההחלטה: כאשר הזכויות אינן מוקנות, מועד התגבשות הזכויות ואירוע המס הינו אישור הזכויות בהקלה, ואין לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם, וכך גם לעניין זכויות לפי תמ"א 38.

- ✓ ערר: הר/8509/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ.

"מסקנה נוספת לכאורית מתבקשת היא כי מאחר שזכויות הבניה על פי תמ"א 38 אינן בבחינת זכויות מוקנות הרי שאין לשום אותן כחלק מהמצב הקודם. מאחר שאנו ערים לכך כי למסקנה זו יכול ויש השלכה על עררים רבים נוספים ומשאין קביעת מסקנה זו, כפי שיפורט להלן, דרושה בנסיבות המקרה הנוכחי נותיר את הנושא בצריך עיון להחלטות הנוספות".

להוכחת טענה זו מובאות מספר שומות מכריעות שהתקבלו ברובע 4, למימוש **בדרך של היתר בניה** בהן נקבעה השבחה מתכנית 3729א'. כלומר, גם בהיתר בניה בו אין מחלוקת לגבי פטור מתמ"א 38, עדיין נקבעה השבחה. להלן ריכוז שומות מכריעות בנושא של מימוש בדרך של היתר בניה, שקבעו היטל השבחה בגין זכויות בניה, מכוח 3729א' העולות על הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	השבחה בשומה המכרעת
בועז קוט	רמת דוד 26	6213/965	3,092,500 ש"ח
בועז קוט	ילין דוד 20	6213/391	8,925,000 ש"ח
אריה אריאל	פנקס 43	6212/131	13,744,320 ש"ח
עומר סרחאן	סמאטס 13	6212/642	1,296,250 ש"ח
אייל יצחקי	בארי 9	6217/29	3,454,300 ש"ח
משה נדם	ברנדיס 10	6212/932	4,909,406 ש"ח
דיאמנט מרדכי	ארלוזורוב 132	6217/576	1,125,534 ש"ח

שומות אלו מוכיחות מעל לכל ספק, שגם במידה שנקבע שתמ"א 38 מהווה חלק מהמצב הקודם, אזי קיימת השבחה משמעותית של זכויות, שהינן מעבר לזכויות הפטורות של תמ"א 38.

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

<u>גובה קומה</u>

תכנית תא/3729 א', כעולה מתכניות בקשה להיתרי בניה, גובה קומת הגג עולה על המותר במצב הקודם.
הגבהה זו מאפשרת חלל מגורים גבוה וגדול יותר, תורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה.
עפ"י תכנית תא/3729 א' הותר גובה קומת גג עד 4.5 מ'.
תכנית תא/4474 מאפשרת גובה קומת הגג עולה על המותר במצב הקודם.
הגבהה זו מאפשרת חלל מגורים גבוה וגדול יותר, תורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה.
עפ"י תכנית תא/4474 הותר גובה קומת גג עד 5.00 מ'.
בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י אלי כהן ברחוב טבריה 10 חלקה 154 בגוש 7091 כדלקמן :
"יש לבחון את המימוש המוצע ביחס לתכנית תקפה ובמקרה הנדון וכאמור לעיל עפ"י תכנית הגגות הרלוונטית. מעיון בהוראות הגובה עפ"י תכנית ג' גובה הקומה הינו 2.5 מ' נטו.
מעיון בבקשה להיתר עולה כי גובה הקומה העליונה הינו 2.93 מ' נטו דהיינו הגבהה של 43 ס"מ ולא 70 ס"מ כאמור בשומת המשיבה.
בשומת המשיבה נטען כי בשומת פריאל נקבע מקדם השבחה של 1% לכל 10 ס"מ מוגבהים.
לאחר שעיינתי במספר הכרעות מצאתי לנכון לאמץ את עקרון ההשבחה שבשומת המשיבה עם מקדם השבחה מופחת. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון השבחה עפ"י מקדם 0.05 כמקדם השבחה לשווי מ"ר מבונה".
בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 12.9.2012 לנכס ברחוב הירקון 81, תל – אביב (חלקה 1 בגוש 6907) נקבע מקדם של 50% להגבהת קומה מ – 2.5 מ' ל- 2.58 מ'.
בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע מנחם מלוכנא מיום 22.8.2018 לנכס ברחוב רחוב בן יהודה 50 תל - אביב (חלקה 150 בגוש 6905), נקבע מקדם של 5% בגין הגבהת קומה של 20 ס"מ.
בשומתה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס בנכס ברחוב גרוזנברג 31 תל אביב (חלקה 53 בגוש 6919), נקבע מקדם השבחה של 5% בגין הגבהה של 35 ס"מ (3.05 מ' במקום 2.7 מ').
בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י דורית פריאל ברחוב אח"י דקר 6 חלקות 70-69 בגוש 7321 נקבע כי בגין הגבהת קומה יש לחשב השבחה לפי תוספת שווי בשיעור של 1%. לתוספת גובה של 10 ס"מ.

<u>ראה החלטת ועדת ערר תא/85046/17</u>

22. סעיף 11.1.3 (ח) לתמא/38 מפנה לכך, שככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, כבעניינו בו חלה תכנית ג', תהיה תוספת זכויות הבנייה שתותר מכוח הוראות הסעיף האמור בתמ"א, ב"**התאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות...**".

23. לטעמנו את המונח "**היקף הזכויות בהתאם לתכנית הגגות**", יש לפרש באופן חמתייחס לכלל ההוראות הרלוונטיות של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג.

24. אשר על כן, דין טענת העוררים בהקשר זה להידחות.

25. העוררים יישאו בהוצאות הוועדה המקומית בסך של 3,000 ₪, אשר ישולמו בתוך 30 ימים.

ההחלטה התקבלה פה אחד, וניתנה היום, י' באלול, התשע"ט, 10/09/2019, בהיעדר הצדדים.

שלומי שחר, עו"ד
מזכיר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

סילביה רביד, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

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

<u>גובה קומת הקרקע</u>

תכנית תא/4474 מאפשרת גובה קומת הקרקע המסחרית מחוץ לאזור ההכרזה יהיה עד 6.5 מ' ברוטו ולא יפחת מ - 5 מ' נטו.

<u>בריכות שחיה:</u>

עמדתי היא כי הקמת בריכת שחיה משביחה ולראיה כמות הבקשות להיתרי בניה הכוללת בריכת שחיה מעידה על כך, כולל בקשות לתוספת בניה ולא רק בבניה חדשה.

להלן רשימת בקשות להיתר הכוללת בריכת שחיה:

גו"ח	כתובת	מהות	תאריך הגשה
6906/133	מנדלי מוכר ספרים 14	תוספת בניה	22/06/2017
6960/25	ויתקין 5	בניה חדשה	24/05/2018
6213/965	דוד רמז 26	בניה חדשה	27/03/2017
6213/845	ליפסקי לואי 9	בניה חדשה	19/01/2017
6968/87	רופין 20	בניה חדשה	13/01/2016
6903/101	שולמית 7	בניה חדשה	10/04/2016
6903/98	שולמית 9	בניה חדשה	10/04/2016
6956/3	שדרות נורדאו 38	בניה חדשה	03/11/2015
6901/32	ז'בוטנסקי 6	בניה חדשה	19/07/2018
6954/56	גוש חלב 18	בניה חדשה	05/08/2018
7091/23	פרוג 2	בניה חדשה	21/10/2018
6961/88	מיכה 10	תוספת בניה	16/08/2018
6107/307	הזוהר 5	בניה חדשה	27/06/2018
6217/576	ארלוזורוב 132	תוספת בניה	08/05/2019
6213/845	ליפסקי לואי 9	בניה חדשה	27/06/2018

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>שומת השמאי משה נדם</u>

רחוב : שטרוק 8 תל אביב.

חלקה : 269 גוש : 6217

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

16.3. **<u>בחינת עליית השווי</u>**

הבחינה השמאית מחייבת בחינת עליית השווי (התעשרות) כתוצאה מאישור התכנית, כאשר לצורך בחינה זו, בחנתי דירות אשר נמכרו לאחר אישורה של תכנית הרובע תוך ביצוע אבחנה בין דירות אשר בתחום הרובע לדירות בהן לא חלה תכנית הרובע (או כל רובע אחר). כל הדירות שבחנתי גם אלו שמחוץ לתחום התכנית, עומדות בתנאים לבניה עפ"י תמ"א 38 וניתן להוסיף להן בניה, ובכפוף להוראותיה, מגבלות קווי בנין ומסמך המדיניות של המשיבה.

תכנית רובע 3 ורובע 4 אינן חלות על רצועה צרה ברחוב אבן גבירול וחלקים גם ברחובות שכנים, כגון, רחוב מלכי ישראל (כיכר רבין). בבחינת השווי מחוץ לתחום התכנית, בחנתי עסקאות מכר של דירות ברצועה זו, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום וקיומו של מסחר בקומת הקרקע, ובהתחשב בהצמדות כגון, גגות וחניה. העסקאות שנבחנו מצויות בשני צדיו של רחוב אבן גבירול, המשיקים ממערב לתכנית רובע 3 וממזרח לתכנית רובע 4.

עסקאות אלה מסווגות בתכנית תא/5000 באזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות בדומה לנכסים בתוך תחום התכנית.

עסקאות ההשוואה שבחנתי בתוך תחום התכנית מתייחסות לדירות במיקום קרוב ככל הניתן למיקום העסקאות שמחוץ לתחום התכנית.

