תאריך : 21 ביוני 2022
מס' בקשה / מינוי : 2634-2021
מספרנו : 8367

לכבוד

גב' תמרה לוי
באמצעות מר אלעד הררי ג'יבלי שמאי מקרקעין
דוא"ל: elad_gibli@outlook.com
[להלן "המבקשת"]

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

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
נכס המהווה – דירת מגורים
המזוהה – גוש : 6108 חלקה : 599 תת חלקה : 12
רחוב ארלוזורוב 155
שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה"
תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2634-2021 מיום 09.03.2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

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

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

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 11.05.2022, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom "] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 01.04.2022 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 ארלוזורוב 155, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", תל אביב-יפו.
גוש	:	6108.
חלקה	:	599.
תת חלקה	:	12.
שטח חלקה רשום [2]	:	525 מ"ר.
זכויות רשומות	:	<u>בעלות</u> לוי תמרה, ת.ז. 1733702, החלק בזכות – 1/2 [מחצית]. הלפרין עדינה-עפרה, ת.ז. 00704254, החלק בזכות – 1/6 [שישית]. לוי אבנר, ת.ז. 000863001, החלק בזכות – 1/6 [שישית]. ברקני ורדה, ת.ז. 052886009, החלק בזכות – 1/6 [שישית].
מהות הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה שלישית [מעל קומת קרקע/עמודים], בבניין מגורים ותיק, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע/עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 09.03.2022.
6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 11.05.2022.
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 [לרבות העתק הסכמים / חוזים], שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.
6.8 דף מידע תכנוני של זכויות הבנייה - מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל אביב-יפו.
6.9 חוות דעת הררי טויסטר ושות' - מיום 01.01.2019.
6.10 חוות דעת הררי טויסטר ושות' - מיום 15.04.2019.
6.11 מכתב מאת מינהל התכנון, מיום 12.01.2021, אודות התאריך האחרון להגשת בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38.

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

[2] בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ולצד העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 05.12.2021.

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

6.12 החלטת כבוד וועדת ערר, מיום 07.04.2021, בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה, מס' תיק: נת/0620/8023, מס' ישיבה: 2021012.

6.13 החלטת כבוד בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, מיום 12.07.2021, אהוד אבהרם לוי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה.

6.14 **<u>מטעם המשיבה</u>**

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר רמי סויצקי.
- מכתב תשובה מטעם המשיבה מיום 21.04.2022.

6.15 **<u>מטעם המבקשת</u>**

- שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אלעד ג'יבלי - הררי.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים לגוש: 6108, חלקה: 599, תת חלקה: 12, מיום 05.12.2021.
- העתק הסכם – נכרת ביום 14.04.1989.
- העתק הסכם מכר – נכרת ביום 25.05.2021.
- העתק מסמכי תיק הבית המשותף [תשריט בית משותף, צו רישום בית בפנקס בתים משותפים ותקנון מוסכם].

7. <u>מועדים קובעים</u>

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

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

<u>המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן</u>:

<u>גורם השבחה</u>	**<u>מועד קובע</u>**	**<u>מועד פרסום אחרון לאישור התכנית</u>**
תכנית "תא/3729/א"	16.06.2018	פרסום ברשומות, 30.05.2018, י.פ. 7818. פרסום לתוקף בעיתונים [האחרון מבניהם], 01.06.2018.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 <u>תיאור סביבת הנכס</u>

<u>מיקום הנכס</u>

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

<u>תיאור השכונה</u>

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

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>תיאור סביבת הנכס</u>

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

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

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

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

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

<u>פיתוח</u>

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

<u>נגישות</u>

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

<u>כללי</u>

קיימת מצוקת חנייה ברחוב ארלוזורוב.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

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

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

8.3 תיאור הנכס

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

הנכס

דירת מגורים אשר שטחה הרשום הינו 61 מ"ר [3], המצויה בקומה שלישית [מעל קומת קרקע/עמודים] בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית [עפ"י מצב הרישוי מכילה, בין היתר, חדרי יציאה לגג, חדר מעלית ומתקנים טכניים] מעל קומת קרקע/קרקע וקומת מרתף [מקלט - עפ"י מצב הרישוי] בנויות חלקית.

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

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

להלן חלוקה פונקציונאלית של הבניין הנתון עפ"י המופיע בחוות דעת שמאי הצדדים
קומת מרתף מכילה: מקלט.
קומת הקרקע/עמודים מכילה: חדר אשפה, חדר הסקה ומס' מקומות חניה.
קומה ראשונה [א'] מכילה: 4 יח"ד [להלן: תתי-חלקות: 4 – 1].
קומה שניה [ב'] מכילה: 4 יח"ד [להלן: תתי-חלקות: 8 – 5].
קומה שלישית [ג'] מכילה: 4 יח"ד [להלן: תתי-חלקות: 12 – 9].
קומה רביעית [ד'] + קומת הגג מכילות: 4 יח"ד, לרבות חדרי יציאה לגג [להלן: תתי-חלקות: 16 – 13].

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

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

מצב פיזי ותחזוקתי

מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

[3] שטח דירת המגורים אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ועפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 05.12.2021.

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>תמונה מייצגת של חזית הבניין הנתון בו ממוקמת הדירה נשוא ההחלטה</u>



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



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

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 העדדים]

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, מס' 487096, מיום 05.12.2021, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים באים, כדלהלן:

גוש	:	6108.
חלקה	:	599.
תת-חלקה	:	12.

תיאור הנכס

תיאור דירה	:	דירה.
תיאור קומה	:	שלישית.
שטח	:	61 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	61/885.

בעלויות

לוי תמרה, ת.ז. 1733702, החלק בזכות – 1/2 [מחצית].

הלפרין עדינה-עפרה, ת.ז. 00704254, החלק בזכות – 1/6 [שישית].

לוי אבנר, ת.ז. 000863001, החלק בזכות – 1/6 [שישית].

ברקני ורדה, ת.ז. 052886009, החלק בזכות – 1/6 [שישית].

הערות [על כל הבעלים]

על הנכס נשוא ההחלטה רשומות מס' הערות.

זיקות הנאה

על הנכס נשוא ההחלטה רשומה זיקת הנאה.

הרכוש המשותף

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

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

9.2. תיק בית משותף [עיקרי תמציתו]

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

העתק תשריט הבית המשותף – נערך ביום 20.12.1973

גוש : 6108.

חלקה : 599.

שטח החלקה : 525 מ"ר.

כתובת הנכס : רחוב ארלוזורוב 155, תל-אביב.

תיאור רלוונטי לנכס נשוא ההחלטה:

קומה	תיאור הדירה	מספר הדירה בתשריט	מס' חלקת המשנה	שטח הריצפה [הדירה]
שלישית	דירה בת 3 חדרים, מטבח, הול, אמבטיה ושרותים	12	599/12	61 ממ"ר

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים – נכרת ביום 18.06.1974

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

תקנון מוסכם – נכרת ביום 18.06.1974

סעיף 1, ציטוט:

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

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

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

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

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

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

9.3. העתק הסכם [עיקרי תמציתו] [4]

מועד כריתתו	:	14.04.1989.
בין	:	טובת יונה וינברג, [תקרא להלן, לשם הקיצור: "המוכרת"]
לבין	:	1. תמרה לוי. 2. יעקב לוי. [לשם הקיצור: "הקונים"]
התמורה	:	118,000 $ [מאה ושמונה עשר אלף דולר של ארה"ב].

