תאריך: 09.01.2023
מס' בקשה/מינוי: 327-2022
מספרנו: 3826

לכבוד

המבקשות – גב' נירה אלמגור, גב' דורית אופין

באמצעות מר דני טרשנסקי שמאי מקרקעין
באמצעות מר גיא אימבר שמאי מקרקעין
דוא"ל: dani@ktap.co.il

המשיבה – הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il

באמצעות מר יונתן לוי שמאי מקרקעין
באמצעות מר יוחאי חן שמאי מקרקעין
דוא"ל: office1.levi@gmail.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6902 **חלקה:** 56 **ת"ח:** 5 **כתובת:** רח' ארלוזורוב 10 פינת רח' ברנשטיין אדוארד 28[1]
שכ' הצפון הישן - חלק צפוני, (רובע 3), ת"א-יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 327-2022 מיום 16.02.2022, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית רובע 3, תא/3616/א.

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להסכם מכר מיום 12.10.2021).

מהות הנכס: דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה השניה[2] בבניין מגורים בבניה וותיקה בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג[3], מעל קומת עמודים חלקית (עם מגורים) ומרתף חלקי (מקלט).

3. מועד דיון

ביום 23.05.2022, קיימתי דיון[4] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] בהתאם לכתובת הנכס כמפורט בהעתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה מיום 30.01.2022 וכמופיע במערכת GIS אינטרנטית. כעולה מהמפורט בהעתק הסכם למכירת דירה מיום 12.10.2021, כתובת הנכס הינה רח' ארלוזורוב 10.

[2] תיאור הקומה בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין (מרוכז) אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים, מיום 28.02.2022.

[3] בהתאם לרשיון בניה מס' 613 מיום 16.12.1957.

[4] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בווידאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

הביקור בנכס נשוא ההחלטה נערך ביום 24.05.2022, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס הנדון.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' ארלוזורוב 10 פינת רח' ברנשטיין אדוארד 28, שכ' הצפון הישן - חלק צפוני (רובע 3), ת"א-יפו.
גוש	:	6902.
חלקה	:	56 (מספרים ישנים של החלקה – גוש שומה 6902 חלקה 373).
תת-חלקה		5.
שטח חלקה רשום[5]	:	283.00 מ"ר.
שטח ת"ח רשום	:	84.60 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות.
מהות הנכס	:	דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה השניה בבניין מגורים בבניה וותיקה בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים חלקית (עם מגורים) ומרתף חלקי (מקלט).
זיהוי הדירה בבניין	:	בהתאם לחוות דעת הצדדים והסכמתם, ותשריט בית משותף.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר יונתן לוי ומר יוחאי חן שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשות, נערכה ע"י מר דני טרשנסקי ומר גיא אימבר שמאיי מקרקעין.
- העתק הסכם למכירת דירה (הנכס נשוא ההחלטה), שנערך ונחתם ביום 12 בחודש אוקטובר 2021.
- הבהרות שהתקבלו בהודעת דוא"ל מיום 08.03.2022, מאת שמאי המבקשות, בדבר תחילת הבעלות בנכס הנדון.
- העתק נסח רישום מקרקעין (מרוכז) אינטרנטי מפנקס בתים משותפים, מיום 28.02.2022.
- העתק נסח רישום מקרקעין (רגיל) אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים, מיום 12.10.2021, מצורף כנספח להסכם המכר.
- העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שובר מס' 660188, הופק ביום 30.01.2022.
- מידע תכנוני – דף מידע על זכויות בניה (אופציה מבוקשת: בנין קיים) שהופק מאתר עיריית ת"א-יפו (תאריך הפקה 28.07.2022).
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס בתים משותפים, תשריט.
- פסקי דין, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- **החלטת וועדת ערר, בעררים תא 8291/1118+8290 ואח'[6], לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו, מיום 18.08.22** – החלטה בדבר השאלות, כדלקמן:

[5] בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין (מרוכז) אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים, הופק ביום 28.02.2022.

[6] עררים במאוחד - תא: 8001/0119, 8079/0319, 8232/0818, 8204/0718, 8194/0718, 8171/0618, 8076/0319, 8305/1218.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

1. האם יש לקחת בחשבון במסגרת "המצב הקודם" את תמ"א 38 והמדיניות שנקבעה על פיה? או שמא יש לנטרל סוגיה זו?

2. האם תכנית תא/3616/א הינה בעלת אותם מאפיינים של העדר קונקרטיות כשל תמ"א 38 אשר מתגבשת רק בעת מתן ההיתר, או שמא היא בבחינת תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר?

- רשיון בניה ומסמכים שונים כמופיע בתיק הבניין (אינטרנטי).
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומת המבקשות), מיום 05.04.2022.
- שונות (תצ"אות שונות, עסקאות מכר, תוכניות רלוונטיות, ביקור חיצוני בנכס וכיוצ"ב).

7. <u>מועדים קובעים</u>

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" **תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, 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 "*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית רובע 3, תא/3616/א	24.01.2018	פרסום ברשומות, 9.1.2018, י.פ. 7668, עמ' 4039

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה השניה בבניין מגורים בבניה וותיקה בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג , מעל קומת עמודים חלקית (עם מגורים) ומרתף חלקי (מקלט).

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין ומסמכי הבית המשותף, הנכס נשוא ההחלטה ידוע כתת-חלקה מס' 5, דירה בת 3 חדרים בקומת ב', בשטח רשום של 84.60 מ"ר.

לדירה 4 כיווני אוויר והינה מהווה דירת מגורים יחידה בקומה.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי הבניין בו ממוקמת הדירה הנדונה, ידועה כחלקה מס' 56 בגוש 6902 ושטחה הרשום הינו – 283.00 מ"ר.

החלקה הינה פינתית, בעלת צורה רגולרית, בהתאם לסימון המדידות בתרשים המגרש אשר בתשריט רשיון מס' 613 מיום 16.12.1957,כדלקמן: אורך החזית הצפונית (רח' ארלוזורוב) הינה 15 מ' (ללא פינה קטומה), רוחב החזית המזרחית (חלקה מס' 57) הינה 16.08 מ', אורך החזית הדרומית (חלקה מס' 241) הינה 17.44 מ', רוחב החזית המערבית (רח' ברנשטיין אדוארד) הינה 13.49 מ' (ללא פינה קטומה).

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>צפון</u>: רחוב ארלוזורוב / דרך סלולה מחופה אספלט.

<u>דרום</u>: מבנה / חלקה מס' 241.

<u>מערב</u>: רחוב ברנשטיין אדוארד / דרך סלולה מחופה אספלט.

<u>מזרח</u>: מבנה / חלקה מס' 57.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תיאור סביבת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה, ממוקם ברובע 3 (בחלקו המזרחי – מקטע מרכזי), בחלקה הדרום-מערבי של שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", בצדו המערבי של רח' ארלוזורוב במפגשו בצדו הצפוני של רח' ברנשטיין אדוארד.

רחוב ארלוזורוב – הינו ציר ראשי, ובמקטעו הסמוך לנכס הנדון, מהווה כביש חד-סיטרי, דו-נתיבי תחילתו במזרח במפגשו עם רח' דרך נמיר מרדכי וסיומו במערב במפגשו עם רח' הירקון/אליעזר פרי.

רחוב ברנשטיין אדוארד – הינו רחוב פנימי צר, חד-סיטרי, חד-נתיבי, תחילתו בצפון במפגשו עם רח' ארלוזורוב וסיומו בדרום במפגשו עם רח' לסל.

הנכס נכלל בתחום הכרזת אונסק"ו, הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה וותיקה מבני ציבור שונים מסחר ועוד.

תיאור שכונת הנכס: רובע 3 מוכר גם "כצפון הישן", הרובע תחום בין חוף הים לרחוב אבן גבירול, ובין נחל הירקון מצפון לקו הרחובות בוגרשוב-שדרות בן ציון-מרמורק מדרום, מרביתו משמש למגורים אולם פזורים בו אתרי תעסוקה, מסחר, מלונאות ומבני ציבור שונים, מרביתו נבנה בשנות ה-30 וה-40.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, מדרכות, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הנגישות המרכזית לבניין בו ממוקם הנכס הנדון הינה מצדו הצפוני (רח' ארלוזורוב), כמו כן ישנה נגישות לחלקה מצדה המערבי (רח' ברנשטיין אדוארד).

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור, מסחר ומלונאות, כמו כן הנכס נמצא בסמיכות לצירי תנועה ראשיים, רחוב ארלוזורוב, שדרות בן גוריון, אבן גבירול, דיזנגוף ועוד.

שונות: לא קיימים פתרונות חניה בתחום החלקה, ניכר כי קיימת מצוקת חנייה בסביבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית מס' 58 ("גדס")

פורסמה לתוקף בתוספת מס' 2 לעיתון הרשמי, גיליון 976, מיום 04.01.1940.

קבלה תוקף 19.01.1940 (15 יום לאחר פרסום המודעה בעתון הרשמי-סעיף 18(3), פקודת בנין 1936).

יעוד: אזור דירות I.

תכליות: מוקדשת בעיקרה לצרכי דירות (העסקים המפורטים ברשימת המלאכות והתעשיות יהיו מותרים רק על פי הסכמה מיוחדת, ומקומם יקבע על ידי הוועדה המקומית).

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר (פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת יוכל שטח המגרש להיות 425 מ"ר – 15% מן המינימום), או 425 מ"ר בבניה משותפת על שני מגרשים.

גובה הבניינים: לא יעלה על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים, ברחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד[7].

מספר יח"ד: באזור דירות לא תורשה הקמת בניין המכיל יותר משלוש דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 9 דירות לכל שטח מינימלי של 500 מ"ר משטח המגרש.

אחוזי הבניין המותרים: 35%, ברחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מ', ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבנין על 40%.

קווי בנין: קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ' (במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ-2 מטרים וחצי).

כן יהיה מסמכותה של הועדה המחוזית להרשות לשני בעלים לבנות בית משותף בכל האזורים מחוץ לאזור דירות 1.

השטח הכללי לבניני שרות לא יעלה על 15 מ"ר, ובגובה עד 2.5 מ', ואשר יוקמו אך ורק מאחורי הבניינים.

פרוטוקול מס' 164ב', החלטה מס' 9 – מיום 01.05.1996 – תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר/מפורטת מס' 58 – "גדס".

תוספת שטחי שרות לזכויות המפורטות בתכנית 58 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992, החליטה הוועדה כדלקמן:

השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 58 – תכנית "גדס" – הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אילו יותרו שטחי שירות כמפורט בהחלטה.

בהתאם לאמור בסיפא של ההחלטה, ציטוט: *" אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 "*, האמור תואם את הוראות המעבר בסעיף 13 בתקנות התכנון והבניה לעניין חישוב שטחים.

---

[7] ע"פ דף מידע תכנוני שהופק מאתר הנדסי עיריית ת"א-יפו (28.07.2022), רוחב הדרך של רח' ארלוזורוב הינו 18 מ', רוחב הדרך של רח' ברנשטיין אדוארד הינו 8 מ'.

בהתאם להגדרה בהוראות התכנית, "רוחב הרחוב" -פירושו: המרחק המאוזן הנמדד בגובה פני הרחוב בין שני קוי המגרשים ובאופן מאונך לציר הרחוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 76</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 140, עמוד 628, ביום 08.02.1951.

תיקון מס. 1 לשנת 1950 של תכנית בניין עיר 1927 (תקון) 1938 (גדס).

תיקון התכנית הראשית – התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית ע"י ביטול סעיף משנה 64 (ב) (גובה) והוספת סעיף משנה 64 (אא) אשר יבוא במקום סעיף 64 (ב) האמור.

"(אא) מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-24 מ', ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-16 מ', כן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית הראשית בתנאי:

א. תוספת בנין כזאת תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

ב. תוספת בנין כזאת – על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-24 מ' ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-16 מ' – לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 מ"ר והקובע השטח הגדול ביותר.

ג. תוספת בנין כזאת על גג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ-24 מ' לא תעלה על 54 מ"ר.

ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחשוב ה - 33% ו-54 מ"ר.

ה. תוספת בניין כזאת תהיה מרוחקת מקו הבניין לחזית לצד ולאחור לפי דרישת המהנדס העירוני אשר דרישתו כפופה לאשור ע"י הועדה המקומית לבניין ולבניין ערים.

ו. שום מבנה לא יוקם על הגג של תוספת בנין כזאת".

<u>תכנית מס' 286</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 216, עמוד 473, ביום 28.02.1952.

תיקון מס' 4 לשנת 1950 של תכנית בניין עיר 1927 (תקון) 1938.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להחליף תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.

תיקון התכנית הראשית – תקנה 62, שטח מגרש - לתקנות התכנית הראשית תבוטל ובמקומה תבוא תקנה זו:

"62. שטח מגרש:

א. שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר, 1927 (תיקון), 1938, לתקפה.

ב. הוועדה תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.

ג. כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה לפי תקנת משנה (ב), בבניה בקירות משותפים לבניינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 637</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 783, עמוד 1999, ביום 11.08.1960.

תיקון מס' 1 לשנת 1959 של תכנית בניין עיר 76.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להגביל תוספת קומה חלקית על הגג של בניינים הקיימים ולתקן בהתאם לכך את התכנית 76 על תיקוניה.

תיקון התכנית הראשית – התכנית הראשית תתוקן ע"י הוספות כדלקמן:

א. בסעיף 2 (אא) להוסיף אחרי המילים "לצרכי מגורים" את המילה "בלבד".

ב. בסעיף 2א להוסיף אחרי המילה "עמודים" את המילים "או קומת ביניים".

ג. בסעיף 2 להוסיף סעיף משנה א1 – "לא תורשה הוספת בניין בזאת בבניינים המשמשים לצרכי מסחר תעשיה או משרדים".

<u>תכנית מס' 543</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 791, עמוד 2115, ביום 15.09.1960.

תיקון מס' 1 לשנת 1959 של תכנית בניין עיר 1927 (תקון) 1938.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להרחיב את סמכות הועדה המקומית לבניין ובניין ערים בנוגע הקמת גדרות ונטיעת עצים ע"י בעלי הקרקע.

<u>תכנית מס' 756</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1189, עמוד 2080, ביום 03.06.1965.

תקון מס. 1 לשנת 1963 של תכנית בנין ערים 1927 (תקון 1938), גדס (58).

<u>מטרת התכנית – מטרת התכנית היא</u>:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

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

תיקון התכנית הראשית – התכנית הראשית תתוקן ע"י הוספת בסוף תקנותיה כדלקמן:

למרות כל האמור לעיל יהיה גובה הבניינים באזורי המגורים, השימוש בקומת העמודים וכן התקנות לגבי קו בניה צדדי במגרשים שחזיתם פחות מ- 15 מ' בשטח התכנית מס' 756 כמפורט בה.

תקנות החניה: הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים שהדבר נראה לה כחשוב וברצוי להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים שימוש של חניה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר עפ"י תקנות התכנית הראשית על תיקוניה, פרט לשטחים שייבנו לפי תכנית בנוי מאושרת ופרט למקרים שהחניה המוצעת עלולה להוות פגיעה בביטחון התנועה שברחוב וכד'.

<u>תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים הבאים</u>:

א. שטח מינימלי של מגרש לא יהיה פחות מ-500 מ"ר.

ב. הוועדה תהיה רשאית לדרוש פתרון משותף לחניה ל-2 מגרשים או יותר וכן רישום שעבוד הדדי למעבר כלי רכב, הריסת גדרות וכד', באותם המקומות בהם נראה הדבר ברצוי לוועדה המקומית.

ג. אתור מקומות החניה בכל מגרש, סימון כניסות ויציאות לחניה וקביעת מקום המדרכות יסודרו לשביעת רצון מה"ע, פרטים אלו יסומנו בתכניות הבניין ויהוו חלק מן הרישיון.

ד. קווי הבניה הצדדים יהיו בהתאם לחוק אולם לא פחות מ-3 מטר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ה. קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות, המקלט יהיה תת קרקעי.

ו. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.3 מ' הגובה הפנוי מתחת לקורות של תקרת העמודים יהיה לפחות 2 מטר, מעל המדרכה במרכז הבניין.

ז. התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה תהיה חובה, שום מבנה לא יבלוט מעל קומה זו, פרט לחדר המכונות וחלק של חדר המדרגות, המאפשר גישה אל הגג ולחדר של מכונות המעלית.
חדר מכונות המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיאפשר גישה למעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים, חדר כביסה יסודר במקום שיקבע ע"י מהנדס העיר בתנאי ששטח חדר הכביסה לא יעלה על 8 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.2 מטר.

ח. ביצוע החניה והשימוש בה בקומת העמודים יובטח בהתאם לדרישות העירייה. תנאי הרישיון לבניין יכלול סעיף אשר לפיו אסור יהיה להשתמש בקומת העמודים לכל מטרה אחרת מאשר חניה בלבד.

ט. שטח החניה ירוצף ויוכשר כך שלא יגרום לאבק.

<u>תכנית מס' 887</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1341, עמוד 1, ביום 23.02.1967.

<u>מטרת התכנית – מטרת התכנית היא</u>: לאפשר הקמת בניינים בגובה של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לצורכי חניה במגרשים הפונים לרחובות הפנימיים (שרוחבם פחות מ-10 מ') והנמצאים מצפון לשדרות הקרן הקיימת לישראל[8] ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת 1927 (תיקון), 1938 (גדס).