לצורך קביעת שטחי הדירות, נעזרתי בנתוני היתר הבניה ו/או ותשריט הבית המשותף וכן ע"פ בשטח הגבוה המופיע בנתוני מס שבח, שטח ארנונה או רשום, הגבוה מבין השניים. היות והשווי נבחן באמצעות עסקאות השוואה רבות, ככל וקיימים אי דיוקים בנתונים המופיעים במס שבח, הרי שהסטייה מהממוצע תהא קטנה ומינורית.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVI), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

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

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

א. ניתוח עסקאות למצב קודם - מחוץ לתחום תכנית תא/3729א- רובע 4

מועד העסקה	כתובת	גו"ח	קומה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר	התאמה ממגורים מעל מסחר	התאמה למיקום	מחיר מתואם
22/10/2019	אבן גבירול 48	6111/572/17	3	99	₪ 3,690,000	₪ 37,273	1.05	1.10	₪ 43,050
31/05/2019	אבן גבירול 165	6212/427/09	1	39	₪ 1,670,000	₪ 42,821	1.05	1.10	₪ 49,458
27/05/2019	אבן גבירול 75 א'	6953/42	4	85	₪ 2,630,000	₪ 30,941	1.05	1.10	₪ 35,737
18/04/2019	אבן גבירול 75	6217/255	2	80	₪ 2,824,999	₪ 35,312	1.05	1.10	₪ 40,786
20/03/2019	רמברנדט 2	6217/38	קרקע	64	₪ 2,500,000	₪ 39,063	1.05	1.05	₪ 43,066
18/11/2018	אבן גבירול 129	6214/487/16	3	60	₪ 2,250,000	₪ 37,500	1.05	1.10	₪ 43,313
22/11/2018	אבן גבירול 105	6214/268/8	1	71	₪ 2,630,000	₪ 37,042	1.05	1.10	₪ 42,784
26/11/2018	אבן גבירול 156	6123/59/05	1	64	₪ 2,500,000	₪ 39,063	1.05	1.10	₪ 45,117
12/10/2018	אבן גבירול 6	6111/69	1	63	₪ 2,400,000	₪ 38,095	1.05	1.10	₪ 44,000
07/10/2018	אבן גבירול 133	6214/489/13	2	79	₪ 2,500,000	₪ 31,646	1.05	1.10	₪ 36,551
04/10/2018	מלכי ישראל 10	6111/520/18	2	94	₪ 3,500,000	₪ 37,234	1.05	1.05	₪ 41,051
03/10/2018	אבן גבירול 105	6214/268/14	3	67	₪ 2,175,000	₪ 32,463	1.05	1.10	₪ 37,494
13/09/2018	אבן גבירול 82	6217/569	3	85	₪ 2,500,000	₪ 29,412	1.05	1.10	₪ 33,971
12/08/2018	אבן גבירול 187	6212/446/12	1	60	₪ 2,502,857	₪ 41,714	1.05	1.10	₪ 48,180
24/07/2018	אבן גבירול 191	6212/456/19	3	51	₪ 2,060,000	₪ 40,392	1.05	1.10	₪ 46,653
15/07/2018	שדי חיין 52	6952/68	3	114	₪ 4,380,000	₪ 38,421	1.05	1.00	₪ 40,342
29/05/2019	מלכי ישראל 9	6952/64/5	1	87	₪ 3,099,999	₪ 35,632	1.05	1.00	₪ 37,414
27/05/2018	אבן גבירול 125	6214/485/31	2	73	₪ 2,650,000	₪ 36,301	1.05	1.10	₪ 41,928
22/05/2018	אבן גבירול 184	6212/1047/27	3	80	₪ 2,815,000	₪ 35,188	1.05	1.10	₪ 40,642
10/05/2018	אבן גבירול 113	6214/182/16	3	72	₪ 2,675,000	₪ 37,153	1.05	1.10	₪ 42,911
16/04/2018	מלכי ישראל 17	6952/159/22	1	86	₪ 3,350,000	₪ 38,953	1.05	1.00	₪ 40,901
01/04/2018	מלכי ישראל 17	6952/159/56	5	113	₪ 4,000,000	₪ 35,398	1.05	1.00	₪ 37,168
26/03/2018	אבן גבירול 105	6214/268/15	3	65	₪ 2,350,000	₪ 36,154	1.05	1.10	₪ 41,758
18/03/2018	מלכי ישראל 11	6952/148/25	2	104	₪ 3,960,000	₪ 38,077	1.05	1.10	₪ 43,979
06/02/2018	אבן גבירול 181	6212/419/18	3	66	₪ 2,200,000	₪ 33,333	1.05	1.10	₪ 38,500
16/01/2018	אבן גבירול 159	6212/1321/7	2	108	₪ 3,800,000	₪ 35,185	1.05	1.10	₪ 40,639
05/01/2018	אבן גבירול 149	6214/572/09	2	79	₪ 3,000,000	₪ 37,975	1.05	1.10	₪ 43,861
04/01/2018	אבן גבירול 63	6111/166/14	3	59	₪ 2,320,000	₪ 39,322	1.05	1.10	₪ 45,417

* ע"פ מסמך מדיניות של הועדה המקומית משנת 2016, בבניינים הסובבים את כיכר רבין תותר תמ"א 38 בתוספת 2 קומות בנסיגה מדורגת מחזית הרחוב.

בהתאם לניתוח 28 עסקאות השוואה מחוץ לתחום התכנית, מתקבל שווי של כ- **41,500** ₪ למ"ר דירתי, באזור שקט יחסית.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

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

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ב. ניתוח עסקאות מצב חדש - בתחום תכנית תא/3729א' - מחוץ לאזור ההכרזה:

	מועד העסקה	כתובת	גו"ח	קומה	שטח במ"ר	מחיר	התאמה למיקום	מחיר למ"ר
	26.8.2019	סוטין 4	6217/279/1	קרקע	53	₪ 2,470,000	1.00	₪ 46,604
*	28.7.2019	בלוך 16	6217/59/2	1	98	₪ 4,650,000	1.05	₪ 45,536
	15.7.2019	לואי מרשל 15	6212/562/04	1	66	₪ 3,250,000	1.00	₪ 49,242
*	4.7.2019	שטרוק 9	6217/266/7	4	84	₪ 3,600,000	1.00	₪ 38,095
	16.6.2019	ליליאן 6	6217/235	1	90	₪ 3,800,000	1.00	₪ 42,222
	14.5.2019	בן שפרוט 7	6123/416/13	3	59	₪ 2,550,000	1.00	₪ 43,220
	1.5.2019	דוד רמז 44	6213/745/15	4	60	₪ 2,650,000	1.00	₪ 44,167
	16.4.2019	סוטין 10	6217/591/8	2	105	₪ 4,585,000	1.00	₪ 43,667
	11.4.2019	דוד בלוך 37	6217/383	3	97	₪ 4,200,000	1.05	₪ 45,464
	27.3.2019	דוד המלך 20	6111/104/2	1	36	₪ 1,600,000	1.05	₪ 46,667
	14.3.2019	דוד בלוך 4	6217/181/11	3	84	₪ 3,984,000	1.05	₪ 49,800
	14.3.2019	פומבדיתא 24	6111/507/4	1	85	₪ 3,850,000	1.00	₪ 45,294
	25.2.2019	שילה 5	6217/183/5	1	77	₪ 3,549,999	1.00	₪ 46,104
	25.2.2019	שרת משה 26	6213/760/11	2	81	₪ 3,500,000	1.00	₪ 43,210
	24.2.2019	דוד בלוך 25	6217/310/6	3	104	₪ 4,900,000	1.05	₪ 49,471
	12.2.2019	יהודה המכבי 14	6212/545/07	1	86	₪ 3,575,000	1.05	₪ 43,648
	28.1.2019	ליפסקי לואי 23	6213/738/12	3	67	₪ 2,940,000	1.00	₪ 43,881
	1.1.2019	דובנוב 16	6111/447	1	119	₪ 5,450,000	1.00	₪ 45,798
	27.12.2018	סוטין 15	6217/175/6	1	92	₪ 4,199,999	1.00	₪ 45,652
	9.12.2018	ליפסקי לואי 18	6213/734/12	3	62	₪ 2,500,000	1.00	₪ 40,323
	26.11.2018	דוד המלך 26	6111/107/11	3	101	₪ 3,850,000	1.05	₪ 40,025
	17.10.2018	בצלאל 13	6217/68/7	2	66	₪ 2,949,999	1.00	₪ 44,697
	27.8.2018	דוד בלוך 38	6217/412/9	2	74	₪ 2,700,000	1.05	₪ 38,311
	22.8.2018	סוטין 20	6217/581/12	3	59	₪ 2,950,000	1.00	₪ 50,000
	19.7.2018	לואי מרשל 14	6212/605	2	50	₪ 2,300,000	1.00	₪ 46,000
	3.7.2018	דה האז 12	6212/589/03	1	47	₪ 2,300,000	1.00	₪ 48,936

* בוצעה הפחתה לתרומת החניה לשווי בסך של כ- 400,000 ₪.

בהתאם לניתוח 26 עסקאות השוואה בתחום התכנית, לא ברחובות ראשיים, מתקבל שווי של כ- **45,000** ₪ למ"ר דירתי, ברחוב שקט יחסית.

הדירה הנדונה נמכרה בתמורה ל- 3,410,000 ₪, כאשר בהיטל נושא הקונה, כך שניתוח העסקה ובהתחשב בשטח הדירה, מתקבל שווי למ"ר בנוי הדומה למסקנה שלעיל.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshc@gmail.com

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

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בניתוח העסקאות לעיל נדרשות ההתאמות הבאות:

א. התאמה למיקום - לעסקאות ברחוב אבן גבירול ורחובות הכוללים תנועת כלי רכב עירה לרבות תחבורה ציבורית, בוצעה התאמה ביחס לרחובות פנימיים ושקטים.

ב. התאמה מגורים מעל מסחר - עסקאות בבניינים המשלבים בקומת הקרקע שימוש מסחרי נחותים יותר ועל כן נעשתה התאמה אשר תשקף אבחנה זו.

בתיקי הבניין של חלק מהעסקאות שלעיל, קיימים מסמכים לתחילת תהליך של בניה לפי תמ"א 38, כאשר להבנתי השימוש המיטבי ברוב החלקות ברובע 4, בהן בנוי מבנה עד 5 קומות הינו בהריסת המבנה ולכן תרומת רמת הגימור של פנים הדירה לשוויה אינה משמעותית, שכן השפעת הבניה הקיימת במקרה של שימוש מיטבי בהריסה שולית על השווי של חלקה המנצלת את מלוא זכויות הבניה המותרות. כלומר, יתכן ובשימוש סובייקטיבי, בו נדחית הריסת הבניה ובנייה מחדש, ישנה תרומה מסוימת לרמת הגמר של הדירה, אך זו כאמור שולית.

מלימוד נתוני השווי מתקבלת תמונה די ברורה, לפיה, קיימת תוספת לשווי המתקבל למ"ר בנוי בדירה ברובע 4 (לא רחובות ראשיים) לעומת דירות דומות בהם לא חלה תכנית הרובע, אלא קיימות זכויות מתמ"א 38.

בחינת ההשבחה התבצעה ע"פ ההתעשרות של בעלי הנכסים, בהתאם לנקבע בפסק דין של ביהמ"ש העליון בר"ם 4367/16 מיום 25/03/2018, של השופט פוגלמן, לפיו:

"ככל מס, גם את היטל ההשבחה יש לגבות באופן שיבטיח גביית מס אמת שמשמעו כי על הרשות לגבות מבעל המקרקעין את שיעורו המדויק של היטל ההשבחה המגיע ממנו בגין התעשרותו."

מבחן השוק מלמד, כי קונה סביר משלם יותר עבור דירה הכלולה בתכנית רובע 4.

בהכרעותיי הרבות לתכנית רובע 3, לא נמצאה עלייה בשווי הדירות והשוק לא מקנה שווי גבוה יותר לדירות בתחום רובע 3 על פני דירות באבן גבירול, הסמוכות שכוללות תכנית בהכנה ואילו במקרה הנדון השוק מתרגם את תוספת הזכויות של תכנית רובע 4 לעלייה בשווי על פני תכנית תמ"א 38 באזורים בהם תכנית הרובע לא חלה.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

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>לעניין הוצאות התאמה</u>

ראה חוות דעת מהנדס.