9.4. העתק הסכם מכר [עיקרי תמציתו]

מועד כריתתו	:	25.05.2021.
בין	:	1. לוי תמרה, ת.ז. 017337023 – [1/2] 2. לוי אבנר, ת.ז. 000863001 – [1/6] 3. הלפרין עדינה עפרה, ת.ז. 000704254 – [1/6] 4. ברקני ורדה, ת.ז. 052886009 – [1/6] [ביחד וכל אחד לחוד ייקראו להלן: "המוכר"]
לבין	:	1. קדמי מזרחי עובדיה, ת.ז. 058347832 – [1/2] 2. צ'פרוט יצחק, ת.ז. 022949721 – [1/4] 3. צ'פרוט דורית, ת.ז. 024231961 – [1/4] [להלן: "הקונה"]
התמורה	:	2,750,000 ₪ [שני מיליון שבע מאות וחמישים אלף ₪]

הערות הח"מ למען המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקשת.
הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת 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.

[4] יוער כי העתק ההסכם אשר הועבר לידי צולם/נסרק באיכות ירודה ומשכך לא עלה באפשרותי לקרוא ו/או להבין את המלל המופיע בגופו. כמו כן, בהחלטתי לעיל צוינו עיקרי תמציתו.

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/50

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940.

יעוד	:	"אזור דירות II".
אחוזי בניה	:	25% לקומה. המינימום הנ"ל לא יחול על מקומות שהפרצלציה שלהם נרשמה לפני פרסום זמני של תכנית זו.
מס' קומות	:	שלוש קומות.
שטח מגרש מינימלי [5]	:	750 מ"ר.
מס' דירות למגרש מינימלי	:	באזור דירות II ובאזור דירות III, לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משתי דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
קווי בניין	:	חזית – 6 מ'; צדדי – 4 מ' [6]; אחורי – 6 מ' [7].

תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר מס' 50

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 2156ב' – 5, מיום 06.12.1995, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

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

בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות, כדלקמן:
בניינים צמודי קרקע [קוטג'ים]
א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטחי שירות במרתפים לפי תכנית "ע- מרתפים".

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

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

[7] 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 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מחסן בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.
2. המשך המדרגות לגג בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר.
3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
4. בליטות כמוגדר בתקנות.
5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
6. חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.
7. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השירות בקומת הקרקע בתחום קווי הבנין של הקומה שמעליה.

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

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

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

<u>מבני מגורים [כולל מבנים עם חזית מסחרית]</u>

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

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

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

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

התכנית מכילה הוראות בהתאמה כללית לתקנות תכנית תא/50.

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

תכנית תא/CD

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1176 מיום 01.02.1945.

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

תכנית 247

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 194 מיום 18.10.1951.

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

תכנית תא/763

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.02.1963.

מטרת התכנית

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

תקנות החנייה

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

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

תכנית 679

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1018 מיום 27.06.1963.

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

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

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

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

תכנית 856

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1655 מיום 27.08.1970.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

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

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

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

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

<u>תכנית "ע"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>תוספת קומת מרתף</u>

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

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

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

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

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

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

קווי בניין בקומת מרתף

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

השימושים המותרים במרתפים [בתי דירות]

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

תכנית "ס"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.1989.

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

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

תכנית "מ–1"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

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

תכנית "ג"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

מטרות התכנית

לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.
לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

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

חדרי יציאה לגג

בגגות שטוחים

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.

תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

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

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

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

4. גובה:

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. מיקום:

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

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

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

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

אסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים

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

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה מתחת.
2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.
3. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטת מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות המפורש יציאה לגג
4. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
5. בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.

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

הוראות בניה

אחרות

א. היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים:

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

ב. עליות גג בגגות משופעים:

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

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. פרגולות:

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

<u>תכנית תא/2710</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.

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

<u>תכנית "ח"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

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

<u>תכנית "ע–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

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

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

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

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

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

<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.

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

הוראות נוספות:

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

בנינים עם דירות צמודות קרקע

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.

הוראות נוספות:

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.

בנייני מסחר, תעסוקה [משרדים, תעשיה ומלאכה], בנייני ציבור ומבני נופש וספורט

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 C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', 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 201א', 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 201א', 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>מחוץ</u> לתחום אזור ההכרזה של העיר הלבנה.**

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

מסמכי מדיניות

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

בהחלטות ועדה [8] 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.

[8] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.

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

מצב חדש [9]

תכנית רובע 4 – תא/3729 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.15.2018.

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

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

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

[9] הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.

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

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

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

1. לבנייה שהיתר בנייה להם הוצא לפני יום 01.01.1980:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ה. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

ברחובות ראשיים:

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

בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

- <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

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

- <u>בתחום ההכרזה</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

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

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

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

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

רישוי – מצב קיים

היתר בניה מס' 795 מיום 18.01.1973

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

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

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

להלן, שטחי הבנייה הרלוונטיים המופיעים בתשריט רישיון הבניה

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

היתר בניה מס' 936 מיום 06.03.1973

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

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

הוספת 2 יציאות לגג מתוך 2 דירות עליונות.

שטח נוסף: 17.99 מ"ר.

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>היתר בניה מס' 970379–3 מיום 18.05.1997</u>

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

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

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

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

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

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

היתר בניה מס' 0127–10 מיום 25.03.2010

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

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

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

להלן, שטחי הבנייה הרלוונטיים המופיעים בתשריט רישיון הבניה

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

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

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

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תא/3729/א'	16.06.2018	₪ 386,908	₪ 84,760

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקשת: גב' תמרה לוי ת.ז. 017337023.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- הנכס: דירת מגורים המצויה בקומה שלישית.
- הבניין: בניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט מרתף.
- סה"כ יחידות דיור במבנה: 16.
- מעלית: במבנה קיימת מעלית נוסעים.
- גו"ח: 6108-599-12.
- שטח חלקה רשום: 525 מ"ר.
- שטח תת חלקה רשום: 61 מ"ר.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר. הסכם המכר נכרת ביום 25.05.2021.
- חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר.
- החלק ברכוש המשותף: 61/885.
- גורמי השבחה: ת.ב.ע תא/3729א' [להלן: "תכנית רובע 4"] מועד קובע: 17.06.2018.
- השימוש הטוב והיעיל [השימוש המטבי]: תוספת למבנה הקיים.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

גורמים ושיקולים

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

א. המצוין בפרק מצב תכנוני .

ב. שטח החלקה.

ג. מיקום הנכס בלב שכונת המגורים.

ד. המבנה הבנוי על החלקה.

ה. מצבו הפיזי של המבנה.

ו. ניתנו אקוויוולנטיים לשטחים השונים.

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

ח. רמת הפיתוח באזור.

ט. מחירי מקרקעין לתאריך הקובע.

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

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

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

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

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

טו. ההשבחה מחושבת כהפרש בין שני מצבים:

מצב קודם ומצב חדש.

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

מכאן שההשבחה הינה:

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

-

שווי במצב קודם: A.

השבחה: = תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

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

יז. הובא בחשבון כי בהתאם לתא/3729 א' תותר בניית בריכת שחיה בדירות הגג.

יח. הובאה בחשבון דחיה עד למימוש והוצאת היתר בניה לרבות התייחסות למושע.

יט. הובא בחשבון הדחיה את העובדה כי קיימים הגורמים הבאים:

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

- מעלית.
- חניה מתחת לקומת עמודים.

כ. השווי המיטבי הינו הבניין הקיים בתוספת יתרת זכויות בניה הבלתי מנוצלות.

כא. בהתחשב בבינוי הקיים, נלקחה בחשבון האפשרות התכנונית/כלכלית לסידור חנייה עבור יח"ד שיתווספו מכוח התוכנית.