<u>תקנות בניה</u>: במגרשים הפונים לרחובות הפנימיים שמצפון לשדרות הקרן הקיימת לישראל ושרוחבם פחות מ-10 מטר מותר יהיה להקים בנינים בגובה שלא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לצרכי חניית מכוניות בתנאים כדלקמן:

א. שטח קומת העמודים יהיה כולו מיועד לחנייה למכוניות.

ב. שטח הרצפות הכולל לגבי מגרשים ששטחם עד 350 מ"ר לא יעלה על 100% משטח המגרש.
שטח הרצפות הכולל לגבי מגרשים ששטחם עולה על 350 מ"ר לא יעלה על 120% משטח המגרש בתנאי שתופרש ללא תמורה רצועת קרקע ברוחב של מטר אחד לאורך חזית המגרשים, יהא שטחם פחות מ-350 מ"ר או יעלה על 350 מ"ר, לשם הרחבת הרחוב.

ג. מותר יהיה להקים בנין בקו בניה לחזית של 3 מטר אם יתברר כי הקמתו בקו בנין של 4 מטר אינה אפשרית לאחר הרחבת הרחוב.

<u>תכנית מס' 1187</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1579, עמוד 605, ביום 20.11.1969.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא לאסור הקמת חדרי כביסה על גגות הבנינים אזר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.

תכנית זו מתקנת את תכנית 756, התכנית מבטלת את חדר הכביסה כפי שהותר בסעיף 6ז' וקביעה במקומו סעיף 6ז' חדש כדלקמן: "שום מבנה לא יבלוט מעל קומת המגורים העליונה פרט לחדר המכונות ל המעלית במקרה ותהיה מעלית בבנין וחלק של חדר המדרגות המאפשר גישה אל הגג ולחדר מכונות

[8] כיום שדרות בן גוריון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המעלית. חדר המכונות של המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיתאפשר גישת המעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים. אסור יהיה להקים חדר כביסה על הגג".

<u>תכנית 1658</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2163, עמוד 436, ביום 06.11.1975.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים.

<u>מצב חדש</u>[9]

<u>תכנית 1680</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2770, עמוד 574, ביום 10.12.1981.

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

<u>מבנים ומתקנים על הגג של בית</u>: בהתאם לאמור בסעיף 2, לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על הגג של בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים: המשך חלל חדר מדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרגות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות", חדר מכונות להפעלת מעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, תא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה / רדיו, מתקן לתליית כביסה, מערכת שמש לחימום מים.

על אף האמור בסעיף 2, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף.

<u>יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה</u>:

הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

ג. היציאות לגג ייבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר מדרגות הכללי.

ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר.

<u>איסור יציאות לגג</u>: למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בינוי 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>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2829, עמוד 2350, ביום 24.06.1982.

מטרת התכנית - לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן.

[9] כעולה מחוות דעת הצדדים לא הוגדר "מצב קודם/מצב חדש", בהתאם להבהרות שהתקבלו מאת שמאי המבקשות בהודעת דוא"ל מיום 08.03.2022, הדירה הועברה בירושה, אין חוזה רכישה, הדירה נרכשה בשנות החמישים מהקבלן.

בהחלטה זו הגדרת "מצב קודם/מצב חדש" הינה בהתאם להבהרות שנתקבלו מאת שמאי המבקשות, יוער כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הנספח לתכנית זו, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה כולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח לגבי:

<u>הוראות בכל הנוגע לתכניות המפורטות בנספח – הוראות לתכנית "58" אזור דירות 1-2 "גדס", מגרשים בשטח למטה 500 מ"ר, שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת (מ"ר) למטה מ-350 מ"ר</u>[10]

<u>רחובות ברוחב 10 מ' ויותר</u>:

מקדם צפיפות (מ"ר): 55.

אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות: 40%.

אחוזי בניה כוללים: 146%.

מספר קומות מירבי כולל קומה נוספת: 4 + ע"מ.

מרווחים מינימליים: לרחוב – כפי שנקבע בתוכנית שחלה, לצדדים – 3 מ', לאחור – 5 מ'.

<u>רחובות צרים מ- 10 מ'</u>:

מקדם צפיפות (מ"ר): 75.

אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות: 40%.

אחוזי בניה כוללים: 120%.

מספר קומות מירבי כולל קומה נוספת: 3 + ע"מ.

מרווחים מינימליים: לרחוב – כפי שנקבע בתוכנית שחלה, לצדדים – 3 מ', לאחור – 5 מ'.

<u>תכנית מתאר מקומית "ע" – "מרתפים"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3275, ביום 28.11.1985.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>הקמת מרתפים</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 מצב טופוגרפי 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>שימושים במרתפים</u>: בבניינים המשמשים למגורים בלבד, יותרו בקומת המרתף השימושים עפ"י המפורט ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" ועפ"י האמור בסעיף 2.2 לעיל.

שימושים המותרים במרתף – חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירים לפי מקסימום 6 מ"ר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף.

<u>חישוב אחוזי הבניה</u>: שטחי קומת מרתף / ים שנועדו לשימושים המפורטים, לא יחושב כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין.

[10] ע"פ דף מידע תכנוני מאתר המשיבה (28.07.2022), רוחב הדרך של רח' ארלוזורוב 18 מ', ורוחב הדרך של רח' ברנשטיין 8 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה: קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 6 ובהתאם ל"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים".

גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה: גובה קומת מרתף בבניין למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'. בקומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

תכנית מתאר מקומית חלקית "ס" – "דירות על גגות בבניינים קיימים"

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3672, ביום 25.06.1989.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים, ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכניות החלות עליהן חלה תכנית זו, על שינוייהן.

הוראות בדבר התרת דירות גג: תחולה - הוראות תכנית יחולו על כל בניני המגורים הקיימים בתחום תכנית זו שנבנו עפ"י הוראות התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

1) בנין מגורים שגובהו המירבי על פי התוכניות הראשיות 2 קומות או 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים, מותר הקמת יח"ד בתנאים שונים.
2) **בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:**
   - **א.** בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר בניה שניתן לפני שנת 1967.
   - **ב.** הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בנינים.
   - **ג.** הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

הוראות:

א. בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1),2) (סעיף 1) לעיל) חלים עליו מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד, ובמקום שקיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד.

ב. בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1),2) (סעיף 1) לעיל) חלים עליו ובו קיימת יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.

ג. בבניין מגורים שבו קיימות יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר תוספת בניה בהתאם להוראות תכנית זו ללא שינוי במספר הדירות, אלא אם הבעלים יבקש להפחית את מספר הדירות.

שטח דירה שתוגדל או שתוקם על פי תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, השטח המותר לבניה על הגג עפ"י תכנית זו הנו תוספת לאחוזי הבניה ע"פ תכניות שבתוקף, לא יותר לחלק את הזכות הניתנת בניה על הגג לקומות שמתחתיו.

בניין מגורים (כמוגדר בסעיפים 7.א.1) 2) (סעיף 1) לעיל), מותר יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

- לא מוצו בבניין הזכויות ליחידות דיור המותרות עפ"י התכניות הראשיות.
- לאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יחידות דיור, שטח הגג הפנוי לא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.

פרגולה: עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ', שטחה של הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מעלית: לצורך הקמת מעלית תותר הבלטת מבנה המעלית מחוץ לקוי הבניה הצדדיים והאחורי בשיעור של עד 1.50 מ', בתנאים.

יחס התכנית לתכניות אחרות: עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכניות 74, 76, 636, 637 בדבר התרת בניה חלקית על גגות.

תכנית מ-1

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3810, עמ' 313, ביום 01.11.1990.

שינוי מס' 1 לשנת 1985 לתכנית מתאר מקומית "מ" למרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו.

מטרת התכנית – לתקן את סעיף 32 בתכנית מתאר מקומית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר "מ".

שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י –

תיקון סעיף 32 בתקנות התכנית הראשית, כדלקמן:

א. "הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות באחוזי הבנין בתחום אזורים שתכנית זו חלה עליהם".

ב. הוספת סעיף בסוף התקנות התכנית הראשית: למרות כל האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מתן הקלות בהתאם לתכנית מתאר מקומית "מ-1".

תכנית מתאר מקומית ג' – בניה על גגות בתים

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4208, עמ' 2974, ביום 21.04.1994.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

מבנים ומתקנים על גג הבניין: לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן "מגדלי המדרגות", מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין כגון: חדרי מכונות המעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש ועוד. המתקנים ההנדסיים והחדרים למתקנים ההנדסיים של הבניין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.

גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.0 מ' מפני רצפת הגג עוד.

חדרי יציאה לגג: חדרי יציאה לגג 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 המבקשים ולא ממגדל המדרגות.

2) חדר יציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

שטח - 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. בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת החדר האמור, בניית מרחב מוגן דירתי.

גובה – גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

מיקום – חדרי יציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למיקום שונה, כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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' ועוד.

<u>איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים</u>: לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, במקרים הבאים: מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוניות ותכניות להרחבת דיור ועוד.

<u>הוראות בניה אחרות</u>: היקף בניה המותרת על גגות שטוחים – בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים **לא יעלה על 50% משטח הגג.**

עלויות גג בגגות משופעים – בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, שיפוע הגג המדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה, ועוד.

<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:

הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד, שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג ועוד.

<u>תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4540, עמ' 4366, ביום 03.07.1997.

מטרת התכנית – תוכנית זו נועדה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

<u>תכנית מתאר מס' "ח" – תכנית חניה לתל-אביב-יפו</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4978 עמ' 2239, ביום 16.04.2001.

מטרת התכנית – קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בניה בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983.

<u>תקן מקומות חניה</u>: למגורים - לדירה עד 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחת לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית, לדירה מעל 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

תקן החניה שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.

<u>תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" - מרתפים</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5167 עמ' 1866, ביום 18.03.2003.

פרסום טעות סופר פורסם ברשומות בי.פ. 5264, עמ' 1594, ביום 15.01.2004.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מספר קומות מרתף: 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.

חישוב שטחי הבניה: שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית.

קווי בנין: 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.

גובה קומות המרתף: 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.

תכליות מותרות בבניינים עם דירות צמודות קרקע: בקומת מרתף עליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

בקומות המרתף התחתונות, שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים.

לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים ירשמו כרכוש משותף, 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.

ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו בתנאים שונים כאשר במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

הוראות מיוחדות:

הוראות לקומות מרתף בבניינים קיימים:

1) אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו.
2) בבנייני מגורים קיימים בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרת עפ"י התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכיו"ב), הכל לפני תחילת תכנית "ע" – מרתפים (28.11.1985) **רשאית הועדה** לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.
3) בבנייני מגורים קיימים בהם בנויים מרתפים בהיתר שניתן לאחר 28.11.1985 כשטחי שרות, תהיה הועדה רשאית להתיר שימוש במרתפים אלה למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים בתנאים הבאים:
   א. שטח המשרדים לבעלי מקצוע חופשי ישמש כרכוש משותף ותרשם בספר רישום המקרקעין הערת אזהרה שתבטיח כי שטח זה אינו ניתן למכירה לגורם כלשהו.
   ב. בבתים בהם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים ינתן היתר למשרדים לבעלי מקצוע חופשי בתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
   ג. שטח המשרד לא יקטן מ-50 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח המרתף העליון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4) היתר עפ"י סעיף 10 ב. סעיפים קטנים 2) ו-3) לעיל ינתן בהליך עפ"י סעיף 149 לחוק.

5) הוראות סעיף קטן 3 לעיל לא יחולו לגבי מרתפים חדשים שיתווספו לבניינים קיימים לאחר מועד תחילת תכנית זו.

<u>הוראות כלליות למשרדים בקומות מרתף</u>:

1) היתר לשימוש למשרדים במקלטים או במרחבים מוגנים יותנה באישור הרשות המוסמכת עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.

2) למרות האמור לעיל לא תתיר הועדה משרדים בקומות המרתף במידה ולדעתה אין בהן תנאים מספקים (אוורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיו"ב) לקיום המשרדים.

3) הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש בתנאים שונים.

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 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 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 להרחבת 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.

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

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5526, עמוד 4150, ביום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס להסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

<u>תמ"א 38/ 1א'</u>

שינוי מס' 1א' - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

מטרת התכנית – הבהרת 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/ 2</u>

שינוי מס' 2 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, עמ' 2217, ביום 10.3.2010.

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.

<u>תמ"א 38/ 3</u>

שינוי מס' 3 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, עמ' 4650, ביום 11.06.2012.

מטרת התכנית –

1) קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

2) קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

3) קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

4) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

5) קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו

6) קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות. ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – בתנאים שונים.

<u>תמ"א 38 / 3 / א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, עמ' 1488, ביום 13.12.2016.

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש:

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

<u>מסמכי מדיניות</u>

החל משנת 2006 אושרו על ידי הוועדה המקומית מסמכים מנחים למדיניות בחינת הבקשות המוגשות מכוח תמ"א 38 ברחבי העיר.

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א 38, אושר ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 9-2006ב' מיום 22.03.2006.

שינוי מס' 1 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 17-2007ב' מיום 04.07.2007.

שינוי מס' 2 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 0013-11ב' מיום 01.06.2011, ובישיבה 0024-11ב מיום 02.11.2011.

שינוי מס' 3 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 0028-12ב-1 מיום 07.11.2012.

עדכון מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א, אושר על ידי הוועדה בישיבה 0024-17ב'-10 מיום 22.11.2017.

<u>תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' תא/5000, תל-אביב-יפו</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7407, עמוד 1792, ביום 22.12.2016.

התוכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תוכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תוכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס ממוקם בייעוד באזור מגורים בבנייה עירונית, ציר מעורב, אזור תכנון 301, עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור <u>בתוך</u> תחום הכרזת העיר הלבנה.

היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א לתכנית תא/5000 – בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א, תכנית רובע 3 (תא/3616/א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה, עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 (תא/3616/א) לא תיחשב תוכנית תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

<u>תכנית לתשתיות לאומיות מס' 70 א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7546, עמוד 7716, ביום 18.07.2017.

תכנית הרכבת הקלה במטרופולין ת"א - "הקו הסגול" - מקטע מערבי.

מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב.

בהתאם לתשריט התכנית, גיליון מס' 4, רצועת המתע"ן עוברת ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה **בקרבה** לחלקה הנדונה.

כעולה מהוראות התכנית, סעיף 6.4 – מגבלות בניה סמוך לרשת החשמל של הרכבת הקלה, לא תותר בניית מבנים, חפירה וביצוע כל עבודה מעל או מתחת לכבלים תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכל צד מכבלים אלו, אלא בתאום עם ספק החשמל ועם הגורם המוסמך לכך.

<u>תכנית רובע 3 – מספר תא/3616/א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7668, עמוד 4039, ביום 09.01.2018.

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

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

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בשאר המגרשים בתחום הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 2-4 קומות **תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית**.

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

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

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

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

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

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

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות המאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>:

הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתוכניות מאושרות, התוכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים, תוכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח' (2) לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית.

בקומות המרתף יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע1, במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

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

הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בניה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים / קומה חלקית ושטח למרפסות.

הוראות פרק זה לא יחולו על בניינים לשימור.

<u>כללי</u>:

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

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

3. שטח קומות התוספת (למעט קומת גג חלקית) – 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 שטח הגג יחושב עם ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

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

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

5. **שטחי בניה קיימת על הגג (בסעיף 4.1.3 (ב) 5)** – בתחום אזור ההכרזה – שטח בניה קיימת בהיתר בניה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 74, 76 או תכניות נקודתיות על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, יכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.
6. **מס' קומות** – במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.
7. **גובה קומת התוספת** (כולל גובה קומת גג) - יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, למעט חריגים.
8. **נסיגות** - בקומות התוספת יהיו כדלקמן:
   א. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
   ב. **במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.**
   ג. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או ע"פ קונטור הבניין כולל ההרחבה במידה ותבוצע ע"פ תכנית זו או תכניות תקפות.
9. **הוראות לקומת הגג** –
   א. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3.ב (3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(8). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
   ב. יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3.ה להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.
   ג. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון, למעט מתקני תקשורת וארובות אוויר.
   ד. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין.
   ה. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.
   ו. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמה עיצובית.
10. **רכיבי חיזוק הבניין** – יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. כמו כן תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק. כל זאת, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
11. **הוראות להקמת מרחבים מוגנים** - מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית, במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים כמפורט בתוכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. לבניינים קיימים, שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות בתנאים.

13. **הבלטת חדרי מדרגות ומעלית** - בתחום אזור ההכרזה, יחולו הוראות כאמור בסעיף א' באשר להבלטת פיר המעלית בחזית הצידית, לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית, לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקווי הבניין.

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

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>

<u>בתחום אזור ההכרזה - בשאר הרחובות</u>:

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

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

<u>צפיפות (מס' יח"ד לתוספת בנייה)</u>

<u>במגרשים ביעוד מגורים</u>:

א. מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית ע"פ היתר.

ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בניה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין.

ג. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית כאמור.

<u>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980</u>

הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה, וכמפורט להלן:

א. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3ב (11)ד) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון ע"פ החוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.

ב. ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין.

ג. בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור – הבניה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין.

מס' קומות הבניין יהיה כמס' קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו, יחידות הדיור יכללו מרחב מוגן על פי חוק.