<u>לענין מקדם הדחייה</u>

<u>תב"ע 3792/א</u>

מקדם הדחייה נלקח מחוות דעתו של השמאי המכריע בעניין תת חלקה אחרת בבניין הנישום.
מקדם הדחיה משקף את השימוש המיטבי ואין קשר למיקום הדירה בבניין בין עם בקומת גג, קומת קרקע ו/או בקומה טיפוסית.

<u>תב"ע 4474</u>

תאריך מתן תוקף תב"ע 3792/א' – 17.6.2018.
תאריך מתן תוקף תב"ע 4474 – 21.1.2024.
קרי, עברו שש וחצי שנים מיום אישור תב"ע 3792/א' ועד לאישור תב"ע 4474.
מחירי המקרקעין עלו עשרות אחוזים.
עברו שנים בהן התקזזה הדחייה, קרי, הכדאיות הכלכלית עלתה.
לסיכום, השימוש המיטבי לפי פסק דין פמיני צריך להיבדק בתאריך הקובע.
אם היה ניתן לבנות על המקרקעין את מגדל שלום, עדין הינו ממשיכים במתודולוגיה של תוספת על הקיים.

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>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>

ההשבחה בהתבסס על פס"ד בעמ"נ 57521-12-12, 54581-12-22 קבוצת הירדן בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (21.6.23) (להלן –"פס"ד קבוצת הירדן")

פס"ד קבוצת הירדן עוסק בסוגיה אחת ויחידה והיא אופן חישוב ההשבחה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש בגין הקומה הנוספת אשר אושרה מכוח תכנית הר/2213 מעבר לקומות שהותרו בתמ"א 38 תיקון 3.

בתחום המרחב התכנוני של הרצליה לא חל תיקון 3א לתמ"א 38 ולכן, נוסח הפטור מהיטל השבחה הרלוונטי לקבלת היתר לבניית בניין מגורים מכוח תכנית הר/2213 ותמ"א 38 הוא בנוסחו של החוק לפני תיקון 115.

תיקון 3א' לתמ"א 38 אושר ביום 8.12.16 ועוסק באופן חישוב שטחי הבניה מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש. התיקון יצר שיטת חישוב חדשה לזכויות התמ"א במסלול הריסה ובניה, כאשר קבע "סל זכויות" הנגזר מהמבנה הבנוי .

לאחר אישור תיקון 3 א' תוקן סעיף הפטור בתוספת השלישית וצומצם הפטור מהיטל השבחה, כך שנקבע לראשונה שייגבה היטל השבחה בגין שטחים שניתנים מכוח תמ"א 38 בשיעור רבע ההשבחה בפרויקטים של הריסה ובניה של בניינים בני 3 קומות ומעלה.

המחוקק גילה דעתו בתיקון 3א לתמ"א 38 ובתיקון 115 לחוק התכנון והבניה כי השטחים הנוספים מכוח תיקון 3א אינם נדרשים לצורך חיזוק המבנים ולכן חייבים בהיטל השבחה.

תכנית רובע 4 (3729א) אושרה לאחר תיקון 3א לתמ"א 38, ביום 30.5.2018 ולאחר תיקון 115 לחוק התכנון והבניה. ולכן פס"ד קבוצת הירדן אשר דן בבקשה להיתר שהתקבלה לפני תיקון 3 א', אינו רלוונטי.

לראיה, בית המשפט העליון דחה את בקשת רשות הערעור שהגישה הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה על פסק הדין "קבוצת הירדן" בנימוק כי מדובר במקרה ספציפי ובעניין שמאי כדלקמן:

"לאחר שעיינתי בבקשה על נספחיה הגעתי לכלל מסקנה שדינה להידחות אף מבלי להידרש לתשובותיהן של המשיבות. זאת, בשים לב לאמת המידה המצמצמת למתן רשות ערעור על פסק דין של בית המשפט לעניינים מינהליים הדן בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה , שלה נתונה המומחיות בנושאים המסורים לסמכותה. התרשמתי כי המחלוקת בין הצדדים נטועה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה, ועל כן אינה מצדיקה הענקת רשות ערעור.

"אין מחלוקת על כך שהיטל ההשבחה צריך לחול רק על הבנייה שלא נעשתה על-פי התמ"א, כך שהמחלוקת נוגעת רק לשאלת יישומו של עיקרון זה בהיבט השמאי. לפיכך, אני רואה לנכון לדחות את הבקשה הזאת, כמובן, מבלי להביע עמדה לגופו של עניין. אין בהכרעתי זו כדי לגרוע מן העיקרון הכללי כי ברגיל מרחב ההתערבות בהחלטות שמאי מכריע הוא מצומצם, ואף הולך ומצטמצם ככל שבעלי הדין מתקדמים במעלה הערכאות".

כלומר, פס"ד קבוצת הירדן חל רק על המקרה הספציפי בהרצליה ואין לו השלכות רוחב. כמו כן ההחלטה מהי הדרך הנכונה לחישוב היטל ההשבחה הינה שמאית.

מצ"ב חוות דעת משפטית מפורטת המסבירה את אי הרלוונטיות של פס"ד קבוצת הירדן לתכנית רובע 4.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין שווי מ"ר בנוי</u>

שווי של 56,000 ₪ הינו שווי של דירות חדשות ולא ברחוב מרכזי כמו הנכס הנישום.

להלן דוגמאות משומות מכריעות שנערכו באבן גבירול (תא/4474 תאריך קובע 30.12.2023) ובארלוזורוב (תא/4474 תאריך קובע 21.1.2024) :

שמאי	כתובת	שווי מ"ר בנוי
בועז ברזילי	ארלוזורוב 180	50,000 ש"ח
ארז כהן	אבן גבירול 44	48,000 ש"ח
חיים מסילתי	אבן גבירות 48	50,000 ש"ח

<u>לענין התחשיב</u>

להלן תחשיב בענין השימוש המיטבי

שווי מצב קודם הריסה				
שטח תכסית מדוד	302.60 מ"ר			
מספר קומות בסיסיות	7.00			
פרטים	**שטח אקוויוולנטי**	**אקוויוולנט**	**ברוטו נטו**	**שטח**
קומת מרתף	83.03 מ"ר	50%	66%	251.60 מ"ר
קומת כניסה	199.27 מ"ר	120%	66%	251.60 מ"ר
קומה טיפוסית	1,452.48 מ"ר	100%	80%	302.60 מ"ר
גג תחתון	208.90 מ"ר	120%	80%	217.60 מ"ר
מרפסת גג	25.50 מ"ר	30%		85.00 מ"ר
סה"כ אקוויוולנטים	1,969.17 מ"ר			
שווי מ"ר מבונה	35,000 ש"ח			
שווי הנכס	**68,920,992 ש"ח**			

<u>הערה כללית לתחשיב</u>

שמאית המבקש קובעת במצב החדש יחס ברוטו נטו של 80%. להערכתי, הדבר אינו נכון.

בתחשיב שבוצע על ידי נלקח בחשבון 90% שהוא היחס הנכון ואינו בניגוד לתוכנית.

ממ"דים הינם שטחי שרות אותם יש להוסיף לשטח נטו.

ממ"דים הינם שטח סחיר לכול דבר, היות שמדובר במכר ולא בבקשה להיתר.

<u>סיכום</u>

לתוכנית תא/3729 א' תא/4474 קיימת תרומה כלכלית עצומה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם.

לראיה, בתוכניות הרובעים תא/3729/א' התבקשו מאות היתרי בניה, דבר המעיד על צורך אמיתי בהריסת בניינים קיימים ובנית בניינים חדשים ומודרניים במקומם, תוך מקסום זכויות הבניה הניתנות בתוכניות הרובעים.

לכן, לאור כל האמור לעיל קיימת השבחה.

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>עמדות שמאי הצדדים בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון" מיום 18.05.2025</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקש</u>: גיורא אגמון, ת.ז. 032451858.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>הנכס</u>: דירת מגורים המצויה בקומה רביעית וגג הצמוד אליה גג בשטח רשום של 55 מ"ר.

<u>הבניין</u>: בניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט מרתף.

<u>סה"כ יחידות דיור במבנה</u>: 16. <u>מעלית</u>: במבנה קיימת מעלית נוסעים.

<u>גוש</u>: 6108 <u>חלקה</u>: 599 <u>שטח רשום</u>: 525 מ"ר <u>מס' תת חלקות</u>: 17 <u>תקנון</u>: מוסכם.

<u>תת חלקה</u>: 16 <u>תיאור</u>: דירה <u>קומה</u>: רביעית וגג <u>שטח רשום</u>: 69 מ"ר <u>החלק ברכוש המשותף</u>: 69/885.

<u>הצמדות</u>: <u>סימון בתשריט</u>: ד' [צבע סגול] <u>תיאור הצמדה</u>: גג <u>שטח במ"ר</u>: 55.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה		הארות
		שמאי משיבה	שמאית מבקש	שמאית מבקש
תב"ע 3729א'	17.06.2018	₪ 738,902	₪ 133,350	השבחה אינה רלוונטית עקב שגגה
תב"ע 4474	21.01.2024	₪ 905,438	₪ 0	

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 26.09.2024.

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

<u>גב' ורד אלון שמאית מקרקעין ומר אריה סודית שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

<u>תכנית 3729א'</u>

חברי העביר הרבה מסמכים, בין היתר העביר ניתוח הנדסי מקיף שמתברר שניתנה שגוי שגויה על ידו והן על ידי.

וזאת, לאור החובה להרוס את שטחי עליית הגג הקיימים כיום לצורך ריצפה אחידה ממנה ניתן לבנות את תוספות הבניה. ברגע שמחויבים להרוס את שטחי עליית הגג הבנוים כיום, לצורך יצקת ריצפה אחידה שממנה ניתן לבנות את תוספות הבניה מכח תכנית 3729א'.

תכנית 3729א' מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

אם תמ"א 38 קיימת - אזי אין היטל השבחה לשיטתנו.

אם לשיטת חברי לא קיימת ברור שאין חיוב היטל השבחה לאור חבת דעת הנדסית.

כמות זכויות שתמ"א מעניקה גבוה יותר מפני שאין היטל השבחה בתמ"א 38.

בתכנית 3729א' יש לי מושאע מול בעלי הזכויות, פיצוי לא וודאי, חשופה למיסים.