<u>תחשיבים</u>

פרטים	שטח אקוויוולנטי	אקוויוולנט	שטח	
השלמת קומת הגג	0.00 מ"ר	100%		
קומה טיפוסית	243.85 מ"ר	100%	243.85 מ"ר	
גג תחתון	255.56 מ"ר	120%	212.97 מ"ר	
מרפסת גג	9.26 מ"ר	30%	30.88 מ"ר	
סה"כ אקוויוולנטים	508.68 מ"ר			
שווי מ"ר מבונה	22,500 ש"ח			
שווי הנכס	11,445,255 ש"ח			
כופר חניה	150,135 ש"ח	3	50,045 ש"ח	
שווי הנכס בניכוי כופר חניה	11,295,120 ש"ח			
חלק יחסי ברכוש המשותף	6.89%			
חלק א' - שווי החלק היחסי	778,534 ש"ח			
דחיה עד מימוש	50%	I	6%	N 12
שווי מצב חדש	386,908 ש"ח			
השבחה	386,908 ש"ח			
היטל השבחה	193,454 ש"ח			

<u>נתונים</u>

<u>תא/3729א'</u>

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

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

עמדת שמאי המבקשת

עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965 הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות והשיקולים הבאים:

1. הבאתי בחשבון את מיקום המקרקעין שבנדון ברחוב ארלוזרוב מס' 155 בצפון העיר תל אביב-יפו, המאופיין במבני מגורים ותיקים בני 4-5 קומות מבנייה רוויה.
   המבנה מצוי בחזית לרחוב סואן, במקום מצוקת חניה.
2. הבאתי בחשבון את מהות המקרקעין המהווים יח"ד בשטח נטו כ- 66.00 מ"ר בק"ג של מבנה למגורים בניצול 4 קומות + חדרי יציאה לגג על קע"מ ומקלט במרתף.
3. הבאתי בחשבון כי עפ"י פסיקת בית המשפט (רע"א 4217/04 פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים) מחושבת ההשבחה לתאריך תחילתן של כל אחת מהתכניות.
4. בהתאם לעובדה כי החיוב בגין המכר בוצע מכוח תכנית מס' תא/3729/א, נבחנה בשומה זו תרומת תכנית זו בלבד, זאת בדומה למסקנות השמאי מר רמי סויצקי.
5. מהות ההשבחה.

ההשבחה נוצרה בחישוב סל זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון, בהם נבחנה תוספת הזכויות בחלופת הריסה ובנייה מחדש, אל מול ביצוע תוספת על גבי המבנה הקיים. המסקנה המתקבלת הינה כי השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון, הינו ניצול זכויות הבנייה ע"ג המבנה הקיים.

6. בשתי החלופות, כחלק מהשטח לחיוב, הובאו בחשבון זכויות הניתנות מכוח תכנית תמ"א/38 על תיקוניה. כמו כן, לא הובאה בחשבון אפשרות השלמת שטח קומת הגג, זאת לאור הוראות תיקון מס' 126 לחוק התכנון והבנייה.
7. הבאתי בחשבון כי הנכס ממוקם במבנה שנבנה המצוי מחוץ לאזור הכרזת אונסק"ו עליו קיימות מגבלות בנייה, עצם היותו גובל ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזרוב.
8. הבאתי בחשבון נתוני שוק למועד הקובע, בהתאמות הנדרשות.
9. הפחתות- בינוי חדש ע"ג ישן, דחייה למימוש ושיתוף ("מושע").

שמאי	גו"ח	כתובת	מקדם הפחתה
גיא צדיק	6108/602	ארלוזרוב 157	דחייה 0.65 מושע 0.84 אי וודאות 0.80 בינוי חדש על ישן 0.9
דוד טיגרמן	6107/392	דרך נמיר 95	דחייה מושע 0.56
אלי כהן	6954/132	חולדה 2	דחייה 0.417 מושע 0.90 בינוי חדש על ישן 0.80
דורית פריאל	7092/103	דיזנגוף 74	דחייה 0.56 בינוי חדש על ישן 0.80

לאור זהות המבנים בחלקה מס' 6108/602 וקיום חדרי יציאה לגג גם במבנה הנדון, מצאתי לנכון לאמץ את המקדמים בהם נעשה שימוש בשומת ארלוזרוב 157.

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. עלויות עודפות לחיזוק.

שמאי	גו"ח	כתובת	עלות עודפת לחיזוק
גיא צדיק	6108/602	ארלוזרוב 157	עלות עודפת יחסית לפי 1,000 ₪ למ"ר בנוי ובסה"כ 976,000 ₪;
דוד טיגרמן	6107/392	דרך נמיר 95	עלות עודפת לפי 1,000 ₪ למ"ר בנוי ובסה"כ 1,400,000 ₪;

גם במקרה דנן, לאור זהות המבנים בחלקה מס' 6108/602, מצאתי לנכון לאמץ עלות חיזוק לשטח ללא מרתף, קע"מ וחדרי יציאה לגג, לפי בסיס של 1,000 ₪ למ"ר בנוי.

11. שווי למ"ר מבונה.

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גיא צדיק	6108/602	ארלוזרוב 157	22,000 ₪
דוד טיגרמן	6107/392	דרך נמיר 95	22,000 ₪
דוד דדון	6108/224	הלסינקי 3 פ. זכרון יעקב	23,000 ₪

מיקום הנכס בחזית אל רחוב סואן, לפיכך נעשה שימוש בשווי למר"מ בסך 22,000 ₪.

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

תחשיבים לאומדן ההשבחה

כולל התחשבות בתמ"א/38

כולל התחשבות בתמ"א/38			
מצב חדש			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח משוקלל במ"ר**
שטח עיקרי תוספת קומה	222	1.00	222
שטח עיקרי קומת גג	174	1.00	174
מרפסת גג	48	0.30	14
סה"כ שטח לפני הפחתות			**410**
מקדם התאמה לבינוי קיים		0.90	
מקדם דחייה (8 שנים, 6%)		0.63	
מקדם מושע ומורכבות (3 שנים, 6%)		0.84	
שטח לאחר התאמות			**195**
מצב קודם			
שטח עיקרי תוספת קומה	222	1.00	222
שטח עיקרי קומת גג	111	1.00	111
מרפסת גג	111	0.30	33
סה"כ שטח לפני הפחתות			**366**
מקדם התאמה לבינוי קיים		0.90	
מקדם דחייה (8 שנים, 6%)		0.63	
מקדם מושע ומורכבות (3 שנים, 6%)		0.84	
מקדם אי וודאות		0.80	
שטח לאחר התאמות			**140**
הפרש משוקלל			56
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,000
השבחה			₪ 1,229,717
היטל			**₪ 614,858**
חלק יחסי			**₪ 42,380**

ללא התחשבות בתמ"א/38

מצב חדש			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**סה"כ במ"ר אקוויוולנטי**
שטח עיקרי תוספת קומה	222	1.00	222
שטח עיקרי קומת גג	174	1.00	174
מרפסת גג	48	0.30	14
סה"כ לפני הפחתות			**410**
מקדם התאמה לבינוי מעל מבנה קיים		0.90	369.36
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,000
שווי לפני הפחתות			₪ 8,125,920
עלות עודפת לחיזוק			₪ 976,000
שווי לאחר הפחתות			₪ 7,149,920
מקדם דחייה (8 שנים, 6%)		0.63	
מקדם מושע ומורכבות (3 שנים, 6%)		0.84	
השבחה			₪ 3,783,738
היטל השבחה			**₪ 1,891,869**
חלק יחסי			**₪ 130,400**

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

<u>במכתב תשובת השמאי מטעם המשיבה מיום 21.04.2022, נטען, כדלהלן:</u>

התייחסותי לחוות הדעת של שמאי הבעלים:

כללי להלן

בחוות שמאי המבקש וכן בחוות דעתי השימוש המיטבי הינו לתוספת בניה על קיים.

