תאריך : 10 בפברואר 2025
מס' בקשה / מינוי : 2024-2541
מספרנו : 8841

לכבוד

חב' אריאל אלנבי אחד העם תל אביב בע"מ
דוא"ל:
באמצעות מר תמיר ורמוכת שמאי מקרקעין
דוא"ל: tamirver@gmail.com
[להלן "המבקשת"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות מר ברוך דוד שמאי מקרקעין
דוא"ל: bar_dav@zahav.net.il
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה

נכס המחווה – דירת מגורים [דופלקס הפוך]

המזוהה – גוש : 6937 חלקה : 32

דירה מס' 72, רחוב אחר העם 27, שכונת "לב העיר תל אביב"

תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2024-2541 מיום 18.11.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה : הקלה.

גורם המימוש : בדרך של תכנית בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה.

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 16.01.2025, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom "] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 03.01.2025 ע"י החת"מ.
נערך סיקור חיצוני לנכס נשוא ההחלטה וסביבתו באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא נוכחותם של שמאי הצדדים][1].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב אחד העם 27, שכונת "לב העיר תל אביב", תל אביב-יפו.
גוש	:	6937.
חלקה	:	32.
שטח חלקה רשום [2]	:	597 מ"ר.
זכויות רשומות	:	אריאל-אלנבי-אחד העם-תל אביב בע"מ, ח.פ. 515160372.
מהות הנכס	:	בנין מגורים חדש בשלבי גמר מתקדם בן 6 קומות וקומת גג חלקית בנוי בקיר משותף (חלק מפרויקט של 3 בניינים ברח' אלנבי 101 ו-99) עם מרתף משותף לכל הבניינים.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 18.11.2024.
6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 16.01.2025.
6.3 החלטות וועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים שהופקו לנכס נשוא ההחלטה ולנכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.
6.4 תקצירי הנחיות, החלטות ומדיניות הקשורות לתכנון ברמת בקשה להיתר כמופיע באתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו.
6.5 תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.
6.6 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.7 עסקאות השוואה, שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.
6.8 דף מידע תכנוני של זכויות הבנייה – מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל אביב-יפו.
6.9 **מטעם המשיבה**
- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר ברוך דוד מיום 31.07.2024 .
- תגובה מטעם המשיבה מיום 07.01.2025.
- העתק שובר תשלום/קבלה – היטל השבחה.

6.10 **מטעם המבקשת**
- שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר תמיר ורמוכת מיום 08.12.2024.
- העתק רישום מפנקס הזכויות.

[1] יוער, כי בהתאם להסכמתם של הצדדים לא נדרש ביקור פיזי פנימי בנכס נשוא ההחלטה.
[2] בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ולצד העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.

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

7. מועד קובע

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

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

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורמי השבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
הקלות	17.01.2024	מועד אישור החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה [3]

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מצוי ברחוב אחד העם 27, שכונת "לב העיר תל אביב", תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

שכונת "לב העיר תל אביב", מצויה בטבורה המרכזי של העיר תל אביב-יפו.

תיאור סביבת הנכס

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

רחוב אחד העם תחילתו ברחוב פרץ חיות ממערב וסופו ברחוב בורוכוב מדרום. רחוב אחד העם הינו רחוב חד סטרי הכולל נתיב נסיעה ומפרצי חנייה בצדדים.

הנכס מצוי בצדה הדרומי של שכונת "לב העיר תל אביב", צפונית לרחוב אחד העם.

פיתוח

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

נגישות

הגישה הרגלית, לרבות הגישה המוטורית מתאפשרת דרך רחוב אחד העם.

כללי

קיימת מצוקת חנייה ברחוב אחד העם.

[3] בקשה מספר: 0869-23, תאריך בקשה: 14.06.2023.

החלטה מספר 10, ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-24-2, מתאריך 17.01.2024.

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

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6937.
חלקה	:	32.
שטח חלקה רשום	:	597 מ"ר.
צורת החלקות	:	דמוי מלבן רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי קיים	:	בנין מגורים חדש בשלבי גמר מתקדם בן 6 קומות וקומת גג חלקית בנוי בקיר משותף (חלק מפרויקט של 3 בניינים ברח' אלנבי 101 ו-99) עם מרתף משותף לכל הבניינים.

8.3 תיאור הנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.
להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו [תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים]:

הנכס
דירת דופלקס הידועה כדירה מס' 72 בקומה השישית ואחרונה בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בניה בשלב עבודות הגמר.

מהות הבקשה עפ"י היתר בניה:
שינויים בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה, בשלב עבודות הגמר, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח"ד, מעל 6 קומות מרתף. בקיר משותף עם הבניין ברחוב אלנבי 101 ואלנבי 99 וכולם חולקים שטח מרתף, סך הכל בפרויקט, הכולל 3 בניינים: 89 דירות, 181 חניות (מתוכן 172 לרכב עבור מסחר ומגורים, 7 חניות נכים ו-2 חניות רכב תפעולי).
סה"כ לאחר השינויים ללא שינוי במספר יחידות הדיור.
כולל ההקלה הבאה:
1. הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת.
   הבקשה אושרה בתנאים.

סוג בניה
בנייה קונבנציונאלית חדשה, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון.

מצב פיזי ותחזוקתי
מבנה חדש התואם את גילו ומצבו הפיזי.

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

תמונת חזית הבניין



תצלום אווירי של הבניין מושא החלטה מתוך אתר המפות GIS של עיריית תל–אביב – יפו



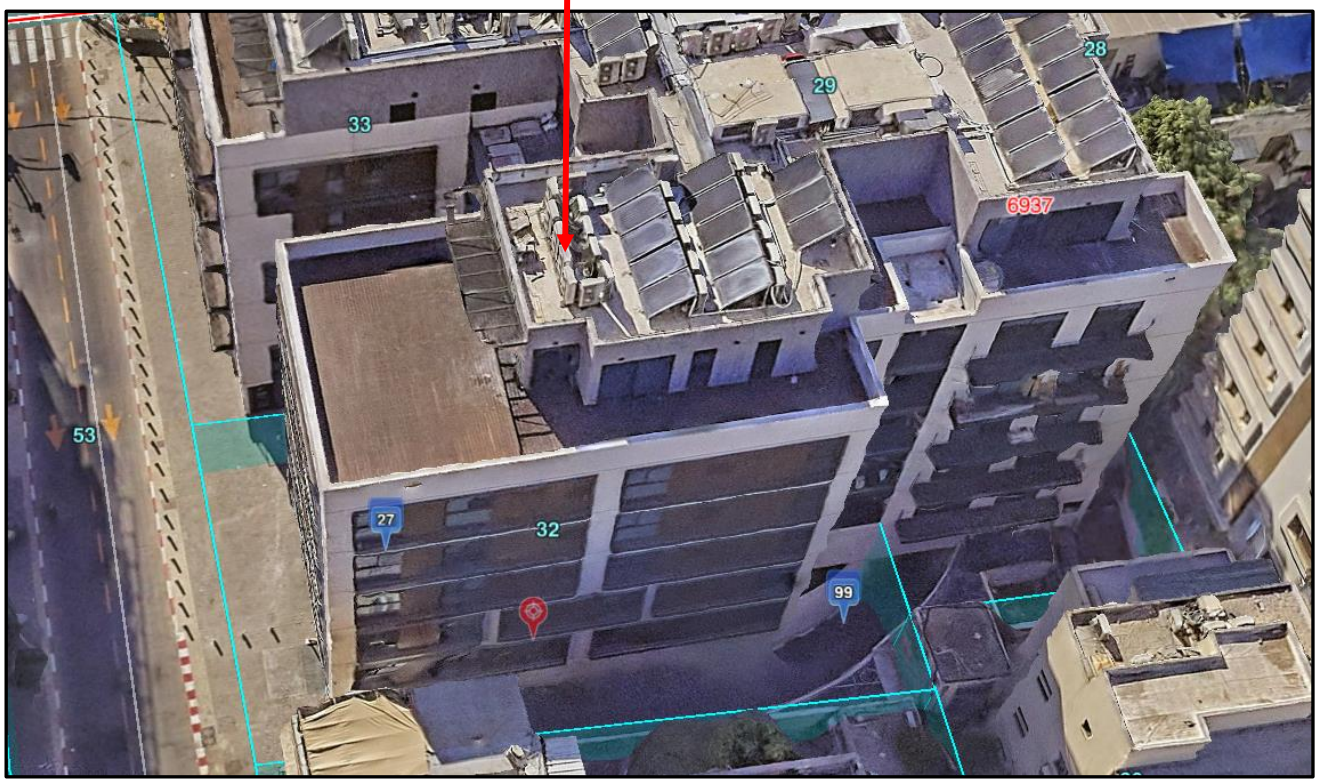
[יוטעם כי שטח החלקה מסומן בקו אדום מקווקו לצורך המחשה בלבד]

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

תצלום אווירי מיום 10.11.2024 של הבניין מושא החלטה מתוך אתר סימפלקס [מוצפן]



תצלום אווירי מיום 10.11.2024 של הבניין מושא החלטה מתוך אתר סימפלקס [מוצפן]



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

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

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

9.1. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

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

גוש	:	6937.
חלקה	:	32.
רשויות	:	עיריית תל-אביב – יפו.
שטח חלקה רשום	:	597 מ"ר.
סוג המקרקעין	:	מירי.
זכויות רשומות	:	בעלות
		אריאל-אלנבי-אחד העם-תל אביב בע"מ.
משכנתאות	:	על המקרקעין רשומות מס' משכנתאות.
הערות	:	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.

9.2. העתק הסכם רכישה

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

הערות הח"מ למצב המשפטי

מדובר בבקשה להיתר בניה, לאור זאת אין מעניינה של החלטה זו לבחינת החביים בהיטל השבחה.
יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקשת.
הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

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

10. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית תא/44

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1142 מיום 20.11.1941.

יעוד	:	" אזור דירות II ".
אחוזי בניה	:	40% לקומה.
שטח מגרש מינימלי [4]	:	500 מ"ר, פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת, בהן יוכל שטח מגרש להיות קטן בחמשה עשר אחוז מן המינימום הנ"ל.
מס' קומות	:	בכל הרחובות אשר בשטח תכנית זו לא יעלה גובה הבניינים על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. גובה הבניינים ברחובות, אשר רוחבם אינו עולה על 9 מטרים, לא יעלה על שתי קומות אשר גבהן הכללי לא יעלה על 9 מטרים הנמדדים עד קצה המעקה.
קווי בניין	:	חזית – 4 מ'; צדדי [5] – 3 מ'; אחורי [6] – 5 מ'.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין, בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
גרג' פרטי	:	בחזית הבניין או בצדו, בכפוף לתנאים נוספים.
גזוזטראות	:	תותרנה בתנאים.

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

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

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

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

<u>תוספת שטחי שירות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר / מפורטת מס׳ 44 – תכנית אזורית כללית</u>

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

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

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

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

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים". הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת-קרקעי נוסף למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

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

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

תכנית תא/74

פורסמה למתן תוקף בי.פ 140 מיום 08.02.1951.

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

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

תכנית תא/287

פורסמה למתן תוקף בי.פ 216 מיום 28.02.1952.

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

א. שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר מס' 44, תכנית מאוחדת לקביעת אזורים [תיקון].
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.
ג. כחה של הועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה כאמור בתקנת משנה [ב], בבניה בקירות משותפים לבניינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

תכנית תא/636

פורסמה למתן תוקף בי.פ 783 מיום 11.08.1960.

התכנית מגבילה את התוספת על הגג שהותרה בתכנית תא/74 רק לבנייני מגורים שאין בהם קומת עמודים או קומת ביניים ואוסרת תוספת זו לבנייני מסחר, תעשייה ומשרדים.

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

<u>תכנית תא/1658</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 06.11.1975.

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

<u>תכנית תא/1680</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

<u>מטרת התכנית</u>
לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

סעיף 2, ציטוט: לא תותר הקמת של מבנים או מתקנים על גג של בית, זול המבנים והמתקנים הבאים:
א. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרכות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות".
ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.
ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.
ד. מאגרי מים.
ה. תא מצנח אשפה.
ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.
ז. אנטנה מרכזית לרדיו.
ח. מתקן לתלייית כביסה.
ט. מערכת שמש לחימום מים.

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

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

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

<u>סעיף 13, ציטוט</u>: יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.
הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:
א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האגודה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 ממ"ר ברוטו.
ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.
<u>סעיף 14, ציטוט</u>: איסור יציאות לגג.
למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות [קוטג'].

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

סעיף 15, ציטוט: הגשת תכנית.

א. על המבקש היתר להקמת יציאה לגג להגיש תכנית עיצוב, חתומה ע"י עורך הבקשה ובעל הנכס שתכיל את כל הגג עם המבנים הקיימים והמוצעים עליו ושתראה את מיקומן של היציאה/ות ואת צורתה/ן ומידותיה/ן עפ"י הנחיות שינתנו ע"י מהנדס העיר. כ"כ יש להגיש תכנית של חזיתות הבניין המראה את היציאה/ות המוצעות. עורכי הבקשות האחרים יתאימו את הצעותיהם להנחיות שנתנו כנ"ל.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מראה פרספקטיבי, או מודל, אם תמצא זאת לחשוב לצורך דיון.

ג. האישור יינתן על בסיס תכנית עיצוב אחידה שתבטיח פתוח הגג.

תכנית "מ"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

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

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.

ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

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

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

<u>תכנית "ע"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

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

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

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

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

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

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

<u>תכנית "מ–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

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

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

תכנית 2331 "לב העיר תל אביב – חלק ב"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3952 מיום 08.12.1991.

<u>בנייני מגורים קיימים</u>

<u>תוספת בניה מותרת</u>

1. בכל בנייני המגורים הקיימים ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבניין הצדדיים והאחוריים המותרים, כמפורט בסעיף 9.1.4, עד לסך חמש [5] קומות מגורים, ויציאה לגג, למעט האמור בסעיפים 12.1.1 ו-12.1.3ב' להוראות התכנית.
2. במקרים מיוחדים, בהסכמה של בעלי שתי חלקות גובלות ובאישור הוועדה, תותר תוספת בניה עד לגבול החלקה הצדדית [קו בניין צדדי 0] כמפורט בסעיף 9.1.5 להוראות התכנית.
3. במקרים מיוחדים רשאית הוועדה להתיר תוספת בניה בקומת עמודים חלקית עד לקו החזית הקיימת של הבניין, ובקומת עמודים מפולשת [לפי סעיף 9.2.8 להוראות התכנית], לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר לגבי התאמה תכנונית לעיצוב הבנין וחזית הרחוב.

<u>חישוב הקומות</u>

1. קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה.
2. קומת עמודים מפולשת, וחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית 1680, לא יילקחו בחשבון בחישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה.
3. כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של האזור לא יותרו קומות נוספות מעבר לסך 5 קומות כאמור לעיל.