הנכס הנדון מהווה דירת גג דו קומתי עם זכויות חלקיות מנוצלות בגג, עובדה זו מהווה במצב הנכס יתרון כלכלי לנכס הנדון. אך במצב היוצא, מתבטל יתרון כלכלי, יתרה מכך יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בגג מהיות הנכס דירת גג נמחקות ועוברות לטובת כלל הדיירים. התכנית לא יוצרת 2 קומות עליית גג.

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

ברגע שאני הופכת לדירת סנדביץ' קורה הדבר הבא, נשללת הצמדה שהייתה קודם של זכויות בניה לדירת גג. ברגע שאני ממש זכויות לפי תכנית 3729א', נמחקת עליית קומת גג הבנויה ועליה צומחת קומה טיפוסית חדשה.

מכאן, כי הצמדת זכויות הבניה של עליית הגג במצב קודם מתבטלות.

הנכס איננו יותר דירת גג אלא דירת סנדביץ', ובנוסף השטח לא צמוד לדירה.

בהתאם לתקנון בית משותף הזכויות העתידיות שהתקבלו יתחלקו על פי החלק היחסי ברכוש המשותף, מכאן ששטח קומה הטיפוסית החדשה שנבנית במקום קומת עליית הגג, הזכויות בה שייכים לכל בעלי החלקה ולא צמודות לנכס הנדון.

באור – [השגגה שמצוינת בחוות דעתנו ובחוות דעת חברי] – הגדרה של השלמת זכויות קומת עליית הגג, על פי תקנון תכנית 3729א', נותח כאלו מגדילים את שטח עליית הגג הבנויה כיום. בפועל, בהתאם לחוות הדעת הנדסיות הדבר לא ניתן ומחייב הריסת חדרי יציאה לגג [את כל הבנוי כיום על גג המבנה של כל הדירות], וכאן השגגה. אין השלמה לדייר שלנו, אלא אלו זכויות השייכות לכלל הדיירים בחלקה על פי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

מעין תהליך של איחוד וחלוקה מחדש. במצב הקודם יש לנו דירת גג עם חדר עליית גג בנוי בהיתר ומרפסת גג היקפית המוצמדת קניינית. במצב החדש אנו מקבלים דירת סנדביץ ללא זכות לזכויות בניה של דירת גג ומחיקת הצמדת הגג מכאן שלצורך החישוב יש לנו דירה רגילה בערך של מקדם 1 ועוד הזכות לתוספת הגג נניח 0.3, סה"כ מקדם 1.3. במצב החדש אנו מקבלים דירה שהיא מקדם 0.9. איבדנו את ייחודיות דירת הגג ושווי התוספות שהיו בגודל 0.3 לא צמודות אלינו פיזית יותר אלא מפוזרות במרחב זכויות הבניה החדשות שיתקבלו מכאן, שיש קודם כל לפצות את בעלי הנכס על הזכות הכלכלית שאבדה על מנת לאזן ורק לאחר מכן לחלק את יתרת הזכויות.

אבל הדבר אינו מאפשר זאת לאור התסבוכת הקניינית המצריכה בגין פיצוי זה.

מדוע זה קרה ? בהתאם לחוות דעת מהנדסים של חברת דוד ישראל מהנדסים ברחוב דיזנגוף 228, עולה כי כאשר קיימות יחידות בנויות עם עלית גג יש להרוס אותם לצורך מימוש זכויות בניה חדשה על ישנה. ראה סעיף 1.2 עמוד 10 לחוות דעת דוד מהנדסים.

<u>מכאן, למעשה שווי הנכס נפגע מכמה בחינות. כדלהלן:</u>

א. הייחודיות של דירת הגג עקב הפיכתה לדירה רגילה באמצע בניין.

ב. איבוד יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו במסגרת המצב הקודם כדירת גג.

ג. היות ולכל דירה יש זכות לממ"ד אחד בלבד, הרי הדבר עשוי להשפיע על דירה במצב חדש שהיא לאו דווקא דירת דופלקס וזאת כי הממדים הם נבנים בפיר אחד לאורך המבנה. מכאן, שהיא אפשר לקבל דירת דופלקס עם 2 ממדים.

ד. חישוב זכויות בניה במצב החדש, פוגע בשווי הנכס ואינו לוקח בחשבון את תוספת זכויות הבניה שהיו במצב הקודם. <u>אסביר</u> – הנכס הינו דירת גג, כלומר 40 מ"ר נגרעים מהנכס מסך זכויות הנכס במצב החדש, בהתאם לעובדות שצוינו בחוות הדעת הנדסית בגין הריסת קומת עליית גג לצורך בנייה חדשה על הבית הישן, הרי יתרת הזכויות להשלמת קומת הגג שייכת לכלל הדיירים. לא לדירת הגג שהופכת על פי תכנית 3729א' לדירת סנדוויץ' אשר מאבדת את תוספת הזכויות על הגג. יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות שהיו על הגג לחלק היחסי ברכוש המשותף ולאו דווקא יוצמדו לנכס הנדון וזאת כי אין לזה סימוכין תכנוני.

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

ה. שכתבנו את חוות הדעת הנגדית לא היינו חשופים לחוות הדעת הנדסיות הקובעות שלצורך בניה חדשה על הישן יש להרוס את עליית קומת הגג. ניתן לנו רק בתגובה. לאור זאת אין מקום לחייב על תכנית 3729א'. הפוגעת במרכיבי הנכס הנדון.

ו. בתחשיב תוספת השטח להשלמת קומת הגג, למעשה על פי שומת המשיבה כ – 40 מ"ר אינם משויכים בלעדי לנכס הנדון אלא לכלל השותפים בחלקה. הזכויות הגיעו מכח תכנית ובהתאם לתקנון בית המשותף הזכויות שייכות לכלל השותפים בחלקה ומתחלקות בהתאם לחלקם היחסי, מדובר בהפיכת דירת גג לדירת סנדוויץ' רגילה.

<u>סיכום</u> – המסקנה המתבקשת כי אין השבחה אישור תכנית 3729א' גם בהתעלם מזכויות הבניה מכח תמ"א 38. אנו נעביר לצדדים תחשיב עדכני [בוורד ובאקסל], בוחן את שווי הנכס במצבו ערב אישור תכנית 3729א' כדירת גג דופלקס עם מרפסת גג. לעומת המצב בהתאם לתכנית החדשה 3729א' בה הדירה מתקבלת הינה אך ורק בגודל הקיים פיזית נכון למועד אישור התכנית. הווה אומר, שאין כל ודאות איכן הזכויות הנגרעות תושלמנה. כלומר, איכן אקבל את הפיצוי, יתרת הזכויות למימוש מחייבות את הריסת חדר הגג הקיים בהיתר על מנת לאשר בניה אחידה בהתאם להנחיות המהנדס ישראל דוד. לאור הסדרת הזכויות בתכנית 3729א' להשלמת עליית הגג יוצא מצב שהזכויות הללו לא שייכות לדירה הנדונה אלא שייכות לכלל הדיירים בהתאם לתקנון הבית המשותף.

<u>אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

<u>התייחסותי לטיעוני שמאית המבקש, כדלהלן:</u>

<u>תכנית 3729א'</u>

ראשית, אני מתנגד לשינוי חזית שחברתי עשתה במהלך הדיון, חברתי מקבלת את חומר שלי ועושה מניפולציות תחשיביות ובבוקר הדיון טוענת שיש תחשיב אחר, היה לה מספיק זמן לקבלת הרשאה מהחת"מ בכדי שאוכל להתכונן ולהתייחס לטענות החדשות.

<u>חברתי טוענת שאני טעיתי</u> – ברצוני לציין שאין טעות או שגגה בחוות דעתי, ואני עומד אחריה. אני חולק על כל מה שחברתי טוענת.

חברתי שוכחת את סעיף 126 לחוק התכנון והבניה, אומר שהזכויות שייכות לדירה מושא חוות הדעת.

מדובר בדירה שגג צמוד אליה כלומר יכולה לממש את זכויותיה ובהתאם לתקנון של רובע 4 [3729א'] מותר להשלים את הקומה ולהוסיף את הקומות הנוספות. מה שלא היה בגג שטוח. התכנית רואה את הסיטואציה הזאת ומגדירה את השלמת הקומה ותוספת קומות עליונות. בהתאם לתחשיב שבוצע על ידי.

חברתי בונה תאוריה שאותם 22.99 מ"ר יהרסו אותם ואז מחלקים לכולם את הזכויות, כפי שטענתי אחרי פסק דין ברגר ותיקון החוק סעיף 126 לחות"ב, הזכויות הם רק של הדירות בקומות עליונות ועל אחת כמה וכמה שהגג צמוד אליה. בנוסף, חברתי טוענת שיש השבחה שלילית, לא בדירה רגיל ולא בדירת הגג. אז בו ונעזוב את הפרויקט של התוספת, ונפעל רק לטובת דירה העליונה מושא הדיון, בלי דחייה, תתקבל דירת דופלקס ומעליה אין שום דבר.

בנוסף, בתוספת מצב קודם אמור להתקזז עם מצב חדש, לכן כל מה שצריך לבצע במצב קודם הריסה וכו' גם במצב חדש [מתקזז ב – 2 מצבים].

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

מר ישראל דוד – מדבר רק על מצב חדש בלבד. במצב קודם בוצעו הוצאות ללא קשר לחוות דעת מר ישראל דוד, של הבניין. מדובר פה רק על הדירה שביצעתי הפחתה של 20,000 ₪.
בחוות דעת החת"מ – קבעת דחייה, הגשנו ערר על הדחייה עקב סיבות של כפל מבצעים, למיטב זכרוני קיבלתי את 12 שנים שקבעת, אין שוני בדחיה לפי קומות. דחיה הינה לכל הפרויקט.
חברתי טוענת שבונים את הממדים – הדירה בקומת הגג מקבלת את התמורה הגבוה ביותר. היזם לא צריך להשאיר את הדייר בקומתו, עושים פיצול של הדירות מרווחים עוד ממ"ד ועוד דירה ועוד שוליות ומעלים אותה לדירה העליונה.
השלמה שייכת לדירת הגג, לפי פסיקה, חקיקה ולפי בינוי בפועל. זה מקרה מיוחד מדובר בגג שלו.
איחוד וחלוקה – לא מדובר באיחוד וחלוקה, זכויות השלמה בקומה עליונה שייכות לדירה מושא חוות הדעת, הזכויות שמעל שייכות באופן יחסי לכלל הדיירים בבניין.