ד. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה ע"פ תכנית ההרחבות או תכנית זו לפי הגדול מבניהם.

ה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

א. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת ק. עמודים מפולשת / ק. עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.

ב. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבות דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים, הוועדה רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

ג. על אף האמור, הוועדה רשאית לאשר בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה 1/3 מאורך החזית הקדמית. **בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות,** בינוי בקומת העמודים יהיה בכפוף לתנאים הבאים:

1. הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים.
2. הרצועה המפולשת תהיה רציפה.

ד. במקרה של סגירת ק. עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש, החניה במגרש תהיה בהתאם לסע' 6.6.

ה. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.

ו. הוראות בדבר הנמכת קומת העמודים שתשמש למגורים ו/או משרד למקצועות חופשיים.

ז. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.

ח. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת / קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות ע1, במידה ויצורפו לדירה.

ט. ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירה בקומה שמעל.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>

<u>בתחום אזור ההכרזה</u>:

א. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.

ג. תוספת או הבלטת מרפסות בחזית האחורית יהיו בהתאם למפורט להלן.

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.06.82) ובכפוף להוראות הבאות:

א. חו"ד מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירת המרפסות.

ב. בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד.

ג. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין.

ד. סגירת או פתיחת מרפסות בתחום אזור ההכרזה תהיה בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור.

<u>מרתפים</u> – זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע1 על שינוייה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

<u>תכנית מס' 507-0507764 (תא/מק/44)</u>

התכנית טרם אושרה, דבר הכנת התכנית פורסם בהתאם לסעיף 77+78 לחוק התכנון והבנייה, ב.פ 7757 עמ' 6786 ביום 11.04.2018.

הודעה בדבר הארכת תוקף תנאים לפי סעיף 78, פורסמה בי.פ 9300, עמוד 2173, ביום 17.12.2020.

מטרות התכנית, הינה תכנית תומכת לתכנון הקו הסגול של הרכבת הקלה (תת"ל 70א) ולרצף התכניות העירוניות להתחדשות עירונית לרובעי מרכז העיר. רחוב ארלוזורוב נקבע בתכנית המתאר תא/5000 כציר עירוני מעורב, זאת לאור מיקומו הייחודי והצורך בציר מזרח מערב במערך הרחובות העירוניים במרכז העיר. תוואי הרכבת הקלה הדגיש את משמעותו וייחודו של הרחוב.

תכנית זו חלה על בנייני המגורים, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית, שלאורך הרחוב בין רחוב דרך נמיר במזרח ורחוב הירקון במערב. כמו כן, כוללת התכנית מבני מגורים ספציפיים ברחובות עורפיים בין רח' דרך נמיר לרח' אבן גבירול בהם נקבעו שבילי קישוריות לרחובות עורפיים. לצד מבני המגורים כוללת התכנית מס' מבנים ומגרשים ביעוד קרקע ציבורי ומיוחד בתחום שבין רח' אבן גבירול לרח' ויצמן. בהתאם למפורט בהודעת הפרסום ב.פ, לא יוצאו כלל היתרי בנייה בתחום התכנית שבהכנה, למעט לענייני הנגשה, בטיחות, עסק חי ורישיונות עסק.

מגבלות אלו לא יחולו במקרים בהם קיימת החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה, קרי 26.2.2018.

<u>רישוי</u>

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מאת הצדדים, וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי, להלן תמצית מידע הרישוי:

<u>רשיון בניה מס' 613 - מיום 15.12.1957</u>[11]

ניתן בזה לקרן ברנשטיין בע"מ.

רשיון לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל:

בקומת עמודים – 2 דירות בנות חדר וח"ש, שטח פתוח וגדר.

בקומות א', ב', ג', דירה בת 2½ חדרים וח"ש ודירה בת חדר וח"ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג.

רחוב: ארלוזורוב, בית מס': 10.

גוש: 6902, חלקה: 373.

להלן פירוט נתוני המגרש בתכנית הרשיון:

שטח המגרש	283 מ"ר
מותר לבנות	99.05 מ"ר = 35.0%

[11] תאריך תשלום מס בניין, על גבי הרשיון המילולי לא מופיע תאריך קבלת הרשיון, תשריט הרשיון חתום מיום 16.12.1957.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן פירוט שטחי הבניה בתכנית הרשיון:

קומה	שטח במ"ר	אחוזים
מרתף	22.85	-
קרקע	64.86	65%
א, ב, ג	99.07	35%

<u>הערות הח"מ</u>: כעולה מעיון בתשריט רשיון הבניה, שטח קומה טיפוסית (99.07 מ"ר) כולל חדר מדרגות ואינו כולל מרפסות

בהתאם לקנה מידה שבתכנית קומת הגג, שטח חדר המדרגות הינו כ-12.17 מ"ר (כולל קירות, בהתאם ל-2.64 מ' × 4.61 מ'), שטח חדר כביסה הינו כ-7.18 מ"ר.

למען הסר ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית המידע הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 394384 מיום 12.10.2021, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 6902.

חלקה : 56 (המספרים הישנים של החלקה – גוש שומה 6902 חלקה 373).

שטח החלקה : 283.00 מ"ר.

תת חלקה : 5.

תיאור הנכס :

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	84.60	85/306

בעלויות :

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
22.08.2019	ירושה	אלמגור נירה	1/8
22.08.2019	ירושה	אופין דורית	1/8
22.08.2019	ירושה	אלמגור נירה	3/8
22.08.2019	ירושה	אופין דורית	3/8

תקנון : מצוי.

תת חלקות : 8 (מס' מקורי 8).

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 89487 מיום 28.02.2022, המהווה העתק רישום (מרוכז) מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 ע"ש דנקנר אייל וקלמן טליה, כמו כן, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 ע"ש בנק לאומי לישראל בע"מ, הלווים: קלמן טליה, דנקנר אייל.

הסכם למכירת דירה

בהתאם למפורט בהעתק הסכם למכירת דירה שנערך ונחתם ביום 12 לחודש אוקטובר שנת 2021 בין **1.** אלמגור נירה **2.** אופין דורית שתיהן ביחד וכל אחת לחוד (להלן: "המוכרים"), לבין, **1.** טליה קלמן **2.** אייל דנקנר שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "הקונים"), להלן עיקרי תמציתו:

"הממכר" : דירת מגורים הידועה כגוש 6902 חלקה 56 תת חלקה 5 ברחוב ארלוזורוב 10 תל אביב והואיל והמוכרים מצהירים כי זכויותיהם בממכר חופשיות ונקיות, כי הינם המחזיקים הבלעדיים בממכר, בכפוף להוראות הסכם השכירות המצורף כנספח לחוזה זה.

"התמורה" : 6,000,000 ₪.

מסמכי בית משותף

צו רישום בית משותף – בהתאם למפורט בהעתק צו רישום בית בפנקס בתים משותפים אשר ניתן ביום 13.06.1957, להלן עיקרי תמציתו:

גוש – 6952, חלקה – 373.

<u>תיאור הבית</u>: הבית הוא בן 4 קומות, קומת קרקע מכילה 2 דירות, קומה א' מכילה 2 דירות, קומה ב' מכילה דירה, קומה ג' מכילה 2 דירות, סך הכל 7 דירות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הנכס</u>: קומת ב' – דירה בת 3 חדרים המסומנת בתשריט במס' 5 ושטח רצפתה 84.60 מ"ר תקבל מס' משנה 373/5.

כל דירה ודירה תרשם בבעלות "קרן ברנשטיין בע"מ", הרכוש המשותף אף הוא יירשם בבעלותה של הנ"ל כדלקמן, 85/306 חלקים, דירה מס' משנה 373/5.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

ב. לא נתקבל כל הסכם שיתוף מכל סוג שהוא, ככל שישנו, בין בעלי הזכויות בחלקה, לרבות הזכויות המשותפות מכוחה של התכנית נשוא החלטה זו.

ג. **יובהר כי הקביעה שלנישומות (המבקשות) חלק ברכוש המשותף לרבות (ובדגש) שיעור חלקן היחסי, הינה בהתאם להגדרת המשיבה כמפורט בחוות דעתה**[12], הגדרה זו הינה עניין משפטי, וככל שהמבקשות חולקות על "עצם החיוב", ועל שיעור חלק החיוב, בזכויות אילו, לרבות מתודת החיוב עומדת בפניהן האפשרות להגשת ערר, אפשרות שעמדה לפניהן טרם פנייתן לשמאי מכריע.

ד. בהתאם להגדרת המשיבה, שיעור חלקו היחסי של כלל הנכס נשוא ההחלטה בזכויות האמורות הינו 27.78% (85/306) וזאת בהתבסס על חלקו ברכוש המשותף כמפורט בנסח רישום המקרקעין המבקשות אינן חולקות על כך כי לנכס נשוא ההחלטה חלק יחסי בזכויות הללו, ואינן חולקות על שיעורו של החלק היחסי, לרבות מתודת החיוב, ואף נוקטות בשיעור זהה במסגרת תחשיב המוצג בחוות דעתם, כפי שצוין לעיל, עניין זה הינו משפטי.

ה. השטחים האמורים בהחלטה זו הינם בהתבסס על גיליונות חישובי השטחים שברישיון הבניה שאושר לבניין הנכס הנדון ומדידות גרפיות כלליות מתשריט הרישיון אשר הינן לצורכי החלטה זו בלבד, כבקרה כללית בהתאם למדידה אינטרנטית גרפית ממערכת GIS עירונית.

ו. הנישומות-מבקשות הינן בעלות הזכויות (החייבות) במקרקעין טרם המועד הקובע של תוכנית מס' תא/3616/א 24.01.2018 – וזאת כעולה מהבהרות שהתקבלו בהודעת דוא"ל מאת שמאי המבקשות. בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב", או,"זהות החייב".

ז. כעולה מהעתק מסמכי הבית המשותף, צו רישום בית משותף ניתן ביום 13.06.1957 וזאת בטרם אישורו של רשיון בניה מס' 613 מיום 16.12.1957 (תאריך חתימת תשריט הרשיון), בעניין זה, כעולה מעיון במסמכים הסרוקים בתיק הבניין (אינטרנטי), בהתאם להעתק פרוטוקול בקורת בגמר הבניין מתאריך 30.07.1957, הערות סיכום, הבית גמור וקיים, כמו כן, בהתאם להצהרת אינג' א. רוסו (מהנדס אזרחי) מיום 02.06.1957 בתשריט הבית המשותף, תשריט זה משקף את מצב הבניין והדירות שברח' ארלוזורוב 10 ת"א, גוש 6902 חלקה 373 כפי שהם במציאות.

כמו כן, בהתאם למסמכי רשיון הבניה, קיימות 3 קומות טיפוסיות, המכילות 2 דירות בקומה, מעל קומת עמודים ומרתף, לעומת זאת, כעולה ממסמכי הבית המשותף, קומה שנייה בה ממוקם הנכס הנדון מכילה דירת אחת, **בעניין זה יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית המידע הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד**.

[12] כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, אין מחלוקת בעניין הגדרה זו, המבקשות לא סותרות את עמדת המשיבה בעניין זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

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

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

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

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

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

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

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני הסביבה.

11.6 רמת פיתוח והתשתיות.

11.7 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים – ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.8 המועד הקובע.

11.9 למען הסר ספק, החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

11.10 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.11 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים כעולה מהמפורט בחוות דעתם ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות עצם החיוב והגדרת שיעור זכויותיהם היחסיות (לרבות מתודת הגדרת זכויות אילו), קרי, הגדרת שיעורו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות המשותפות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקשים
תכנית רובע 3, תא/3616/א	24.01.2018	574,797 ₪	העדר השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס (דירה) בבניין המגורים בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים, ותשריט בית משותף.

ב. תחשיב שיעור מלוא חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בסך הזכויות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א – בהתבסס על הגדרת המשיבה לחלקו של הנכס הנדון ברכוש המשותף וזאת בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין והעתקי המסמכים אשר בתיק הבית המשותף שהינו 27.78% (85/306)[13] כפי שפורט לעיל, עניין זה הינו משפטי "לעצם החיוב", החלטה זו הינה בהתאם להגדרת המשיבה (שאיננה נסתרת ע"י המבקשות).

ג. מצב התכנוני – בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, עולה כי אין תוכניות אשר משביחות במצב הקודם, קרי, בעניין מימושן של הזכויות במקרה הנדון, בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה רק תכנית מס' תא/3616/א הינה ברת חיוב לעניין היטל השבחה.

ד. רישוי – ההנחה כי בניין הנכס נבנה ע"פ דין, לרבות הנכס נשוא ההחלטה כדירת מגורים.

ה. בהתאם לעמדת המשיבה, החלופה המיטבית למימושן של הזכויות בנכס מכוחה של תוכנית מס' תא/3616/א הינה העדפה של בניית תוספת בניה על המבנה הקיים ולא במסלול הריסה ובניה מחדש המבקשות חולקות על "עצם החיוב", במסגרת חוות דעתם כמפורט בתחשיב השבחה המביא בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 במצב קודם, החלופה המוצגת הינה בהתאם לחלופה המיטבית העדיפה ע"י המשיבה. במקרה הנדון, בהתייחס לכלל מאפייני בניין הנכס, לרבות, גובהו, מצבו התחזוקתי והפיזי ומספר בעלי הזכויות, קיבלתי את הסכמות הצדדים כי החלופה המיטבית הינה – תוספת קומות על המבנה הקיים.

ו. גורם ההשבחה (תכנית מס' תא/3616/א), מועד קובע.

ז. גורם המימוש – מכר.

ח. העדר השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תא/5000, וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, השבחה בגין תכנית כוללנית, ככל שישנה, תיווסף לשומת השבחה בעת אישורה של תכנית נוספת – קיבלתי את עמדת הצדדים בעניין זה[14].

העובדות השנויות במחלוקת

מבוא – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תחשיב שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א, הינו בהתאם לחלקו ברכוש המשותף וזאת כמפורט בנסח רישום המקרקעין.

[13] בעניין זה, המבקשות אינן חולקות על גובה שיעור החלק היחסי כפי שהוגדר על ידי המשיבה.

[14] בעניין זה, ראה גם מכתב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עו"ד רז קמיניץ מיום 05.11.2018 לעניין פרשנות סעיף 4(5א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הגדרת שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בסך הזכויות המוקנות לחלקה מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א הינו עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, אינן חולקות על מתודת תחשיב שיעור החלק היחסי בה נקטה המשיבה ואין הם חולקות ו/או מעלות טענות בעניינה.

בעניין זה, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקשות האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטו המבקשות באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, *"... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו .... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב..."*, הרי שעצם בחירתן באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת הטענה בפני השמאי המכריע, ומשכך אין בסמכותי להכריע בקביעת שיעור חלקו היחסי האמור.

בהתאם להוראות התוספת השלישית במקרה שלפנינו ובנסיבותיו ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על המבקשות וזאת בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) לרבות הגדרת שיעור חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף.

ככל שהמבקשות חולקות על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת שיעור חלקו היחסי של הנכס לחיוב, הרי שעומדת להן הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפניהן טרם פנייתם לערר בפני שמאי מכריע, אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכן מהגשת ערר ואין בהחלטה זו לקבוע כי למבקשות זכויות ברכוש המשותף לרבות הגדרת שיעור חלקם היחסי בהם.

במקרה הנדון, החיוב בהיטל השבחה שהושת ע"י המשיבה (הוועדה המקומית) בגין מכר מלוא הזכויות בדירת מגורים הממוקמת בקומה שנייה, בבניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים חלקית (עם מגורים) וקומת מרתף (חלקית).

כאמור החיוב בהשבחה מטעם המשיבה הינו לזכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א שהמועד הקובע בעניינה הינו **24.01.2018**, בהתאם "להלכת פנימי" ההשבחה נבחנת בעיניי "מוכר מרצון לקונה מרצון" נכון למועד קובע זה, קרי, אומדן שווי הזכויות במועד זה בשוק החופשי.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, השימוש המיטבי / הכדאיות הכלכלית הינה במימוש זכויות הבניה בבניית תוספת בנייה על הקיים ולא במסלול הריסה ובניה, המבקשות חולקות על "עצם החיוב" ואינן חולקות על מתודת התחשיב כפי שננקטה בחוות דעת המשיבה בעניין זה, במסגרת חוות דעתן כמפורט בתחשיב ההשבחה המביא בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 במצב קודם, החלופה המוצגת הינה בהתאם לחלופה המיטבית העדיפה ע"י המשיבה.

לאור האמור, בהחלטה זו תיבחן חלופת מימושן של הזכויות בהתאם לתכנית מס' תא/3616/א, לפיה השימוש המיטבי שהינו תוספת בנייה על הקיים, נכון למועד הקובע, תוך התחשבות בעניין הדחייה בקידום המימוש על ידי בעלי הזכויות ובהתאמות הרלוונטיות.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה בעניין ההשבחה מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א, לא הובאו בתחשיב במסגרת המצב הקודם הזכויות הנובעות מכוח תוכנית מס' 1680 ותכנית ג'[15] (בניה על גגות בתים – מועד קובע 07.05.1994).

יחד עם זאת, בהתאם לגישת המשיבה הזכויות מכוח תכנית תא/3616/א הינן משותפות.