<u>תנאים לתוספת בניה</u>

1. עיצוב התוספת יעשה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח ובתאום עם דרישות מהנדס העיר להתאמת התוספת לבנייה הקיימת ולחזית הרחוב.
2. כל חריגות הבניה בקומת קרקע, חצר, ובכל מקום אחר בבניין, תיהרסנה לפני הוצאת היתר בניה לכל תוספת שהיא.
3. הבניין הקיים ישופץ כולו בהתאם להנחיות עיצוב המפורטות בנספח.
4. כל שינוי בבניין קיים, המיועד לשימור, יבוצע בכפוף לתקנות שמור [סעיף 12 להוראות התכנית].
5. כתנאי לאישור תוספת בניה בצד הבניין או מאחוריו רשאי מהנדס העיר רשאי לדרוש ביצוע בו זמני של באופן שתשמור על אופיו הארכיטקטוני של הבניין.
6. הוועדה רשאית לדרוש הסרת סגירת מרפסות הפוגעות באופיו הארכיטקטוני המקורי של הבניין.

<u>גודל יחידת דיור ממוצעת</u>

גודלי יחידות הדיור הנוספות, יקבעו כך שהגודל הממוצע של כל יחידות הדיור שבבניין לא יקטן מ- 75.00 מ"ר או לחילופין, גודל יחידת דיור חדשה לא יקטן מ- 85 מ"ר, למעט בבניינים לשימור.
גודל יחידות הכלולות בדיור מוגן לקשישים ופנסיונים יהי בהתאם למפורט בסעיף 9.5 להוראות התכנית.

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

קווי בניין

1. במגרשים ששטחם גדול מ- 500 מ"ר, קו הבניין הצדדי לא יפחת מ- 3.60 מ' וקו הבניין האחורי מ- 5 מ'.
2. במגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר, קו הבניין הצדדי לא יפחת מ- 3.00 מ' וקו הבניין האחורי מ- 5 מ'.
3. קו הבניין לחזית הרחוב, כחלק מדרישות עיצוב ארכיטקטוניות, יהיה קיר הבניין הקיים או 4.00 מ', הגדול מבין השניים.
4. במגרשים בהם סה"כ שטח הבניה לקומה, בהתאם לסעיפים 3-1 קטן מ- 125 מ"ר, רשאית הוועדה, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר צורתו של הבניין והשתלבותו בחזית הרחוב, להתיר קו בנין קדמי של 3.0 מ'.
5. ברחוב מרכזי בעלי מלאכה – בקטע בין רח' המלך ג'ורג' לרח' יוחנן הסנדלר – קו הבניין לחזית הרחוב יהיה 2 מ', או קיר הבניין הקיים, בגדול מבין השניים. בבניינים בהם קיימת חזית חנויות – בהתאם למפורט בסעיף 9.3 להוראות התכנית.
6. נסיגות תוספת הבניה, הנובעות מהדרישות בסעיפים המפורטים לעיל, לא תפורשנה כיוצרות קומה חלקית.

מרפסות

1. בבניינים הקיימים תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות.
   הוועדה תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות בבניין קיים, בתנאים הבאים:
   א. סגירת המרפסות לא תפגום, לדעת מהנדס העיר, בערכיו הארכיטקטוניים של הבניין.
   ב. יוגש תשריט מחייב, לפי הנחיות מהנדס העיר, לפתרון לכל המרפסות בכל חזית הבניין.
   התשריט יכלול פרטים בכל הנוגע לצורה, צבע, חומרים, ופרטי התקנה שיבטיחו שמירת מראהו החיצוני וערכיו הארכיטקטוניים של הבניין.
   ג. במקרה של סגירת מרפסות בחזית הרחוב תתקבל התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר, כי סגירת המרפסות תתבצע בעת ובעונה אחת בהתאם לתשריט המחייב בכל החזית.
   ד. סגירת המרפסות ו/או קרויין יעשו מחומרים עמידים ככל האפשר בפני חלודה ובפני השפעת מזג האוויר. לא תותר סגירת המרפסות ו/או קרויין האזבסט, דיקט וכו'.
2. לא תותר סגירת מרפסות בבניין קיים, בבניה קשיחה בחזית הבניין הפונה לרחוב, למעט מרפסות בדירות בקומת הקרקע המשמשות למגורים. במקרים אלה, סגירת המרפסות תותר בתנאי שאיננה פוגמת, לדעת מה"ע, בערכיו הארכיטקטוניים של הבניין.

<u>בנייני מגורים חדשים</u>

<u>גובה הבניה</u>

בבנייני מגורים חדשים, כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של האזור, תותר בניה עד ל- 5 קומות מגורים, בגובה כולל שלא יעלה על 15 מ', על קומת עמודים מפולשת.
לא יותר מספר קומות מעבר לאמור לעיל, למעט האמור בסעיף 9.2.9 להוראות התכנית, ולמעט מגרשים הפונים לשטח ציבורי פתוח, בהם רשאית הוועדה להתיר קומה שישית, כפוף לתנאים למתן הקלות כמפורט בחוק.
השטח הבנוי בקומה החמישית והשישית יחד לא יעלה על השטח הבנוי בקומה הרביעית בתוספת שטח היציאות לגג, כמשתמע מתכנית 1680 על שינוייה.
בבניינים אלו לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל לקומה השישית.

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

<u>גודל יחידת דיור ממוצעת</u>

הגודל הממוצע של כל יחידות הדיור בבניין חדש לא יקטן מ- 85 מ"ר.

גודל יחידות הכלולות בדיור מוגן לקשישים ופנסיונים יהיה בהתאם למפורט בסעיף 9.5 להוראות התכנית.

<u>קווי בניין</u>

1. במגרשים ששטחם גדול מ- 500 מ"ר, קו הבניין הצדדי לא יפחת מ- 3.60 מ' וקו הבניין האחורי מ- 5 מ'.
2. במגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר, קו הבניין הצדדי לא יפחת מ- 3.00 מ' וקו הבניין האחורי מ- 5 מ'.
3. קו הבניין לחזית הרחוב, לצורך חישוב זכויות, יהיה 5.00 מ' או כמסומן בתשריט.
   תותר הבלטה חלקית של המבנה עד קו בניין קדמי 4.00 מ', בתנאי של נסיגה מקו 5.00 מ', השווה בשטחה להבלטה הנ"ל, ביתרת החזית.
4. במגרשים בהם סה"כ שטח הבניה לקומה בהתאם לנ"ל, קטן מ- 125 מ"ר, רשאית הוועדה, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר צורתו של הבניין והשתלבותו בחזית הרחוב, להתיר קו בנין קדמי של 3.0 מ'.
5. ברחוב מרכזי בעלי מלאכה – בקטע בין רח' המלך ג'ורג' לרח' יוחנן הסנדלר – קו הבניין לחזית הרחוב יהיה 2 מ'.
   בבניינים עם חזית חנויות – בהתאם למפורט בסעיף 9.3 להוראות התכנית.
   בקטע המסומן לעיצוב חזית רחוב – חזית חנויות חובה.
6. לא תותר הקמת כל מבנה מחוץ לקווי הבניין המפורטים לעיל, למעט המפורט בסעיפים 9.2.6 ו- 9.2.7 להוראות התכנית.

<u>קו בניין צדדי 0.00 מ'</u>

1. אם באחת החלקות הגובלות קיים בניין בקו בניין 0.00 מ', תחייב הוועדה בניה בקיר משותף בחלקה הגובלת באותו הצד. בכל מקרה של בניה בקיר משותף יחולו קווי הבניין הצדדיים האחרים, הנובעים מגודל שני המגרשים הצמודים יחד, כמפורט בסעיף 9.1.4 להוראות התכנית.
2. במקרה של בניה חלקית בקו בניין צדדי 0.00 מ' יהיה קו הבניין בקטעים שאינם בקו בניין 0.00 מ' לפי האמור בסעיף 9.1.4 להוראות התכנית.
3. הוועדה רשאית, כפוף לפרסום בהתאם לנדרש בחוק למתן הקלה, לאשר בניה בקו בניין 0.00 מ', באחד הצדדים בלבד, במגרשים בהם לא קיים בנין בקו צדדי 0.00 מ', בתנאים הבאים:
   א. הסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.
   ב. הגשת תכנית משותפת לשני המגרשים, והתחייבות לשביעות רצון מה"ע, לביצוע התכנית בשלמותה.

<u>מרפסות</u>

1. תותר בנית מרפסות הבולטות ב- 1.00 מ' מקו בניין קדמי 5.0 מ', בתנאי שאורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת, וסך המרפסות החורגות מקו בנין קדמי לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
   בכל מקרה יפורט בהיתר הבניה כי, לא יותר קרוי המרפסות או סגירתן בכל צורה שהיא לרבות תריסים, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים המהווים חלק מעיצוב הבניין.
2. לא תתיר הוועדה המקומית הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה יחידת שירות צמודה למטבח או לשירותים, בשטח כדלקמן:
   א. ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל – יחידת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.50 מ"ר.
   ב. ביחידת דיור ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר– יחידת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

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

קומת קרקע למגורים

לשם התאמה לחזית הרחוב הקיים, רשאית הוועדה לדרוש קומת קרקע למגורים, במקום קומת עמודים מפולשת.

מספר הקומות הכולל לא יעלה על חמש מעל פני הקרקע.

במקרה זה החניה לפי התקן, תוסדר בתחום המגרש, בקומה שמתחת לקומת הקרקע.

לצורך החניה על פי סעיף זה, יותר מרתף עד לגבול החלקה, בתנאי של שילוב טיפול גנני בחלקי גג המרתף הגלויים.

במקרים מיוחדים רשאית הוועדה לאשר הגבהת קומת המרתף.

בכל מקרה לא יעלה גובה תקרת המרתף מעל פני הקרקע הקיימים בחצר הגובלת הגבוהה ביותר, ובתנאי של התאמה לקיים בחצרות הסמוכות.

במקרה זה, ועל אף ההגבהה, תחשב קומה זו כמרתף, על כל ההוראות הנוגעות דבר.

קומת עמודים מפולשת

1. השטח הסגור בקומת העמודים המפולשת לא יעלה על 50% מהיטל הבניין.
2. בקומת עמודים מפולשת יותרו השימושים הבאים:
   א. מקומות חנייה לדיירי הבית.
   ב. חדר למיכלי גז.
   ג. חדר אשפה של הבניין.
   ד. חדר מדרגות כללי.
   ה. לובי.
   ו. חדר מדרגות לירידה למקלט.
   ז. מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 1.5 מ"ר לכל יחידת דיור ובכל מקרה אינו עולה על סה"כ 20 מ"ר.

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

<u>שימושים מסחריים</u>

<u>בבניינים קיימים</u>

1. באזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבניין קיים במקרים הבאים, ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מטרד למגורים:
   א. השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע בחזית הבניין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.
   ב. השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים, בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 01.09.1979 בלא שהחליף מחזיקים והחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.
2. שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף 1 לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המקסימלית לגביו תוסדר על פי החוק.
3. ברחוב המלך ג'ורג' שנקבע כציר פעילות, וברחוב מרכז בעלי מלאכה בקטע בין רחוב המלך ג'ורג' לרחוב יוחנן הסנדלר – יותר שימוש מסחרי חדש בבניין קיים, בקומת קרקע ובקומת ביניים או יציע [הקיימים בהיתר], למסחר קמעונאי ולשירותים אישיים, בתנאים הבאים:
   א. כניסה נפרדת, והסדר חניה טעינה ופריקה.
   ב. רישום זיקת הנאה לציבור ברצועה בין גבול המגרש לקיר הבניין לצורך צרופה למדרכה.
   הוועדה הרשאית לדרוש הריסה ופינוי של גדרות, מרפסות ומבנים הכלולים ברצועה זו.
   ג. פרסום בהתאם לנדרש לשימוש חורג כמפורט בחוק.

<u>בבניינים חדשים</u>

ברחוב המלך ג'ורג' וכן ברחוב מרכז בעלי מלאכה בקטע המסומן בתשריט לעיצוב חזית רחוב – חזית חנויות תהיה חובה.

במקרה זה ידרשו כניסה נפרדת, הסדר חניה פריקה וטעינה, ורישום זיקת הנאה לציבור בקטע בין גבול המגרש לקיר הבניין לצורך צירופו למדרכה.

<u>משרדים</u>

בתחום התכנית לא יותרו משרדים חדשים בנוסף על אלה המותרים כדין, אלא על פי תכנית זו ו/או תכנית כללית למשרדים, ו/או היתר לשימוש חורג שניתן ע"י מוסדות התכנון כדין.

בנין משרדים מיוחד – בבניינים הקיימים למשרדים, לא תותר תוספת קומות מעבר למותר על פי התכניות התקפות או מעבר למה שהותר בהיתר הבניה, הגדול מבניהם.

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

<u>תכנית "ג"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

<u>מטרות התכנית</u>

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

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

<u>חדרי יציאה לגג</u>

<u>בגגות שטוחים</u>

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.

תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

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

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

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

4. <u>גובה:</u>

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. <u>מיקום:</u>

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

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

ג. בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום המתכונת של הקלה.
כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

<u>אסור בניית חדרי יציאה לגג בבניני מגורים</u>

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

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה מתחת.
2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.
3. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטת מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות המפורש יציאה לגג

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

4. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
5. בבניינים חד קומתיים ובקוטגים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.

<u>הוראות בניה</u>

<u>אחרות</u>

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

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

ב. <u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

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

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

ג. <u>פרגולות:</u>

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

1. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד [עץ או מתכת או דומיהם].
2. שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.
3. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתיח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.
4. לא תותר בניית קירות לפרגולה.
5. המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.
6. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ונבנתה עליהם קומה נוספת על הגג, תהא הועדה רשאית לדרוש שיחזור של אלמנטים ארכיטקטוניים, מגדלי מדרגות, גגונים או פרגולות מבטון שהיו קיימים על גג הבניין המקורי.
   במקרה של גגונים, השטח מתחת לגגון יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.

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

תכנית תא/2710

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.

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

תכנית תא/2720

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 01.12.1998.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לשפר את האפשרויות למימוש הזכויות לפי תכנית לב העיר והסדרת שטחי שירות בהתאם להוראות המפורטות להלן:

<u>בנייני מגורים קיימים</u>

תוספת בניה - תותר בניה עד לגובה 5 קומות או 4 קומות מעל קומה מסחרית [עם או בלי יציע] וכן חדרים על הגג.
במגרשים הפונים לשצ"פ או מגרשים פינתיים ברחובות שרוחבם עולה על 11 מ' תותר תוספת קומה שישית בתנאים.
בנייה בקונטור - תוספת בנייה בחריגה מהקונטור הקיים תעשה בתנאי התאמת הקומות הקיימות אלא אם אושר אחרת ע"י מהנדס העיר ופורסם לפי סעיף 149.
קווי בניין - הועדה רשאית לחייב חריגה מקווי הבניין שנקבעו ללא שינוי בסך שטח הבנייה המותר ובהתחשב בגורמים המפורטים בסעיף 9.1.2 [א'].
נסיגות הנדרשות לתוספות בניה לא תפורשנה כיוצרות קומה חלקית.
מרפסות - הועדה רשאית לחייב שסגירת מרפסות בחזית לרחוב תעשה בחומרים שקופים.
לא תותרנה מרפסות לסירוגין.