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

<u>זכויות בניה מכח תמ"א 38 ומכח תכנית תא/3729 א' – זכויות מוקנות ומותנות</u>

הזכויות מכוח תמ"א 38 החלה על כל מדינת ישראל ואינה קונקרטית, אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן, להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. זאת לעומת הזכויות מכוחה של תכנית 3729א' החלה על שטח תחום קונקרטי בעיר תל אביב, שהינן זכויות המוקנות ספציפית למקרקעין ומשכך, שיקול דעת הוועדה המקומית לאשרן הינו מצומצם ולכן יש לחייב בגינן בהיטל השבחה, גם במועד מימוש זכויות בדרך של מכר.

לעניין טענות שמאי המבקשים בנוגע ליחסי תכנית תמ"א 38 ותכנית תא/3729 א'. מצ"ב חו"ד ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית תל אביב, המדברת בעד עצמה וקובעת, כי אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה – בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם.

יתרה מזאת, תכנית 3729א' מעניקה זכויות נוספות ומשופרות על הזכויות שמעניקה תמ"א 38 (כפי שיפורט בהמשך) ולכן, הטענה שאינה משביחה כלל לא הגיונית.

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

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

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

<u>רחוב יהונתן הופסי 4 תל אביב</u>

מצרף תמונה.

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

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

עמוד 35

מצרף תמונה.

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

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

- הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד אליק רון.

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

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

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

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

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

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

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

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

להוכחת טענה זו מובאות מספר שומות מכריעות שהתקבלו ברובע 4, למימוש בדרך של היתר בניה בהן נקבעה השבחה מתכנית 3729א'. כלומר, גם בהיתר בניה בו אין מחלוקת לגבי פטור מתמ"א 38, עדיין נקבעה השבחה.

להלן ריכוז שומות מכריעות בנושא של מימוש בדרך של היתר בניה, שקבעו היטל השבחה בגין זכויות בניה, מכוח 3729א' העולות על הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38:

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

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

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

מקדם בינוי חדש על ישן

במידה ושהחלופה שתיבחר הינה חלופת תוספת בניה מקדם בינוי חדש על ישן הינו 0.9, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם
גד נתן	6905/26	סוקולוב 3	0.9
עומר סרחאן	6960/68-6	יפה נוף 2 פינת בן יהודה 202	0.9
אבישי זיו	6106/483-7	המשנה 5	0.9
אריה אריאל	6956/38	סוקולוב 69	0.9
נורית ג'רבי	7078/31-6	קורולנקו 3	0.9
שלומי יפה	6962/25	בן יהודה 262	0.9

שווי מ"ר

ערכי שווי במצב חדש

להלן ערכי שווי מפסיקות שמאים מכריעים:

כתובת	שמאי/ת המכרעת	שווי למ"ר מבונה	גוש	חלקה	תת חלקה
אונקולוס 5	אלי כהן	28,000 ש"ח	6106	503	7
יהודה המכבי 14	אלי כהן	27,000 ש"ח	6212	545	2
המשנה 5	אבישי זיו	26,000 ש"ח	6106	483	7
חנקין 3	אלי כהן	25,000 ש"ח	6213	1141	8
דיזנגוף 193	נורית גרבי	25,000 ש"ח	6902	150	8
ליפסקי 23	עאטף עאלם	25,000 ש"ח	6213	738	
רמז 29	גד נתן	25,000 ש"ח	6213	114	4
דה האז 12	אבישי זיו	25,000 ש"ח	6212	589	3
חברה חדשה 6	דוד טיגרמן	25,000 ש"ח	6213	256	9
הלסינקי 15	אבישי זיו	25,000 ש"ח	6108	231	10
בארי 9	איל יצחק	25,000 ש"ח	6217	29	
הלסניקי 15	אבישי זיו	25,000 ש"ח	6108	231	10
ויצמן 131	אייל יצחקי	25,000 ש"ח	6212	162	
יוחנן הגדי 6	שלומי יפה	25,000 ש"ח	6212	525	9
יונתן הופסי 3	אלי כהן	25,000 ש"ח	6212	511	
סוטין 15	אלי כהן	24,500 ש"ח	6217	175	6
ויצמן 131-שלומציון המלכה 48	אייל יצחקי	23,000 ש"ח	6212	162	4
ויצמן 131	אייל יצחקי	23,000 ש"ח	6212	162	
ארלוזרוב 136	אלי כהן	23,000 ש"ח	6217	655	8

גובה קומה

תכנית תא/3729 א', כעולה מתכניות בקשה להיתרי בניה, גובה קומת הגג עולה על המותר במצב הקודם.

הגבהה זו מאפשרת חלל מגורים גבוה וגדול יותר, תורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה.

עפ"י תכנית תא/3729 א' הותר גובה קומת גג עד 4.5 מ'.

בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י אלי כהן ברחוב טבריה 10 חלקה 154 בגוש 7091 כדלקמן:

"יש לבחון את המימוש המוצע ביחס לתכנית תקפה ובמקרה הנדון וכאמור לעיל עפ"י תכנית הגגות הרלוונטית.

מעיון בהוראות הגובה עפ"י תכנית ג' גובה הקומה הינו 2.5 מ' נטו.

מעיון בבקשה להיתר עולה כי גובה הקומה העליונה הינו 2.93 מ' נטו דהיינו הגבהה של 43 ס"מ ולא 70 ס"מ כאמור בשומת המשיבה.

בשומת המשיבה נטען כי בשומת פריאל נקבע מקדם השבחה של 1% לכל 10 ס"מ מוגבהים.

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

לאחר שעיינתי במספר הכרעות מצאתי לנכון לאמץ את עקרון ההשבחה שבשומת המשיבה עם מקדם השבחה מופחת. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון השבחה עפ"י מקדם 0.05 כמקדם השבחה לשווי מ"ר מבונה".
בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 12.9.2012 לנכס ברחוב הירקון 81, תל – אביב (חלקה 1 בגוש 6907) נקבע מקדם של 50% להגבהת קומה מ – 2.5 מ' ל- 2.58 מ'.
בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע מנחם מלוכנא מיום 22.8.2018 לנכס ברחוב רחוב בן יהודה 50 תל - אביב (חלקה 150 בגוש 6905), נקבע מקדם של 5% בגין הגבהת קומה של 20 ס"מ.
בשומתה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס בנכס ברחוב גרוזנברג 31 תל אביב (חלקה 53 בגוש 6919), נקבע מקדם השבחה של 5% בגין הגבהה של 35 ס"מ (3.05 מ' במקום 2.7 מ').
בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י דורית פריאל ברחוב אח"י דקר 6 חלקות 70-69 בגוש 7321 נקבע כי בגין הגבהת קומה יש לחשב השבחה לפי תוספת שווי בשיעור של 1%. לתוספת גובה של 10 ס"מ.

<u>ראה החלטת ועדת ערר תא/85046/17</u>
מצרף תמונה.