[15] עם אישור תכנית זו בוטלו הוראות תכנית מס' 1680, בכל תכנית עליה חלות תקנות תכנית 1680, יחולו תקנות תכנית ג'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניינינו, הממכר הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה שניה, הנני סבור כי בחיוב מכוחה של תוכנית מס' תא/3616/א בהתעלם מהשפעתה של תמ"א 38 במסגרת המצב הקודם, יש להביא בתחשיב המצב הקודם זכויות מכוחה של תוכנית ג' - בניה על גגות בתים.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בשטח שלא 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.

בעניין החיוב בגין הזכויות הנובעות מכוחה של תוכנית ג', בהתאם לתיקון 126 הם יחולו על בעלי הדירות העליונות, התיקון איננו מקנה את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות, אלא רק משית את חיוב היטל ההשבחה עליהם.

משכך, עולה כי יש להביא במסגרת תחשיב המצב הקודם את הזכויות הנובעות מכוחה של תוכנית ג' אילו הן זכויות שהוקנו לסך בעלי הדירות–הזכויות (בהתאם לגישת המשיבה - הזכויות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א הינן משותפות לכלל בעלי הזכויות, **למרות** שהתכנית כלל איננה שוללת את הרחבתן של הדירות בקומות העליונות, כך גם תכנית ג').

בעלי הדירות העליונות הם החייבים הסטטוטוריים רק לעניין החיוב בהיטל ההשבחה, כיום, לא ניתן להשית חיוב זה על הנישומות-מבקשות ע"פ תיקון 126 (עקב מיקום דירתן).

בבוא היום שבעלי הדירות העליונות ימכרו את דירותיהם ישולם היטל ההשבחה מכוחה של תוכנית ג' (לא מן הנמנע כי שולם בעבר היטל השבחה בגינה של תוכנית ג'), **תיקון 126 איננו מקנה (ואינו יכול להקנות) את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות, אלא הינו רק משית את חיוב היטל ההשבחה עליהם,** ובהתאם לשיטתה של המשיבה, כמו שהזכויות על פי תכנית מס' תא/3616/א הינן משותפות לכלל בעלי הזכויות, כך הזכויות הנובעות מכוחה של תכנית ג'.

כעולה מהעתק המסמכים אשר בתיק הבית המשותף, בניין הנכס הנדון כולל 2 דירות בקומה טיפוסית עם זאת, בהתאם להוראות תכנית ג', סעיף 10-הוראות בנייה אחרות, בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

כעולה מתשריט רשיון בניה מס' 613 מיום 16.12.1957, שטח קומה טיפוסית הינו 99.07 מ"ר, משכך, סך השטח המותר לבנייה בגג כולל מתקנים הנדסיים הינו 49.53 מ"ר.

בהתאם למידות המפורטות בתכנית הרשיון, סך השטח שכבר בנוי בגג הינו כ-19.35 מ"ר, הכולל חדר מדרגות בשטח של כ- 12.17 מ"ר (כולל קירות, לפי 2.64 מ' X 4.61 מ') וחדר כביסה בשטח בסך של כ-7.18 מ"ר (לפי 2.67 מ' X 2.69 מ').

מכאן עולה כי יתרת השטח הפנוי הינו כ-30.18 מ"ר (19.35 מ"ר - 49.53 מ"ר).

כמו כן, חדר הכביסה ממוקם בחלק המזרחי של הקומה, מעל יחידה מס' 7 בשטח רשום של 32.70 מ"ר כך שגם אם תתאפשר הריסתו של חדר הכביסה לטובת בניית חדר יציאה לגג, יתרת השטח הפנוי בגג לא תאפשר בניית 2 חדרי יציאה לגג.

מהאמור לעיל, ובהתחשב בשטחם של מתקנים הנדסיים, הנני סבור כי תתאפשר בנייתו של חדר יציאה לגג אחד בשטח של 23 מ"ר ברוטו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה ראשונה</u> – <u>התחשבות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם והשפעותיה</u>

א. שמאיי המבקשות – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, להלן עיקרי טענותיהם:

בבחינת עליית שווים של מקרקעין בעקבות תכנית/שימוש חורג/הקלה כמוגדר בחוק, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה.

כמו כן, בבואנו לבחון את השפעת תכנית 3616א', המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, יש לבחון זאת בצורה אובייקטיבית תוך מתן התייחסות הכוללת בחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38, שכן נטרולה מהמצב הסטטוטורי הקודם הינו בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת ההשבחה, לתימוכין מפנה להחלטת ועדת ערר תא/ 85215/15, תא/85349/17, תא/85026/17, החלטת ועדת ערר 075/15/49 ("אביבה אליסיאן"), החלטת ועדת ערר 85151/16 ("דן הוד"), החלטת ועדת ערר 85143/13 ("רון ציון").

בבואו של קונה סביר לבחון שווי זכויות בדירת מגורים בבניין שנבנה בשנות ה-40-70, זה רואה לנגד עיניו "פוטנציאל מסוים" לתוספת זכויות לצורך חיזוק ושיפוץ הבניין בהתאם לתמ"א 38, זאת ללא קשר לתכנית 3616א', אלא בכלל המבנים בארץ ובעיר ת"א בפרט אשר בה רמת הודאות למתן זכויות בנייה נוספות בהתאם לתמ"א הינה גבוהה עד רמת ודאות מוחלטת גם בבניינים שמחוץ לתכניות הרובעים, כחיזוק לטענותינו, מפנה להכרעת השמאי המכריע משה נדם רח' קורדובה 8 גו"ח 6214/87 בתכנית 3616א', אשר ערך מחקר לבחינת עליית שווי (עקרון ההתעשרות) תוך אבחנה בין דירות בתחום הרובע לבין דירות עליהן לא חלה התכנית, הדירות שנבחנו עומדות בתנאי תמ"א 38.

כמו כן, מפנה להכרעות השמאי המכריע ארז כהן להכרעתו ברחוב קלונימוס 6 גו"ח 6214/259 השמאי המכריע עומר סראחן ברחוב לוי יצחק 10, גו"ח 125/6955.

לאור האמור, כחלק מבחינת השפעת תכנית 3616א' על המקרקעין, בתרומה/אי תרומה לסל הזכויות וכן בוודאות/אי וודאות, הובאו בחשבון זכויות מתמ"א 38 במצב הקודם.

אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות) – לצורך בחינת הנתונים, הבאנו בחשבון את חלופות הבניה בהתאם לתמ"א 38 וכתוצאה מכך בתכנית 3616א', חלופה של תוספת על הקיים:

חלופת תוספת על הקיים - זכויות במצב הקודם מכוח תמ"א 38:

<u>הבנוי בפועל</u>: בהתאם להיתרי הבנייה, שטח קומה טיפוסית הינו כ-125 מ"ר.

<u>תמ"א 38</u>: תמ"א 38 מאפשרת תוספת של 2.5 קומות על הקיים בהתאם לקו היקף הקומה שמתחתיהן ובמקרה של הרחבות בהתאם להיקף הקומה המורחבת שמתחת, ללא הגבלת מהות השטחים (בליטות/מרפסות). התמ"א מאפשרת הרחבה של 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד).

יוער כי התמ"א מאפשרת חריגה בקווי בניין למטרת הרחבות ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור, ובמקרה של תוספת ממ"דים אף לקו בניין 0. בחוו"ד לא הובאו בחשבון הרחבות הקומות הטיפוסיות.

<u>זכויות במצב החדש מכוח תכנית 3616א'</u>: במקרה הנדון התכנית מאפשרת השלמת הקומה הקיימת בניית קומה נוספת ומעליה קומת גג חלקית.

התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ"א 38 (כגון: קומת קרקע בנסיגה, תוספת קומה וקומת גג חלקית, חישוב שטח התוספת ללא מרפסות ובליטות).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, לאחר שבחנו את הנתונים ואת תכנית רובע 3, נמצא כי לא קיימת תרומה במרכיב זה. תכנית רובע 3 מטרתה ועקרונותיה הטמעת שכבות תכנון קיימות ואת הוראות תמ"א 38 ולא מעבר לכך.

משכך תמ"א 38 במצב הקודם מהווה את רף הזכויות העליון ותכנית רובע 3 במצב החדש הינה דירוגה בהתאם לאזורי העיר.

לאור כל האמור לעיל, הגענו למסקנה כי לא קיימת תרומה לסל הזכויות כתוצאה מאישורה של תכנית 3616א' וזו אף גורעת מהזכויות במצב הקודם.

אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות) – תמ"א 38 על תיקוניה יצרה שינוי מהותי בשוק המקרקעין ובעצם הייתה זו אשר היוותה ומהווה את המנוע להתחדשות עירונית, במיוחד באזור ביקוש גוש דן ותל אביב בפרט.

המחוקק קבע לא פעם אחת, תחילה בהלכת מועש ואופל קרדן וכמו כן בהחלטת וועדת ערר בעניין צ.ו.ר מעוף, שהשבחה בגין תכנית מתאר ארצית מתגבשת במועד מתן ההיתר, זאת לאור עקרון הוודאות ועקרון ההתעשרות. בעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בעררים 8052/21+8051/21 מיום 10.06.2021.

תכנית 3616א' הינה תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 והוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 לאחר שבחנו סוגיה זאת בתכנית 3616א' ביחס לתמ"א 38, נמצא כי בתכנית 3616א' קיימות התניות רבות, במקרים מסוימים אף מחמירים מתמ"א 38, לפיכך הוודאות אינה "השתפרה", מפנה לטבלאות השוואה בין תמ"א 38 לתוכנית 3616א'.

בחנו את הימצאותם של מסמכי המדיניות, המהווים מסמכים מנחים בלבד שאינם סטטוטוריים אשר הוכנו ואושרו על ידי הוועדה כבר בנובמבר 2011, ממסמכי המדיניות עולה כי הוועדה המקומית תל אביב-יפו מראה את נכונותה לאשר היתרי בנייה מכוח תמ"א 38 אשר מטרתם קו מנחה להיתרים להלן קטע מרקע הדברים למסמך המדיניות:

"מסמך מדיניות זה נועד לצייד את הועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בנייה המוגשות מכח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי שיוכל לעמוד במבחן משפטי וציבורי".

אין מכאן כי הזכויות המפורטות במסמכי המדיניות מהוות תקרת הזכויות לאישור על ידי הוועדה אלא את הרף המינימלי שהועדה נכונה לאשר ומעודדת את השגת מטרת התמ"א.

לתימוכין מפנה להחלטת השמאי המכריע גד נתן ברחוב חיסין 6 גו"ח 6904/36, החלטת השמאי המכריע בועז קוט, גו"ח 6903/83 ברחוב רות 8, החלטת השמאי המכריע משה נדם ברחוב קורדובה 8, החלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, גו"ח 6212/1254 ברחוב אלכסנדר ינאי 23.

מסגרת הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 / תכנית מפורטת מכוחה – בסיס הפטור מהיטל השבחה נקבע בתוספת השלישית לחוק התו"ב, בסעיף 19(ב) ס.ק 10, בהתאם ללשון החוק, הוראות הפטור בתוספת השלישית לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 חלות גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראותיה, וכפי שיוסבר תכנית תא/3616א' הינה תכנית העונה להגדרה זו.

פטור מהיטל השבחה הן בדרך של מכר והן בדרך של היתר בניה – לשון החוק קובעת כי הפטור מהיטל השבחה כאמור יינתן בעת קבלת היתר בניה, לאור האמור עלתה השאלה האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישור התמ"א במימוש זכויות בדרך של מכר?

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סוגיה זו הוכרעה בערר צ.ו.ר מעוף, ועדת הערר קבעה באופן חד משמעי כי הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת המכר ובין אם בעת מתן היתר בניה.

תרומת תמ"א 38 בפן השמאי ובפן המשפטי – בבואנו לבחון השבחה כתוצאה מאישור של תכנית שכל זכויותיה נובעות מתמ"א 38, ראוי שנבחן זאת תוך מתן התייחסות לתרומתה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם, זאת בהתאם לפסיקות משפטיות כמפורט בשומתנו.

מאפייני מימוש פרויקט תוספת על הקיים - מימוש תמ"א 38 וכן תכנית 3616א' מותנה בהסכמת הדיירים בבניין, התארגנותם במציאת יזם, הרי שפרויקט מסוג אינו מתקיים בביצוע עצמי, לפיכך יש להביא בחשבון מס' מאפיינים:

בהתאם למגבלת קווי בניין, לא ניתן להרחיב את כל הדירות הקיימות ולפיכך הקמת מעלית/ממ"דים/ממ"קים יבואו על חשבון השטחים העיקריים. כלומר לא רק שלא ניתן להרחיב את הדירות הקיימות אלא אף יאלצו לגרוע שטחים!.

פרויקט מכוח תכנית נשוא חוות הדעת לא יוסיף דבר וחצי דבר לבעלי הדירות הקיימות. לעומת זאת, תקופת הבניה הממושכת תגרום לאובדן הכנסות שוכרים, העמסה על התשתיות הקיימות, הרעת תנאי המחייה ושיבוש שגרת חיים לתקופה ממושכת.

לא בכדי לא קודם פרויקט תמ"א 38 למרות שהינו פשוט ותרומתו גבוה מזו המוצעת בתכנית תא/3616א'.

כאמור, פרויקטים מסוג זה כוללים התארגנות הדיירים למציאת יזם, אשר ייקח על עצמו את התכנון ובתמורה יקבל זכויות בנייה על מנת ליצור רווח ראוי, במקרה דנן על היזם להביא בחשבון את הוצאות החיזוק והביסוס של מבנה קיים (הבנוי בקיר משותף), מציאת פתרונות מיגון, פיצויי כספי לדיירים במשך תקופת הבנייה ועוד וכל זאת בתמורה לזכויות בנייה מעטות של קומה טיפוסית וקומת גג חלקית (כאמור בשומתנו, נעשו מספר ניסיונות על ידי יזמים שמצאו כי אין היתכנות וכדאיות כלכלית לביצוע פרויקט בנכס הנדון).

אנו סבורים כי באם קיימות יתרת זכויות, הרי שאלו ישמשו לטובת בניית דירות נוספות "דירות יזם" - אשר לא יתרמו דבר לדירות בעלים למעט שיפוץ הבניין, בעניין זה מפנה פס"ד שומרוני[16], פס"ד אורי רוט[17].

בשל מאפייני הבניין ובין היתר בנייה בקיר משותף, התמורות לבעלי הדירות, ככל שקיימות אין שוות (ולמען הסר ספק אנו סבורים כי לא קיימות) מה שמעצים את אלמנט המושע ומקטין אף יותר את ההיתכנות למימוש זכויות מכוח תכנית תא/3616א'.

לסיכום, בניה נוספת תגדיל את הצפיפות, תגרום מטרד בזמן הבניה, תגדיל את הביקוש למקומות חניה ללא שיפור ההיצע ואף תגרע מהקיים, תעמיס על התשתיות הקיימות, תייקר את הוצאות האחזקה ובשורה התחתונה, לא תוסיף דבר וחצי דבר לדירות הקיימות.

כמפורט בהרחבה בשומתנו, יש להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם בניגוד לתחשיב שמאי הועדה. שמאי הועדה מייחס לתכנית רובע 3 את זכויות הבניה שניתן היה לקבל גם לולא אישור תכנית זו, אלא מכוח תמ"א 38. שומתנו ערוכה בהנחה כי אין לגבות השבחה בגין זכויות

[16] רעא 1002/14 דב שומרוני נ' אוהד קופמן ו-14 אחרים מיום 09/07/2014.

[17] עא 3700/15 אורי רוט נ' מיכל עגנון מיום 27/06/2016.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בניה נוספות שניתן היה לקבל במצב הקודם מכוח תמ"א 38 (כל עוד אינן עולות על זכויות התמ"א) וזאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר כמפורט לעיל. מפנה לדבריו של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בהכרעותיו בתכניות הרובעים.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בעניין המצב הקודם לא הובאו בחשבון הזכויות מכוח הוראות תמ"א 38, על תיקוניה.

כעולה מהמפורט **בתשובת המשיבה**, להלן התייחסות לטענות שהועלו ע"י המבקשות:

כבר עתה אומר כי עמדת הועדה המקומית הנה כי אין להביא זכויות אלו במניין זכויות "המצב הקודם" בטרם אושרו בהיתר, לעומת עמדת "השומה האחרת" שהביאה זכויות אלו כחלק מזכויות "המצב הקודם" וזאת אף שלא נתקבל היתר בניה כדין.

שמאי המבקשות מנסה להוכיח טענתו ע"י הצגת מספר היתרי בניה שנתבקשו ואושרו מכוח תמ"א 38. אין חולק כי אלו ניתנו ברחבי העיר ת"א במהלך השנים האחרונות, אך אין די בקבלת היתרים אלו בכדי לסטות מהוראות החוק והפסיקה, ולהביא בחשבון זכויות אלו כחלק אינטגרלי מהמצב הקודם, מפנה להוראות סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית, הן לפי לשונו של הסעיף, והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל רק אשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה.

המחוקק נקט בלשון ברורה של קבלת היתר לחיזוק המבנה בפני רעידת אדמה, מכאן המשמעות הלשונית המיידית והפשוטה של סעיף הפטור הינה כי היא חלה על בניה בלבד, כלומר טרם קבלת היתר בניה לא ניתן לקבל פטור כנ"ל.

תשומת הלב כי בתאריך 07.04.2021 ניתנה החלטת ועדת ערר מרכז, ע"י יו"ר הועדה עו"ד איל תיאודור שרון לסוגיית תמ"א 38 במצב הקודם. הערר הנ"ל סוקר בהרחבה מלאה את כל ההכרעות המשפטיות שמעלה שמאי המבקשות (ואף כאלה נוספים) וקובע באופן חד משמעי כי אין לבטא את שוויה של תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם.