<u>בנייני מגורים חדשים</u>

תוספת בניה - תותר בניה עד לגובה 5 קומות או 4 קומות מעל קומה מסחרית הכוללת יציעה שגובהה לא יעלה על 4.5 מ' וכן חדרים על הגג.
במגרשים הפונים לשצ"פ או מגרשים פינתיים ברחובות שרוחבם עולה על 11 מ' תותר תוספת קומה שישית בתנאים.
מרפסות - רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת מרפסות שבולטות עד 50% מהרווח שבין קו הבניין הקידמי לקו המגרש בתנאים.
בהיתר הבניה יפורט כי לא תותר סגירת המרפסות בכל צורה שהיא ולא תותרנה מרפסות לסירוגין.

<u>שטחי שירות</u>

בהתאם להחלטות הועדה בפרוטוקולים מס' 156 ב' מיום 06.12.1995 ומס' 188 ב' מיום 16.04.1997 לתוספת שטחי שירות.

<u>מרפסות</u>

עפ"י סיכום מיום 11.07.2010 בלשכת מהנדס העיר וחוות דעת השרות המשפטי, נקבע כי תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים- תיקון התשס"ח [בעניין הגזוזטראות] אינן חלות על בניה בתחום תכניות "לב העיר".

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

<u>תכנית "ח"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

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

<u>תכנית "ע–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>בנינים עם דירות צמודות קרקע</u>

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

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

<u>הוראות נוספות</u>:

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

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

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

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים.

הוראות נוספות:

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

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

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

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

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

<u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

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

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

מסמכי מדיניות

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

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

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

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

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

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

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

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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

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

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

[7] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.

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

רישוי – מצב קיים

היתר בניה מס' 0613–19 מיום 28.08.2019

כתובת : אחד העם 27, תל אביב.
שכונה : לב תל-אביב.
גוש/חלקה : 6937/32.
בעל ההיתר : ר.ב אור דור השקעות בע"מ.

על פי אישור של ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20180015 מיום 15/08/2018, רשות רישוי בישיבתה מספר 20170183 מיום 18.10.2017 וועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20160019 מיום 21.09.2016, מותר להקים במקום המתואר לעיל:
הריסת בניין משרדים בן 6 קומות, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
הקמת בניין מגורים עם חזית מסחרית, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח"ד, מעל 6 קומות מרתף. הבניין הינו בקיר משותף עם הבניין ברחוב אלנבי 101 ואלנבי 99 וכולם חולקים שטח מרת עם גישה ברמפה מרחוב אחד העם. הגישה לכל הקומות לרבות קומת המרתף, הינה דרך חדר המדרגות ומעלית.
מרתף 6-,5-,4-,3-,2-: מרתף משותף עם הבניינים באלנבי 101 ואלנבי 99 עבור: מבואות, מדרגות, מעליות, מאגר מים, חדר משאבות ו- 179 חניות.
מרתף 1- [מרתף עליון]: שטח נלווה למסחר עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות ופתרון מיגון כממ"ק, חדר אשפה למסחר, 17 מחסנים דירתיים.
קומת קרקע: מבואת כניסה לבניין מגורים, מבואת כניסה לחניות, חדר אשפה וחדר אופניים.
קומה 1, 2: בכל אחת מהקומות 3 דירות הכוללות ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
קומה 3, 4: כל אחת מהקומות 4 דירות הכוללות ממ"ד ומרפסת גזוזטרה [למעט לדירה אחת מזרחית].
קומה 5]קומת גג חלקית]: 4 דירות דופלקס מעליה הגישה בין מפלסן התחתון כולל ממ"ד ומרפסת גזוזטרה [למעט לדירה המזרחית]. ובמפלסן העליון כולל מרפסת גג עם פרגולה מעליה הגישה בין מפלסי כל הדירות הינה באמצעות מדרגות פנימיות.
על הגג העליון: מערכת סולארית משותפת המשמשת כל אחת מהדירות.
בחצר: רמפת כניסה לחניה המשותפת ונישות שחרור עשן מחדרי חשמל במרתף.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

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

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס׳ 0869–23

בהתאם להחלטה מס׳ 10 של ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-24-02 מתאריך 17/01/2024:

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפיי היתר מספר 19-0613, מתאריך 28/08/2019, שתוקפו הוארך בהיתר מס׳ 22-1009 עד לתאריך 06/11/2025 בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה, בשלב עבודות הגמר, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח״ד, מעל 6 קומות מרתף. בקיר משותף עם הבניין ברחוב אלנבי 101 ואלנבי 99 וכולם חולקים שטח מרתף, סך הכל בפרויקט, הכולל 3 בניינים: 89 דירות, 181 חניות (מתוכן 172 לרכב עבור מסחר ומגורים, 7 חניות נכים ו-2 חניות רכב תפעולי).

סה״כ לאחר השינויים ללא שינוי במספר יחידות הדיור.

כולל ההקלה הבאה:

1. הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת.
   הבקשה אושרה בתנאים.

צילום קטע נבחר [השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד] מתוך תכנית הבקשה להיתר בניה, כדלהלן

מבנה	חומה	משלם	מגורים בחיתר	מגורים מבוקש	מגורים (שינוי יישות) בחיתר - זיכוי	מ״ד/ מ״ק/ מפלס שטח עיקרי בחיתר	מ״ד/ מ״ק/ מפלס שטח עיקרי מבוקש	מ״ד/ מ״ק/ מפלס שטח שירות לשימוש מגורים בחיתר	מבואות ומדרגות בחיתר - זיכוי	מבואות ומדרגות בחיתר	מ״ד/ מ״ק/ מפלס שטח עיקרי (שינוי יישות) בחיתר - זיכוי	מ״ד/ מ״ק/ מפלס שטח עיקרי מבוקש	מ״ד/ מ״ק/ מפלס שטח שירות לשימוש מגורים מבוקש	מ״ד/ מ״ק/ מפלס שטח שירות לשימוש מגורים בחיתר	מ״ד/ מ״ק/ מפלס שטח שירות (שינוי יישות) בחיתר - זיכוי	מחקנים חדרים ומערכות מכניות לשימוש מגורים בחיתר	מחקנים חדרים ומערכות מכניות לשימוש מגורים מבוקש	מחקנים חדרים ומערכות מכניות לשימוש מגורים (שינוי יישות) בחיתר - זיכוי	אחסנה לשימוש מגורים בחיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות לשימוש מגורים בחיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות לשימוש מגורים מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות לשימוש מגורים (שינוי יישות) בחיתר - זיכוי
1	מרתף 6-	-19.73														20.4586	8.9010				30.9471		
1	מרתף 5-	-18.65														22.6381	5.3962				30.9506		
1	מרתף 4-	-15.65														27.5190	2.1757				30.9905		
1	מרתף 3-	-5.44														26.9767					30.9804		
1	מרתף 2-	-4.15																			38.5977		
1	מרתף 1-	-3.32														7.1063	183.1209				46.5901	14.5418	55.4550
1	קיבוץ 0	0.00														4.0537	99.3289				14.4961		
1	קומה 1	3.30																			19.7133		
1	קומה 2	6.60																			19.9975		0.1829
1	קומה 3	9.61																			19.7133		
1	קומה 4	11.08																			20.4226		
1	קומה 5	14.38																			44.8884		
1	קומה 6	17.68																			26.4994		3.7309
	מחתת לקונקט															104.70	199.59				209.04	14.54	55.46
	מפל חקרקע															4.05	99.33				165.73		3.91
	סה״כ															108.75	298.92				374.77	14.54	59.37

קומת עמודים מפלסות בחיתר	קומת עמודים מפלסות בחיתר - זיכוי	מעברים ללקלל חיבור לשימוש מגורים (שינוי יישות) בחיתר - זיכוי	לובי לשימוש מגורים בחיתר	לובי לשימוש מגורים מבוקש	עובי קירות מ״ד/ מ״ק/ מפלס לשימוש מגורים בחיתר	עובי קירות מ״ד/ מ״ק/ מפלס לשימוש מגורים מבוקש	עובי קירות מ״ד/ מ״ק/ מפלס לשימוש מגורים (שינוי יישות) בחיתר - זיכוי	חניה/ חניון מקורה לשימוש מגורים בחיתר	חניה/ חניון מקורה לשימוש מגורים מבוקש	חניה/ חניון מקורה לשימוש מגורים (שינוי יישות) בחיתר - זיכוי	ממוצע כבימ״ר מגוים מבוקש	עיקר: מ״ר	עיקר: % משטח המגרש	אוסמכתא: תכנית ראשית/ אחר	שירות: מ״ר	שירות: % משטח המגרש	סה״כ קומה: עיקר+שירות	סה״כ קומה: % משטח המגרש	סה״כ קומה: עמודים לא מעורים
										(20.4586)		490.7735						551.0802	92.31	551.0802	92.31	92.31
										(29.3394)		466.8973						529.3423	88.67	529.3423	88.67	88.67
										(30.9491)		462.8414						526.9467	88.27	526.9467	88.27	88.27
										(27.3147)		463.1924						524.8139	87.91	524.8139	87.91	87.91
										(0.4851)	1.5056	480.6368						521.0465	87.28	521.0465	87.28	87.28
		(55.4550)								(5.5373)		199.8375						506.6512	84.87	506.6512	84.87	84.87
50.7468	(4.3764)																	228.3889	38.26	228.3889	38.26	38.26
25.8056							(0.5087)	0.9942	7.9483						44	267.4895	3.9002	59.6193	9.99	327.1088	54.79	54.79
36.2548							(3.7581)	0.7105	8.1577						44	256.5727	3.9008	60.0178	10.05	316.5905	53.03	53.03
34.1044							(0.1675)	1.1822	11.4495						44	246.8579	3.9062	72.0993	12.08	318.9572	53.43	53.43
34.0328							(0.5035)	1.3835	11.2121						44	255.2102	3.9008	63.9067	10.70	319.1169	53.45	53.45
33.9133			3.3263				(0.3262)	1.1275	11.0860						44	222.3012	3.9062	97.1233	16.27	319.4245	53.50	53.50
163.5651															תמ״א/38	130.8605		30.2303	5.06	161.0908	26.98	26.98
															תמ״א/38	2564.18	1.51	3159.88		3159.88		
50.75					7.54	49.85	5.40	19.51	1379.29									611.39		1990.68		327.68
50.75	(4.38)	(55.46)	3.33	3.33	67.31	49.85	5.40	19.51	1379.29	(117.08)	1.51	2564.18	(5.26)	5.40	49.85	59.76		3771.27		5150.56		327.68

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

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד קובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין [אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה מצב משפטי, החלטה דנה בבקשה להיתר בדבר גובה השבחה בלבד ולא נושא החבות].

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
הקלות	17.01.2024	₪ 1,203,820	₪ 124,200

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקשת: חב' אריאל - אלנבי - אחד העם - תל אביב בע"מ. ח.פ. 515160372.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- גו"ח: 6937-32.
- שטח חלקה רשום: 597 מ"ר.
- מהות הנכס: דירת מגורים ["דופלקס הפוך"] בנין מגורים חדש בשלבי גמר מתקדם בן 6 קומות וקומת גג חלקית בנוי בקיר משותף (חלק מפרויקט של 3 בניינים ברח' אלנבי 101 ו-99) עם מרתף משותף לכל הבניינים.
- גורמי השבחה לשיטת המשיבה: הקלות.
- מועד קובע: 17.01.2024.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 23-0869.
- <u>מהות הבקשה</u>:

שינויים בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה, בשלב עבודות הגמר, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח"ד, מעל 6 קומות מרתף. בקיר משותף עם הבניין ברחוב אלנבי 101 ואלנבי 99 וכולם חולקים שטח מרתף, סך הכל בפרויקט, הכולל 3 בניינים: 89 דירות, 181 חניות (מתוכן 172 לרכב עבור מסחר ומגורים, 7 חניות נכים ו-2 חניות רכב תפעולי).

סה"כ לאחר השינויים ללא שינוי במספר יחידות הדיור.

<u>כולל ההקלה הבאה</u>:

1. הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת.

הבקשה אושרה בתנאים.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת שווי ההשבחה בנכס, הבאנו בחשבון את השיקולים ואת עקרונות השומה הבאים:

1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהייה "עליית שווים של מקרקעין עקב...מתן הקלה..."; ההשבחה תיבחן כהפרש שווי שבין המצב החדש עפ"י בקשה להיתר והקלה המוצעת לעומת המצב הקודם המותר בכל תכנית בנפרד, בהתאם לפס"ד "פמיני".
2. מיקום הנכס ברח' אחד העם 27, תל אביב.
3. הזכויות במקרקעין - בעלות, כאמור בסעיף 8 לעיל.
4. הובא בחשבון שטח החלקה עפ"י נסח רישום וצורת החלקה עפ"י תכנית הגשה.
5. תכנית הגשה מתוקנת מס' 2023-0869 המצויה באתר האינטרנט העירוני והחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024 לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפיי היתר מס' 19-0613 מתאריך 28/08/2019 בבניין מגורים חדש הנמצא בשלב עבודות הגמר בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח"ד, מעל 6 קומות מרתף.
6. **<u>תחשיב השבחה עקב אישור הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת:</u>**

האישור בדיעבד לשינויים, כולל הקלה לאיחוד 4 חדרי יציאה על הגג המאושרים בהיתר, פתיחת דלת כניסה לגרעין המדרגות הראשי והמעלית והפיכתם ליחידת דיור אחת.

שינוי התכנון יוצר דירת דופלקס "הפוכה" (דירה 72). המפלס העליון בדופלקס כולל כניסה, חדר מגורים מטבח וסוויטה עם מרפסת גג גדולה, במקום חדרי יציאה על הגג נפרדים.

האיחוד מייצר דירת דופלקס גג ומעלה את שווי הנכס, מייצר שיפור תכנוני בבניית חלל גדול והומוגני, בביטול של 3 גרמי מדרגות פנימיות והריסת מחיצות פנים וניצולם כשטח עיקרי, כמו כן הוזלת עלויות הבניה והביצוע. בחישוב ההשבחה הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש של 130.86 מ"ר, באיחוד של 4 חדרי יציאה על הגג מותרים. אק' השווי מגלם את קומת הגג.