המקדם שנקטתי בשומתי לשטחים בקומת הגג הינו 1.2. מקדם זה נקבע על ידי שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם ק.גג	מרפסת גג
גיל הרצברג	6213/956-103,95	אפשטיין יצחק 8א	1.2	-
גד נתן	6957/178	נורדאו 91	1.2	0.3
דורית פיראל	7092/103-3	דיזינגוף 74	1.2	0.3
אייל יצחקי	7085/44	בילו 49	1.2	0.3
אבישי זיו	6108/231	הלסנקי 15	1.2	0.3
ארז כהן	6213/1162-2	ז'בוטינסקי 135	1.2	0.3
אריה אריאל	6956/38	סוקולוב 69	1.2	0.3
נורית ג'רבי	6956/135--7	סוקולוב 35	1.2	0.3
עומר סרחאן	6955/125-4	לוי יצחק 10	1.2	0.3
רינת וויס רביב	7092/8	בר כוכבא 65	1.2	0.3
עאטף עאלם	6213/738	ליפסקי לואי 23	1.2	0.3
גד נתן	6213/113-4	רמז 29	1.2	0.3
נורית ג'רבי	7091/140-8	לוריא 7	1.2	0.3
בועז קוט	6108/568-1	ז'בוטינסקי 152	1.2	0.3
גבע בלטר	6108/187-3	שדרות הציונות 4	1.3	0.3
תמיר שדה	6960/88-4	שדרות נורדאו 28	1.2	0.3

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

<u>בריכות שחיה</u>

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

להלן רשימת בקשות להיתר הכוללת בריכת שחיה:

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

<u>עסקאות השוואה</u>

עסקאות ללא השפעה רובע 4 בתל אביב הוצגו בחוות דעתי.

להלן עסקאות ההשוואה:

דירות ישנות ללא פוטנציאל							
כתובת		גוש	חלקה	שטח	מחיר	שווי למ"ר בנוי	תאריך
אבן גבירול	113	6214	182	73 מ"ר	2,675,000 ש"ח	36,644 ש"ח	10.5.18
אבן גבירול	105	6214	268	56 מ"ר	2,350,000 ש"ח	41,964 ש"ח	26.3.18
אבן גבירול	63	6111	166	59 מ"ר	2,320,000 ש"ח	39,322 ש"ח	4.1.2018
אבן גבירול	143	214	609	54 מ"ר	1,950,000 ש"ח	36,111 ש"ח	1.9.2017
אבן גבירול	171	6212	424	72 מ"ר	2,530,000 ש"ח	35,139 ש"ח	3.8.2017
אבן גבירול	176	6212	1015	80 מ"ר	2,385,000 ש"ח	29,813 ש"ח	11.9.2016
אבן גבירול	176	6212	1015	80 מ"ר	2,775,000 ש"ח	34,688 ש"ח	18.1.2016
יהודה מכבי	2	6212	972	80 מ"ר	2,630,000 ש"ח	32,875 ש"ח	2.8.2017
יהודה מכבי	3	6212	1047	80 מ"ר	2,815,000 ש"ח	35,188 ש"ח	22.5.2018

מעסקאות אלה ניתן ללמוד כי שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות הסך של 35,000 ₪ עד 40,000 ₪.

להלן טבלת עסקאות לאחר אישור רובע 4, המצביעה על עליה של למעלה מ – 50% ואף יותר, תלוי בצורת החישוב.

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

שטח מדוד

מספר סידורי	תאריך חוזה	רחוב	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח	סכום	שווי מ"ר כולל רובע	שווי מ"ר ללא רובע	הפרש השבחה	עליה באחוזים
1	9.02.2020	פנקס 45-47	6212	1248	27	50 מ"ר	2,770,000 ש"ח	55,400 ש"ח	35,000 ש"ח	1,020,000 ש"ח	58.29%
2	7.11.2019	פנקס 45-47	6212	1248	23	81 מ"ר	4,050,000 ש"ח	50,000 ש"ח	35,000 ש"ח	1,215,000 ש"ח	42.86%
3	3.09.2019	חדרה 7	6213	161	13	77 מ"ר	4,600,000 ש"ח	59,740 ש"ח	40,000 ש"ח	1,520,000 ש"ח	49.35%
4	28.05.2019	דובנוב 13	6111	244	9	110 מ"ר	8,000,000 ש"ח	72,727 ש"ח	40,000 ש"ח	3,600,000 ש"ח	81.82%
5	25.07.2019	קצנלסון 14	6111	642	16	81 מ"ר	4,700,000 ש"ח	58,025 ש"ח	40,000 ש"ח	1,460,000 ש"ח	45.06%
6	30.1.2020	הזוהר 17	6106	649	3	69 מ"ר	3,160,000 ש"ח	45,797 ש"ח	38,000 ש"ח	538,000 ש"ח	20.52%
7	12.2.2020	בארי 4	6217	406	5	103 מ"ר	5,700,000 ש"ח	55,340 ש"ח	40,000 ש"ח	1,580,000 ש"ח	38.35%

שטח בהתאם לנסח הרישום

מספר סידורי	תאריך חוזה	רחוב	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח נסח	סכום	שווי מ"ר כולל רובע	שווי מ"ר ללא רובע	הפרש השבחה	עליה באחוזים
1	9.02.2020	פנקס 45-47	6212	1248	27	42 מ"ר	2,770,000 ש"ח	66,619 ש"ח	35,000 ש"ח	1,314,700 ש"ח	90.34%
2	7.11.2019	פנקס 45-47	6212	1248	23	62 מ"ר	4,050,000 ש"ח	65,029 ש"ח	35,000 ש"ח	1,870,200 ש"ח	85.80%
3	3.09.2019	חדרה 7	6213	161	13	69 מ"ר	4,600,000 ש"ח	66,667 ש"ח	40,000 ש"ח	1,840,000 ש"ח	66.67%
4	28.05.2019	דובנוב 13	6111	244	9	110 מ"ר	8,000,000 ש"ח	72,727 ש"ח	40,000 ש"ח	3,600,000 ש"ח	81.82%
5	25.07.2019	קצנלסון 14	6111	642	16	60 מ"ר	4,700,000 ש"ח	78,333 ש"ח	40,000 ש"ח	2,300,000 ש"ח	95.83%
6	30.1.2020	הזוהר 17	6106	649	3	63 מ"ר	3,160,000 ש"ח	50,159 ש"ח	38,000 ש"ח	766,000 ש"ח	32.00%
7	12.2.2020	בארי 4	6217	406	5	89 מ"ר	5,700,000 ש"ח	64,045 ש"ח	40,000 ש"ח	2,140,000 ש"ח	60.11%

הערות לטבלה

רחוב פנקס הינו רחוב ראשי בעל 4 מסלולים עם חניה בשני צידיו ומסלול לרוכבי אופנים.

הנכסים הינם בבנינים ישנים, מעל קומת קרקע מסחרית.

לעניין שווי חוזה

שווי חוזה משקף שווי שוק שאינה משקפת התעשרות מאישור תכנית תא/3729 א'.

לעניין זה, תובא בחשבון החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים – עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דיניש בע"מ ואח' מיום 27/10/2019 הקובע בסעיף 16 כלהלן:

מצרף תמונה.

לעניין הטענה כי תכנית תא/3729 א' לא הביאה לעליית שווי המקרקעין ייטען כי התוכנית הוסיפה זכויות.

עצם תוספת זכויות מהווה השבחה לכשעצמה.

ההשבחה נבחנה לתוספת הזכויות הנובעות מהתכנית.

הנני מדגיש את השומות שלהלן:

השמאי המכריע אייל יצחקי ברחוב ויצמן 131 בו הביא בחשבון תוספת/הפחתה בשיעור של 10% בגין פוטנציאל תכנית תא/3729 א' ממחיר מכירת הנכס.