שמאי המבקשות פורס בהרחבה את פסקי הדין והחלטות ועדת הערר אשר לטענתו תומכות בעמדתו. כל הכרעות אלו, ללא יוצא מהכלל, הוצגו בהליכים קודמים הן בפני השמאי המכריע, הן בפני הח"מ והן בפני ועדת הערר. כמפורט לעיל, שעה שיש הכרעה שיפוטית קונקרטית המתייחסת לכל אחד ואחד מהם, יש לפעול לפיה, ולנטרל את תרומתה של תמ"א 38 במצב הקודם. בנסיבות אלו, לא הוצגו כתימוכין פסיקות סותרות.

בנוסף, מודגש כי אין לקבל את דעת המבקשות כי יש להרחיב את הפטור גם למימוש זכויות בדרך של מכר. גם לעניין זה ניתנה רק לאחרונה פסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 60719-09-20 ווי בוקס החרש והאומן בע"נ נגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א, שם הדגיש בית המשפט כי הפטור ניתן לבניית דירת מגורים, ואין להרחיבו גם למכר. מעבר לכך, נדגיש כי רובע 3 כוללת בתוכה את תחום ההכרזה המהווה אזור תכנוני רגיש. באזור זה לא אושרה מעולם בקשת בניה לתוספת 2.5 קומות מעל המבנה הקיים, כפי שמציג שמאי המבקשות כזכויות המוקנות לו. בנסיבות אלו לא ברור על מה נשענת הבקשה לבטא את ז"ב מכח תמ"א 38 במצב קודם באופן הנ"ל.

מכל האמור לעיל, ובהינתן החלטה מפורטת ומנומקת הסוקרת לראשונה מבחינה משפטית את כלל טענות פסקי הדין והחלטות ועדות הערר בהם צידדו המבקשים השונים והמשיבה, הרי שעל כבוד

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

השמאי המכריע לפעול בהתאם להחלטת ועדת הערר ולנטרל את תרומתה של תמ"א 38 מהמצב הקודם.

אינני שותף לעמדת המבקשות לפיה ביצוע פרויקט הכולל חידוש תשתיות, חיזוק בפני רעידת אדמה מעלית, ניצול יעיל יותר של לוביים ושטחי שירות, תוספת מחסנים וכיוצ"ב, באזור בו ערכי השווי כ"כ גבוהים, עתידה לפגוע (כך ממש) בבעלי הזכויות. אף אם אלו יינזקו בשקלים בודדים בתקופת הבניה, הרי שהיתרונות מהם ייהנו הבעלים לצמיתות, מטיבים עימם משמעותית.

בניגוד לעמדת המבקשות, הרי שתמ"א 38 אינה מקנה זכויות בניה, ובניגוד לעמדת המבקשות המקנה 2.5 קומות מכח תמ"א 38 במצב הקודם, הרי שלא קיים אף לא פעם אחת בגבולות שכונת רובע 3 שבה הוקנו זכויות בניה בהיקף של 2.5 קומות לבניין. בנוסף לכל האמור לעיל וכמפורט דלעיל הרי שזכויות אלו מותנות, ומעולם לא שולם בגינם היטל השבחה.

ג. **הכרעה** – השאלה המרכזית העומדת בלב ליבו של ערר זה הינה האם יש להתחשב במסגרת "המצב הקודם" בזכויות הנובעות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה, וזאת טרם אישורה של תוכנית מס' תא/3616/א, ואם כן באיזה אופן, האם יש להתחשב במסמכי מדיניות התכנון, או, שמא יש להתעלם מהם (קרי, לא להביאם בחשבון).

שאלה זו הובאה לפתחם של שמאים מכריעים שונים, אשר נקטו בעמדות שונות, שהובאו כתימוכין בטענות הצדדים הבאות לתמוך בטענותיהם.

תחילה בפשטותם של דברים, האפשרויות העומדות בעניין החיוב בהיטל השבחה מכוחה של תמ"א 38 ומכוחה של תוכנית שהוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א:

1. **בניה או הרחבה מכוחה של תמ"א 38 בלבד** – בהתאם לפרשנות דווקנית של הוראות סע' 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית, בבניה או הרחבה של דירת מגורים מכוחה של תמ"א 38 לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, קרי – **פטור.**
2. **בניה או הרחבה מכוחה של תכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א** – בהתאם לפרשנות דווקנית של הוראות סע' 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית, בבניה או הרחבה של דירת מגורים מכוח תכנית לפי סעיף 23 לא תחול חובת תשלום היטל השבחה עד לגובה התמ"א, קרי – **פטור.**
3. **מכר דירה שחלה עליה תמ"א 38 בלבד** – לעניין זה הוראות התוספת השלישית אינן נותנות מענה ברור ומפורט, לפיכך עלינו להיזקק להלכות שנפסקו, ולהחלטות וועדות הערר.

בהחלטת וועדת הערר בעניין צ.ו.ר מעוף[18], נדרשה וועדת הערר לשאלה האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה של תמ"א 38 במימוש זכויות בדרך של מכר, בהחלטתה המנומקת קבעה ועדת הערר הנכבדה שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38 (וגם בעת בניה).

בעניין זה ניתן ללמוד מהלכת אליק רון[19], בענין תמ"א 38 היוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, תמ"א 38 משולה למעין תוכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבניה

[18] עררים 85099/10, 85089/10, 85064/10, 85144/10, 85141/10, 85133/10, 85153/10, 85025/09, 85111/12, 85037/11, במאוחד.

[19] רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מכאן שהמסקנה המתבקשת שכל עוד לא מומשה תמ"א 38 בהיתר בניה אין התגבשות השבחה קרי שבמכר אין חיוב מכוח תמ"א 38[20].

בסיכומו של עניין, במכר דירה, לא תחול חובת תשלום היטל, קרי – **פטור.**

4. מכר דירה שחלה עליה תכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א – אפשרות זו הינה לב ליבה של המחלוקת הקיימת בין הצדדים.

בעניינה של **סוגיה קונקרטית זו,** ניתנה ביום 18.08.2022 החלטתה של וועדת ערר, בעררים **תא 8291/1118+8290 ואח'[21], לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו,** – החלטה בדבר השאלות, כדלקמן:

1. האם יש לקחת בחשבון במסגרת "המצב הקודם" את תמ"א 38 והמדיניות שנקבעה על פיה? או שמא יש לנטרל סוגיה זו? האם ראוי לקבוע כי תמ"א 38 הינה בבחינת תכנית שקופה שאין להביאה בחשבון במסגרת שומת ההשבחה?

בהתאם להחלטתה של וועדת הערר הנכבדה, ההשבחה על פי תמ"א 38 מתגבשת בעת מתן ההיתר, וקודם לכן המדובר בתכנית צפה, למעשה כפי שהטיבה ועדת הערר בעניין צור מעוף להסביר רק עם מתן ההיתר הופכת התמ"א ל"תכנית" לצורכי היטל השבחה.

בעניינם של מסמכי המדיניות הינם במעמד של הנחיה מינהלית, הציפיה שיש לו לפלוני, כי גם ביחס לנכס שלו ינתן היתר, אין בה כדי להצדיק פגיעה בעקרון רציפות המס ואין בה כדי להביא לאי מיסוי, שכן ציפיות כגון אלה יש לנטרל.

נקבע כי אין לקחת בחשבון בשומת המצב הקודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3.

2. האם תכנית תא/3616 הינה בעלת אותם מאפיינים של העדר קונקרטיות כשל תמ"א 38 אשר מתגבשת רק בעת מתן היתר הבניה, או שמא היא בבחינת תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר?

בהתאם להחלטתה של וועדת הערר הנכבדה, מטרותיה ועיקרי ההוראות של התכנית קובעים סל זכויות מוקנה ולא מותנה. התכנית קובעת זכויות מוגדרות וקונקרטיות והינה בבחינת תכנית שההשבחה ביחס אליה מתגבשת עם אישורה.

מסקנה היא כי המדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל ההשבחה, הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה.

בהחלטות אחרות שנדונו בפניי, טרם החלטה של וועדת הערר הנכבדה שפורטה לעיל, סברתי אחרת וזאת לאחר שעיינתי בטענות הצדדים לרבות חוות הדעת המשפטית מיום 01.01.2019

---

[20] ס' 56 לפסק הדין, *"...לפיכך, ומאחר שממילא לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה במועד המכירה נצרך המחוקק לקבוע פטור מפורש לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38".*

כמו כן, בהמשכם של דברים ראה האמור בסעיף 57 ציטוט: *" לסיכום נושא זה, מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין".*

[21] עררים במאוחד - תא: 8001/0119, 8079/0319, 8232/0818, 8204/0718, 8194/0718, 8171/0618, 8076/0319, 8305/1218.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שנמסרה מהמשיבה, ולאחר שעיינתי בהחלטות שונות של שמאים מכריעים החלוקים אף הם בעניין זה **הגעתי לכלל מסקנה כי בסוגיה הנדונה, ככל שיש לחייב בגינה של תכנית מס' תא/3616/א הרי שבמסגרת המצב הקודם יש להביא בחשבון את התרומה הכלכלית בנכס הנובעת מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה לרבות מסמכי המדיניות החלים,** ואסביר:

תחילה עומדת השאלה המקדמית, האם בכלל ניתן לחייב מכוחה של תכנית שנוצרה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א?

התשובה על פניו הינה חיובית, והטעמים לכך כי התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים, ובפרשנות דווקנית של הוראות סעיף 19 (ב) (10) תחולת הפטור איננה במכר, **יחד עם זאת,** מתעוררת השאלה הנוספת כיצד יש להתייחס בעניין "המצב הקודם" בהגדרת "שווי השוק" של המקרקעין.

בהתאם להוראות סעיף 1 לתוספת השלישית, ציטוט: "*"השבחה" עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית...*", ובהמשכם של דברים בהתאם להוראות סעיף 4 (7), ציטוט: "*..בהתחשב בעליית ערך המקרקעין* ***וכאילו נמכרו בשוק החופשי***".

כבר בפרשנות דווקנית זו ניתן להבין כי לעניין "שווי השוק" אין רלוונטיות מהו מקור יצירתו האם תוכנית מתאר מקומית, או, תכנית מתאר ארצית, רלוונטיות התכנית (מקומית או ארצית) הינה לעניין מקור החיוב בלבד, מכאן ניתן להסיק כי יש לבחון את עליית השווי טרם המועד הקובע לתכנית מס' תא/3616/א, קרי יש לבחון את השפעת תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם.

בהחלטת וועדת ערר בעניין רון ציון ואח'[22], סברה הוועדה כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 2/38 והוכח כי תמ"א 2/38 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו, יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת, ויש להביא בחשבון את העובדה כי הזכויות הינן מותנות, **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**, ולעניין זה מפנה הוועדה לפסיקת בית המשפט העליון בעניין פמיני[23], ובעניין סוניה אברמוביץ[24].

בהחלטת וועדת ערר בעניין דן הוד[25], נתבקש השמאי המייעץ לבחון את השלכותיה של תמ"א/38 בנוסחה במועד הקובע.

כמפורט, בארבעת האפשרויות העומדות בעניין החבות במימוש הזכויות, רק באחת מהן בלבד מתעוררת המחלוקת האמורה, עניין זה יוצר מצב בלתי שוויוני ובלתי סביר שבו על אותן זכויות הנובעות מאותו מקור לרוב יחול הפטור, ובמקרה הבודד תחול החבות לתשלום היטל השבחה.

יודגש, כי תוכנית מס' תא/3616/א הינה תולדה של תמ"א 38, את מהותה התכנית יונקת מכוחה של תמ"א 38, ובאנלוגיה ניתן להגדיר את תמ"א 38 "כתוכנית אם" ואת תוכנית מס' תא//3616א

[22] ערר רג/85143/13 מיום 24.02.2016.

[23] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

[24] רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ.

[25] ערר תא/85151/16 מיום 07.03.2018.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

"כתוכנית בת", אילולא תמ"א 38 הייתה באה לעולם, האם המשיבה הייתה יוזמת על דעתה את תכנית תא/3616/א, סביר להניח שלא, ולמה עניין זה מתקשר? שהרי במכר שישנה רק תחולתה של תמ"א 38 אין חבות בהיטל השבחה, אזי **לכל הפחות** במכר שחלה תכנית מס' תא/3616/א יהיה נכון להביא בחשבון במסגרת המצב קודם את הפוטנציאל הנובע מכוחה של תמ"א 38.

עוד יוער, בהתאם להלכת לוסטרניק, יש לנטרל את הפוטנציאל הקונקרטי וניתן להביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי, באם הזכויות הניתנות בהתאם לתמ"א 38 הינן זכויות מותנות, מרחפות המתגבשות רק בעת מתן היתר הבניה, הרי שהינן נכללות כפוטנציאל כללי, עניין המסתנכרן עם העובדה שבמימוש במכר אין מחייבים בגינן, לפיכך, במסגרת המצב הקודם הרי ניתן להביאן במסגרת הפוטנציאל הכללי החל על הנכס.

בנוסף, רוצה להפנות להחלטת וועדת ערר בירושלים, ערר 403/17 (ואח' במאוחד) אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, אשר דנה בעניינה של תכנית 9988 וסברה אחרת מהחלטתה של וועדת הערר לעיל, בהתאם לעמדתה אין יש להביא את פוטנציאל תמ"א 38 במסגרת השווי במצב הקודם.

כאמור, השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת הינה במהותה שאלה משפטית שעוד עתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות, יחד עם זאת, משניתנה ביום 18.08.2022 החלטתה של וועדת הערר הנכבדה **בסוגיה הקונקרטית הנדונה** המהווה את עיקרה של המחלוקת בין הצדדים בשונה מעמדתי בעניין זה בהחלטות האחרות אשר נדונו בפניי, מצאתי לנכון כי במקרה הנדון עת הסוגיה הוכרעה ע"י וועדת הערר, יש לקבוע את ההשבחה בנכס נשוא ההחלטה בעניינה של תוכנית מס' תא/3616/א בהתאם לחלופות הבאות:

חלופה ראשונה – חלופה זו הינה בהתאם להחלטתה (הכרעתה) של וועדת הערר (ועמדתה של המשיבה), כי במסגרת "המצב הקודם" אין לכלול כלל את הפוטנציאל הנובע מזכויות תמ"א 38 (כהגדרת וועדת הערר והמשיבה "תוכנית שקופה").

חלופה שניה – חלופה אלטרנטיבית, בהתאם לעמדה כי "במצב הקודם" יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38, תוך התחשבות בכך שהזכויות מותנות, זמניות התמ"א, ובכפוף למסמך המדיניות (היות ובחלופה זו "במצב הקודם" יש לשקף "שווי שוק", הרי שלא ניתן להתעלם בראיית השוק בעניין זה ממסמך המדיניות המשקף את רמת הוודאות בפועל).

<u>עובדה שניה</u> – <u>ניקוד איקוו' למפלס הגג</u>

א. שמאיי המבקשות – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, שמאי הועדה הביא בחשבון בתחשיב מניין השטחים האקוויוולנטיים יתרון לקומת הגג במקדם כפול של 1.2 ו-0.3.

בעלי הזכויות לא ייהנו מהשטחים שיתווספו בקומות העליונות למעט שיפוץ וחיזוק הבניין ולפיכך התמורה שלהם לא תושפע "מהייחודיות" ככל שקיימת לדירות הגג.

לפיכך אנו סבורים כי אין להביא בחשבון מקדמים אלו, בעניין זה מפנה להחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, ברחוב הירקון 148, גוש 6968 חלקה 13, יוער כי מיקום נשוא חוות הדעת הינו נחות בהשוואה לרחוב הירקון 148, כך שיש להביא בחשבון לכל היותר מקדמים כפי שנקט השמאי המכריע בהכרעתו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כמו כן שמאי הועדה לא הביא בחשבון כי עלות חיזוק / הקמת בניין עליו מתוכננת בריכת שחיה יקרה משמעותית מעלות בניין ללא בריכת שחיה על הגג. במקרים בהם התבקשה הקמת בריכות שחיה על גגות מבנים (לא בכוחה של תכנית רובע 3), אנו למדים כי בריכות שחיה בקומת הגג מבוקשות במקרים חריגים עבור דירות ייחודיות (פנטהאוז, דופלקס, טריפלקס, בניינים לשימור בניינים בבעלות יחידה, או דירות חד מפלסיות בשטחים נרחבים) להן מוצמדות מרפסות גג בשטחים גדולים של מאות מ"ר.

אנו סבורים כי במקום בו יש ספק באם ימומשו זכויות בניה מסוימות, אשר יתבררו רק אם וכאשר יתבקש היתר בניה בגין הקמת בריכת שחיה על גג. ובמקרה שלנו כפי שטענו, לא סביר כי יתממש פרויקט בחלקה ולפיכך אין לגבות השבחה תאורטית על סעיף שככל הנראה לא ימומש כלל. בעניין זה, השמאי המכריע שלומי יפה, ברחוב ארנון 5,קבע שאין השבחה בגין סעיף זה, השמאית המכריעה דורית פריאל, ברחוב עין חרוד 13, קבעה שאין השבחה בגין סעיף זה.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, שטח דירת הגג חושב לפי מקדם התאמה בסך של 1.2, ושטח מרפסת הגג חושב לפי מקדם התאמה בסך של 0.3.