7. שווי קרקע: **<u>הקלות</u> (17/1/2024)**: שווי מ"ר מבונה קרקע - 46,000 ₪; השווי בגישת השוואה מעסקות בבניה חדשה לדירה בפרויקט הנדון וחילוץ השווי (מקור- מידע נדל"ן רשות המיסים):

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	תמורה ₪	שווי בנוי (ש"ח/מ"ר)
21/9/23	6937/29	אלנבי 99	58	4	4,620,000	79,655
22/5/23	6937/29	אלנבי 99	67	1	5,400,000	80,597
22/5/23	6937/32	אחד העם 27	113	4	9,700,000	85,841
24/4/23	6937/32	אחד העם 27	46	5	4,055,000	88,152
13/4/23	6937/29	אלנבי 99	58	3	4,490,000	77,414
	שווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת					82,332

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

<u>תחשיב:</u>

מימוש (מועד קובע)	תיאור ושטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי ₪/מ"ר מבונה קרקע	סה"כ ₪
הקלה 17/01/2024	איחוד 4 חדרי יציאה על הגג	130.86	0.2	26.17	46,000	1,203,820
	היטל השבחה (50%)					601,910
	היטל ההשבחה יוצמד ע"פ החוק. התאריך הקובע 17/1/2024					

<u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון הידוע כחלקה 32 בגוש 6937, ברח' אחד העם 27 תל אביב, בגין אישור הקלה כמפורט לעיל, במימוש הזכויות באמצעות בקשה להיתר בניה, למועד הקובע כדלקמן:

מימוש	מועד קובע	השבחה (ש"ח)	היטל השבחה (50%) (ש"ח)
הקלה	17/1/2024	1,203,820	601,910

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

עמדת שמאי המבקשת

עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן גובה ההשבחה שחלה בנכס שבנדון, ככל שחלה, הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים כדלהלן:

7.1. המועד הקובע לשומה:

17/01/2024, יום החלטת הועדה לאשר את הבקשה להיתר.

7.2. נכון למועד, הקובע הנכס הנדון מהווה מגרש המצוי בהליכי בניה. חלקה 32 בגוש 6937 מהווה חלק מפרויקט המשותף עם חלקות 29 ו-33, בבינוי בקיר משותף של 6 קומות +גג, מעל 6 קומות מרתפים.
נשוא ההשבחה – קומת הגג בחלקה 32.

7.3. שטח המגרש וצורתו.

7.4. מיקום הנכס הנדון במרכז תל אביב, בפינת הרחובות אחד העם ואלנבי.

7.5. נבחנה השבחה בגין ההקלה לאיחוד חדרי היציאה לגג בלבד, בדומה לשומת המשיבה, לאור מימושי עבר.

7.6. **<u>הקלה- איחוד חדרי יציאה לגג</u>**

במצב התכנוני הקודם, כאמור על בסיס היתר בניה מס' 19-0613 משנת 2019, בקומות 5 ו-6 היו 4 דירות דופלקס, לכ"א מרפסת גזוזטרה ומרפסת גג.

במצב התכנוני החדש – הבקשה להיתר מס' 23-0869, שאושרה בכפוף למילוי התנאים עפ"י ועדת משנה מס' 10 מיום 17/01/2024, הותר איחוד חדרי היציאה לגג במפלס קומה 6, כך שלאחר השינוי קומות 5 ו-6 יכללו 3 דירות טיפוסיות להן מרפסות גזוזטרה ודירת דופלקס עם מרפסת גג (בלתי רציפה).

בהתאם להחלטת ועדת המשנה – **ההקלה המבוקשת היא לאיחוד חדרי היציאה לגג.**

7.6.1. **<u>שטח לחישוב ההקלה</u>**

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בגין ההקלה לאיחוד חדרי יציאה לגג על כלל שטח קומה חלקית 6, על אף כי חלק ניכר משטח הקומה נויד במסגרת היתרי בניה קודמים כאמור בהחלטת הועדה ("מאחר והמוצע תואם ואינו עולה על השטחים המאושרים בהיתר בניה מס' 19-0613") ואינו נכלל במסגרת 4 חדרי היציאה לגג שאושרו עפ"י תכנית ג'.

לפיכך, השטח לחישוב ההקלה לאיחוד חדרי היציאה לגג – הוא שטחי חדרי היציאה לגג עפ"י תכנית ג', **דהיינו, 4 חדרי יציאה X 23 מ"ר = 92 מ"ר.**

כתימוכין לסוגיה זו נפנה להחלטת השמאי המכריע בועז קוט למקרקעין בסביבת הנכס הנדון ברח' לילינבלום 8-10 (גוש 6923 חלקה 4) כמפורט להלן:

> <u>איחוד חדרי יציאה לגג:</u>
>
> אין מחלוקת להשבחה בגין 138 מ"ר המהווים במקרה הנדון איחוד 6 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר.
>
> אדגיש כי שטח הבניה בקומת הגג מורכב הן מאיחוד שטח חדרי היציאה לגג והן מניוד שטחים לגביהם חושבה השבחה בשומה מכרעת קודמת שנערכה לבקשה להיתר בניה קודם.
>
> בחנתי את חישובי השטחים בשתי תכניות הבקשה להיתר מהם עולה כי שטח חדרי המדרגות הפנימיים לא הופחת מסה"כ שטח קומה למגורים. במצב קודם סה"כ שטח למגורים בקומת הגג 253.9 מ"ר כולל את שטח המדרגות, ובמצב חדש סה"כ שטח למגורים 399.24 מ"ר כולל שטח המדרגות.
>
> אציין כי בתכנית ג' נקבע כי שטח חדר היציאה לגג המותר בתנאים שבתכנית לא יעלה על 23 מ"ר כולל שטח היטל של חדר המדרגות הפנימיות.
>
> כלומר, בחישוב השטחים כפי שאכן בוצע, לא הופחתו שטח חדרי המדרגות הפנימיים.
>
> לאור האמור, בתחשיב ההשבחה לא יובא בחשבון חיסכון בארבע גרמי מדרגות כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.
>
> את ההשבחה מכוחה של ההקלה לאיחוד חדרי היציאה לגג, יש לבחון במקרה הנדון כשיפור תכנוני אל מול המצב הקודם כחדרי יציאה נפרדים בשטח של 23 מ"ר כ"א.

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

הפרדת השטח לחיוב עבור ההקלה לאיחוד חדרי היציאה לגג לבין ההקלה לניוד זכויות לקומת הגג (אשר נכלל במסגרת המצב התכנוני הקודם במקרה שבנדון) נידון גם בשומה המכרעת של מר עומר סרחאן ברח' אלנבי 40 (גוש 6915 חלקה 7) – ובה קבע השמאי המכריע כי השטח לאיחוד חדרי יציאה לגג הוא שטחם עפ"י תכנית ג' בלבד, דהיינו, 3 חדרי יציאה לגג X 23 מ"ר, ובסה"כ 69 מ"ר.

7.6.2. <u>מקדם ההשבחה לאיחוד חדרי היציאה לגג</u>

הבקשה להיתר משנה את חלוקת הדירות בקומות 5 ו-6.

מ-4 דירות דופלקס לדירת דופלקס גדולה ו-3 יח"ד טיפוסיות.

מחד, מדובר בשיפור תכנוני המקנה חלל רציף במפלס העליון, ומאידך ביטול 3 דירות דופלקס נוספות, והותרת דירת דופלקס בשטח של כ- 170 מ"ר כאשר כ-45 מ"ר מתוכה במפלס התחתון במנותק מיתר הדירה וכי מרפסת הגג מצויה בחלקים לא רציפים, לרבות שוליות שטחים.

כפי שניתן לראות מדובר בבחירה סובייקטיבית - עיצובית של היזם. שמאי המשיבה לא הוכיח כל עליית שווי בגין הקלה זו. באותה נשימה, ניתן היה לומר ש-4 דירות דופלקס גג קטנות יחסית הינן מוצר סחיר יותר באופן ניכר מ-3 דירות טיפוסיות + דירת דופלקס גג "נכה" ונחותה (הכוללת בין היתר מפלס תחתון שאינו תואם דירת גג בשווי אותו מייחס שמאי המשיבה). מבחינת דירות גג הנבנות במרכז ת"א, בעיקר ברובעים 3+4, אין עוררין כי דירות גג הינן מוצר נדרש מחד, אולם הדרישות הינן לדירות במפלס 1 או 2 מפלסים בשטחים מקבילים, הכולל מרפסות רציפות.

עסקינן בנושאי מיסוי ושמאות ומן הראוי שבטרם ממסים נישום, תוכח ההשבחה, מעבר למתן מקדם השבחה רנדומאלי. <u>לא כל הקלה הינה אירוע משביח.</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו כי מקדם ההשבחה הינו 0.2.

מקדם 0.2 מובא בחשבון בשומות מכריעות כמקדם ראוי לדירות גג עצמאיות (ראה החלטות השמאי המכריע דכאן בהחלטותיו ברובע 4/3). נזכיר, כי השטח במצב הקודם שימש מפלס עליון של 4 דירות דופלקס, כלומר לכל הפחות במקדם 1.1 כנהוג. תוספת מקדם 0.2 לשטח זה ייצור מקדם אקוו' אף גבוה מדירת פנטהאוז נפרדת, על אחת כמה וכמה שבמצב החדש, אנו נותרים עם דירת דופלקס.

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

בהתאם לאמור תוספת מקדם 0.1 הינה תוספת ראויה והינה אף על הצד הגבוה. חיזוק לעמדתי מצאתי בהחלטות הבאות:

- <u>בועז קוט, לילינבלום 10-8 (6923/4) – מועד קובע 07/06/2023:</u>

מקדם **0.1** - עבור איחוד 6 חדרי יציאה לגג בשטח של 138 מ"ר למפלס העליון של 2 דירות דופלקס.

מלבד האמור חושבה הקלה לניוד זכויות על יתרת השטחים בגג שאינם במסגרת זכויות תכנית ג' (כפי שכבר מאושר במצב התכנוני הקודם).

- <u>עומר סרחאן, אלנבי 40 (6915/7) – מועד קובע 14/07/2021:</u>

מקדם **0.1** - עבור איחוד 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 69 מ"ר למפלס העליון של דירת דופלקס.

מלבד האמור חושבה הקלה לניוד זכויות על יתרת השטחים בגג שאינם במסגרת זכויות תכנית ג'.

<u>8. איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת.</u> בשומת המשיבה, הובא בחשבון מקדם 0.1 לאיחוד שטח חדרי היציאה לגג, בשומת המבקשת - במקדם 0.05. ההשבחה תחושב בגין ההקלה לאיחוד 3 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 69 מ"ר לדירה אחת. אני סבור, כי ההקלה במקרה הנדון מאפשרת הקמת דירת גג (וכן מרפסת גג) ובכך מהווה שיפור ניצול טוב יותר שטח חדרי היציאה לגג המהווים תוספת שטח לדירה. אקבל, במקרה הנדון, את מקדם ההשבחה בשיעור 10% בשומת המשיבה, על הצד הזהיר.

- <u>אלי כהן, מזא"ה 29 (7435/9) – מועד קובע 23/09/2020:</u>

מקדם **0.1** - עבור איחוד 4 חדרי יציאה לגג בשטח של כ-78 מ"ר למפלס העליון של 2 דירות דופלקס.

7.6.3. <u>שווי מ"ר מבונה למגורים:</u>

שמאי המשיבה אמד את השווי למ"ר מבונה בנכס הנדון על בסיס דיווחי עסקאות מהפרויקט, מהם קבע כי שווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת הינו 82,332 ₪ המגלם מרפסות וחניה. מהשווי הבנוי חילץ יתרה לקרקע (ללא הצגת דרך החישוב בחוות דעתו) לכדי שווי מ"ר מבונה בסך של 46,000 ₪ למועד הקובע 17/01/2024.

בסקירתנו וקביעת שווי מ"ר בנוי ושווי מ"ר מבונה הובא בחשבון:

☒ סקר נתונים למ"ר בנוי בנטרול מרכיב שווי המרפסת (על בסיס שטחים מתכנית הבקשה להיתר).

☒ הצמדות למועד הקובע, **כחודשיים לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל**, בדגש על השינויים המשמעותיים שחווה ענף הנדל"ן ובפרט הירידה בביקוש בקרב תושבי חוץ (כקהל יעד עיקרי לפרויקטים מסוג זה).

☒ חילוץ יתרה לקרקע על בסיס רווח יזמי התואם לסיכון הגבוה בתקופה ועלות הבניה המקובלת בפרויקטים מסביבת העיר ת"א, בפרט ביחס לסטנדרט הבניה הגבוה ככל ומחלצים יתרה לקרקע מעסקאות מהפרויקט הנדון.

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

להלן סקר הנתונים מהפרויקט:

מועד	גו"ח	קומה	שטח	מרפסת	אקו'	התמורה	משקף למ"ר אקו'	הערות
03/11/2024	6937/29/29	2	81	5.3	83.65	₪ 5,586,052	₪ 66,779	דירה טיפוסית
03/11/2024	6937/33/21	2	61	13.6	67.8	₪ 4,488,924	₪ 66,208	דירה טיפוסית
03/11/2024	6937/33/34	2	63	5.3	65.65	₪ 4,389,290	₪ 66,859	דירה טיפוסית
03/11/2024	6937/29/29	2	65	4.72	67.36	₪ 4,459,575	₪ 66,205	דירה טיפוסית
30/07/2024	6937/33/87	6	119	116	183.4	₪ 14,208,000	₪ 77,470	דירת פנטהאוז - מפלס יחיד
02/06/2024	6937/32/23	2	138	13.9	142.865	₪ 10,400,000	₪ 72,796	דירה טיפוסית
מועד קובע, פרוץ מלחמת חרבות ברזל								
21/09/2023	6937/29/52	4	58	5	60.5	₪ 4,620,000	₪ 76,364	דירה טיפוסית
22/05/2023	6937/29/4	1	67	10	72	₪ 5,400,000	₪ 75,000	דירה טיפוסית
22/05/2023	6937/32/56	4	113	13.9	119.95	₪ 9,400,000	₪ 78,366	דירה טיפוסית, שדרוג תכולה בסך 300 א'
13/04/2023	6937/29/35	3	58	5	60.5	₪ 4,490,000	₪ 74,215	דירה טיפוסית
06/11/2022	6937/32/24	2	87	8.5	91.25	₪ 6,592,000	₪ 72,241	דירה טיפוסית
12/07/2022	6937/32/73	5	113	13.9	119.95	₪ 9,813,490	₪ 81,813	דירה טיפוסית

(*) כפי שנצפה בטבלה שלעיל, חלה ירידה משמעותית במחירי הדירות הנמכרות בפרויקט לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל מ-11/2023. (כחודשיים לפני המועד הקובע להשבחה הנדונה).

(**) שדרוג תכולה כמפורט בדו"ח מעקב 01/2024 המצ"ב.

בהתאם לעסקאות הנ"ל, בהתאמה למועד הקובע 17/01/2024, הובא בחשבון שווי למ"ר בנוי בסך של 70,000 ₪ (מגלם חניה, אינו מגלם מרפסת).