שומת השמאית המכריעה גבע בלטר ברחוב הזוהר 36 בו הביאה בחשבון הפחתה בשווי מצב קודם של 10% בגין פוטנציאל תוכנית תא/3729 א' ממחיר מכירת הנכס.

שומת השמאי משה נדם

רחוב: שטרוק 8 לאביב. חלקה: 269 גוש: 6217

מצרף תמונה.

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

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

<u>מר אלעד הררי ג'יבלי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

לטענה שנטענה על ידי שמאי המשיבה שאין השבחה - התייחסותי, קבעתי שהתכנית כן משביחה.

קיימת שומה במבנה סמוך שהיא שומה לא ראיתי התייחסות של הוועדה חלקה 602.

ראה שומתי המפורטת.

<u>רמי סויצקי שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

לטענה שאין השבחה במכתב התייחסותי, הינה טעות סופר.

לעניין חלקה 602 שמצין שמאי המבקשת, הינה חלקה שונה מלבנית ומצפון יש חלקה בנויה, לכן המצב אינו זהה. צריך לבחון כל חלקה לגופה.

ראה שומתי ומכתב תגובתי המפורטים.

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

הכרעות במחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

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

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

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

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

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

הארה

בכל אחת מהחלופות, שמאי הצדדים תמימי דעים כי במקרה דנן, "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני החדש" הנובע מכוח תכנית תא/3729/א' מכוסה תחת ההגדרה של "זכויות מוקנות".

המחלוקת נסובה רק לעניין "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני הקודם" אשר יש להביאו בחשבון.

הפרשנויות המשפטיות שהצדדים טוענים אליהן, ל- "סל" זכויות הבנייה "במצב התכנוני הקודם", הינם, כדלהלן:

חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר "בתכנית שקופה" [כהגדרת המשיבה, להלן: "שווי אפס לתמ"א 38"].
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

המשיבה תומכת את עמדתה בחוות דעת משפטית שצורפה ובהחלטת כבוד וועדת ערר, מיום 07.04.2021, מס' תיק: נת/0620/8023, מס' ישיבה: 2021012, בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה, כדלהלן, ציטוט:

" שנית – השפעות (ככל שנוצרו) בשווי המקרקעין עקב אישור תמ"א 38.

כפי ששנינו לעיל, לצורכי היטל השבחה מבוצעת הערכת שווי המקרקעין, ככלל, בהתאם לשווים בשוק החופשי. מכאן עולה ומהדהדת טענת העוררת הסבורה כי במצב התכנוני הקודם, ערב אישור בקשתה להיתר, נדרש ליתן ביטוי גם ל"מרכיב זכויות בניה תמ"א 38, "כלומר לא רק לשווי הקרקע ולשווי המבנים הקיימים בהם כדין, אלא גם לזכויות הפוטנציאליות שמכוח התמ"א להן ניתן בפועל שווי מסוים בשוק החופשי עוד מלפני הפקת ההיתר. ודוק; זאת גורסת העוררת לעומת שווי המקרקעין במצבם התכנוני החדש, הנובע אך משווי הקרקע ומשווי הזכויות אשר מומשו בהם בפועל מכוח התמ"א ומכוח התכניות המקומיות השונות. ממילא על פי גישה זו לו תאומץ, השבחה החייבת בהיטל לרוב לא תתכן, על כל פנים תהא על הצד הנמוך.

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

טענה זו בה אוחזת העוררת אין בידינו לקבל. כדעת הוועדה המקומית אף אנו סבורים כי לצורך עריכת שומת השבחה במקרקעין, שווי שוק ככל שנוצר במצב התכנוני הקודם עקב זכויות פוטנציאליות הנובעות מתכנית המתאר הארצית (תמ"א 38) עצמה, נדרש נורמטיבית לנטרל.

נסביר עמדתנו:

התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מבקשת לערוך הבחנה ברורה בין מועד היווצרות ההשבחה ("אירוע המס"), אשר קם ונהיה בהתקיים התנאים עליהם עמדנו לעיל, לבין המועד בו מחויב הנישום בתשלום ההיטל ("מימוש הזכויות". בהתאם להבחנה זו, המעוגנת בסעיף 7(א) לתוספת השלישית, לרצונו של נישום ניתן לדחות את מועד התשלום עד ליום בו "מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל". פער זמנים זה מביא לידי ביטוי את אחד מעקרונות היסוד בדיני המס – "עקרון המימוש", על פיו נוצרת תחילה החבות עצמה עקב פעולת תכנון שאושרה ונסתיימה, ואילו התשלום בפועל בעטיה יכול וידחה למועד בו יפיק ממנה הנישום הנאה כלכלית מעשית, דהיינו לענייננו: מועד השלמת הליך הרישוי והפקת היתר הבניה (להרחבה ראו: בג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד סו(3) 596, 620-621). יוער כי בהשבחה הנובעת ממתן הקלה או התרת שימוש חורג, מתלכדות פעולת התכנון ופעולת הרישוי לאירוע אחד, אך בעניין זה לא נרחיב כעת. אם כן, בדומה למבנה הכללי שבחוק התכנון והבניה, גם תפיסתה הבסיסית של התוספת השלישית מבקשת להפריד בין שלב התכנון לבין שלב הרישוי.*

אלא מאי? במרוצת השנים התהוו הליכי תכנון בעלי אופי שונה, מיוחד, אשר אינם מסתיימים ודאית, קונקרטית וסופית עם אישורה ופרסומה לתוקף של התכנית עצמה, אלא במועד מאוחר יותר בו מאושרת מכוחה בקשה להיתר המהווה כמקובל הליך רישוי ומימוש, אך בהינף אחד גם שלב אחרון של הליך התכנון. כזו היא תמ"א 38. ודוק היטב; הלכה שרירה ונשנית כי זכויות הבניה והתמריצים השונים שמכוח התכנית הארצית – מותנים הם ולא מוקנים, כך שאישורם מהלכה למעשה כפוף לשיקול דעת תכנוני רחב המופעל בשלב הרישוי: "על הוועדה המקומית (או ועדת הערר בנעליה) להפעיל שיקול דעת בכל מקרה ולבחון אם יש מקום ליתן היתר ומה

תוספת הזכויות הראויה בנסיבות מתוך סל הזכויות המרבי האפשרי. זאת, תוך הפעלת שיקול דעת תכנוני והתחשבות במכלול נתוני הסביבה והשיקולים התכנוניים הרלבנטיים." [...]

<u>מכאן, ובשונה מהמקרה הטיפוסי המוסדר בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מתחייב כי עליית שווי אשר הורתה בזכויות פוטנציאליות המתאפשרות מכוח התמ"א, תמוסה במלואה לעת השלמת הליך התכנון באמצעות הוצאת היתר הבניה מכוחה. [...]</u>

ומהכא להתם: במישור השמאי יתכנו בהחלט מקרים בהם עצם אישור התכנית הארצית הוביל לצפיות ולפוטנציאל חיובי שהשתקפו בשווי שוק שהאמיר. ואולם, מדובר בפרמיה שנסובה בקשר סיבתי ישיר על הליך תכנוני שטרם נתגבש והושלם באופן סופי, כאמור – עד למועד אישור הבקשה להיתר, מעין שלב שני ומשלים של ההליך התכנוני, המגבש ומקנה מהלכה למעשה את זכויות הבניה והתמריצים שנקבעו כאפשריים במסגרת התמ"א.