ג. הכרעה – במקרה הנדון קיימת מחלוקת בעניין מקדם ההתאמה לדירות הגג ומקדם לשטחי מרפסות הגג הצמודות לדירות אלו, כאשר בהתאם לחוות דעת המבקשות, שטח דירות הגג חושב לפי מקדם התאמה בסך של 1.0, לא הובאה תרומת שטח המרפסות לשווי, לפי עמדת המשיבה, הובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' בסך של 1.2 לדירה בקומת הגג החלקית ומקדם בסך של 0.3 למרפסת הגג.

בעניין זה, לא קיבלתי את עמדות הצדדים, אסביר:

דירה בקומת גג חלקית עליונה – מדובר בקומה האחרונה (ללא דיירים מעל), לרוב בצפיפות נמוכה ביחס לקומה טיפוסית, אפשרות לבריכה, כיווני אוויר, היתכנות לנוף אורבני, "סטטוס", מרכיבים אילו יוצרים שוני בין דירה/ות בקומת גג חלקית אחרונה עליונה, לבין הדירות האחרות.

לפיכך, במקרה הנדון, הנני סבור כי לעניין השטחים המבונים בקומה זו יובא **מקדם התאמה בסך של 1.3, ולשטח מרפסת גג מקדם בסך 0.3.**

גובה קומה – בהתאם לאמור בהוראות תכנית מס' תא/3616/א, סעיף 4.1.3.ב (7)[26], גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג), ציטוט: *"יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. למעט מקרים בהם על פי חו"ד הנדסית תידרש רצפת מעבר שתצריך גובה הקומה העולה על 3.4 מ'. גובה הקומה יקבע על פי חו"ד הנדסית".*

ע"פ סעיף 1.9, הגדרות בתכנית, קומת/קומות גג, ציטוט: *"הבניה המותרת מעל מפלס גג תחתון".*

בהתאם להוראות סעיף 4.1.3.ב (9) (ד), הוראות לקומת הגג, ציטוט: *"הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג".*

[26] סעיף זה הינו תת-סעיף לסעיף 4.1.3 שהינו הוראות בניה לתוספת בניה לבניינים קיימים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם להוראות התכנית גובה קומת גג הוא עד 3.4 מ' ברוטו ובניכוי עובי תקרת הגג מתקבל גובה נטו של כ- 3.1 מ', כאשר על גג קומת-הגג ניתן להרכיב מעקה כך שסך הגובה לא יעלה על 4.5 מ' קרי, בבניה מקסימלית של גובה קומת הגג, תיוותר יתרה למעקה על הגג בגובה של 1.1 מ'.

גובה קומת גג לעניין המצב הקודם (מצב קודם-תמ"א 38) – בהתאם להוראות תכנית ג' (משנת 1994) – גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

השאלה העומדת לפתחנו, באם קומה חלקית זו הייתה נבנית מכוחה של תמ"א 38, אזי מה היה הגובה המותר לקומה זו ?

<u>תמ"א 38 - הוראות</u>

הריסת מבנה והקמתו מחדש – בהתאם לאמור בהוראות סעיף 14א (א), ציטוט: *" על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות* ***סעיף 11,*** *....."*.

הקמת קומה חלקית על הגג – בהתאם להוראות סעיף 11.1.3 (ג), ציטוט: *"* ***תוספת בניה*** *לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך* ***הרחבת*** *יחידות דיור בקומה שמתחתיה או/ו לשם* ***הוספת*** *יחידות דיור חדשות בשטח זה...."*.

בהתאם להוראות תת-סעיף (ה), ציטוט: *" על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת* ***לבנייה על גגות בתים*** *(להלן: תכנית גגות),* ***תוספת זכויות הבניה*** *שתותר מכוח הוראות סעיף זה* ***תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות*** *או כאמור בפסקה (א)....."*.

מהאמור עולה כי תוספת הבניה יכולה להיות להרחבה יח"ד או/ו להוספת יח"ד, כאשר תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף 11.1.3, תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות, **כפועל יוצא, הוראת סעיף זה בתמ"א 38 הכפיפה הלכה למעשה את תכנית הגגות על תוספת הבניה שיכולה להיות להרחבת בניה ו/או תוספת יח"ד.**

סעיף 18.2 – ציטוט: *"אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע) יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת ..."*, הוראות סעיף זה יכולות לכל הפחות להוות חיזוק לטענה כי על קומות הגג החלקיות יש להחיל את הוראות תכנית ג' האמורה.

בסיכומו של עניין, במקרה הנדון, הנני סבור כי בבניה מכוחה של תמ"א 38 גובה קומת הגג החלקית המותר הינו 2.5 מ', ומשכך, אני סבור בעניין זה כי תכנית תא/3616/א היוותה שיפור תכנוני.

במקרה הנדון, **המימוש** הינו בדרך של **מכר**, כמו כן במסגרת המצב הקודם הבחינה הינה הפוטנציאל בגינה של תמ"א 38, והשאלה העומדת במקרה הנדון הינה, מה הגובה המותר לבניה בהתאם להוראות תמ"א 38 לדירת גג נפרדת בקומה חלקית ?

לטעמי, כפי שפורט, הוראות התמ"א הכפיפו הלכה למעשה את תוכנית הגגות על תוספת זכויות זו בעניין פרשנות "היקף הזכויות", בהתאם לערר שמואל ושרה פלדמן ו-3 אח', יש לפרש מונח זה באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטית של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג, במילים אחרות רלוונטיות הערר למקרה הנדון הינה רק לעניין הפרשנות "להיקף הזכויות" האמור בסע' 11.1.3. ומשכך, במסגרת "המצב הקודם" בבינוי בהתאם לפוטנציאל על בסיס תמ"א 38, בעניין הקומות החלקיות הן תובאנה במקדם של 1.2 שהינו מופחת ביחס לתכנית מס' תא/3616/א.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרפסות פתוחות בקומת התוספת – בהתאם לאמור בהוראות תכנית מס' תא/3616/א בנוגע לתוספת מרפסות בבניינים קיימים, סעיף 4.1.3.ט (1ב), ציטוט: *"בקומת התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור".*

בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ט (5), ציטוט: *"אם לא נוצל סך יחידות הדיור האפשרי בבניין בקומות התוספת, וחזית דירה אחת מתפרשת על פני חזית של מספר דירות בקומות הטיפוסיות שמתחתיה, תותר הקמת מרפסת, בשטח הנדרש בהתאם לקומות הטיפוסיות, ובתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר".*

בסיכומו של עניין, מהאמור עולה כי קיים שיקול דעת נרחב לוועדה המקומית באישורן של מרפסות פתוחות לקומות התוספת, ורק תחת עמידה בתנאים מסוימים תותר (אם בכלל) הקמתן של מרפסות פתוחות.

כמו כן, יוער כי ערכי השווי מגלמים את מרכיב המרפסות הפתוחות ככל שישנן, ומשכך הן לא תובאנה בחשבון בתחשיב ההשבחה.

<u>עובדה שלישית</u> - <u>השפעת הדירות בקומה העליונה על מימוש זכויות הבנייה הנוספות</u>

א. שמאיי המבקשות – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשות, במקרה הנדון קיימות 2 דירות מגורים בקומה העליונה להן זכויות בלתי מנוצלות מכוח תכנית ג' לבנית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד + מרפסת גג ביתרת השטח.

לבעלי הזכויות בדירות אלו אין שום תמריץ לתת הסכמתם למימוש זכויות בנייה נוספות על גג הבניין אשר ישמשו להקמת דירות נוספות, כאשר התמורה בפועל שתהיה לדירתם הינה חיזוק הבניין אשר הותר עוד במצב קודם. זאת ועוד כאשר יאלצו לוותר על זכויות הבנייה הנוספות ועל הייחודיות לרבות פרטיות, נוף, גישה לגג וכיו"ב.

לפיכך אנו סבורים כי יש לשייך את הקומה הנוספת לדירות בקומה העליונה או לכל הפחות לפצות אותם על איבוד הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

בעניין זה מפנה להחלטתה של השמאית המכריעה גב' רמה מאור בהכרעתה ברחוב בוגרשוב 73 החלטתו של השמאי המכריע אייל יצחקי קבע ברחוב גורדון 80 גוש 6952 חלקה 11.

ב. שמאיי המשיבה - בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, לא קיימת התייחסות בעניין זה.

ג. הכרעה – הוראות תיקון 126, סעיף 11(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מחילות את חובת תשלום היטל ההשבחה במקרה שבו ישנם מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף אשר ניתנים להצמדה לדירה פלונית על אותה דירה, קרי, הוראות חוק זה המעוגנות בחוק התכנון והבניה, יכולות להחיל רק את חובת תשלום היטל ההשבחה, כלומר, במקרה הנדון, על הדירות העליונות, **אבל** הוראות חוק זה אינן יכולות לשייך את הזכויות הקנייניות השייכות לכלל בעלי הזכויות, כמו במקרה שבפנינו, שיוך קנייני זה יכול שיהיה רק במסגרת חוק המקרקעין.

יתרה מכך, הוראות תכנית ג', בסעיף 9(א)(2), דורשות במפורש, כי חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום מקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, הסכמה של **כל** בעלי

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הזכויות במקרקעין – קרי, אף הוראות תכנית ג' עצמן מכירות בכך כי על מנת לממש את הזכויות התכנוניות יש צורך מקדים במימוש הזכויות הקנייניות, אין במתן זכויות תכנוניות הקניה של זכויות קנייניות השייכות לכלל בעלי הזכויות בחלקה.

אף הוראות סעיף 11(א)(3)(ז) – עומדות על כך הוראות התכנית הוכחת זכות הקניין במקרקעין. בהתאם למתודה בה נקטה המשיבה, סה"כ הזכויות מכוחה של תכנית תא/3616/א הינן רכוש משותף אשר שייך לכלל בעלי הזכויות כל אחד בהתאם לשיעור חלקו היחסי ברכוש המשותף.

לא מצאתי בהוראות תכנית תא/3616/א כל הוראה השוללת אפשרות כי הקומה החדשה אשר תוקם מעל הקומה האחרונה הקיימת בבניין לא תוכל להיות הרחבה שלה, קרי, הדירות הקיימות האחרונות בבניין יוכלו להפוך לדירות דופלקס, התכנית רק מגבילה את מס' יח"ד, קרי, אומנם הוראות התכנית מאפשרות תוספת קומת מגורים ליח"ד חדשות בקומה אשר מעל קומת המגורים האחרונה הקיימת, אבל לא שוללת הרחבתן גם אם שטח הגג אינו צמוד להם מבחינה קניינית.

מהאמור עולה, כפי שהמשיבה מייחסת את כלל הזכויות התכנוניות של תכנית תא/3616/א לכלל בעלי הזכויות הקנייניות במקרקעין, כך, בהתאם להלכת פנימי, במצב הקודם, כנגד זכויות אילו יש לייחס את כלל הזכויות התכנוניות הנובעות מכוחה של תכנית ג' לכלל בעלי הזכויות הקנייניות במקרקעין, כאשר לעניין חיובן בהיטל השבחה של הזכויות מכוחה של תכנית ג', בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה יש להחיל על בעלי הדירות בקומות העליונות.

הזכויות מכוח תכנית ג' אינן מוקנות לבעלי הדירות העליונות, כמו כן, שטח הגג אף אינו צמוד לדירות אילו, וכפי שצוין לעיל הוראות תכנית ג' דורשות את הסכמת כל בעלי הזכויות, יוער, שוב כי תיקון 126 רק משית את חיוב היטל ההשבחה על בעלי זכויות אילו ואינו מקנה אותן קניינית.

לאור האמור, בתחשיב ההשבחה במסגרת החלופה השנייה, בהתעלם מהפוטנציאל התכנוני של תמ"א 38, יובא בחשבון במצב הקודם, חדר יציאה לגג אחד אשר מתאפשר מכוחה של תכנית ג' (ראה הכרעתי בעניין זה בפרק המבוא).

<u>עובדה רביעית</u> – <u>עסקאות השוואה, אומדן שווי מ"ר מבונה</u>

א. שמאיי המבקשות – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשות, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪, וזאת בהתאם לשווי קרקע מבונה למ"ר שנקבע בהחלטות מכריעות לתכנית 3616א':

- השמאי המכריע ארז כהן קבע ברחוב עובדיה מבנטנורה - 21,000 ₪.
- השמאי המכריע אייל יצחקי קבע ברחוב בן יהודה 102 - 22,000 ₪.
- השמאי המכריע אריה אריאל קבע ברחוב בן יהודה 190 - 22,000 ₪.

ב. שמאיי המשיבה – בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 27,000 ₪, וזאת בהתבסס על:

החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון אשר קובע בנכס ברחוב א.ד גורדון 19 שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע בגבולות של 27,000 ₪.

החלטת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי אשר קובעת בנכס ברחוב הירקון 172 פינת שדרות בן גוריון 1 שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע בגבולות של 27,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כמוכן, הוצגה טבלת עסקאות הכוללת סקירת 10 עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות שנמכרו בסביבת הנכס הנדון בתקופה האחרונה בין התאריכים 02.04.2017-28.10.2018, שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנדון הינו 55,000 ₪, שווי מ"ר מבונה נקבע על סך 27,000 ₪.

להלן טבלת עסקאות ההשוואה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	שטח נטו	חדרים	קומה	מחיר	שווי מ"ר בנוי
28.10.18	6961/51/18	בן יהודה 252	2020	104	93	4	5	6,093,000 ₪	58,587 ₪
22.04.18	6957/97/10	ישעיהו 60	2018	50	50	2	1	2,930,000 ₪	58,600 ₪
20.02.18	6959/202/10	דיזינגוף 246	2006	86	86	4	2	3,600,000 ₪	41,860 ₪
12.12.17	6957/271	עמוס 16	2010	70	50	2.5	2	2,950,000 ₪	42,143 ₪
23.11.17	6957/287	עמוס 15	2013	78	78	3	2	5,700,000 ₪	73,077 ₪
22.11.17	6956/26	מנדלשטם 8	2020	153	153	4	2	8,570,000 ₪	56,013 ₪
26.07.17	6957/97/9	ישעיהו 60	2017	84	84	3	1	3,825,000 ₪	45,536 ₪
19.06.17	6957/281/2	עמוס 17	2004	91	85	4	2	5,149,999 ₪	56,593 ₪
06.04.17	6957/198/14	אשתורי פרחי 9	2017	69	69	3	3	4,520,000 ₪	65,507 ₪
20.04.17	6960/129/21	דיזנגוף 231	2017	44	44	2	4	2,400,000 ₪	54,545 ₪
שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנדון									**55,000** ₪
שווי מ"ר מבונה בסביבת הנכס הנדון בתוספת בניה									**27,000** ₪

ג. **הכרעה** – בהתאם לעסקאות מכר ובהתאמות הרלוונטיות לנכס נשוא ההחלטה לרבות מיקומו, עולה כי ממוצע שווי מ"ר בנוי הינו כ-47,639 ₪, **ושווי מ"ר מבונה הינו כ-25,400** ₪[27].

במקרה הנדון, יש לבחון ולהביא בחשבון, בהתאם למבנה הקיים בפועל, ובהתחשב בשטח החלקה ובאפשרות לבנייתן של חניות.

נראה כי לא ניתן יהיה למקם חניות בתחום החלקה, לאור כך, יש לבחון עסקאות מכר ללא חניות כך ששווי מ"ר מבונה יהיה בגילום העדר חניה, בנוסף, יש להביא בחשבון ולבחון עסקאות המבטאות דירות חדשות שנבנו כתוספת על בניין קיים (וזאת להבדיל מדירות חדשות בבניין חדש).

<u>מעיון בעסקאות המשיבה</u>:

עסקה מס' 1 – בן יהודה 252 – שווי מ"ר בנוי 58,87 ₪, מבדיקה עולה כי היתר הבניה הינו לבניה על מבנה קיים, עם מתן חניות.

עסקה מס' 2 – שד' ישעיהו 60 – שווי מ"ר בנוי 58,600 ₪, מבדיקה עולה כי היתר הבניה הינו לבניה על מבנה קיים, עסקת ההשוואה הינה לדירה בקומת קרקע עם גינה, מדובר על שתי דירות בקומה.

עסקה מס' 3 – דיזנגוף 246 – שווי מ"ר בנוי 41,860 ₪, מבדיקה בתיק הבנין נראה כי מדובר במבנה שנהרס ובבניית מבנה חדש, עם קומות מרתף לחניה.

עסקה מס' 4 – עמוס 16 – שווי מ"ר בנוי 42,143 ₪, מבדיקה בתיק הבנין נראה כי מדובר במבנה להריסה ובבניית מבנה חדש, עם חניה בקומת עמודים/בחצר.

[27] מע"מ 17%, יזמות 20%, עלויות בניה ברוטו בגילום עקיפות 8,500 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עסקה מס' 5 – עמוס 15 – שווי מ"ר בנוי 73,077 ₪, מדובר על דירה בודדת בקומה, עם 3 כיווני אוויר (רק קיר אחד משותף עם בנין שכן), 4 דירות בבניין, וחניות.

עסקה מס' 6 – מנדלשטם 8 – שווי מ"ר בנוי 56,013 ₪, מדובר על דירה בודדת בקומה, עם 3 כיווני אוויר (רק קיר משותף עם בנין שכן), 5 יח"ד, בניין חדש, קומות מרתף לחניה.