גב' ורד אלון שמאית מקרקעין ומר אריה סודית שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

קיבלנו את החומר של חברי ביום 12.05.2025 בשעות הערב, הדיון ב – 18.05.2025 מדובר בהמון חומר, ואני ידועה שקוראת כל פסיק, רק ביום חמישי בערב סיימתי לקרוא ולהתחיל לחשוב מה התגובה והנה אנו כאן.
אני מניחה שמסמכים הללו היו לפני חברי שהכין את חוות דעתו, ולו היו מוגשים ביחד עם חוות דעתו אז ברור שהיינו מתייחסים לכך בחוות דעתנו הנגדית.
הפער בהגדרה שבין זכות קניין לבין זכות תכנון – צוין תיקון סעיף 126 לחוק התכנון והבניה הדבר לא מרפא את הגדרה בתקנון הבית המשותף שקובע שזכויות בניה חדשות שיתקבלו יתחלקו באופן יחסי.
תכנית 3729א לא חלה רק על דירת הגג, היא חלה על כלל החלקה בשונה מתכניות בנין עיר שקבעו זכות לבנית חדר יציאה לגג לדירות הגג. מכאן, כי הפער של סך התוספת שטח להשלמת הגג איננה מוצמד לנכס הנדון אלא משויך לכלל בעלי הזכויות בחלקה.
הציג השמאי דוגמה להתקשרות עסקית לבעל זכות בדירת גג – אין מדובר במקרה הנדון בניתוח עסקת מימוש תכנית אלא עסקת מכר נכס והדבר שונה ומכאן אין לגזור.
לעניין חוות הדעת הנדסיות שהוצגו – מדובר בנכסים שבהם הדירה שנבנתה על שטח קומת עליית גג החדשה מנותקת מהדירה שמתחת. ובהיתרי הבניה שהוצגו בכתב התגובה בחלק מהנכסים שהוגשו תכניות הרחבה לא היו חדרים על הגג.

אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

בתכנית רובע 4 [3729א'] ישנה הוראה מפורשת שיכול להגדיל את הדירה שלו ולא צריך אף אחד מבעלי הזכויות.
לכן, אם הפרויקט לא כלכלי יבנה לבד.
ראה בקשה להיתר הדירה הצמודה.

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' ורד אלון שמאית מקרקעין ומר אריה סודית שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

דירת הגג יכולה להגדיל רק בהתאם לתכנית קודמת לתכנית 3729א'.
תחשיב עדכני יועבר לצדדים, שמאי המשיבה מתנגד.
<u>בכתב התגובה עמוד 30-29 ישנה טבלת היתרי בניה</u> – בדוגמאות שהובאו, ברחוב דוד, בארלוזורוב, בארי 9, ברנדיס, שדרות צבי. ודוד רמז, לא הייתה קיימת עליית גג בנויה. שדרות סמיט 13 הייתה עליית גג שהורחבה לדירה חדשה במנותק מקומה שמתחת [2 דירות ולא דופלקס].

<u>תכנית 4474 [תכנית ארלוזורוב]</u>

התכנית אינה יוצרת היטל השבחה לאור העובדות שהצגנו לאור מימוש תכנית 3729א', אינה מרפא את הליקויים לנכס הנדון.
<u>בתחשיב שיוגש</u> – שווי במצב לפי תכנית 3729א' אינו משתנה בחוות דעתנו. ומכאן, תכנית 4474 אינה משביחה.
נכון למועד אישור תכנית ארלוזורוב חברי קבע כי במצב קודם אין מבנה על הקרקע וזאת בסתירה לקביעה למצב החדש למועד אישור תכנית 3729א'.
בחישוב השבחה ניתן משקל יחסית גבוה למבנה הקיים ודחייה למימוש הזכויות מכח תכנית 3729א', אציין בנוסף תכנית 3729א' אינה מספקת קיבולת בניה חדשות המאפשרות יתרון כלכלי להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש וזאת בין היתר מגבלות קווי בניה ובניה בנסיגה וכו'.
היתר בניה של הדירה הסמוכה מוכיח את הדחיה במימוש זכויות הן 3729א ו 4474.
בתגובה חברי צירף הרבה כתבות מעיתונים, מכלול הכתבות שצורפו אין בהם כדי ליצר פוטנציאל תכנוני ויש לראות בהם אמרות סתם אשר נועדו להסיט את העקרונות השמאים.
כאן המקום להדגיש שמדובר בנכס ייחודי אשר במצבו הקיים מוערך עם תוספת שווי לאור העובדה כי הוא מהווה דירת גג. התכניות החדשות משנות באופן מהותי את טיב הנכס והופכות אותו לדירה רגילה בבניין ומעקרות את תוספת הייחודיות שהייתה טרם אישור התכנית הן 3729א ו 4474. לאור כך, יש לבחון את השבחה שווי מצב קודם לעומת שווי מצב חדש ולא על פי תוספת זכויות הבניה בלבד.
יש לציין כי לאור תכניות החדשות נשללות מהנכס הנדון זכויות בעלות נופח כלכלי ואיכותי של בריכה וגובה פנים חריג אשר לא יבואו לידי קיום [הם לא ימומשו] תוספות בניה הן מכח תכנית 3729א' ו 4474.
לאור הפירוט בדיון מתייתרת לדון בכל החלטות שמאים מכריעים והכתבות שחברי הציג.
אנו לא סותרים את פרשנות של החת"מ בחלקה.

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>אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>לעניין</u> *"בכתב התגובה עמוד 30-29 ישנה טבלת היתרי בניה – בדוגמאות שהובאו, ברחוב דוד, בארלוזורוב, בארי 9, ברנדיס, שדרות צבי. ודוד רמז, לא הייתה קיימת עליית גג בנויה. שדרות סמיט 13 הייתה עליית גג שהורחבה לדירה חדשה במנותק מקומה שמתחת [2 דירות ולא דופלקס]."* – לא טענתי שיש חדרים על הגג, רצתי להראות את הנחיצות שבדבר כלומר בביצוע בפרויקט, מדובר ברחוב ראשי עם זכויות גדולות יותר.

<u>תוספת שווי</u> – ישנם שומות מכריעות הקובעות עליית שווי בעקבות החיזוק. [אשלח לצדדים].

- <u>השמאית גבע בלטר בגו"ח 6212/405, רח' אלכסנדר ינאי 6, קובעת:</u> עלויות חיזוק והתאמה: "אני מקבלת את עמדת המשיבה, כי החיזוק תורם לשווי הדירות והינו חלק מהביסוס של תוספות הבניה".
- <u>השמאי עאטף עאלם בגו"ח 6959/41-2, רח' סוקולוב 95 מצטט פס"ד ו.ערר:</u> "עלויות חיזוק המבנה תורמות לשווי המבנה. מה גם שצורך זה קיים גם במצב קודם ולכן לא נכון לזקק עלויות חיזוק".
- <u>השמאית נורית ג'רבי בגו"ח 6957/197-20, רח' אלקלעי 5, קובעת:</u> תוספת קונסטרוקטיבית: "מאחר שעסקינן בתוספת בניה לבניין קיים, שחוזק לכוחות אופקיים, אך אינו בנוי לשאת את העומסים האנכיים שיווצרו מתוספת הקומות, תידרש הקמת קונסטרוקציה חיצונית לתמיכה בקומות החדשות, שתתחבר למבנה הקיים. תוספת זו נדרשת בשני המצבים ולפיכך לא מצאתי שיש בה כדי להשפיע על שווי ההשבחה".
- <u>השמאית שושי שרביט שפירא בגו"ח 6906/11-14, רח' סירקין 30, קובעת:</u> עלויות עודפות בגין בינוי חדש על ישן: "לאור קיומו של מבנה ובהתאם לשומות מכריעות אחרות שלי, תוספת בניה מחייבת התאמה לבנוי הקיים ומייקרת את עלות הבניה, יש להשתמש בכלים מיוחדים בשל מגבלות נגישות...מגבלות אלו מייקרות את עלויות הבניה לשטח היחסי הנוסף. הערכתי כי ההתייקרות מגלמת מרכיבים בשיעור 20% מעלות הבניה הנדרשת המוערכת בכ-6,000 ₪ (בהתאמה למחירון דקל). עלות זו אינה כוללת את עלות חיזוק הבניין בהתאם לתמ"א 38, שכן עלות זו תורמת לשווי הדירות הקיימות".

<u>תכנית 4474 [תכנית ארלוזורוב]</u>

נותנים זכויות לבניית בריכת שחיה [אין שום הבדל].

<u>השימוש המטב</u>י – חברתי, טוענת אם במצב הקודם השימוש המטבי תוספת על הקיים, אזיי גם במצב החדש – אני חלוק על כך, הכל תלוי בכמות תוספת הזכויות הבניה אנו מצויים בפסק דין ציון פימיני. במצב הקודם תכנית הרובע לתכנית ארלוזורוב עלו מחירים בעשרות אחוזים, ישנה התקצרות בזמן הדחיה צריך להיות פחות מ – 12 שנה ביחס למצב הקודם.

ראה פירוט נרחב בתגובתי לאלמנטים אחרים.

תכנית אבן גבירול ותכנית ארלוזורוב באותה ראיה, מתייחסות למצב קודם בעניין התמ"א. בכתבות שהצגתי ראיתי לנכון לראות את המצב הקודם.

מצב את הפסיקה ואת הכרעה של מר דוד בריל [עמוד 2 לתגובתי] בנוסף.

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' ורד אלון שמאית מקרקעין ומר אריה סודית שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>תמ"א 38 ותכנית ארלוזורוב</u> – הטענה נכונה, חישוב זכויות לפי תכנית 3729א', הדבר עומד בסתירה של כדאיות כלכלית להרחיב את הדירה, על פי הזכויות 3729א' רק להרחבת הדירה הנדונה. כי הדבר מונע את מימוש יתרת זכויות הבניה מכח תכנית 3729א'.
במצב חדש ערב אישור תכנית ארלוזורוב – מצויים עם אותן זכויות, של אפשרות הרחבה של המבנה עם אותן בעיות קנייניות הנובעות מהגדרת התכנית 3729א', השימוש הטוב והיעיל ערב אישור תכנית 4474 הוא התרת המבנה על כנו ולא הריסה עקב מהות הנכס הייחודי שלנו. לתכנית 4474 ישנה הסכמה שהשימוש הטוב והיעיל הריסה של כלל המבנה. אנו חלוקים בעניין אחוז נטו ברוטו.
ישנו תחשיב שלקחנו 0.9 של חברי וגם פה אין השבחה.
זה מוכיח את הטענה שאין כדאיות להשלמת הקומה. רק כדי להרחיב את הדירה בגג.

<u>אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

חברי טוען שהדבר דומה שלא הוסיפו את הזכויות ב – 2024 זה מעיד שצריך לקחת 2018 – ראשית, הדחיה 12 שנה לכן עוד לו הגענו למועד הזה, שנית זה סובייקטיבי.
נניח הנחה לא במקרה הזה, מותר לבנות על הגג 23 מ"ר, ואז הגדילו ל 40 מ"ר ואז הגדילו ל 60 מ"ר, לא מנכים כל פעם הוצאות התאמה פעם על פעם. הוצאות התאמה הם כסף, דחיה זה כסף, נלקח פעם אחד, לא כל פעם מקזזים בכל שלב. אין שמאי מכריע שקיבל טענה זו.