להלן חילוץ היתרה לקרקע:

שווי מ"ר בנוי	₪ 70,000	בהתאם לסקר הנתונים מהפרויקט
חילוץ מע"מ	17%	
חילוץ רווח יזמי	20%	בהתאם לשומות מכריעות רבות, במועד קובע בו סיכון מוגבר.
עלות בניה למ"ר (*)	₪ 23,000	בהתאם לעלויות הבניה בפרויקט ומפרויקטים נוספים שבסביבה
שווי מ"ר מבונה (**)	₪ 27,000	תואם קביעות השמאים המכריעים כמפורט להלן, בהתייחס למיקום הנחות

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

<u>עלויות בניה (*):</u>

- בהתאם לדו"ח אפס לפרויקט מ-01/2020 ודו"ח ביצוע לצרכי ליווי פיננסי לפרויקט מ14/01/2024 (המצ"ב לחוו"ד זו) עולים הפרטים הבאים:

סך שטחי הבניה העיליים בפרויקט הינם כ-8,400 מ"ר ברוטו בבינוי של 6 קומות, סך שטחי הבניה התת קרקעיים כ-10,460 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי עילי 6,470 מ"ר.

סה"כ שטח לשיווק (מגורים פלדלת + מסחר) – 7,716 מ"ר.

סה"כ חניות – 90 חניות למגורים ו-82 חניות למסחר.

סך העלויות בניה הישירות + עקיפות + מימון נכון למועד 01/2024 – 208,123,000 ₪.

בניכוי עלות מקומות החניה למסחר, סך העלות הכוללת למ"ר פלדלת/ מסחר ברוטו הינו כ-**24,900** ₪.

עלויות הבניה משקפות רמת גמר גבוהה ומורכבות בניה בלב העיר תל אביב.

ככל ומאמצים את עסקאות ההשוואה בפרויקט הנדון, יש להביא בחשבון את עלויות הבניה התואמות לפרויקט.

<u>להלן נתונים נוספים של עלויות בניה:</u>

- בהתאם למצגת שנערכה לאחרונה ע"י משרד "ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ" המלווה פרויקטים רבים בבנייה (המצ"ב לחוו"ד זו) עולים הפרטים הבאים:

עלות הבניה בפועל למ"ר מכירה פלדלת (עיקרי + ממ"ד) על בסיס פרויקטים שבליווי משרדו של ירון ספקטור, על בסיס הסכמי בניה פאושלית בתוספת עלויות עקיפות ומימון, הינם בטווח שבין **15,000** ₪ **ל-25,000** ₪ תלוי היקף הפרויקט, צפיפות, גובה הקומות, מיקום ועוד.

- ע"פ הצעת מחיר מיום **08.10.2024** של קבוצת אשטרום לעלויות הבניה הישירות להקמת פרויקט לב בבלי בת"א עולה כי סה"כ עלות הבניה הישירה לביצוע הפרויקט הכולל עבודות הריסה והקמת 9 בניינים בני 9 קומות, סה"כ 299 יח"ד מעל חניון משותף דו קומתי ו- 2 גנים פרטיים הינו 424,900,018 ₪. סה"כ שטח פלדלת בפרויקט הינו 31,500 מ"ר ושטח מבנה הציבור הינו 750 מ"ר. מהנתונים לעיל, מתקבלת עלות בניה ישירה למ"ר פלדלת (בניכוי עלות הקמת שטחי הציבור) בגבולות של 13,300[8] ₪/מ"ר ובתוספת של כ- 40% עבור עלויות עקיפות, מתקבלת עלות בניה למ"ר פלדלת (כולל עלות בניית מרתפים) של כ- **18,600** ₪/**מ"ר.** הנ"ל מגלם הפחתה לגודל.

- ע"פ חוות דעת בנושא עלויות בניה למגורים שנערכה ע"י משרד "פז כלכלה והנדסה" מיום 02/06/2022 עבור משרד הבינוי והשיכון, נסקרו ונדגמו בפועל עלויות בניה מ-60 פרויקטים מייצגים (הכוללים כ-7,000 יח"ד) מהשנים האחרונות למועד חוו"ד זו.

להלן עיקרי הממצאים:

מחוז תל אביב:

עלות בניה <u>ממוצעת ישירה</u> עילית למ"ר פלדלת 9,600 ₪ (עיקרי + ממ"ד, מגלם ש"ש עילי).

עלות בניה <u>ממוצעת ישירה</u> תת"ק למ"ר 3,000 ₪.

בשקלול העמסת עלויות עקיפות 40% (בדגש על רכיב המימון) מתקבלת עלות בניה למ"ר פלדלת <u>ממוצע</u> (מגלם תת"ק – לחניה ומחסן, לרבות העמסת ש"ש) בסך של כ- **15,300** ₪.

[8] 13,300 ₪/מ"ר =(424,900,018- 750*8,000)/31,500

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

בהתאמה למועד הקובע שבנדון בו חלה עליית מחירים משמעותית וכן בהתייחס לרמת הגמר הנדרשת בפרויקטים בלב העיר ת"א, קביעתנו לעיל סבירה.

<u>קביעות שמאים מכריעים (**)</u>:

- השמאי המכריע, עו"ד דוד דדון, מיכ"ל 6 (6904/127) – מועד קובע 02/08/2023 – במיקום עדיף משמעותית (אחת מהסמטאות הטובות בלב העיר), **33,000** ₪.
- השמאי המכריע ארז כהן, בן יהודה 5 (6909/103) – מועד קובע 03/08/2022 – במיקום דומה, **26,000** ₪.
- השמאי המכריע בועז קוט, לילינבלום 10-8 (6923/4) – מועד קובע 07/06/2023 – במיקום עדיף משמעותית (נווה צדק), **38,500** ₪.
- השמאי המכריע עומר סרחאן, אלנבי 40 (6915/7) – מועד קובע 14/07/2021 – במיקום דומה, **24,000** ₪.
- השמאי המכריע אלי כהן, מזא"ה 29 (7435/9) – מועד קובע 23/09/2020 – במיקום עדיף, **29,200** ₪.

<u>תחשיב השומה:</u>

שטח חדרי יציאה לגג	92
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה	27,000 ₪
השבחה	248,400 ₪
היטל השבחה	**124,200** ₪

<u>שומה</u>

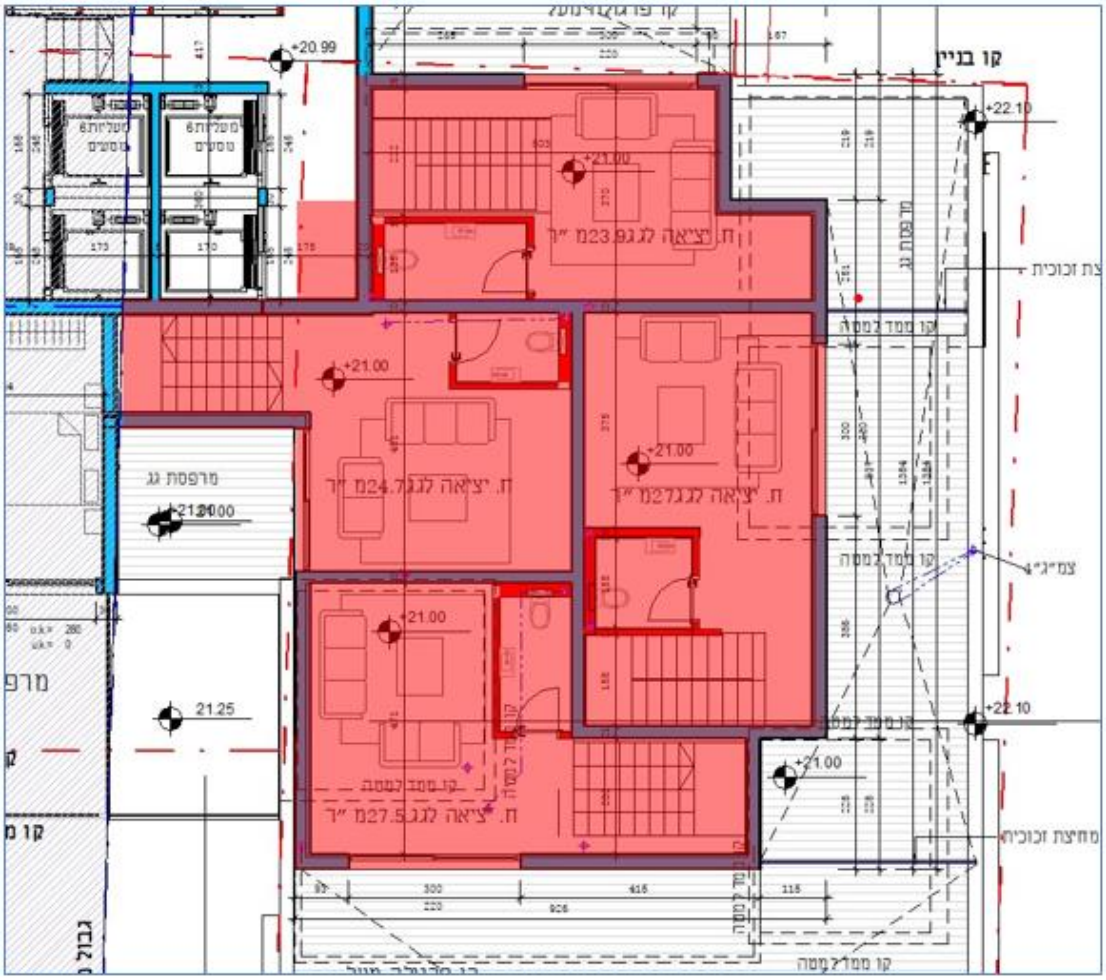
בהתאם לכל האמור לעיל, הנני מעריך את היטל ההשבחה בנכס הנדון למימוש בהיתר בניה הנדון למועד הקובע 17/01/2024, על סך של 124,200 ₪.

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

<u>במכתב התשובה של השמאי מטעם המשיבה מיום 07.01.2025, נטען, כדלהלן:</u>

בעקבות "שומה אחרת" שהוכנה ע"י דרור גולדנברג ותמיר ורמוכת, להלן תגובתי:

1. שטח ההקלה: איחוד חדרי היציאה לגג הינו שיפור תכנון של 4 חדרי יציאה לגג קיימים עפ"י היתר קודם. כ"א מהחדרים במצב הקודם הוא חדר נפרד הקשור במדרגות פנימיות לדירה נפרדת בקומה שתחתיו. גם אם חדרי הגג הוגדלו בהיתר קודם, השפעת השיפור התכנוני בהקלה לאיחוד היא על כל השטח של חדר הגג, בין אם מקור הזכויות הינו תכנית ג' או ניוד זכויות. שכן גם אם מדובר בשטח שעבר ניוד כפי שנטען כאן, הרי במצב קודם הוא מחובר לחדר בודד ומהווה חלק מיחידה קטנה ונפרדת על הגג. לא מדובר בשיפור תכנון של זכויות לחדרי גג בתכנית ג' בלבד.
2. לפי היתר קודם השטח בפועל של כ"א מחדרי הגג כ- 24 – 27 מ"ר בלבד. סה"כ שטח חדרי היציאה לגג הינו כ- 104 מ"ר. מצ"ב העתק מקטע מתשריט קומת הגג (היתר 613). לכן שטח בניוד זכויות בהיתר קודם כ"א כ- 3 מ"ר לחדר יציאה ושטח זה מחובר לחדר נפרד. השפעת איחוד חדרי הגג רחבה וכוללת את כל שטח חדרי הגג בהיתר הקודם ממקור תכנית ג' וממקור בניוד.



3. בהיתר קודם בבניין הנדון לא התבקשה הקלה לניוד זכויות. לכן לא חויב בהשבחה ולא שולם.
4. מבלי לגרוע מהטענה כי גם זכויות בניוד מושפעות מאיחוד חדרי הגג, הרי בדוגמאות שהוצגו בשומת המבקש לילינבלום 8 ואלנבי 40, שם שולם בנפרד בגין ניוד זכויות.

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

5. עפ"י טופס הבקשה להיתר וטבלת השטחים שבנדון, שטח עיקרי קיים 116 מ"ר ושטח מבוקש תוספת של 14.5 מ"ר. גם כאן יש ניוד שטחים שלא הובא בחשבון בשומת ועדה.
למעשה השטח בפועל של חדרי הגג במצב הקודם הינו כאמור כ- 104 מ"ר בלבד. ולכן תוספת השטח המבוקשת הריאלית הינה 130 מ"ר - 104 מ"ר = 26 מ"ר שטח שלא שולם בגינו השבחה.
לכן אין מקום לטענה בגין כפל חיוב או שולם לכאורה בגין הניוד של שטח זה.

6. השפעת ההקלה לאיחוד חדרי הגג: כ"א מחדרי הגג במצב קודם עם חזית אחת בלבד ומרפסת קטנה. חדר יציאה אחד (24.7 מ"ר) בעורף קומת הגג בין שני בניינים, תקוע ללא חזית בכלל. ראה התשריט. איחוד חדרי הגג "פותח" את הקומה ל- 3 חזיתות, מייצר דירת גג יוקרתית עם מרפסת ענקית והומוגנית. האיחוד מאפשר גמישות תכנונית ושיפור התכנון הארכיטקטוני. ביטול מחיצות פנים רבות ו"פתיחת" המפלס. ביטול 3 גרמי מדרגות פנים וניצול שטח עיקרי. כמו כן הוזלת עלויות הבניה והביצוע. מקדם שיפור תכנון 0.2 מבטא בשווי הקרקע בלבד את כל השיפור העצום.

7. שטח דירה מס' 72 שבנדון בקומה עליונה לא משתנה וחדר הגג הקטן לא הוסיף לה שווי בכלל שכן הוא "קבור" בין הבניינים ללא חזית. טוב עשה המתכנן כאשר איחד את חדרי הגג ועשה שימוש יעיל בשטח חדר הגג של דירה מס' 72.

8. מקדם השבחה - טענת לא הוכחה עליית השווי סותרת את המציאות. המדובר בבקשה להיתר וחזקה כי המבוקש לשינוי תורם לשווי. אחרת לא היה מבקש איחוד. מעבר לכך לא ניתן למצוא בשוק עסקאות נפרדות לחדרי גג כדי להוכיח את השווי לפני ואחרי. ידוע כי דירות יוקרה נמכרות במחירים גבוהים ביותר למ"ר. למרות הטענה כי עדיף דירות דופלקס קטנות.

9. לטענה כי מדובר בבחירה סובייקטיבית של היזם – אז מה ? מבוקשת הקלה בהיתר. ההקלה תורמת למבקש. ניצול ההקלה משביח.

10. קדם 0.2 מתאים לשיפור תכנון היוצר דירת גג יוקרתית.
המקדם כולל ניצול של כ- 19 מ"ר מביטול מדרגות פנים, שטח שקודם נספר כחלל ובאיחוד מבוקש כשטח עיקרי, כלומר תוספת של כ-18% לשטח חדרי יציאה לגג כ- 104 מ"ר במצב קודם. שטח זה אינו מהווה ניוד זכויות. כמו כן ניצול של כ- 4 מ"ר הריסת מחיצות פנים. סה"כ תוספת אפקטיבית של 23 מ"ר. ניצול זה לבדו מהווה מקדם 0.18 מתוך שטח של 130 מ"ר .
אם כן מקדם כולל 0.2 הינו מקדם בחסר להשבחה בהקלה לאיחוד חדרי הגג.