עסקה מס' 8 – עמוס 17 – שווי מ"ר בנוי 56,593 ₪, מדובר על דירה בודדת בקומה, עם 3 כיווני אוויר (רק קיר משותף עם בנין שכן), 4 יח"ד, בניין חדש, עם חניות.

סיכום – לאור האמור, לאחר שבחנתי את עסקאות המשיבה כמצוין לעיל, לא נראה כי ניתנו מקדמי התאמה בגין חניות (בהנחה ששווי חניה בטווח 400K – 500K), דירות בבניין חדש למול דירות חדשות בבניין מחוזק, מס' יח"ד בבניין, מיקום על צירי תנועה מרכזיים ועירוב שימושים.

לאור כל האמור, ערכי השווי יקבעו על סמך עסקאות מכר של דירות בבניה חדשה, כפי שאותרו על ידי מהסביבה וזאת, על מנת לנטרל את מרכיב זכויות הבניה הנוספות.

ניתוח עסקאות השוואה - דירות חדשות ללא חניה - למועד הקובע										
-	תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	כתובת	שטח מ"ר	שנת בניה	מחיר	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מתואם
1	14.6.18	7133	80	13	דיזינגוף 126	80	2018	₪ 3,400,000	₪ 42,500	₪ 45,900
2	19.11.17	7133	80	15	דיזינגוף 126	51	2018	₪ 2,249,999	₪ 44,118	₪ 47,647
3	24.1.18	7092	52	11	עין חרוד 8	85	2018	₪ 3,125,000	₪ 36,765	₪ 36,765
4	19.9.17	7091	102	9	פינסקר 46	90	2016	₪ 4,265,000	₪ 47,389	₪ 47,389
5	24.1.18	7091	102	8	פינסקר 46	75	2014	₪ 4,000,000	₪ 53,333	₪ 53,333
6	16.07.17	7078	160	12	הירשנברג 9א	100	2017	₪4,102,564	₪ 41,026	₪ 41,026
7	26.07.17	6957	97	9	ישעיהו 60	84	2017	₪ 3,825,000	₪ 45,536	₪ 45,536
ממוצע									**₪ 44,381**	**₪ 45,371**
אומדן שווי מתואם בתוספת בגין מיקום										**₪ 47,639**

עסקאות 1, 2 – נכס העסקה ממוקם על ציר ראשי ורועש, בבניין עם קומת קרקע מסחרית, נגישות – התאמה 8%.
תוספת למיקום, כ-300 מ' מקו החוף – התאמה 5%.

<u>**עובדה חמישית**</u> – <u>מקדם התאמה לבינוי על קיים, עלות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה</u>

א. **שמאיי המבקשות** – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המבקשות, הובא בחשבון "מקדם התאמה בנייה חדשה על ישן" בסך של **0.8**.
לא הופחתו עלויות חיזוק מבנה נגד רעידת אדמה.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, "מקדם התאמה לבניית חדש על ישן" הועמד על סך של **0.8**.
לא הופחתו עלויות חיזוק מבנה נגד רעידת אדמה.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, כעולה מחוות דעת שונות בעניין מקדם ההפחתה הראוי בגין בניה חדשה על ישנה, טווח ההפחתה המקובל הינו 30%-10%.
במקרה הנדון לאור גילו של המבנה, נגישות, גובהו ומספר יח"ד בבניין, הנני סבור כי יש להעמיד את מקדם ההפחתה על סך **0.8, כפי שהובא בחשבון ע"י הצדדים.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין זה מפנה להחלטות שמאים מכריעים:

שם השמאי	כתובת	גו"ח	מקדם בינוי חדש על ישן
דר' גד נתן	רח' הקליר 8 פינת שמואל הנגיד	6953/55	0.8
דורית פריאל	ארלוזורוב 8	6902/31	0.8
שלומי יפה	רח' בן יהודה 191א'	6960/61	0.8
גבע בלטר	בן יהודה 242	961/72	0.8
נורית ג'רבי	בן יהודה 240	6961/73	0.8
עומר סרחאן (מהנדס בניין)	מוצקין 27	6960/97	0.8
	לוריא 7	7091/14	0.8
	שפירא צבי הרמן 7	7111/38	0.8
	אלחריזי 15	6215/272	0.8
אייל יצחקי	דיזינגוף 291	6962/141	0.8
אלי כהן	גרץ 20	5902/153	0.8

<u>עובדה שישית</u> – <u>כופר חניה (קרן חניה)</u>

א. שמאיי המבקשות – כעולה מהתחשיב כמפורט בחוות דעת המבקשות, הובאה בחשבון הפחתה בסך של 150,000 ₪ בגין כופר חניה עבור 3 יח"ד.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהתחשיב כמפורט בחוות דעת המשיבה, הובאה בחשבון הפחתה בגין כופר חניה בסך של 144,948 ₪.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, לא קיבלתי את עמדות הצדדים, בעניין זה ניתן ביום 22.03.2021 פס"ד בעליון בר"מ 7255/17, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אורלי בורשטיין ואח', וזאת כבקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א-יפו בעמ"נ 366606-10-16 מיום 02.07.2017 במסגרתו נקבע כי יש "לקזז" את הוצאות "תשלום קרן החניה" מהיטל ההשבחה בו חויבה משיבה 1, שאלה זהה התעוררה בשני ערעורים נוספים, עמ"נ 2152-05-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ועמ"נ 40035-10-16 והוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' הלפרן שהגישו הוועדה המקומית והוועדה המקומית של בת ים על החלטות ועדת הערר, והדיון בשלושת הערעורים אוחד.

בהתאם לפס"ד, ציטוט (ראה סעיף 18): *"....לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחילופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס".*

במקרה הנדון, עסקאות ההשוואה לנכס נשוא החלטה זה, הינן מדירות חדשות המהוות תוספת בניה על מבנה קיים, הינן ללא חניות, שגם בהן הסבירות כי שולמה קרן חניה, אזי, במצב דברים שכזה עלות קרן החניה אשר שולמה (וזאת בהנחה המקלה) מהווה הלכה למעשה מרכיב מסך עלויות הבניה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שהופחתו בגישת השווי השיורי בעסקאות ההשוואה על מנת לאמוד שווי מ"ר מבונה (ואף בנוסף ניתנה הפחתה נוספת בגין בינוי חדש על ישן).

אשר על כן גישתי זו מקיימת את פסק הדין, בגישה הנכונה והראויה **לטעמי**, וזאת מבלי "לבודד" את מרכיב קרן החניה ולהפחיתו באופן ישיר מהיטל ההשבחה.

היות ואומדן שווי מ"ר מבונה בנכס נשוא החלטה זו מתבסס על עסקאות השוואה בנכסים שעניין זה מגולם בהם, היות ובעיני היזם בעסקאות ההשוואה תשלום קרן החניה מהווה חלק אינטגרלי מסך עלויות הבניה.

בנוסף, עניין אופן ניכוי קרן החניה מהיטל ההשבחה מעורר שאלות שונות, האם ניכוי מההשבחה עצמה? או מהיטל ההשבחה? היות וקרן החניה איננה משולמת כיום, האם גם אותה יש להביא בדחייה? באם אין וודאות שתשולם האם יש צורך להביאה במקדם הפחתה, וכיוצ"ב.

<u>עובדה שביעית</u> – <u>מקדם דחייה, התאמה למושע, והיעדר תמריץ בשל מאפייני הבניין</u>

א. **שמאיי המבקשות** – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשות, כדלהלן:

<u>היעדר תמריץ בשל מאפייני הבניין</u>: הכדאיות כלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית הכולל השקעה כספית אדירה בחיזוק, הקשחה וביסוס המבנה הקיים, לאור התמורות המעטות מוטלת בספק, בעלי הדירות הקיימות לא ייהנו מהרחבת דירותיהם (עקב מגבלות קווי הבניין), ואף יסבלו מאובדן הכנסות משכירות, הרעת תנאי המחייה ושיבוש שגרת חיים לתקופה ממושכת על היזם למצוא פתרונות מיגון בדמות ממ"דים/ממ"קים ואלה יבואו על חשבון שטחים עיקריים קיימים מניסיוננו, כאשר התמורות ליזם נמוכות, בעלי הדירות הקיימות נדרשים לספוג את אובדן דמי השכירות החודשיים (ולא לקבל פיצוי מהיזם) ואף משתתפים בהוצאות החיזוק.

ממידע שנמסר לנו, נערכו מספר ניסיונות/בדיקות של יזמים להיתכנות ביצוע פרויקט בבניין הנדון אף יזם לא מצא כי קיימת כלכליות בבניין הנדון בשל מאפייני הבניין וגודל החלקה.

<u>מקדם דחיה – מושע – אחוזי מימוש בתב"ע</u>

לאור המפורט בשומתנו ובין היתר בשל מאפייני הנכס והחלקה אנו סבורים כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה גבוה יותר ממה שנקט שמאי הועדה. מפנה להחלטה של השמאי המכריע דוד טיגרמן ברחוב חגי 4.

בהתבסס על נתוני עבר, לדוגמת תכנית לב העיר שאושרו בשנות התשעים, אשר בהתאם לנתונים שהתקבלו מעיריית תל אביב, אחוז המימוש הינו כ—1% בשנה, אנו סבורים כי יש להביא בחשבון דחיה ממושכת.

הגב' צופיה סנטו התייחסה לנושא הדחיה תכניות לב העיר, בחו"ד שנערכה עבור עיריית תל אביב שם קבעה כי הזכויות לא מומשו עד היום גם 30 שנה אחרי, ולכן יש להביא בחשבון דחיה של כ-20 שנה.

- קביעה זו אימץ השמאי המכריע ד"ר גד נתן בהכרעתו ברחוב חיסין 6 (גו"ח 6904/36) כשקבע 20 שנים דחייה.
- השמאי המכריע אלי כהן קובע בהחלטותיו מקדם דחייה של 15 שנה למימוש הזכויות (ראה הכרעה ברחוב בן יהודה 211 / שלמה המלך 86).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עוד יוער כי גם תכנית רובע 3 מצאה לנכון כי מימוש מלא של הזכויות אינו ריאלי והעריכה כי רק 50% מהזכויות הינן ראליות למימוש.

דוגמא נוספת, דו"ח מסכם לבחינת דרכים לעידוד התחדשות מלאי הדיור בתל אביב שנערך על ידי צוות התכנון בעיר, הבוחן את המימוש של תכניות ההרחבות בעיר, תוך התייחסות לקושי ביישומם נמצא בין היתר כי על פי נתוני העירייה, בתל אביב-יפו קיימות תוכנית הרחבה מאושרות לכ-40,000 יח"ד ורק כ-10% מהן מומשו.

מכאן אנו למדים, כי ביצוע הרחבה ליח"ד אינו קל ליישום ויש לקחת מס' פרמטרים בחשבון בבואנו לבחון פרויקט מסוג זה, קל וחומר לא פרויקט של הריסה ובניה מחדש או בנייה חדשה על הגג ולראיה ניתן לראות את אופן ואחוז המימוש. יוער כי תכניות ההרחבות המאושרות בעיר הינן בממוצע מראשית שנות ה-90, אשר במהלכן של כ-20 שנה מומשו רק כ-10% בלבד.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, מקדם דחיה והתאמה למושע, הינו **0.75**.

ג. **הכרעה** – דחיה ומימוש – לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי במקרה הנדון יש לתת הפחתה בגין דחייה ומושע, המחלוקת הינה בעניין מקדם ההפחתה הראוי אותו יש להביא בחשבון.

למימושן של הזכויות האמורות קיימים מרכיבים שונים אשר משפיעים על זמינותן, כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין והמסמכים אשר בתיק הבית המשותף, על החלקה בנוי בניין מגורים בבניה רוויה וותיקה הכולל: 2 דירות בקומת הקרקע, 2 דירות בקומות טיפוסיות א' דירה אחת בקומה ב', 2 דירות טיפוסיות בקומה ג', וסה"כ 7 דירות שונות המבטאות את מרכיב "המושע".

על מנת להניע את מימוש הבניה, קרי מימושן של הזכויות, נדרשים תמריצים שחלקם מתאיין, עניין המפחית את המוטיבציה להנעת הליך הבינוי ומימוש הזכויות.

לאור גילו הפיזי של המבנה הדורש חיזוק, עניין המגביר את הצורך לבעלי הדירות, חיזוק זה אף תורם להשבחת ערך דירותיהם ולהארכת החיים הכלכליים של המבנה, קרי תמריץ.

בעניין זה וכעולה ממסמכי תיק הבית המשותף והעתק נסח רישום המקרקעין מפנקס הבתים המשותפים, תקנון הבית המשותף הינו מצוי, לא קיימת כל התייחסות בעניין שיוך זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ו/או העתידיות למי מבעלי הזכויות בבניין.

יתר על כן, לא הוצג הסכם שיתוף מכל סוג שהוא בין בעלי הזכויות בבניין, אם ישנו ככל שישנו, ועל סמך המסמכים שהוצגו ע"י שמאיי הצדדים, לא קיימת התייחסות לעניין שיוך קנייני של זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות למי מבעלי הזכויות.

בנוסף, לא הוצגו אסמכתאות כלשהן שזכויות הבניה הוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לבעלי זכויות כלשהם (לדירות העליונות / דירת גג), רוצה לומר, כי לאור מצב עניינים זה, גג הבניין וזכויות אלו מהווים חלק מהרכוש המשותף השייך לכלל בעלי הזכויות לפי שיעור חלקם היחסי.

כאמור, הבחינה הינה במועד הקובע (24.01.2018), בבחינה זו יש לבחון בעיני הקונה הסביר את הנכס נשוא ההחלטה, אשר רואה למעשה את הממכר עצמו וזכויות נוספות משותפות, כאשר סה"כ הזכויות הנוספות המשותפות יבנו יחדיו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

קונה זה למעשה יודע כי הזכויות אינן זמינות במיידית לבניה, והלכה למעשה במבחן "שווי השוק" לזכויות נוספות אילו קיימים גורמים שונים אשר יעכבו את מימושן, יוער כי עסקאות ההשוואה הינן לנכסים אשר עברו כבר את תקופת הוצאת היתר הבניה והבניה עצמה.

בסיכומו של עניין, לאור האמור, הנני סבור כי מרכיבים אילו משפיעים על זמינותן ומימושן של הזכויות במיידית וזאת אף בהתאם לעמדת הצדדים.

משכך, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה בסך של **מקדם 0.49** (משקף כ-12 שנים בשיעור היוון 6%) בגין מושע ודחייה למימוש (זמינות).

<u>בעניין עלויות החיזוק</u>:

עם חיזוקו של כלל המבנה, "שווי השוק" של דירת המגורים עצמה משתנה, לא יכולה להיות זהות בשווי, בין, דירת מגורים ללא חיזוק, לעומת, אותה דירה עצמה עם חיזוק (של כלל הבניין).

קרי, עלות החיזוק עצמה מתקזזת לכל הפחות עם תרומתה לשווי הדירה, כלומר, עלות הבניה לחיזוק מתקזזת לכל הפחות עם עליית שווי הדירה המחוזקת.

יש לזכור, כי הוראות החיזוק והשיפוץ נובעות מהוראות תכנית רובע 3, ככל שבגין הוראות אילו קיימת השבחה, אזי אין כל מניעה סטטוטורית לגבייתה, לכל הפחות, הנני סבור שהשבחה זו מתקזזת עם עלויות בנייתו של החיזוק ושיפוץ המבנה.

כמו כן, במקרה הנדון, ניתנה הפחתה בגין בינוי חדש על ישן, הפחתה זו הינה למעשה לעלויות הבניה הנדרשות לצורך בניית יח"ד החדשות על המבנה הקיים, כאשר האלמנטים לחיזוק המבנה נושאים בחלקם את עומסי הבניה החדשה, הפחתה נוספת תיצור "כפל הפחתה" בגין אותו רכיב למעשה.

לפיכך, הנני דוחה את טענת המבקשות לפיה, הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית הכולל השקעה כספית אדירה בחיזוק, הקשחה וביסוס המבנה הקיים לאור התמורות המעטות מוטלת בספק.

<u>בעניין אובדן הכנסות משכירות</u>:

ראשית, טענת המבקשות כי בתקופת מימוש הזכויות קיימת ירידה בדמ"ש, לא הוכחה אלא ניתנה בעלמא, בעניין זה לא הוצגו חוזי שכירות או כל נתון כמותי אחר.

מכל מקום, הבחינה הינה לשווי התוספת לזכות הבעלות וגם אם תוכח טענתן כי אכן קיים הפרש בין דמ"ש המשולמים בשוק החופשי לדמ"ש המשולמים בתקופת מימוש הזכויות, עניין זה מגולם במקדם ההפחתה לבינוי חדש על ישן, ולכל הפחות, מתקזז עם תרומת מימוש הזכויות לשווי הדירה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>סיכום</u>

במקרה הנדון, המשיבה לצורך אומדן ההשבחה במסגרת המצב החדש נקטה באומדן שווי בחלופת בינוי על הקיים, המבקשות חולקות על "עצם החיוב" והינן סבורות כי במקרה הנדון התכנית לא השביחה את הנכס נשוא ההחלטה, בהתאם לשיטתן-עמדתן במסגרת המצב הקודם יש להתחשב בזכויות המתאפשרות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה, במסגרת חוות דעתן, הוצג תחשיב המביא בחשבון את זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 במצב הקודם ולפיו אין השבחה, בנוסף הועלו טענות בדבר מקדמי התאמה והפחתות שיש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין חלופת הבינוי לפיכך, במקרה הנדון, קיבלתי את עמדות הצדדים לחלופה בניה על הקיים.