<u>גב' ורד אלון שמאית מקרקעין ומר אריה סודית שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>היתרי בניה שהוצגו על ידי חברי</u> – אין בהם את הבעיה כפי שאצלנו.

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

הכרעה

הכרעות במחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

אומדן השבחה לעניין תכנית תא/3729/א' [רובע 4]

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

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

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

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

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

הארה

בכל אחת מהחלופות, שמאי הצדדים תמימי דעים כי במקרה דנן, "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני החדש" הנובע מכוח תכנית תא/3729/א' מכוסה תחת ההגדרה של "זכויות מוקנות".

המחלוקת נסובה רק לעניין "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני הקודם" אשר יש להביאו בחשבון.

הפרשנויות המשפטיות שהצדדים טוענים אליהן, ל- "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני הקודם", הינם, כדלהלן:

חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר "בתכנית שקופה" [כהגדרת המשיבה, להלן: "שווי אפס לתמ"א 38"].
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

המשיבה תומכת את עמדתה בהחלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, כדלהלן, ציטוט:

" סוף דבר בהקשר זה, מסקנתו הינה כי אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3. ".

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

חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקש"]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקש, כי "במצב הקודם" **יש** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"] – להלן עמדתי

חלופה זו מתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט פסק לפיה, כי "במצב הקודם" **יש** להביא את **הפוטנציאל** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

חלופה זו נתמכת בהחלטת כבוד בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, מיום 08.01.2024, מס' תיק עמ"נ 18618-12-22 מר לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו כדלהלן, ציטוט:

" לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" ..."

במועד כתיבת החלטתי זו העמדה המשפטית שנקבעה על ידי כבוד בית המשפט ולאור זאת החבות בהיטל השבחה הינה בהתאם לחלופה זו.

קביעת מקדמי התאמה לרמת הודאות הסבירה ל"סל" הזכויות התכנוניות ערב המועד הקובע

- תמ"א 38 על תיקוניה [בגילום מסמך המדיניות, לקומה וחצי]: עבור הקמת הקומה החמישית מקדם 2/3, עבור קומת גג חלקית [בתוספת מרפסת גג] מקדם 2/3, עבור הקמת קומה שישית מקדם 0.1 [סבירות נמוכה].
- תכנית תא/3729/א: מדובר בתוכנית מאושרת, שרמת הוודאות בה גבוה המהווה כייחוס ולכן מקדם 1.

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>מחלוקת אודות קיומה של השבחה עקב – "עליית שווים של מקרקעין"</u>

כידוע לכל, קיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר / עסקה" ו- "שווי".
"מחיר / עסקה", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים, סביב אותה עסקה ספציפית.

על אף זאת, לעתים הקונה לחוץ ומשלם תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק, בעוד לעתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל תמורה נמוכה אשר איננה משקפת שווי שוק.
יתר על כן, ישנם מקרים מסוימים בהם קיים קונה/מוכר אשר מוכן לשלם/לקבל תמורה אשר אינה משקפת את שווי השוק של הנכס ומדי פעם זה נובע גם מטעמים אישיים של הקונה/מוכר [דוג': ייתכן מצב בו קונה בעל חיבה לנכסים היסטוריים בעלי אלמנטים ארכיטקטוניים יהיה מוכן לשלם עבור מקרקעין המסווג בייעוד לשימור תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק].

מאידך, "שווי", מהווה נתון אובייקטיבי המשקף סכום סביר "בין קונה מרצון למוכר מרצון", לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

בפועל, השווי נקבע כממוצע של מחירים / עסקאות [שכל אחד מהם מהווה בפני עצמו נתון סובייקטיבי], ככל שישנם כמות עסקאות גדולה יותר סביר להניח שהפיזור של העסקאות מעל לשווי השוק ומתחת לשווי השוק מתקזזות להן, כך שהתוצאה המקבלת הינה "שווי" [נתון אובייקטיבי].

לרוב, הדרך האידיאלית לבחינת ההשבחה הינה ניתוח מחירים/עסקאות השוואה טרם ולאחר המועד הקובע של גורם ההשבחה [אישור תכנית/הקלה/שימוש חורג כמוגדר בחוק], אך השוואה כזו אינה בהכרח מבטאת נכונה את מקור עליית/ירידת השווי.

בחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה אינה בהכרח מייצרת תמונה אמיתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישמה. יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות מלאה אלא רק קרבה לוודאות.

לפיכך, הדרך בה יש למדוד את ההשבחה בנטרול הציפיה והשונות הקיימת בנכסי ההשוואה בצורה המדויקת ביותר באופן היחסי, הינה ע"י דרך תורת התועלת, המהווה ככלי בסיסי בתורת השמאות המייצרת מכנה משותף לכימות ההנאה הכלכלית המופקת מהנכס [הנכס בכללותו מורכב מחבילת תועלות כלכליות שניתן להפיק ממנו ובאמצעות תורת התועלת ניתן לפצל למשקלים יחסיים את התועלת מכל רכיב ורכיב].

במקרה דנן, אנו עסקינן ב- "עליית שווים של מקרקעין", ולכן, בהתאם לתורת התועלת, פונקציית הערך של הקונה / מוכר נמדדת בהתאם למראית עיניו, נקודת ההתייחסות, וגודל השינוי [רווח או הפסד] לתועלת המופקת מכל מרכיב ומרכיב של המקרקעין בנפרד.

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

<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל"</u>

הן עפ"י הוראות התכנית והן עפ"י מסמכי המדיניות, לרוב, "סל" זכויות הבניה במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עולה על המותר במימוש ע"י מסלול של "חיזוק ותוספת בניה על הקיים".

אף על פי כן, בחינת "השימוש הטוב והיעיל" מונעת ממגוון רחב של שיקולים כלכליים ו/או תכנוניים ו/או משפטיים, בד בבד למאפייני השוכרים/המשכירים, מרכיב הבעלות בכל נכס, והאינטרס האישי של כל אחד מהם.

יחד עם זאת, הנני סבור כי בחינת "השימוש הטוב והיעיל" אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע"י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בשני מצבי התכנון אלא יש לבחון את היתכנות קיומה של החלופה בכל מקרה לגופו.

לעיתים על פניו נראה שפרויקט במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מציג יתרונות ברורים על פני מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", אך ניתוח מעמיק יכול להראות כי לא תמיד הדבר אפשרי מבחינה כלכלית ו/או תכנונית ו/או משפטית.

להלן, מס' דוגמאות לשיקולים ופרמטרים אשר עומדים, בין היתר, מול עיניו של היזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין:

א. לעתים, תרומת המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין מאיינת את תוספת "סל" זכויות הבנייה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

ב. בקביעת שווי למימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין את השבחה בשל הדחיה והסיכוי להתגשמותו.

ג. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" קיימת מורכבות חוזית מורכבת יותר [כגון: דרישת ערבויות גבוהות יותר, קשיים ומחלוקות לאורך זמן ההתקשרות וכיו"ב], וזאת באופן יחסי להשוואה למסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ד. במגרשים רבים לא ניתן להסדיר פתרון חנייה לפי תקן לכל היחידות בבניין החדש.

ה. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" נדרש אחוז הסכמה גבוה יותר של מס' בעלי הזכויות ביחידות בבניין, זאת בהשוואה למסגרת במסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ו. לעתים, מימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עלול לשנות את החלק היחסי ב- "סל" זכויות הבניה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

<u>מסקנה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני בדעה כי יש להבין שבתחום ההתחדשות העירונית לא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית.

לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, "השימוש הטוב והיעיל" הינו במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", זאת לצד העובדה כי במצב הקיים, קיימת תרומה של המחוברים הבנויים בפועל לשווי הנכס מושא ההחלטה ובשילוב המצב המשפטי הקיים בהצמדת זכויות הבניה לנכס מושא ההחלטה, ואסביר.

באופן מופשט, בהינתן תכנית בניין עיר תקפה ומאושרת, סביר להניח כי מבחינה מספרית אבסולוטית [מוחלטת], "סל" זכויות בנייה המתקבל במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" יעלה על "סל" זכויות הבנייה המתקבל במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", דהיינו, ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש.

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

על אף זאת, ידוע לכל כי כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין לא יבחן את האלטרנטיבה של מימוש "סל" זכויות בנייה, ככל וישנו, במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש", רק בהסתמך על המבחן האמפירי – האם ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש, בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

אדרבא, הנני סבור כי בראש ובראשונה כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין ינסה לחזות מבחינה היפותטית האם היתרה המספרית של זכויות הבנייה הנוצרת ברמת ההפרש בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", גדולה יותר או לכל הפחות שווה, הן מבחינת כמותית, והן מבחינת השווי הכלכלי, כל זאת בהשוואה לשווי המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין, לרבות תקבולי השכירות העתידיים להתקבל בתקופת הבניה וכיו"ב, ורק לאחר מכן יוכל להסיק את מסקנתו אודות "השימוש הטוב והיעיל" לאור המצב המשפטי הקיים במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" לעומת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

לאחר שהתעמקתי ובחנתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס מושא ההחלטה, לצד ההחלטה אשר ערך הח"מ בבניין הנתון בו מצוי הנכס מושא ההחלטה [מס' בקשה / מינוי 2634-2021], בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון כי שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן הינו בסך של 23,000 ₪.

<u>בעניין קשיי נגישות ואילוצי בנייה</u>

הנני סבור כי כל קשיי הנגישות ו/או אילוצי הבנייה [כגון: חסימת דרכי גישה, הקצאת מקום התארגנות לפריקת ציוד כבד לרבות חומרי בנייה, וכיו"ב] אשר עלולים להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו, מגולמים במשולב בשווי מ"ר קרקע מבונה בו נקטתי דלעיל.
היות וכך, בעת עריכת תחשיבי לא אביא הפחתה קונקרטית נוספת בגין מרכיבים אלו.

<u>בחינת מקדמי התאמה – מושע, מורכבות משפטית ו/או תכנונית, בנייה חדשה על גבי בנייה קיימת, דחייה</u>

בבניין הנתון נערכה בעבר החלטות על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 2634-2021].

היות וכך, מקדמי ההתאמה הובאו בחשבון בהתאם להחלטות אלה.

<u>הצורך בפתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום קרן/כופר חניה</u>

בבניין הנתון נערכה בעבר החלטות על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 2634-2021].

היות וכך, מקדמי ההתאמה הובאו בחשבון בהתאם להחלטות אלה.

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

<u>בחינת מקדמים אקוויוולנטיים לתוספת זכויות הבנייה בשטח קומת הגג</u>

כידוע לכל, שווי מ"ר קרקע מבונה נגזר ממוצע מחירים של מגוון עסקאות השוואה [דירות בעלות מאפיינים שונים].