11. שווי מ"ר מגורים: עפ"י נתונים כלליים לשנת 2024 במשק נרשמה עליית מחירים של כ- 6.9% וזאת למרות מלחמת חרבות ברזל.
לגבי סקירת הנתונים מהפרויקט: הוצגו מחירי שנת 2024 לאחר תחילת המלחמה, מחירים שנקבעו לאחר המועד הקובע שהוא 17/1/2024. יש להיצמד למחירים הידועים ערב המועד הקובע ולא לאחריו.

12. נתוני שנת 2024: הוצגו דירות בקומה 2 בלבד בממוצע שווי אק' של 66,000 ש"ח/מ"ר ודירה אחת בקומה 6 פנטהאוז בשווי של 77,000 ש"ח/מ"ר. כלומר קפיצת מחיר של כ- 17% לעומת דירות בקומה 2. הנכס הנדון בקומת הגג (קומה 7). צריך להביא בחשבון תוספת מחיר של כ- 20% למחיר דירה בקומה 2 כלומר כ- 80,000 ש"ח/מ"ר אק'. זהו נתון קרוב ביותר לשווי שהובא בשומת הועדה של 82,000 ש"ח/מ"ר וזאת בערכי שווי במועדי מכירה שלאחר המועד הקובע שכאמור אין להתחשב בהם.

13. נתוני שנת 2023: הוצגו דירות בקומות טיפוסיות בממוצע שווי אק' של 76,000 ש"ח/מ"ר .
צריך להביא בחשבון תוספת מחיר של כ- 20% למחיר דירה בקומה טיפוסית כלומר כ- 91,000 ש"ח/מ"ר אק'.

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

14. שווי מ"ר בנוי בתחשיב המבקש של 70,000 ש"ח/מ"ר לנכס הנדון בקומה שביעית היא קומת הגג, נמוך באופן חורג לנתוני שנת 2023 ערב המועד הקובע וגם לנתוני שנת 2024 לאחר המועד הקובע, כמפורט לעיל.

15. שווי קרקע: הפרויקט הנדון יוקרתי ומשתקף במחירי המכירה הגבוהים שהוצגו כאן, שהם גבוהים לפרויקטים באזור. לנוכח מחירי המכירה אי אפשר לטעון כי המיקום כאן נחות.

16. תחשיב חילוץ שווי הקרקע: יש להביא בחשבון עלות בניה ישירה בלבד ללא הוצאות מימון ובתוספת עלויות עקיפות.

מחירון דקל עלות ישירה כ- 5,700 ש"ח/מ"ר + עקיפות = 7,500 ש"ח/מ"ר .

לפי שהוצג בשומת המבקש עלות ישירה של 9,600 ש"ח + עקיפות נקבל כ- 13,000 ש"ח/מ"ר.

לפי דוח אפס כאן עלות בניה ישירה למגורים 10,000 ש"ח/מ"ר.

ההקלה המבוקשת מתייחסת לשטח ספציפי שכבר בנוי למעשה ולא לעלות הקמת כל הפרויקט, כך שהעלויות צריכות להתייחס במישרין לשטח זה שעובר שינוי תכנון.

העלויות שהוצגו כאן מופרזות.

17. השוואה להחלטות שמאים מכריעים:

מיכל 6 (דוד דדון) – שווי קרקע 33,000 ש"ח/מ"ר נגזר משווי בנוי של 67,000 ש"ח/מ"ר.

הפרש של 15,000 ש"ח/מ"ר בנוי יביא לשווי קרקע של 48,000 ש"ח/מ"ר .

בן יהודה 5 (ארז כהן) – מיקום דומה – בדיחה. פרויקט כושל של תוספת למבנה בן 70 שנה. הפרויקט נמשך כבר 10 שנים וטרם הסתיים. המבנה סגור ומוקף ע"י מגדל בן 15 קומות וחניון ציבורי בן 6 קומות בעורף. בניין ללא חניה. פונה לרח' בן יהודה הרועש. מועד קובע 2 שנים לפני המועד הנדון.

אלנבי 40 – מועד קובע 3 שנים לפני המועד הנדון. בניין ללא חניה. פונה לרח' אלנבי הרועש. הבניין הנדון פונה לרח' אחד העם.

מזאה 29 (אלי כהן) מועד קובע 4 שנים לפני המועד הנדון. תוספת למבנה משנות ה-30 (90 שנה). בניין ללא חניה.

סיכום: השוואות אקזוטיות אבל לא רלבנטיות.

18. סיכום:

מחיר מכירה חזוי של הקומה שבנדון: 12,000,000 ש"ח לפחות. לפני האיחוד: כ- 9,000,000 ש"ח.

מכאן ההשבחה הריאלית לדעתי כ- 3,000,000 ש"ח במחיר המכירה. כיוון שהנכס בנוי למעשה, כל ההשבחה באה לקרקע. ההשבחה הנקובה בשומת המבקש בחסר מוחלט

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

<u>עמדות שמאי הצדדים בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון" מתאריך 16.01.2025</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: חב' אריאל - אלנבי - אחד העם - תל אביב בע"מ. ח.פ. 515160372.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>בניין קיים</u>: בנין מגורים חדש בשלבי גמר מתקדם בן 6 קומות וקומת גג חלקית בנוי בקיר משותף (חלק מפרויקט של 3 בניינים ברח' אלנבי 101 ו-99) עם מרתף משותף לכל הבניינים.

<u>מוצע</u>: אישור בדיעבד לשינויים הכולל בין היתר, הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת.

<u>גוש</u>: 6937 <u>חלקה</u>: 32 <u>שטח רשום</u>: 597 מ"ר.

<u>שטח המגרש</u>: 597 מ"ר.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה		פירוט הקלה
		שמאי משיבה	שמאי מבקש	
הקלה	17.01.2024	₪ 1,203,820	₪ 124,200	איחוד 4 חדרי יציאה על הגג והצמדתם לדירה אחת

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 0869-23.

<u>החלטת ועדה</u>: החלטה מספר 10, ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-24-2 מתאריך 17.01.2024.

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפיי היתר מספר 0613-19, מתאריך 28/08/2019, שתוקפו הוארך בהיתר מס' 1009-22 עד לתאריך 06/11/2025 בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה, בשלב עבודות הגמר, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח"ד, מעל 6 קומות מרתף. בקיר משותף עם הבניין ברחוב אלנבי 101 ואלנבי 99 וכולם חולקים שטח מרתף, סך הכל בפרויקט, הכולל 3 בניינים: 89 דירות, 181 חניות (מתוכן 172 לרכב עבור מסחר ומגורים, 7 חניות נכים ו-2 חניות רכב תפעולי).

סה"כ לאחר השינויים ללא שינוי במספר יחידות הדיור.

<u>כולל ההקלה הבאה</u>:

הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת.

הבקשה אושרה בתנאים.

<u>מהות השבחה, לגישת המשיבה</u>

האישור בדיעבד לשינויים, כולל הקלה לאיחוד 4 חדרי יציאה על הגג המאושרים בהיתר, פתיחת דלת כניסה לגרעין המדרגות הראשי והמעלית והפיכתם ליחידת דיור אחת.

שינוי התכנון יוצר דירת דופלקס "הפוכה" (דירה 72). המפלס העליון בדופלקס כולל כניסה, חדר מגורים מטבח וסוויטה עם מרפסת גג גדולה, במקום חדרי יציאה על הגג נפרדים.

האיחוד מייצר דירת דופלקס גג ומעלה את שווי הנכס, מייצר שיפור תכנוני בבניית חלל גדול והומוגני, בביטול של 3 גרמי מדרגות פנימיות והריסת מחיצות פנים וניצולם כשטח עיקרי, כמו כן הוזלת עלויות הבניה והביצוע.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש של 130.86 מ"ר, באיחוד של 4 חדרי יציאה על הגג מותרים. אקוו' השווי מגלם את קומת הגג.

סה"כ השבחה: 1,203,820 ₪ = 130.86 מ"ר x מקדם השבחה שיפור תכנון 0.2 x 46,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה.

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

<u>מר דרור גולדנברג ומר תמיר ורמוכת שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

הבהרות: צריך להבין שבמצב קודם הינו 4 דופלקסים. מצב חדש 3 דירות טיפוסיות ועוד דירת דופלקס גדולה וייחודית [לאו דווקא חיובית. מפלס תחתון כ – 45 מ"ר לא פונקציונלי] וכמובן זו לא דירה יוקרתית כמו שאנו מכירים מדירות גג ברובע 3 ורובע 4, לכן הגודל שלא לא מהווה יתרון. אלא נהפוך הוא.

זו החלטה סובייקטיבית של הבעלים ברמה העיצובית לטעמנו היה עדיף 4 דופלקסים סחירים במקום הנדון.

אין בבקשה זאת תוספת שטח כמו שהובהר בבקשה הקודמת הייתה טעות סופר בטבלת שטחים בבקשה הנדונה אין תוספת של שטח עיקרי ולא של שטח שירות, ראה גם בהחלטה.

לטעמנו הנושא חישוב השבחה לאיזה שטח? מה סך השטח לחיוב. חברי מחשב על כלל שטח עיקרי בגג, לטעמנו יש לחייב רק על שטח חדרי היציאה לגג קרי 4 X 23 מ"ר, מתקבל 92 מ"ר.

ואסביר מדוע? השטח מעבר ל – 92 מ"ר אין מחלוקת שהוא שטח שנויד מלמטה. הגבלה בקומת הגג ל – 23 מ"ר לחדר הינה מכח תכנית ג'.

במצב הקודם לא הייתה לי מניעה לנייד את כל השטח מעבר ל – 92 מ"ר ולהצמיד אותו רק לחדר אחד ולהשאיר עוד 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כל אחד.

מהות הקלה של איחוד חדרי יציאה לגג היא אך ורק לנטרל את הגבלה שקיימת בתכנית ג' שמגבילה אותי ל – 23 מ"ר לחדר. הפנינו להחלטת שמאי מכריע שניתנה לאחרונה ברחוב לילבלום.

בתגובה חברי מסביר שלא שילמנו על הניוד הזכויות – אין לזה רלוונטיות אם שילמתי או לא שילמתי, זה פרויקט תמ"א 38 שהתחיל הוועדה המקומית נתנה לפרויקט יותר שטחים ולאחר מכאן השטחים צומצמו הוועדה המקומית החליטה במצב הקודם שהבעלים לא נדרשים לשלם היטל השבחה עבור השטחים הללו. זה לא משנה את העובדה שהשטחים מעבר ל – 92 מ"ר אינם שייכים ועל זה אין מחלוקת.

אם חברי היה טוען שלא שולם על הניוד בעבר ויש לגבות היום על הניוד למרות שלא אושרה הקלה הייתי ניחה זה קשור לנושא הזה, אין שום קשר בין העובדה שלא שילמו על הניוד לרצון הוועדה לגבות על השטח העודף בגין איחוד חדרים.

<u>מקדם השבחה</u> – אין מחלוקת שהבעלים ויתרו על 3 דופלקסים. וכמו שאמרתי יצרו דירת דופלקס גדולה אולם נכה. כמו שאמרנו הבחירה של הבעלים הינה סובייקטיבית חברי לא הוכיח שום עליית שווי לטעמנו דירות דופלקס קטנות הם סחירות יותר. אנו עוסקים במיסוי וככל שלא הוכחה השבחה אין להטיל חיוב.

אני מפנה לדו"ח ביצוע ליווי שצורף לחוות דעתנו שים לב מחודש ינואר 2024 שהינו המועד הקובע שלנו, עמוד 22 כי גב' דניאלה פז השמאית קבעה כי השינוי בעקבות המעבר מ – 4 דופלקסים למצב חדש יוצר ליזם עליה בשווי הבנוי בסך של 77,000 ₪ בלבד.

למען הסר ספק, בינואר 2024 אנו לא מעורבים בפרויקט ואנו לא קשורים אליו בשום צורה ולא למשרד גב' דניאלה פז ואנו לא עושים את הדו"ח אפס.

חברי נתן מקדם 0.2 – אנו יודעים מניסיוננו שכיום המקדם המקובל לדירת גג פנטהאוז הינה 1.2. אנו במצב קודם היינו דופלקס גג, לטעמי היינו מעל מקדם 1 ואנו נשארים דופלקס. לגישת חברי, או לגשתי אם היינו מקדם 1.1 עכשיו אנו מקדם של 1.32 [1.1 כפול 1.2 לדירת דופלקס] שזה לא מקדם מקובל.

צירפנו 3 החלטות שמאי מכריע בעניין המקדם.

בסעיף 8 למכתב התגובה חברי קובע שאם בקשתה הקלה בוודאי שיש השבחה, אני סבור וישנם החלטות בעניין שלא בהכרח יש השבחה במתן הקלה.

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

חברי טוען בסעיף 10 לתגובה, מדרגות פנימיות, חברי טוען שבוטלו 3 גרמי מדרגות, אני חושב שלא יכול להיות שהוועדה ושמאים מכריעים שהם גובים על תכנית ג' או 1680 הם טורחים לגבות מלא כלומר על כל 23 מ"ר. ושהמצב הפוך וצריך לנכות צריך לנכות אותו כלומר לקזז אותו !!!! בכל הבקשות להיתר שמבקשים שימוש בגג עליון ויוצרים מדרגות פנימיות בדירה על פניו מפסידים 4 מ"ר משטח הדירה, לא ראיתי שמישהו מקזז זאת מהשבחה. והמשמעות ברורה מדוע זה נעשה כך.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – מדובר על בניין ללא טופס 4 ולכן, מדובר על שווי מ"ר מבונה, וגם אין מחלוקת בין הצדדים, המחלוקת לגבי מהו שווי מ"ר מבונה ? חברי קובע שווי מ"ר בנוי ממוצע של למעלה מ – 82,000 ₪ מהפרויקט עצמו ומגיע באמצעות חילוץ בסך 46,000 ₪ [אני מניח שהתבסס על 12,500 ₪ עלויות בניה, מע"מ 17 אחוז, יזמות 20 אחוז].

<u>שווי הבנוי</u> – לטעמנו הניתוח שגוי, ראשית כל העסקאות שחברי הציג הם קודמים לאוקטובר 2023 בטרם חרבות ברזל והמועד הקובע הינו כשלושה חודשים לאחר חרבות ברזל. המועד הכי קטסטרופה שיכל להיות. אנו בניתוח שלנו כפי שמופיע בחוות הדעת הראנו עסקאות לפני ואחרי אוקטובר 2023, בניתוח שלנו הצגנו את שטחי הדירות בהתאם להיתר בניה, כולל מקדם לגזוזטראות, והראינו שהשווי הממוצע הינו כ – 70,000 ₪ מ"ר בנוי ולא 82,000 ₪ מ"ר בנוי.

גם אם הייתי מקבל את גישת חברי ובוחן רק את עסקאות בבניין ובאתם לזה קובע שווי שאני לא חושב שיש מחלוקת בין הצדדים שהשווי שהוא קבע יש לא אח ורע בעיר תל אביב ובוודאי למקום הנדון ולמועד הנדון.