מצב חדש, לאחר שאימצתי את עיקרי מתודת המשיבה אשר בה נקטה, בהתאמות הנדרשות ובהתבסס על נתוני התכנית האמורה, לאור ההכרעות כפי שפורטו לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי במקרה הנדון, יש לבחון את חלופת הבינוי על הקיים, בהתאם להוראות תכנית מס' תא/3616/א', כדלקמן:

כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה.

שטחי הבנייה – בתוספת זכויות הבנייה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי מרפסות יהיו בנוסף.

מס' קומות – במניין הקומות נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית, וקומת ביניים.

<u>תוספת בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>:

בשאר הרחובות בתחום אזור ההכרזה - לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו – סעיף 4.1.3.ג (2)(ב)(1).

תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה נכרת – סעיף 4.1.3.ג (2)(ב)(3).

<u>הוראות לקומת גג</u>:

בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3.ב (3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(8), חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית - סעיף 4.1.3.ב (9)(א).

<u>נסיגות</u>:

נסיגות בקומות התוספת – קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות - סעיף 4.1.3.ב (8)(א).

במגרשים פינתיים *קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. במגרשים בהם שלוש חזיתות קדמיות רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור* - סעיף 4.1.3.ב (8)(ב).

<u>שטח קומות התוספת</u>:

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..... במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות* ***במלוא*** *רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה"* - סעיף 4.1.3.ב (3).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם להוראות התכנית, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית, שטח בנייה קיימת על הגג **יכלל** בשטח התוספת, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג.

<u>שטח קומות התוספת</u>: בעניין שטח קומות התוספת, יוער תחילה, כי בהוראות התוכנית, סעיף 1.9 הגדרות התכנית, אין הגדרה לעניין מרפסת, באם מקורה או לא, פתוחה או סגורה וכיוצ"ב.

בהתאם להוראות התוכנית, עולה כי שטח קומות התוספת יהיה **או** לפי קונטור גג קיים לא כולל מרפסות ובליטות **או** שטח קומה טיפוסית, **הקטן מבניהם**, עניין זה מתחדד לאור הסיפא בהוראות סעיף זה, מהן אתה למד על הלאו, רק במקרים בהם בחזית קיימות בהיתר מרפסות **במלוא רוחב החזית** שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אילו, קרי, באם אינן במלוא רוחב החזית אזי שטח הגג לא יכלול את שטחן, עניין המסתנכרן עם ההוראות האמורות ברישא לסעיף זה.

בשים לב, כי הוראות הסעיף למעשה רק מגדירות את סך השטח המותר לבניה, כמו כן, בחינת הזכויות הינה במועד הקובע לתכנית, כאשר הקונה הסביר, במועד זה, בוחן את הוראות התכנית ככתבם וכלשונם, ככל שפרשנות המשיבה הינה לאחר מועד זה, הרי שלא ניתן לכלול אותה בדיעבד.

<u>שמאיי המשיבה</u>: <u>קונטור קומה טיפוסית (קומה חמישית)</u> – קונטור קומה טיפוסית הינו כ – 110 מ"ר כולל מרפסות לאורך החזית.

בהתאם למבנה הקיים בחלקה ובהתאם לקווי הבניין בחלקה, לא ניתן להרחיב את קונטור הבניין. על הצד הזהיר, לא הובא בחשבון שטח המרפסת בחזית. שטח קונטור קומה טיפוסית הינו כ-99 מ"ר, הובא בחשבון כי יש לנכות שטחי מדרגות קומתיים בסך של כ-20 מ"ר, יתרת **השטח לשיווק הינה כ-79 מ"ר**.

<u>תוספת בקומת גג חלקית</u> – בהתאם למגבלות התכנית, קיבולת הבניה המקסימלית על הגג הינה 65% ובתנאי שאלו מתאפשרים במסגרת מגבלות קוי הבניין בנסיגות הנדרשות (מגרש פינתי).

מבדיקה שערכתי נמצא כי ניתן יהיה לממש בניה בגג בהיקף של כ- 67 מ"ר, בקומה זו נוכו שטחי המדרגות מהשטחים לשיווק, יתרת שטח הגג הובא בחשבון כמרפסת גג.

בהתאם למפורט בתחשיב המשיבה, שטח לשיווק בקומת הגג הינו **35.69 מ"ר** + **43.38 מ"ר מרפסת גג**.

<u>שמאיי המבקשות</u>: במצב החדש – תכנית רובע 3, הובא בחשבון תוספת קומה מלאה בשטח 79.1 מ"ר ותוספת קומת גג חלקית בשטח 35.69 מ"ר (ללא מרפסת גג).

במצב הקודם - תמ"א 38, הובא בחשבון תוספת קומה בשטח 118.8 מ"ר, ובסה"כ 297 מ"ר ל-2.5 קומות.

<u>בענייינו</u>:

<u>שטח קומת התוספת</u>: כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין (אינטרנטי), בהתאם לרשיון בנין מס' 613 מיום 16.12.1957[28], שטח הבניין בקומה טיפוסית (א', ב', ג') הינו 99.07 מ"ר – כ-35% משטח החלקה (תואם לזכויות הבניה בתכנית מס' 58 "גדס"), כולל שטח חדר מדרגות ללא מרפסות ובליטות.

בהתאם לגיליון חישוב שטחים בתכנית הרשיון, השטח הבנוי על גג הבניין הינו חדר מדרגות וחדר כביסה בשטח כולל של 19.35 מ"ר, שטח חדר המדרגות הינו כ-12.17 מ"ר (כולל קירות, לפי 2.64 מ' × 4.61 מ') שטח חדר כביסה הינו כ-7.18 מ"ר. במסגרת תחשיב ההשבחה יובא בחשבון כי השימוש המיטבי של חדר הכביסה הינו הריסתו לטובת שטחים לשיווק למטרת מגורים.

במקרה הנדון, מהאמור, **שטח קומה טיפוסית לשיווק הינו כ-86.90 מ"ר** (12.17 מ"ר – 99.07 מ"ר).

[28] תאריך חתימת הוועדה על גבי תשריט הרשיון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>שטח קומת גג חלקית</u>: בהתאם להוראות התכנית, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.

במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו חזית אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.

בעניין קומת הגג החלקית, כעולה מסימון קנה המידה המפורט ברשיון בנין מס' מס' 613 מיום 16.12.1957, אורך חזית הבניין לרחוב ארלוזורוב הינה כ-11.4 מ', אורך חזית הבניין לרחוב ברנשטיין אדוארד הינה כ-10.9 מ', בהתייחס לנסיגה הנדרשות בתכנית בסך של 3.0 מ' בחזית לרחוב ארלוזורוב הגורעת שטח של כ-34.2 מ"ר ונסיגה בסך של 1.2 מ' בחזית לרחוב ברנשטיין אדוארד (בהפחתת 3 מ' נסיגה חופפת) הגורעת שטח של כ-9.48 מ"ר סה"כ שטח הנסיגות גורע כ-**43.68 מ"ר.**

לפיכך, לולא מגבלת תכסית של 65% כפי שנקבע בהוראות התכנית, שטח קומת הגג החלקית אותו ניתן יהיה לבנות הינו 55.39 מ"ר (43.68 מ"ר – 99.07 מ"ר), ובהתאם למגבלת התכנית ל- 65% כ-64.40 מ"ר (=65%×99.07 מ"ר), קרי, מגבלת הנסיגות הינה הקובעת את השטח המרבי המותר לבניה כשטח לשיווק בניכוי חדר מדרגות בסך של כ-12.17 מ"ר **הינו כ-43.22 מ"ר** + **43.68 מ"ר מרפסת גג.**

<u>סגירת קומת עמודים מפולשת</u>: בעניין זה, כעולה מהוראות התכנית, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת / קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים להרחבת דירות קיימות ו/או חדשות, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים.

בבניין פינתי, יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

בהתאם לתנאי הבינוי, בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה חדרי אשפה וחדר גז, כמו כן ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירות שמעל, ועוד.

בהתאם להגדרות התכנית, קו חזית הבניין מוגדרת כמישור חיצוני של חזית הבניין, **לא כולל מרפסות** זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית, ועוד.

לאור הוראות התכנית, לפיהן ניתן לשייך שטחים בקומת הקרקע לדירות שמעל, היינו התכנית מאפשרת הקמת דירות מסוג "דופלקס", מחסנים ויח"ד חדשות בשטח שלא יפחת מ-35 מ"ר, וכן, היקף השטח הפנוי שלפי טבלת השטחים ברשיון הינו כ- 34.21 מ"ר[29].

כמו כן, יש צורך בסידור גישה מהרחוב לחדר המדרגות בשל מיקומו בחלק המרכזי של הבניין וכן, קיימת היתכנות להרחבת לובי הכניסה וסידור מקום לאחסנת אופניים ומחסנים לדיירים בבניין מכל האמור, רוצה לומר, כי להערכתי בסבירות גבוהה השטח לסגירת קומת העמודים יידרש עבור שטחי השירות לרווחת דיירי הבניין, ולכן להערכתי, לא תתאפשר סגירתם עבור הרחבת יחידות הדיור בקומת העמודים החלקית ו/או בניית יח"ד חדשה.

לאור כל האמור, לשם הזהירות, בתחשיב ההשבחה לא תובא בחשבון אפשרות לסגירת קומת עמודים.

<u>סיכום</u>: במקרה הנדון, שטח לשיווק בקומת התוספת הינו כ- **86.90 מ"ר**, שטח לשיווק בקומת גג חלקית כ-**43.22 מ"ר** + כ- **43.68** מ"ר מרפסת גג.

[29] שטח מגורים בקומה טיפוסית 99.07 מ"ר (כולל חדר מדרגות), פחות שטח מגורים בדירות בקומת עמודים שהינו 64.86 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

למען הסר כל ספק, יובהר, כל השטחים הנ"ל הינם בקירוב ובהתאם למפורט ברישיונות בנין / היתרי בניה שאותרו בתיק הבניין (אינטרנטי) לבניין הנכס הנדון, ובהתאם למדידות גרפיות כלליות, למען הסר ספק, האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

<u>תמ"א 38 – מצב קודם</u>

הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, שטחם של הקומות הנוספות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

קומה חלקית – הקומה תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

במקרה הנדון, שטח קומה מורחבת (כולל מרפסות) הינו כ-125.58 מ"ר, בניכוי חדר מדרגות בשטח של 12.17 מ"ר, מתקבל שטח לשיווק בסך של כ-113.41 מ"ר.

שטח קומה חלקית לחישוב הינו כ-50.62 מ"ר (מחצית משטח של 125.58 מ"ר ובניכוי שטח חדר מדרגות של 12.17 מ"ר) + מרפסת גג בשטח של כ- 62.79 מ"ר.

יובהר, למען הסר ספק, כל השטחים האמורים הינם בקירוב, ונועדו למטרת החלטה זו בלבד.

<u>מקדמי התאמה לוודאות תמ"א 38 ותכנית תא/3616/א</u>

תכנית תמ"א 38 אושרה בשנת 2005, ובהתאם להוראות סעיף 29 לתקנון התוכנית תוקפה הינו ל-5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופות נוספות ובלבד שמשך כל הארכה לא יעלה על 5 שנים.

התמ"א הוארכה 3 פעמים עד לחודש אוקטובר 2022 קרי, כבר למועד הקובע ריחפה עננה להמשך קיומה של תמ"א 38, גורם המשליך לעניין הוודאות הקיימת "במצב הקודם", מאידך מסמך המדיניות חיזק את רמת הוודאות הבסיסית של הזכויות מכוח תמ"א 38 אך עדיין הינו נשען על תמ"א 38 ואינו מהווה מסמך סטטוטורי.

רוצה לומר, הזכויות לשתי קומות וחצי בהתאם למסמך המדיניות רמת הוודאות במבחן השוק הינה גובה יותר אם כי פחותה ביחס לתוכנית מס' תא/3616/א שהינה תוכנית מאושרת.

<u>להלן מקדמי ההתאמה לוודאות לתמ"א 38</u>:

<u>תמ"א 38 על תיקוניה (בגילום מסמך המדיניות)</u> – עבור קומה חמישית (כולל קומת עמודים) מקדם בסך של 0.7, עבור קומה שישית מקדם בסך של 0.3, עבור קומת גג חלקית (+מרפסת גג) מקדם בסך של 0.7. בשים לב למסמך מדיניות 0024 – 17ב' – 10, מיום 22.11.2017 - (עמ' 83).

<u>תוכנית מס' תא/3616/א</u> – הינה תוכנית מאושרת, שרמת הוודאות בה גבוה ולכן יקבעו מקדם 1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

חלופה ראשונה – חלופה זו הינה בהתאם להחלטתה של וועדת הערר מיום 18.08.2022 ועמדת המשיבה כי במסגרת "המצב הקודם" אין לכלול כלל את הפוטנציאל הנובע מזכויות תמ"א 38 (כהגדרת וועדת הערר והמשיבה "תוכנית שקופה").

מצב חדש

קומה	שטח-מ"ר	מ. אקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
קומה חמישית (כולל קומת עמודים)	86.90	1	1	86.90
קומת גג חלקית	43.22	1.3	1	56.19
מרפסת גג	43.68	0.3	1	13.10
בניכוי מצב קודם - תכנית "ג"	-23.00	1.1	1	(25.30)-
סה"כ				**130.89**

השבחה

סה"כ תוספת שטח אקוו'	**130.89**
שווי מ"ר מבונה	₪ 25,400
מקדם התאמה לדחייה ומושע (12 שנים, 6%)	0.497
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 1,321,773
חלק יחסי של הדירה הנדונה - בהתאם להסכמות הצדדים (87/306)	27.78%
השבחה לדירה בשלמות	₪ **367,159**

חלופה שניה – חלופה אלטרנטיבית, בהתאם לעמדה כי במסגרת "המצב הקודם" יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מכוחה של תמ"א 38, תוך התחשבות בכך שהזכויות מותנות, זמניות התמ"א ובכפוף למסמך המדיניות (היות ובחלופה זו "במצב הקודם" יש לשקף "שווי שוק", הרי שלא ניתן להתעלם בראיית השוק בעניין זה ממסמך המדיניות המשקף את רמת הוודאות בפועל).

מצב קודם

קומה	שטח-מ"ר	מ. איקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
קומה חמישית (כולל קומת עמודים)	113.41	1	0.7	79.39
קומה שישית	113.41	1	0.3	34.02
קומת גג חלקית	50.62	1.2	0.7	42.52
מרפסת גג	62.79	0.3	0.7	13.19
סה"כ				**169.12**

מצב חדש

קומה	שטח-מ"ר	מ. אקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
קומה חמישית (כולל קומת עמודים)	86.90	1	1	86.90
קומת גג חלקית	43.22	1.3	1	56.19
מרפסת גג	43.68	0.3	1	13.10
סה"כ				**156.19**

לאור האמור, בהתאם לחלופה השניה לא קיימת השבחה לנכס הנדון, לפיכך, מתייתר הצורך בהצגת מלוא תחשיב השווי המראה על ערכי שווי שליליים, לאור מטרת ההחלטה היעדר השבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

חלופה ראשונה

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רובע 3, תא/3616/א	24.01.2018	₪ 367,159	₪ 183,580

חלופה שניה

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רובע 3, תא/3616/א	24.01.2018	העדר השבחה	העדר השבחה

ככל שתתקבל החלטה ו/או פסיקה בערכאה שיפוטית אחרת כי יש להכיר במצב הקודם בזכויות המותנות הנובעות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה לרבות מסמכי המדיניות, הרי שההשבחה הינה בהתאם לחלופה זו.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, 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 ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 09.01.2023

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספחים

תחשיב שמאי המשיבה

קומה	שטח בניה חדשה	שטחי שרות	שטח לשיווק	מק' התאמה	סה"כ שטח אקוו'
תוספת קומה חמישית	99.07	20	79.07	100%	79.1
קומה שישית (חדשה) 65%	55.69	20.00	35.69	120%	42.83
שישית (גג) - מרפסת גג	-		43.38	30%	13.01
סה"כ שטח אקווי במ"ר לבניה במצב החדש					**134.91**
תחשיב ההשבחה					
סה"כ תוספת שטח אקווי במצב החדש					134.91
מקדם התאמה לבניית חדש על ישן					80%
שווי מ"ר מבונה - בהתאם להחלטת שמאי מכריע					₪ 27,000
הפחתת כופר חניה					₪ 144,948
מקדם דחיה / התאמה למושעא (5 שנים 6%)					75%
חלקו של הנכס הנדון ברי"מ					27.78%
סה"כ השבחה לנכס הנדון					**₪ 574,797**
סה"כ היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)					**₪ 287,399**

תחשיב שמאי המבקשות

נתונים לתחשיב	
קומה טיפוסית מורחבת ללא ח"מ	118.8
קומה טיפוסית בהתאם לסעיף 4.1.3(ב) 2	90.07
מצב קודם - תמ"א 38	
תוספת 2.5 קומות מכוח התמ"א	297
מצב חדש - רובע 3	
תוספת קומה מלאה	79.1
קומת גג חלקית בנסיגות כפולות	35.69
סה"כ זכויות בנייה במצב החדש	**114.79**
הפרש בין 2 מצבי התכנון	**-182.2**
מקדם דחייה ומושע	0.31
מקדם התאמה בנייה חדשה על ישן	0.8
שווי מ"ר מבונה	₪22,000
חלק יחסי ברכוש המשותף	27.78%
כופר חניה (3 יח"ד)	₪-150,000
אין השבחה	

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101