במקרה דנן, אנו עסקינן בדירה יוקרתית אשר עתידה להתמקם בקומה העליונה של הבניין, אשר מתאפיינת בייחודיות לעומת שאר הדירות בבניין.

ייחודיות זאת באה לידי ביטוי, בין היתר, בפרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

לרוב, שטח התוספת בקומת הגג מורכב משטח בנוי בעוד יתרתו משמשת כמרפסת שמש פתוחה.

לאור זאת, הנני סבור, כי הצורה המדויקת לאמוד את שווי תוספת זכויות הבנייה בקומת הגג הינה על ידי מתן מקדמי תועלת נפרדים לשטח הבנוי ולשטח המרפסת.

בעת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם בשיעור של 120% לשטח הבנוי המגלם את הייחודיות המתבטאת בקומה זו [פרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב], ולשטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית מקדם בשיעור של 30%.

<u>הערה כללית בעניין מקדמי התועלת</u>

יוער כי מקדמי התועלת בהן נקטתי דלעיל בשיעור של 120% לתוספת זכויות הבנייה העיקריות בשטח קומת הגג, ובשיעור של 30% לשטח מרפסת הגג, מתבססים ומגלמים, בין היתר, מגוון פרמטרים כגון: פרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", בנית תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

לפיכך, הנני סבור כי תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'], גורמות לתולדה של מגוון פרמטרים "במצב החדש" [כפי שמצוין דלעיל], שכפועל יוצא מהן נוצר "יתרון" לזכויות הבנייה העתידיות בקומת הגג [לרבות מרפסת הגג] אשר לא היה קיים "במצב הקודם", דהיינו, טרם אישורן של תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'], כגון: מתן אפשרות לבנית תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, מיקום דירות הגג בקומה גבוהה יותר [לאחר תוספת הקומה/ות החדשה/ות], מתן אפשרות לבניית בריכת שחיה בתחום מרפסת הגג וכיו"ב.

<u>הערה בעניין אומדן עלויות בנייתה של בריכת השחייה</u>

<u>ראשית</u>, להלן ציטוט רלוונטי של האמור בסעיף 6.1.ד'[9] להוראות תכנית תא/3729/א':

" תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון... "

להבנתי, המילה "תותר" מעניקה לבעל הזכויות את אפשרות הבחירה אודות הקמת בריכת השחייה, דהיינו, ככל ובעל הזכויות סבור כי העלות הכלכלית של הקמת בריכת שחיה עולה על התועלת אשר ניתן להפיק ממנה, הרי איננו מחויב לבצע את הקמתה.

<u>שנית</u>, בהתאם לרשום דלעיל, הבאתי בחשבון מקדם תועלת בשיעור של 30% ליתרת שטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית.

היות וכך, הנני סבור כי מקדם תועלת זה, מגלם בתוכו, בין היתר, את מרכיב זכויות הבנייה של בריכת השחייה.

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

<u>עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה [לרבות שימוש הביניים בתקופה זו]</u>

<u>ראשית</u>, לטעמי, ככל וקיים בניין מגורים ותיק, אשר עתיד לעבור תהליך במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה", סביר להניח, כי ביום בו תהליך זה יבוא לידי מימוש, כפועל יוצא ממנו תיווצר עליית ערך בשווין של הדירות הממוקמות בבניין, אשר לכל הפחות מאיינת, הן את העלות הכספית הנדרשת לצורך חיזוקו של הבניין, והן את המורכבות הביצועית המתלווה לכך, קרי, התקשרות חוזית מול קבלן / יזם, ו/או מטרדי רעש ו/או מפגעי בניה וכיו"ב.

<u>שנית</u>, חיזוק הבניין ושיפוצו תורם ליציבותו ומראהו החיצוני, ומהווה בכך, בין היתר, השבחה חיצונית.

<u>שלישית</u>, לנוכח העובדה כי הבניין הנתון הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי המאה הקודמת, הרי שגם במצב הקיים, טרם אישורן של תכניות הרובעים [להלן: תכנית תא/3616/א', ו/או תא/3729/א'], היה צורך בחיזוקו ושיפוצו.

מהכלל אל הפרט, **<u>אינני</u>** סבור שבמקרה דנן, קיימת מובהקות מוחלטת כי אופן מימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3729/א', באם ישנו, מחייב את התערבותו של צד ג' – קבלן ו/או יזם אשר ילווה את הפרויקט, יישא בעלויות ההקמה וכיו"ב, ומנגד ידרוש לקבל את כלל זכויות הבנייה הנוספות הנובעות מכוח תכנית תא/3729/א' על מנת לייצר רווח ראוי.

<u>מסקנה</u>

לאור זאת, הנני סבור, כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הצורך בחיזוקו ושיפוצו של בניין קיים רק אם במצב הקודם [טרם אישור התכנית] לא היה צורך בכך.

דרישת הוועדה לחיזוק המבנה בהתאם לסעיפים 4.1.3. (1) ו- 6.5. א' להוראות התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות תקן ישראלי 413 ועדכוניו.

לסיכומו של דבר, לאור כל האמור דלעיל, הנני דוחה את טענת שמאית המבקש.

<u>בעניין גובה שכר הדירה בתקופת חיזוק ושיפוץ המבנה</u>

הנני סבור כי כל פגיעה ו/או הפרעה, אם וכאשר נוצרות בעת חיזוק ושיפוץ המבנה, מגולמות במשולב בהשבחת הנכס, בחיזוקו, וכן במקדמי ההתאמה [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל אודות מקדמי ההתאמה], לפיכך, הנני בדעה כי אין להביא בחשבון הפחתה קונקרטית נוספת בגין המרכיבים הללו.

<u>בעניין התקנת מעלית נוסעים</u>

בעת עריכת תחשיבי הובא בחשבון כי שטח מעלית הנוסעים, לרבות שטח חדר המכונות המיוחס אליה מתקזז בין שני מצבי התכנון.

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

<u>היתכנות פיזית וכלכלית למימוש הזכויות הנוספות, השימוש הטוב והיעיל בנכס וקונטור הקומה</u>

<u>בחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס</u>

בבניין הנתון נערכה בעבר החלטות על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 2021-2634].

היות וכך, מקדמי ההתאמה הובאו בחשבון בהתאם להחלטה זו.

<u>שטח התוספת לכלל הבניין</u>

בבניין הנתון נערכה בעבר החלטות על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 2021-2634].

היות וכך, "שטח התוספת לכלל הבניין" [להלן: "חישוב שטח קומה טיפוסית" ו/או "חישוב שטח קומת הגג"] הובא בחשבון בהתאם להחלטה זו.

<u>שטח התוספת לכלל הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב</u>

בבניין הנתון נערכה בעבר החלטות על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 2021-2634].

היות וכך, "שטח התוספת לכלל הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38" [להלן: "חישוב שטח קומה טיפוסית" ו/או "חישוב שטח קומת הגג"] הובא בחשבון בהתאם להחלטה זו.

<u>הארה לעניין חישוב כלל השטחים</u>

יוער, למען הסר ספק, השטחים המופיעים דלעיל הינם בקירוב בלבד ונועדו למטרת החלטה 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

תחשיבים

תחשיב חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

עמדת המשיבה נתמכת בין היתר, בהחלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, התחשיב כדלהלן:

מצב חדש

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	243.85 מ"ר	1	1	244 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	255.56 מ"ר	1.2	1	307 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	9.26 מ"ר	0.3	1	3 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל				**553 מ"ר**

השבחה

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון	553 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 12,725,900
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם הפחתה עבור 3 מקומות חניה]	- ₪ 150,135
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 12,575,765
מקדם משוקל [מושע, מורכבות תכנונית ו/או משפטית, בניה חדשה על גבי ישנה, דחיה/אי וודאות]	0.459
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 5,772,276
השבחה לנכס מושא ההחלטה [68/885 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 450,040**

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

תחשיב חלופה שנייה [עמדת המבקש]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקש, כי "במצב הקודם" **יש** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

מצב קודם

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	222 מ"ר	1	1	222 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	111 מ"ר	1.2	1	133 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	111 מ"ר	0.3	1	33 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**389 מ"ר**

מצב חדש

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	222 מ"ר	1	1	222 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	174 מ"ר	1.2	1	209 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	48 מ"ר	0.3	1	14 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל				**445 מ"ר**

השבחה

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון	57 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 1,304,100
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם הפחתה עבור 6 מקומות חניה]	- ₪ 332,849
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 971,251
מקדם משוקל [מושע, מורכבות תכנונית ו/או משפטית, בניה חדשה על גבי ישנה, דחיה/אי וודאות]	0.459
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 445,804
השבחה לנכס מושא ההחלטה **[68/885 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל**	₪ **34,760**

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

תחשיב חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"] – – עמדתי למועד מתן החלטה

חלופה זו מתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט פסק לפיה, כי "במצב הקודם" **יש** להביא את **הפוטנציאל** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

חלופה זו נתמכת על ידי עמדת בהחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, מיום 08.01.2024, מס' תיק עמ"נ 18618-12-22 מר לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, התחשיב כדלהלן: חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

מצב קודם

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	271 מ"ר	1	2/3	181 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	271 מ"ר	1	0.1	27 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	126 מ"ר	1.2	2/3	101 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	146 מ"ר	0.3	2/3	29 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**337 מ"ר**

מצב חדש

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	167 מ"ר	1	1	167 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	121 מ"ר	1.2	1	145 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	46 מ"ר	0.3	1	14 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל				**326 מ"ר**

השבחה

במקרה דנן אין חבות בהיטל השבחה.

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

אומדן השבחה לעניין תכנית תא/4474 [תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב]

מחלוקת משפטית בין הצדדים לעניין בחינת "השימוש הטוב והיעיל"

בהתאם להוראות התכנית "סל" זכויות הבניה במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עולה על המותר במימוש ע"י מסלול של "חיזוק ותוספת בניה על הקיים".

אף על פי כן, בחינת "השימוש הטוב והיעיל" מונעת ממגוון רחב של שיקולים כלכליים ו/או תכנוניים ו/או משפטיים, בד בבד למאפייני השוכרים/המשכירים, מרכיב הבעלות בכל נכס, והאינטרס האישי של כל אחד מהם.

יחד עם זאת, הנני סבור כי בחינת "השימוש הטוב והיעיל" אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע"י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בשני מצבי התכנון אלא יש לבחון את היתכנות קיומה של החלופה בכל מקרה לגופו.

לעיתים על פניו נראה שפרויקט במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מציג יתרונות ברורים על פני מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", אך ניתוח מעמיק יכול להראות כי לא תמיד הדבר אפשרי מבחינה כלכלית ו/או תכנונית ו/או משפטית.