במידה והולכים ובוחנים רק את הפרויקט [נותן משקל של 100 אחוזים לעסקאות] יש לבחון את כלל הנתונים והגורמים בהתאם לעמוד 8 לדוח הביצוע מינואר 2024 [המועד הקובע לחוות דעתנו], סכום הביצוע על 208 מיליון ₪ לא כולל קרקע, המהווה עלות בניה כולל עקיפות של 25,000 ₪ / מ"ר. צרפנו גם מעבר למצגת של ירון ספקטור גם הצעת מחיר לעבודה ישירה של אשטרום לפרויקט לב בבלי [זה פרויקט גדול של 10-9 בניינים הכולל 300 יחידות דיור על פניו צריך להיות יותר נמוך כהפחתה לגודל, והצעת המחיר הינה קרוב ל – 19,000 ₪ מ"ר עלות בניה עקיפות למעט, התכנון].

וצרפנו גם את העבודה של הגב' דניאלה פז שנערכה למשרד השיכון למועד 2022 שאמדה עלות למעלה מ – 15,000 ₪ מ"ר.

הרי בסוף צריך הגיון, לא יכול להיות שהמשיבה מוציאה שומות היטל השבחה ברחבי העיר תל אביב בערכי שווי נמוכים משמעותית, אני רוצה לציין 4 החלטות שציינו לדוגמא רחוב מיכל 6, רחוב מיכל 6 מועד אוגוסט 2023 [מועד טוב משלנו, טרום המלחמה], גם חברי וגם השמאי המכריע קבעתם שווי של 33,000 ₪ מ"ר מבונה, אני מסכים אולם מדובר בפרויקט שאינו כולל חניה, אבל ראשון – בפרויקט הנדון בונים 6 מרתפי חנייה עלות עצומה שכמובן שקובעים שווי מ"ר מבונה כמו ברוחב מיכל יוצאים משווי בנוי לכאורה נמוך יותר אולם עלויות הבניה נמוכות משמעותית יותר. אבל שני – רחוב מיכל ורחוב הגלבוע הינם הרחובות היוקרתיים ביותר בשכונת לב העיר, להשוות אותם לרחוב אחד העם פינת אלנבי זאת השוואה נכונה.

מפנה גם להחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט ברחוב לילינבלום 8-10 זה פרויקט במקום דרמטי טוב משלנו, אם אתה בסביבה ניתן לראות אותו. המחיר שנקבע שם וזה מוצר אחר לחלוטין.

מפנה גם להחלטות שניתנו במרכז בעלי מלאכה 8 ו – 42 [של החת"מ] אלו מיקומים עדיפים. ומצד שני אין להם חניה. כמה שווה חניה, כ – 2,000 ₪ מ"ר מבונה ישנם הרבה עבודות והחלטות.

אני יכול להפנות לשמאי הוועדה שהם בעצמם קובעים ברחבות מסחרים כגון בין יהודה ודיזנגוף -23,000 24,000 ₪ מ"ר מבונה. וברחובות הטובים עם חניה השווי כ – 25,000 ₪, זה מועד של 2018 תכנית הרובעים, זה רק לסבר את האוזן.

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

בתגובה בסעיף 18 חברי עשה תחשיב מתווכים אני קורא לזה, מחיר מכירה של הקומה הינו 12 מיליון לפחות, אני מפנה לדוח ביצוע של גב' דניאלה פז לאותו מועד קובע ששווי הדירה כולה [לא רק מפלס עליון אלא גם תחתון] בשווי של 11.5 מיליון ₪. חברי קובע שלפני האיחוד כנראה רק מפלס עליון שווה 9 מיליון ₪ שזה מהווה 70 אלף ש"ח מ"ר. השטח נשאר אותו דבר 130 מ"ר. לטענתו האיחוד יצר עליית שווי של 3 מיליון ₪ מפלס עליון.

אני רוצה להזכיר שהיו בהתחלה 4 דופלקסים, שבאים למכור דופלקס הרי זה דירה ייחודית גם לחלק התחתון שלה אולם חברי בהתאם לסעיף 18 למכתב התגובה מתעלם מהעובדה ש – 3 דופלקסים הפכו ל – 3 דירות טיפוסיות בלבד, במילים אחרות שווין נפגע.

גב' דניאלה פז אמדה בדוח הביצוע את הפגיעה מול שיפור תכנון ותוספת שווי של 77,000 ₪ לבנוי.

<u>מר ברוך דוד שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

האישור בדיעבד לשינויים, כולל הקלה לאיחוד 4 חדרי יציאה על הגג המאושרים בהיתר, פתיחת דלת כניסה לגרעין המדרגות הראשי והמעלית והפיכתם ליחידת דיור אחת.

שינוי התכנון יוצר דירת דופלקס "הפוכה" (דירה 72). המפלס העליון בדופלקס כולל כניסה, חדר מגורים מטבח וסוויטה עם מרפסת גג גדולה, במקום חדרי יציאה על הגג נפרדים.

האיחוד מייצר דירת דופלקס גג ומעלה את שווי הנכס, מייצר שיפור תכנוני בבניית חלל גדול והומוגני, בביטול של 3 גרמי מדרגות פנימיות והריסת מחיצות פנים וניצולם כשטח עיקרי, כמו כן הוזלת עלויות הבניה והביצוע.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש של 130.86 מ"ר, באיחוד של 4 חדרי יציאה על הגג מותרים. אקוו' השווי מגלם את קומת הגג.

סה"כ השבחה: 1,203,820 ₪ = 130.86 מ"ר x מקדם השבחה שיפור תכנון 0.2 x 46,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה.

שמעתי את טעוני חברי, ואני חלוק עליו.

<u>מצב קודם</u> – דופלקסים לטענת חברי, מדובר ב – 3 דירות קטנות, סטנדרטיות, עם חדרי יציאה לגג, כל אחד מחדרי היצאה עם כיוון אוויר אחד ומרפסת קטנה הבנויים אחד אחרי השני, ואחד מהם מתחבא מאחרי חבריו ללא כיוון אוויר. כל אחד מהחדרים הללו שווי אקוו' משלו. והפרדת החדר מהדירה אינו פוגע בשווי של הדירה.

אם הדופלקסים ניזוקים לטענתו לא הייתה באה לעולם בקשה לאיחוד חדרי יציאה לגג לכן, לא מדובר ב – 3 "דופלקסים מפוארים", אלא בדירות קטנות כל אחת עם חדר יציאה לגג. אלו לא דירות פנטהוז קלאסיות.

כל המכלול של דופלקס תורם אחד לשני, כלומר יש שווי קלאסי לדירת פנטהוז אולם, זה לא המקרה דנן [במצב הקודם]. במאובחן מהמצב החדש שמדובר על דירה מפוארת על הגג וזאת השבחה.

<u>שטחים להשבחה</u> – השיפור התכנוני מתייחס לשטח הקיים, ואין כאן חיוב לניוד זכויות. כלומר, צריך להתייחס ל – 4 חדרי יציאה לגג מורחבים כבר במצב הקודם ולכן, אין לקבל את הטענה שיש להתייחס ל – 23 מ"ר כפול 4 חדרי יציאה לגג.

הבקשה להיתר עצמה השטח עיקרי קיים 116 מ"ר וסך הכל שטח עיקרי 130 מ"ר, כלומר הייתה לו רזרבה במצב הקודם שהוא מנצל אותה. העיקרון הינו שכל השטח קיים ולכן השיפור התכנוני באיחוד המבוקש צריך לחול על כל השטח.

ראה התשריט בתגובה מתוך הבקשה להיתר.

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

דו"ח ביצוע – ראשית, הוזמן על ידי היזם ולכן בראיה לעתיד עם צפי להיטל השבחה. היא קובעת שכל המהלך יניב השבחה של 77,000 ₪ בלבד. זה בעצם תוספת שווי של 1 מ"ר בנוי !!! בפרויקט הזה. איזה יזם סביר היה הולך למהלך הזה !!! אי אפשר להתייחס ברצינות לתחזית כזאת, אם הייתי בנקאי שלו הייתי שואל אותו מה אתה עושה. זה מוריד אמינות של דו"ח ביצוע או דו"ח אפס מה שהיה שם.

חדרי מדרגות פנימיים – כבוד השמאי המכריע דכאן, נוהג בדרך כלל במקרים דומים של חיוב בגין תכנית ג' להפחית שטח של 4 מ"ר מדרגות פנים מתוך 23 מ"ר וזאת לצורך השוואה. במקרה הנדון חישוב השטח של מדרגות הפנים הנחסכות הינו על פי תכנית ההגשה, כלומר שטח מדויק.

שווי הפרויקט – אני מציע להמתין להחלטה עד פרסום המכירה של הנכס הנדון והיינו רואים בכמה זה נמכר בפועל, אבל זה בלתי אפשרי. אני מניח שמהלך איחוד הינו מהלך יזום על פי מכירה או הזמנה. אלא אם כן, היזם רואה שאינו מצליח למכור 4 דירות קטנות עם חדרי גג ולכן הוא מאחד את חדרי הגג. זה בהחלט מסביר את השבחה.

כל המחירים שהובאו בשומת המשיבה זה מהפרויקט עצמו על פי הדיווחים ראה התייחסותי המפורטת בנושא זה.

לעניין המלחמה – היא לא הפחיתה את מחירי הדירות, אנו רואים בשנים 2023 ו – 2024 ישנם עליות מחירים, ראה במכתב תגובתי ניתוח מפורט ביחס לשומת המבקשת.

מקדם השבחה – בקלאסיקה השמאית היה נהוג להעריך דירות פנטהוז במקדם של 1.25 לבנוי, ובהתאם לקרקע היה 1.5 בדרך כלל. כאן, אנו מבקשים מקדם 0.2 בלבד למרכיב הקרקע לשיפור תכנון.

חילוץ משווי המכירה [עלות בניה] – ראה בצורה נרחבת בתגובתי, הדוח אפס כאן מתייחס לעלות בניה ישירה של 10,000 ₪ למ"ר ובתוספת עקיפות כ – 13,000 ₪ מ"ר וזה מה שצריך להביא בחשבון ומה שהובא על ידי. [המבקשת טוענת שזה לא כולל עלות הקמת המרתפים ושטחי שירות עיליים בסך 35% שצריך להעמיס על מרכיב זה].

עלות ישירה של מחירון דקל כ – 5,700 ₪ וזאת לסבר את אוזננו.

צריך להביא בחשבון שלא מדובר בהריסה ובניה מחדש של הקומה המדוברת אלא, בביצוע הקיים של הקומה [אין הוצאת התאמה]. כלומר, העלות היא לצורך הבניה הישירה בלבד. למעשה, היינו צריכים לעשות שטח על בנוי ולא על הקרקע.

הרווח / השבחה במשריין כתוצאה מאישורה של הקלה לקומת הגג.

השוואה רחוב מיכל 6 – זה רחוב צר ללא חניה, והפרויקט במיכל 6 ללא חניה, וזה מפחית בצורה דרמטית את שווי הדירות. כפי שציינתי בתגובתי, יצאנו שם ממחיר מכירה אחר של 67 אלף ₪ מ"ר בנוי. ושם אין חניה ולכן אין לה מרכיב של שווי בדירה. בנוסף, הפרויקט במיכל זה חיזוק ותוספת בניה זה לא בניין בנוי מאפס.

לכן לא ניתן כלל להשוות.

במכתב תגובתי סעיף 13, מציגים לנו דירות טיפוסיות של 76 אלף ₪ מ"ר בנוי, וכמובן שמדובר על דירה בקומת הגג במקרה הנדון צריך להוסיף 20 אחוזים. וכך היינו מגיעים ל 91 אלף ₪ מ"ר בנוי. וזה מסביר את הפרשים בקרקע בין דירה בקומה טיפוסית לדירת הגג.

עלות בניה קבוע לכן היתרה לקרקע.

סעיף 18 לתגובה – כתבתי שזה מחיר חזוי, לא מבוסס על נתון בפועל. אבל זה מתכתב לחישוב שלי 3 שורות למעלה. של 90 אלף ₪ מ"ר בנוי.

ניתן לחלוק, נניח שהפרש היה 1 מיליון ₪ לפי הפרש שלי במכירה, בהנחה שהנכס הבנוי קיים בלבד ואין צורך בשינוי פנים, הרי כל השבחה יורדת לקרקע.

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

<u>מר דרור גולדנברג ומר תמיר ורמוכת שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

ראשית, יש התעסקות בדיון בנושא הבנוי, אם צריך להתעסק בהריסה. תגובתי – שומת המשיבה נערכה לקרקע, ובצדק לבניין בבניה ולכן זה לא רלוונטי אם במועד הקובע הבנוי היה כך או כך. התעסקות לקרקע.
לגישת חברי, טוען המרתפים אינם רלוונטיים אלא מתעסק רק בקצה. אנו באים לקבוע מהו שווי מ"ר מבונה, אם אני לא יביא את כלל העלויות של הפרויקט אקבל שווי מ"ר מבונה שאינו משקף את המציאות. הטענה של חברי הייתה יכולה להיות נכונה לו הייתי מבקש לקזז עלויות עודפות למשל רק של הקלה.
לכן אני לא מבין את טענתו.
הרי בגישה הזאת בכל תחשיב השבחה בהיתר שינויים, נקבע שווי מ"ר מבונה ספציפי ונקבל שווי גבוה מאוד.
<u>מיכל 12-10</u> – כפי שחברי טען מדובר על פרויקט הריסה הכולל חניות, על פניו אני לא ניתחתי את העסקאות חברי טען שנמכרו לפי 80,000 ₪ למ"ר בנוי, אותו שווי שקבע אצלי, לא יכול להיות שהמשיבה יקבע או יכחיש שרחוב מיכל הוא רחוב יוקרתי לאין שיעור מהפרויקט הנדון. רחוב מיכל הינו רחוב הולנדי עם כניסת רכבים, בעיר תל אביב, ייחודי למעט רחוב הגלבוע הינו הרחוב הטוב ביותר בלב העיר תל אביב.
לא יכול להיות שמחירי המכירה שציין עם הבדל ניכר במקום נקבע שם שווי לפני ערעור של 38,000 ₪ מ"ר מבונה שאצלנו קבעו שווי הגבוה למעלה מ – 20% למ"ר מבונה. אצלנו עלויות הבניה גבהות בן היתר לאור העובדה שיש 6 מרתפים. כפי שטענו ככל ורוצים להתנתק מהשווי שקבעו שמאי וועדה כולל חברי ומהחלטות שמאים מכריעים יש לזכור לקחת את העלויות הייחודיות לפרויקט הזה כפי שהובאו בדוח ביצוע שהלך לבנק [דקל אינו מעניין, הבאתי הוכחה כמה עלה בפועל].
<u>בתגובה בסעיף 12</u> – חברי מציין שדירה קומה 2 נמכרה 66 אלף ₪ ודירת פנטהאוז נמכרה 77 אלף ₪ קפיצה של 17 אחוזים. צריך להביא תוספת מחיר לדירה פנטהאוז 20 אחוזים. אני מזכיר שחברי לקח מחיר בסיס של 82 אלף ₪ ועל זה הביא תוספת של 20 אחוזים שיפור תכנון. להבנתי היה אמור לגלם את אותם 20 אחוזים בתוך 82 אלף ₪ ולא בנוסף. ולראיה, העסקה שהוא מציין של 77 אלף ₪ זה דירת פנטהאוז מפלס אחד, זו דירה טובה יותר מהנדונה. לכן צריך לקחת 77 אלף ₪ להתאים מקדם הפחתה ולגלם בתוכו את 20 אחוזים.