להלן, מס' דוגמאות לשיקולים ופרמטרים אשר עומדים, בין היתר, מול עיניו של היזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין:

א. לעתים, תרומת המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין מאיינת את תוספת "סל" זכויות הבנייה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

ב. בקביעת שווי למימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין את השבחה בשל הדחיה והסיכוי להתגשמותו.

ג. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" קיימת מורכבות חוזית מורכבת יותר [כגון: דרישת ערבויות גבוהות יותר, קשיים ומחלוקות לאורך זמן ההתקשרות וכיו"ב], וזאת באופן יחסי להשוואה למסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ד. במגרשים רבים לא ניתן להסדיר פתרון חנייה לפי תקן לכל היחידות בבניין החדש.

ה. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" נדרש אחוז הסכמה גבוה יותר של מס' בעלי הזכויות ביחידות בבניין, זאת בהשוואה למסגרת במסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

מסקנה

לאור כל האמור לעיל, הנני בדעה כי יש להבין שבתחום ההתחדשות העירונית לא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית.

לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, "השימוש הטוב והיעיל" צריך להיבחן ב – 2 חלופות, חלופה ראשונה – הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", זאת לצד העובדה כי במצב הקיים, קיימת תרומה חיובית של המחוברים הבנויים בפועל התורמים לשווי הנכס מושא ההחלטה ובשילוב המצב המשפטי הקיים בהצמדת זכויות הבניה לנכס מושא ההחלטה, ואסביר.

באופן מופשט, בהינתן תכנית בניין עיר תקפה ומאושרת, סביר להניח כי מבחינה מספרית אבסולוטית [מוחלטת], "סל" זכויות בנייה המתקבל במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" יעלה על "סל" זכויות הבנייה

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

המתקבל במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", דהיינו, ישנה יתרה מספרית חיובית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש.

על אף זאת, ידוע לכל כי כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין לא יבחן את האלטרנטיבה של מימוש "סל" זכויות בנייה, ככל וישנו, במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש", רק בהסתמך על המבחן האמפירי – האם ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש, בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

אדרבא, הנני סבור כי בראש ובראשונה כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין ינסה לחזות מבחינה היפותטית האם היתרה המספרית של זכויות הבנייה הנוצרת ברמת ההפרש בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", גדולה יותר או לכל הפחות שווה, הן מבחינת כמותית, והן מבחינת השווי הכלכלי, כל זאת בהשוואה לשווי המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין, לרבות תשלומי השכירות העתידיים להשתלם בתקופת הבניה וכיו"ב, ויתרת רווח יזמי, ורק לאחר מכן יוכל להסיק את מסקנתו אודות "השימוש הטוב והיעיל" לאור המצב המשפטי הקיים במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" לעומת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

<u>סיכום ביניים לבחינת השימוש הטוב והיעיל</u>

מסקנתי, "השימוש הטוב והיעיל" / "השימוש המיטבי", במכר יבחן ב – 2 חלופות, כדלהלן:

<u>חלופה א' - חיזוק ותוספת על הבניין הקיים.</u>

בבחינתי, את סל הזכויות "במצב החדש" קרי הוראות תכנית תא/4474, במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", לעומת סל הזכויות "במצב הקודם" בהתאם להוראות תכנית תא/3729/א' "רובע 4".

בהתאם להוראת סעיף 4.1 [יב'] לתכנית תא/4474 ציטוט "***<u>הוראות לחיזוק ותוספת למבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/3616/א ו-תא/3729/א".</u>***

כלומר, הוראות תכנית תא/4474 "במצב החדש" חופפת להוראות תכנית תא/3616/א' "במצב הקודם", כתוספת למבנה הקיים, ולפיכך הנני סבור כי לא חלה השבחה במימוש, כתוספת למבנה הקיים.

<u>חלופה ב' – הריסה ובניה מחדש.</u>

לאור תוצאת חלופה א', השבחה תבחן בחלופת הריסה ובניה מחדש, כאשר חלופת השבחה הגבוהה מבניהם [חלופה א' לעומת חלופה ב'], מהווה את השימוש הטוב והיעיל לצורך בחינת השבחה בעת מכר הזכויות, בנכס מושא החלטה.

לאור האמור לעיל, ההשבחה תבחן כהפרש בסל הזכויות המוענקות בתכנית תא/4474 לבין סל הזכויות המוענקות בתכנית תא/3729/א' למועד הקובע [כלומר, בחינת הדלתא / הפרש הזכויות] ומתן דחייה למימושן המבטא את הסיכון הכרוך בכך.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

ראשית, שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן.

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

שנית, לאחר שהתעמקתי ובחנתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס מושא ההחלטה, לצד בחינתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי הצדדים בחוות דעתם, הנני סבור כי שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 35,000 ₪ עליו הסכימו הצדדים הינו סביר ואף חושב על הצד הזהיר השמרני.

לפיכך בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון כי שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן הינו בסך של 35,000 ₪.

<u>בחינת מקדמים אקוויוולנטיים וסך שטחי הבניה המותרים</u>

ראשית, שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות המקדמים האקוויוולנטיים הראויים לקומת הקרקע, קומת היציע, קומות הביניים וכן קומות הגג ומרפסת הגג.

שנית, שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות שטח הבניה המותר על פי הוראות התכניות הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב החדש".

<u>סיכום</u>

בבחינתי הן את המקדמים האקוויוולנטיים והן את שטחי הבניה שהובאו בחשבון בחוות דעתם של הצדדים הנני סבור כי חושבו ונקבעו על הצד הזהיר והשמרני ולפיכך אאמצם בעת עריכת תחשיבי.

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

תחשיב

תחשיב חלופה שניה [להלן: "הריסה מבניה מחדש"]

סל זכויות במקרקעין ב"מצב קודם" - בהתאם לתכנית תא/3729/א' [רובע 4]						
מרכיב	**שטח ברוטו**	**מקדם יחס ברוטו/נטו**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי'**	**שווי למ"ר מבונה**	**תוצאה**
קומת קרקע	251.60 מ"ר	66%	1.2	199.27 מ"ר	₪ 30,000	₪ 5,978,016
קומה 1	302.60 מ"ר	80%	1	242.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,472,800
קומה 2	302.60 מ"ר	80%	1	242.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,472,800
קומה 3	302.60 מ"ר	80%	1	242.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,472,800
קומה 4	302.60 מ"ר	80%	1	242.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,472,800
קומה 5	302.60 מ"ר	80%	1	242.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,472,800
קומה 6	302.60 מ"ר	80%	1	242.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,472,800
קומת גג	217.60 מ"ר	80%	1.2	208.90 מ"ר	₪ 35,000	₪ 7,311,360
מרפסת גג	85.00 מ"ר	-	0.3	25.50 מ"ר	₪ 35,000	₪ 892,500
סה"כ שווי "מצב קודם", במעוגל						**₪ 65,018,676**

סל זכויות במקרקעין ב"מצב קודם" - בהתאם לתכנית תא/3729/א' [רובע 4]						
מרכיב	**שטח ברוטו**	**מקדם יחס ברוטו/נטו**	**בניה מקסימלית**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי'**	**שווי למ"ר מבונה**	**תוצאה**
קומת מרתף	408.50 מ"ר	100%	50%	0.6	122.55 מ"ר	₪ 30,000	₪ 3,676,500
קומת קרקע	346.34 מ"ר	66%	85%	1	194.30 מ"ר	₪ 30,000	₪ 5,828,902
קומת יציע	287.84 מ"ר	80%	85%	0.6	117.44 מ"ר	₪ 30,000	₪ 3,523,162
קומה 2	346.34 מ"ר	80%	85%	1	235.51 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,242,892
קומה 3	346.34 מ"ר	80%	85%	1	235.51 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,242,892
קומה 4	346.34 מ"ר	80%	85%	1	235.51 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,242,892
קומה 5	346.34 מ"ר	80%	85%	1	235.51 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,242,892
קומה 6	346.34 מ"ר	80%	85%	1	235.51 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,242,892
קומה 7	346.34 מ"ר	80%	85%	1	235.51 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,242,892
קומה 8	346.34 מ"ר	80%	85%	1	235.51 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,242,892
קומת גג תחתונה	229.34 מ"ר	80%	85%	1.2	187.14 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,549,950
קומת גג עליונה	229.34 מ"ר	80%	85%	1.2	187.14 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,549,950
מרפסת גג	79.56 מ"ר	100%	100%	0.3	23.87 מ"ר	₪ 35,000	₪ 835,380
סה"כ שווי "מצב חדש", במעוגל							**₪ 84,664,089**

השבחה

מרכיב	**תוצאה**
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 19,645,413
מקדם משוקלל - מגלם דחיה בהתאם למדרגה הקודמת וללא מקדם בניה חדשה על בניה ישנה	0.57375
השבחה מלאה לבניין בשלמות - בדחיה	₪ 11,271,555.48
השבחה לנכס מושא ההחלטה [68/885 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 878,799**
היטל השבחה לנכס מושא ההחלטה [68/885 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 439,400**

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. <u>החלטה</u>

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

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

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

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

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כתת חלקה: 16, חלקה: 599, גוש: 6108, רחוב ארלוזורוב 155, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", תל-אביב - יפו [הדירה, כמוגדרת על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 26.09.2024, כדלהלן:

<u>חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]</u>

<u>במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 ומסמכי המדיניות אינם חלות</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **<u>אין</u>** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

עמדת המשיבה נתמכת בין היתר, בהחלטת כב' וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, בעניין תכנית תא/3729 א' (להלן: "תכנית רובע 4").

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	17.06.2018	₪ 450,040	₪ 225,020
תא/4474	21.01.2024	₪ 878,799	₪ 439,400

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>חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקש"]</u>

<u>במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 מהווה זכויות מוקנות בוודאות מלאה [100%]</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקש, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	17.06.2018	₪ 34,760	₪ 17,380
תא/4474	21.01.2024	₪ 878,799	₪ 439,400

<u>חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"] – להלן עמדתי לתשלום ההיטל</u>

חלופה זו מתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט פסק לפיה, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

חלופה זו נתמכת על ידי החת"מ, בפסיקת כבוד בית המשפט לענייניים מנהליים בתל אביב – יפו, מיום 08.01.2024, מס' תיק עמ"נ 18618-12-22 מר לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו כדלהלן, ציטוט: *" לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" ..."*.

לאור הפסיקה הקיימת ביום מתן החלטתי זו, אזי יש לשלם היטל השבחה בהתאם לחלופה זאת.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	17.06.2018	אין חבות בהיטל השבחה	
תא/4474	21.01.2024	₪ 878,799	₪ 439,400

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.

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. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 08.08.2025.

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