<u>מר ברוך דוד שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>השוואה רחוב מיכל</u> – ברחוב מיכל מדובר במחיר ממוצע לקומות. ולא לדירה בקומת הגג. לכן, צריך להוסיף לפחות 20 אחוזים למרכיב הקרקע.
<u>השוואה בפרויקט הנדון</u> – הדירה בפנטהאוז קומה 6. הדירה הנדונה קומה 7 ישנו הפרש חיובי. השוואה שערכתי בתגובה היא לדירה בקומה שניה.

<u>מר דרור גולדנברג ומר תמיר ורמוכת שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

הבניין 7 קומות כולל קומת קרקע. לכן, דירת הפנטהאוז היא באותה קומה של המפלס העליון הנדון בשומה זו.

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

הכרעה

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

מבוא: שמאי הצדדים אינם חלוקים כי בעקבות אישורה של ההקלה הוסר חסם / מגבלה תכנונית ביחס לתכניות התקופות / המאושרות החלות על הנכס בטרם אישור הקלה.

לאור זאת, כתוצאה מאישור הקלה המהווה הסרת חסם תכנוני, נגרמה עליה בשווים של המקרקעין מושא החלטה.

אולם, שמאי הצדדים אכן חלוקים בסוגיות שונות לצורך אומדן / כימות גובה השבחה, בסוגיות כדלהלן:

1. מה הקלה או הקלות, שאושרה במסגרת הבקשה מושא החלטה ?
2. מהו סך השטח הראוי אותו יש להביא בחשבון בעת עריכת התחשיב ?
3. מהו הערך הראוי לשווי מ"ר קרקע מבונה בנכס מושא החלטה ?
4. מהו המקדם הראוי בגין השיפור התכנוני כתוצאה מאישורה של הקלה שאושרה, בנכס מושא החלטה ?

שאלה ראשונה, מה הקלה או הקלות, שאושרו במסגרת הבקשה מושא החלטה ?

אקדים ואומר, שאלת סעיף 2 "*מהו סך השטח אותו יש להביא בחשבון בעת עריכת התחשיב* ?" הינו כרוך במישרין לשאלת סעיף 1 "*מה הקלה או הקלות, שאושרה במסגרת הבקשה מושא החלטה* ?". שממנה ייגזר השטח הראוי לחישוב השבחה במקרה דנן.

שמאי המשיבה מעלה טענה מקדמית בזו הלשון: "*בחישוב ההשבחה הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש של 130.86 מ"ר, באיחוד של 4 חדרי יציאה על הגג מותרים*".

מנגד, שמאי המבקשת מעלה טענה מקדמית בזו הלשון: "*שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בגין ההקלה לאיחוד חדרי יציאה לגג על כלל שטח קומה חלקית 6 על אף כי חלק ניכר משטח הקומה נויד במסגרת היתרי בניה קודמים כאמור בהחלטת הועדה ("מאחר והמוצע תואם ואינו עולה על השטחים המאושרים בהיתר בניה* מס' 0613-19")

ואינו נכלל במסגרת 4 חדרי היציאה לגג שאושרו עפ"י תכנית ג'. לפיכך השטח לחישוב ההקלה לאיחוד חדרי היציאה לגג – הוא שטחי חדרי היציאה לגג עפ"י תכנית ג ,דהיינו 4 , חדרי יציאה 23 X מ"ר 92 = מ"ר".

לצורך מענה במחלוקת האמורה שנתגלעה בין הצדדים, בחנתי את דראפט ועדת משנה לתכנון ובניה, והממצאים העולים הינם, כדלהלן:

מתחת לכותר, ציטוט "***ההקלות המבוקשות***", "*ההקלה*",

"*1. הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת.*

2. הקלה להעברת זכויות בלתי מנוצלות לקומת חדרי יציאה לגג ובין הקומות."

מתחת לכותר, ציטוט "***התייחסות להקלות מבוקשות***" "*התייחסות*",

"*1. ניתן לאשר איחוד חדרי יציאה והצמדתם לדירה בקומה שמתחת, יצויין כי מבוטלת הכניסה לדירה מקומה 5, והכניסה החדשה הינה מהמפלס העליון של הדירה הדו מפלסית וללא שינוי בצפיפות המותרת".*

2. ההקלה המבוקשת אינה רלוונטית, מאחר והמוצע תואם ואינה עולה על השטחים המאושרים בהיתר בניה מס' 0613-19.".

מסקנה:

"*הקלה להעברת זכויות בלתי מנוצלות לקומת חדרי יציאה לגג ובין הקומות*", כאמור "*ההקלה המבוקשת אינה רלוונטית*", לפיכך אני סבור כפי שטען שמאי המבקשת באריכות רבה בסוגייה זו [ראה/י שומת שמאי המבקשת ופרוטוקול עיקרי הדיון המקצועי] שהקלה הינה בגין "*הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת*".

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

כמו כן, בהחלטת ועדה: החלטה מספר 10, ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-24-2 מתאריך 17.01.2024.
"לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפי היתר מספר 19-0613, מתאריך 28/08/2019, שתוקפו הוארך בהיתר מס' 1009-22 עד לתאריך 06/11/2025 בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה, בשלב עבודות הגמר, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח"ד, מעל 6 קומות מרתף. בקיר משותף עם הבניין ברחוב אלנבי 101 ואלנבי 99 וכולם חולקים שטח מרתף, סך הכל בפרויקט, הכולל 3 בניינים: 89 דירות, 181 חניות (מתוכן 172 לרכב עבור מסחר ומגורים, 7 חניות נכים ו-2 חניות רכב תפעולי).
סה"כ לאחר השינויים ללא שינוי במספר יחידות הדיור.
כולל ההקלה הבאה:

1. הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:"

מסקנה:

החלטה זו אף היא תומכת בעמדת שמאי המבקשת, ומהווה חיזוק לטענותיו הרבות שפורטו כאמור בהרחבה רבה, שהקלה המאושרת הינה רק *"הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת"*.
לאור כל האמור לעיל, הנני סבור כי מהות החלטה במקרה דנן הינה השבחה שנוצרה בשל אישור הקלה לאיחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת בקומה שמתחתיה בלבד.

שאלה שניה, מהו סך השטח הראוי אותו יש להביא בחשבון בעת עריכת התחשיב ?

בהתאם לתכנית מתאר מקומית ג', בנייה על גגות בתים, שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680, תכנית זו תקרא – תכנית מתאר מקומית ג' – בניה על גגות בתים.
בין מטרות התכנית קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבניני מגורים.
סעיף 9 לתקנון התכנית – חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:

א. תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבניני מגורים, 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 המבקש ולא ממגדל המדרגות.
   2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
   3. שטח:
      א. **השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר** (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.
      ב. בבנינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.
   4. גובה: גובה חדר יציאה על הגג לא יעלה על 2.50 מ'.
   5. מיקום: א. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבנין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.

מסקנה

מכל האמור לעיל, אני סבור שהשטח המיוחס לחדרי היציאה לגג הינו 23 מ"ר לכל יח"ד ובמקרה דנן 4 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של **92 מ"ר** [23 מ"ר x 4 חדרי יציאה לגג].
בסיכומו של דבר, הנני סבור כי סך השטח שנלקח בחשבון ע"י שמאי המבקשת נעשה בצורה שמרנית וזהירה, לפיכך אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

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

שאלה שלישית, מהו הערך הראוי לשווי מ"ר קרקע מבונה בנכס מושא החלטה ?

שמאי הצדדים חלוקים אודות שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים, כאשר שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים הינו בגבולות 46,000 ₪ / מ"ר קרקע מבונה, ומנגד טוען שמאי המבקשת כי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים אותו יש להביא בחשבון, במועד הקובע הינו בסך של 27,000 ₪ / מ"ר קרקע מבונה.

בחינה וניתוח עסקאות השוואה בפרויקט הנדון

	עסקאות השוואה מדווחות מהפרוייקט							
	מחיר למ"ר	מחיר	קומה	מס' חדרים	שטח דירה	דירה	גו"ח	תאריך
	₪ 68,964	₪ 5,586,052	2	2	81	25	6937/29	03.11.2024
	₪ 68,609	₪ 4,459,575	2	2	65	29	6937/29	03.11.2024
	₪ 73,589	₪ 4,488,924	2	2	61	21	6937/33	03.11.2024
	₪ 69,671	₪ 4,389,290	2	2	63	34	6937/33	03.11.2024
	₪ 79,655	₪ 4,620,000	4	2	58	52	6937/29	29.09.2023
	₪ 80,597	₪ 5,400,000	1	3	67	4	6937/29	22.05.2023
	₪ 77,414	₪ 4,490,000	3	2	58	35	6937/29	13.04.2023
	₪ 82,759	₪ 4,800,000	1	2	58	3	6937/29	26.10.2022
	₪ 77,612	₪ 5,200,000	2	3	67	20	6937/29	03.08.2022
₪ **71,239**	₪ 75,362	₪ 10,400,000	2	5	138	23		02.06.2024
	₪ 86,845	₪ 9,813,490	5	4	113	73		12.07.2022
₪ **80,646**	₪ 85,841	₪ 9,700,000	4	4	113	56		22.05.2022
	₪ 77,243	**₪ 6,112,278**	**2.5**	**2.8**	**79**	**ממוצע**		

שווי מ"ר קרקע מבונה - בגישת החילוץ / גשת השווי השיורי		
מרכיב	**נתון עזר**	**תוצאה**
שווי מ"ר בנוי בסיסי, קומה 2.5	2.5	₪ 77,243
מקדם התאמה לגודל [פרוייקט יחודי, תוספת לדירות גדולות]****	92	1.02
מקדם התאמה לקומה	6	1.07
מקדם התאמה לפונקציונאליות [דירת דופלקס הפוך, מוצר נחות] *	דופלקס הפוך	0.95
מקדם התאמת זמן, מועד קובע "מלחמת חרבות ברזל"**	בפרוייקט הנדון	0.883
מקדם התאמה משוקלל, למושא החלטה, למועד הקובע 17.01.2024		0.915885883
שווי מ"ר בנוי משוקלל אקוו' למושא החלטה		₪ 70,746
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 60,467
בניכוי רווח יזמי	1.18	₪ 51,243
בניכוי עלות בניה למ"ר [ישירות + עקיפות], בהתייחס לפרוייקט הייחודי ***		₪ 18,196
שווי מ"ר קרקע מבונה, למועד הקובע 17.01.2024		₪ 33,047
שווי מ"ר מבונה, למועד קובע 17.01.2024, במעוגל		**₪ 33,050**
*המקדם מבטא דופלקס הפוך, מוצר חריג ביותר שאינו פנוקצינאלי, הבעלים ויתרו על 3 דופלקסים		
** המקדם מבטא התאמת זמן לעסקאות השוואה בפרוייקט, עסקאות בצבע אדום בתקופת "חרבות ברזל"		
*** התחשבות בעלויות מדו"ח ליווי / הביצוע מיום 14.01.2024 לפרויקט של חב' פז כלכלה והנדסה		
****עלייה בשטח דירות מ - 62 מ"ר ל - 113 מ"ר, תוספת של כ - 7.5%. לפיכך, עלייה מ 79 מ"ר ל - 92 מ"ר		
תוספת של כ - 2%.		
0.001470588	2%	

בבחינתי את מסד נתוני עסקאות השוואה ואת החלטות השמאים המכריעים המופיעות בחוות הצדדים, תוך ביצוע מתן התאמות נדרשות ביחס לנכס מושא ההחלטה, וזאת לצד העדר תחשיב אמפירי מפורט בחוות דעת המשיבה, הנני סבור, כי שווי למ"ר קרקע מבונה למגורים הראוי בנכס מושא החלטה הינו בגבולות 33,050 ₪ / מ"ר קרקע מבונה, המבטא את מרכיב שווי הקרקע במיקומו של הנכס במועד הקובע 17.01.2024 [שלושה חודשיים מתחילת מלחמת "חרבות ברזל"]. הארה: היתרה לקרקע אמורה להיות מקסימלית בשימוש הטוב והיעיל.

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

<u>שאלה רביעית, מהו המקדם הראוי בגין השיפור התכנוני, כתוצאה מאישורה של הקלה שאושרה בנכס מושא החלטה ?</u>

שמאי הצדדים חלוקים אודות מקדם השיפור התכנוני אותו יש להביא בחשבון, כאשר שמאי המשיבה טוען כי המקדם הראוי במקרה דנן הינו 20%, ומנגד שמאי המבקש טוען כי המקדם הראוי הינו 10%.

<u>בבחינתי את חוות דעת הצדדים, לצד החלטות שמאים מכריעים בסוגיות דומות, כדלהלן:</u>

- כבוד השמאי המכריע מר בועז קוט קבע בהחלטתו בגו"ח: 6923/4, מקדם שיפור תכנוני לאיחוד חדרי יציאה לגג במקדם של 10%.
- כבוד השמאי המכריע מר עומר סרחאן קבע בהחלטתו בגו"ח: 6915/7, מקדם שיפור תכנוני לאיחוד חדרי יציאה לגג במקדם של 10%.
- כבוד השמאי המכריע מר אלי כהן קבע בהחלטתו בגו"ח: 7435/9, מקדם שיפור תכנוני לאיחוד חדרי יציאה לגג במקדם של 10%.

לאור זאת, הנני סבור כי המקדם לשיפור תכנוני לאיחוד חדרי יציאה לגג כמופיע בחוות דעת המבקשת נעשה בצורה זהירה ושמרנית, לפיכך אאמצה בעת עריכת תחשיבי.

<u>לאחר הכרעתי בסוגיות דלעיל, להלן תחשיב השבחה, בנכס מושא החלטה</u>

<u>תחשיב אומדן ההשבחה עבור ההקלה בגין חיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת, כדלהלן</u>

<u>תחשיב אומדן השבחה - הקלה לאיחוד חדרי יציאה לדירה אחת</u>	
מרכיב	**תוצאה**
סך השטח הנהנה משיפור תכנוני	92 מ"ר
מקדם שיפור תכנוני בגין איחוד חדרי יציאה לדירת אחת	0.1
שווי מ"ר קרקע מבונה, מתואם לנכס מושא החלטה	₪ 33,050
סה"כ ההשבחה, למועד קובע 17.01.2024, במעוגל	**₪ 304,060**
שיעור היטל השבחה	50%
סה"כ היטל ההשבחה, למועד קובע 17.01.2024, [בשיעור 50%], במעוגל	**₪ 152,030**

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה: 32, בגוש: 6937, רחוב אחד העם 27, שכונת "לב העיר תל אביב", תל אביב-יפו [המקרקעין, כמוגדר על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של תכנית בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, החלטתי כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
הקלה	17.01.2024	₪ 304,600	₪ 152,030

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 10.02.2025.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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