אי לכך, את שווי הזכויות הנובעות מכוח תמ"א 38 עצמה אין לשום אלא כחלק מהמצב התכנוני החדש, ולא כחלק מהמצב התכנוני הקודם באופן שיאיין בפועל כל השבחה (או כמעט כל השבחה) שנוצרה 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

על כל פנים, ערים אנו לכך שסוגיית אומדן ההשבחה בגין פוטנציאל תכנוני בכלל, ובגין כזה הנובע מזכויות מותנות-לא-מוקנות בפרט, רחוקה מל היות פשוטה, ותעיד הפסיקה המגוונת שניתנה לגביה בעבר, חלקה מגריזים וחלקה מעיבל [...]

שנית, ובכך לטעמנו נעוץ העיקר: כפי שהוסבר לעיל עמדתה של ועדת ערר זו היא כי לצורך תחשיב היטל השבחה בגין אישור בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, נדרש לנטרל במצב התכנוני הקודם שווי שוק ככל שנוצר עקב פוטנציאל שיצרה התמ"א עצמה. מדובר בפעולה נורמטיבית שאלמלא היא יתאיין כלא היה וללא הצדקה החיוב בהיטל. [...]

בכל הכבוד דברים אלו נכונים ויפים לטעמנו לצורך שומת השבחה עקב אישור פרויקט תמ"א 38 .

ואחת היא מקום בו עסקינן בהחלטה חדשה למתן היתר בניה מכוח התמ"א, הבאה בתמורה להחלטה קודמת שפקעה מבלי ששולם היטל השבחה בעדה (אף אם נניח, לצורך הדיון, כי בין שתי הבקשות להיתר קיימת חפיפה תכנונית משמעותית).

מנימוקים אלו אין אנו מקבלים את טענת העוררת לפיה בשומת המקרקעין במצב התכנוני הקודם (במדרגת המס האחרונה), נדרש להביא בחשבון "מרכיב זכויות בניה תמ"א 38 "כהיפוכו בגולם: לטעמנו, תלמים חרושים בהלכה הפסוקה מלמדים, כי שווי זה ככל שאכן נוצר נדרש כבוד השמאי המכריע לנטרל.

אין לכחד כי יתכנו מקרים בהם הנישום-מבקש ההיתר, רכש את זכותו בקרקע לאחר אישור התכנית הארצית (שראשיתה בשנת 2005), בשווי גבוה הכולל ציפייה חיובית לאישור בקשתו להיתר מכוחה. נסיבות מסוג זה לא נטענו לפנינו וממילא אין אנו נדרשים להן כעת באריכות. ובכל זאת נוסיף, כי לפי השקפתנו אין זו גזירת שמיים שרוכש כזה ילקה פעמים: פעם לעת הרכישה עצמה ופעם לעת תשלום היטל ההשבחה. תחת זאת ההנחה המחויבת היא שרוכש הזכויות הביא בחשבון (ולמצער היה עליו להביא בחשבון) כבר במסגרת עסקת הרכישה, את היטל ההשבחה שעוד יידרש לשלם לצורך הפקת היתר הבניה.

אם כן, נסכם אפוא ונאמר; הליך השמאות יוחזר אל כבוד השמאי המכריע על מנת שיעריך פעם נוספת את סך ההשבחה במדרגת המס האחרונה. בשומתו המתוקנת יבחן השמאי כמקובל את שווי המקרקעין, פעם לפני האירוע המשביח ופעם לאחריו, כשלעניין זה ייבחן השווי המיטבי, קרא: לרבות אפשרות הותרת המחוברים על עומדם. באשר לפרמיה אם וככל שנוצרה בשווי השוק עקב פוטנציאל משביח – ציפייה חיובית במקרקעין שמקורה באישור תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ינטרלו השמאי מאומדן השווי במצב הקודם.

ונדגיש, לבל יובן בשגגה אחרת: החלטתנו בתיק דנא לא עסקה אלא בעקרונות המשפטיים ובמתודולוגיה בה נערכה השומה המכרעת הנוכחית, וממילא אין להסיק מדברינו ולו במשתמע כי תיקון הדרוש יוביל בהכרח לשומה בסכום שונה (בין על הצד הנמוך ובין על הצד הגבוה). [...] "

<u>חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקשת"]</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר בזכויות מוקנות [כהגדרת המבקשת, להלן: "זכויות בוודאות מלאה של 100%"].
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

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

חלופה שלישית [להלן: "עמדתי"]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדתי, ומתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט עשוי לפסוק לפיה, כי "במצב הקודם" **יש** להביא את **הפוטנציאל** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, ובכפוף למסמך המדיניות [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

חלופה זו מתבססת על הנחת עבודה ש- "במצב הקודם" יש לשקף את "שווי שוק" המקרקעין בהתאם להסתברות "סל" הזכויות התכנוניות שהוקנו לאותם מקרקעין וכל זאת ערב המועד הקובע [להלן: "להבנתי פרשנות דווקנית של החוק"].

והרי כידוע לכל שראיית השוק לעניין שווי המקרקעין אינה מתעלמת מהסתברות "סל" הזכויות התכנוניות אשר היה קיים בשוק, ערב המועד הקובע, הכולל בין היתר את מסמך המדיניות אשר משקף במידה מסוימת את רמת הוודאות התכנונית הקיימת בפועל שהינה נגזרת מתמ"א 38 שהייתה בתוקף באותה העת.

כך, שתוצאה זו אינה מנותקת מהגדרת " השבחה" – עליית שוויים של **מקרקעין** עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

קביעת מקדמי התאמה לרמת הודאות הסבירה ל"סל" הזכויות התכנוניות ערב המועד הקובע

- תמ"א 38 על תיקוניה [בגילום מסמך המדיניות, לקומה וחצי]: עבור הקמת הקומה החמישית מקדם 2/3, עבור קומת גג חלקית [בתוספת מרפסת גג] מקדם 2/3, עבור הקמת קומה שישית מקדם 0.1 [סבירות נמוכה].
- תוכנית תא/3729/א: מדובר בתוכנית מאושרת, שרמת הוודאות בה גבוה המהווה כייחוס ולכן מקדם 1.

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

<u>מחלוקת אודות קיומה של השבחה עקב – "עליית שווים של מקרקעין"</u>

כידוע לכל, קיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר / עסקה" ו- "שווי".
"מחיר / עסקה", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים, סביב אותה עסקה ספציפית.

על אף זאת, לעתים הקונה לחוץ ומשלם תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק, בעוד לעתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל תמורה נמוכה אשר איננה משקפת שווי שוק.
יתר על כן, ישנם מקרים מסוימים בהם קיים קונה/מוכר אשר מוכן לשלם/לקבל תמורה אשר אינה משקפת את שווי השוק של הנכס ומדי פעם זה נובע גם מטעמים אישיים של הקונה/מוכר [דוג': ייתכן מצב בו קונה בעל חיבה לנכסים היסטוריים בעלי אלמנטים ארכיטקטוניים יהיה מוכן לשלם עבור מקרקעין המסווג בייעוד לשימור תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק].

מאידך, "שווי", מהווה נתון אובייקטיבי המשקף סכום סביר "בין קונה מרצון למוכר מרצון", לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

בפועל, השווי נקבע כממוצע של מחירים / עסקאות [שכל אחד מהם מהווה בפני עצמו נתון סובייקטיבי], ככל שישנם כמות עסקאות גדולה יותר סביר להניח שהפיזור של העסקאות מעל לשווי השוק ומתחת לשווי השוק מתקזזות להן, כך שהתוצאה המקבלת הינה "שווי" [נתון אובייקטיבי].

לרוב, הדרך האידיאלית לבחינת ההשבחה הינה ניתוח מחירים/עסקאות השוואה טרם ולאחר המועד הקובע של גורם ההשבחה [אישור תכנית/הקלה/שימוש חורג כמוגדר בחוק], אך השוואה כזו אינה בהכרח מבטאת נכונה את מקור עליית/ירידת השווי.

בחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה אינה בהכרח מייצרת תמונה אמיתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישמה. יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות מלאה אלא רק קרבה לוודאות.

לפיכך, הדרך בה יש למדוד את ההשבחה בנטרול הציפיה והשונות הקיימת בנכסי ההשוואה בצורה המדויקת ביותר באופן היחסי, הינה ע"י דרך תורת התועלת, המהווה ככלי בסיסי בתורת השמאות המייצרת מכנה משותף לכימות ההנאה הכלכלית המופקת מהנכס [הנכס בכללותו מורכב מחבילת תועלות כלכליות שניתן להפיק ממנו ובאמצעות תורת התועלת ניתן לפצל למשקלים יחסיים את התועלת מכל רכיב ורכיב].

במקרה דנן, אנו עסקינן ב- "עליית שווים של מקרקעין", ולכן, בהתאם לתורת התועלת, פונקציית הערך של הקונה / מוכר נמדדת בהתאם למראית עיניו, נקודת ההתייחסות, וגודל השינוי [רווח או הפסד] לתועלת המופקת מכל מרכיב ומרכיב של המקרקעין בנפרד.

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

<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל"</u>

הן עפ"י הוראות התכנית והן עפ"י מסמכי המדיניות, לרוב, "סל" זכויות הבניה במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עולה על המותר במימוש ע"י מסלול של "חיזוק ותוספת בניה על הקיים".

אף על פי כן, בחינת "השימוש הטוב והיעיל" מונעת ממגוון רחב של שיקולים כלכליים ו/או תכנוניים ו/או משפטיים, בד בבד למאפייני השוכרים/המשכירים, מרכיב הבעלות בכל נכס, והאינטרס האישי של כל אחד מהם.

יחד עם זאת, הנני סבור כי בחינת "השימוש הטוב והיעיל" אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע"י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בשני מצבי התכנון אלא יש לבחון את היתכנות קיומה של החלופה בכל מקרה לגופו.

לעיתים על פניו נראה שפרויקט במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מציג יתרונות ברורים על פני מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", אך ניתוח מעמיק יכול להראות כי לא תמיד הדבר אפשרי מבחינה כלכלית ו/או תכנונית ו/או משפטית.

להלן, מס' דוגמאות לשיקולים ופרמטרים אשר עומדים, בין היתר, מול עיניו של היזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין:

א. לעתים, תרומת המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין מאיינת את תוספת "סל" זכויות הבנייה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

ב. בקביעת שווי למימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין את השבחה בשל הדחיה והסיכוי להתגשמותו.

ג. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" קיימת מורכבות חוזית מורכבת יותר [כגון: דרישת ערבויות גבוהות יותר, קשיים ומחלוקות לאורך זמן ההתקשרות וכיו"ב], וזאת באופן יחסי להשוואה למסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ד. במגרשים רבים לא ניתן להסדיר פתרון חנייה לפי תקן לכל היחידות בבניין החדש.

ה. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" נדרש אחוז הסכמה גבוה יותר של מס' בעלי הזכויות ביחידות בבניין, זאת בהשוואה למסגרת במסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ו. לעתים, מימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עלול לשנות את החלק היחסי ב- "סל" זכויות הבניה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

<u>מסקנה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני בדעה כי יש להבין שבתחום ההתחדשות העירונית לא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית.

לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, "השימוש הטוב והיעיל" הינו במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", זאת לצד העובדה כי במצב הקיים, קיימת תרומה של המחוברים הבנויים בפועל לשווי הנכס נשוא ההחלטה ובשילוב המצב המשפטי הקיים בהצמדת זכויות הבניה לנכס נשוא ההחלטה, ואסביר.

באופן מופשט, בהינתן תכנית בניין עיר תקפה ומאושרת, סביר להניח כי מבחינה מספרית אבסולוטית [מוחלטת], "סל" זכויות בנייה המתקבל במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" יעלה על "סל" זכויות הבנייה המתקבל במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", דהיינו, ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש.

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

על אף זאת, ידוע לכל כי כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין לא יבחן את האלטרנטיבה של מימוש "סל" זכויות בנייה, ככל וישנו, במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש", רק בהסתמך על המבחן האמפירי – האם ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש, בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

אדרבא, הנני סבור כי בראש ובראשונה כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין ינסה לחזות מבחינה היפותטית האם היתרה המספרית של זכויות הבנייה הנוצרת ברמת ההפרש בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", גדולה יותר או לכל הפחות שווה, הן מבחינת כמותית, והן מבחינת השווי הכלכלי, כל זאת בהשוואה לשווי המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין, לרבות תקבולי השכירות העתידיים להתקבל בתקופת הבניה וכיו"ב, ורק לאחר מכן יוכל להסיק את מסקנתו אודות "השימוש הטוב והיעיל" לאור המצב המשפטי הקיים במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" לעומת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

- בהתאם להחלטה שערכתי ברחוב ליסין 27, גוש: 6108, חלקה: 152, תת חלקה: 4, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי ברחוב קליי 6 [חזית החלקה], דרך נמיר 41 [עורף החלקה] גוש: 6108, חלקה: 570, תת חלקה: 9, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי ברחוב קליי 15, פינת רחוב ליסין 31, גוש: 6108, חלקה: 464, תת חלקה: 24, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי ברחוב הלסינקי 3, פינת רחוב זכרון יעקב 22, גוש: 6108, חלקה: 224, תת חלקה: 5, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי בגוש: 6108, חלקה: 156, תת-חלקה: 14, כתובת: קרן הרחובות ליסין 19 – הלסינקי 24, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.

<u>מסקנה</u>

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

<u>בעניין קשיי נגישות ואילוצי בנייה</u>

הנני סבור כי כל קשיי הנגישות ו/או אילוצי הבנייה [כגון: חסימת דרכי גישה, הקצאת מקום התארגנות לפריקת ציוד כבד לרבות חומרי בנייה, וכיו"ב] אשר עלולים להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו, מגולמים במשולב בשווי מ"ר קרקע מבונה בו נקטתי דלעיל.
היות וכך, בעת עריכת תחשיבי לא אביא הפחתה קונקרטית נוספת בגין מרכיבים אלו.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>מסקנה</u>

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

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

<u>הערה</u>:

כפי שמצוין דלעיל, המקדם המשוקלל בו נקטתי מורכב ממגוון גורמים, כגון: מרכיב ה- "מושע", המורכבות המשפטית ו/או התכנונית, תוספת בניה חדשה על גבי בנייה קיימת, מרכיב ה- "דחייה", וכיו"ב.

לפיכך, הנני סבור כי הגורמים הללו, הן ביחד, והן כל אחד לחוד, מגלמים בתוכם את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית אשר עלולה להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו.

לאור זאת, הנני סבור כי המקדם המשוקלל מכמת באופן זהיר ואף שמרני את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית העלולה להיווצר בעת מימושן של תוספת זכויות הבנייה, ככל שתהיה, מכוחה של תכנית תא/3729/א', במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת בניה".

[10] מקדם דחיה המשקף דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

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

<u>בחינת מקדמים אקוויוולנטיים לתוספת זכויות הבנייה בשטח קומת הגג</u>

כידוע לכל, שווי מ"ר קרקע מבונה נגזר ממוצע מחירים של מגוון עסקאות השוואה [דירות בעלות מאפיינים שונים].

במקרה דנן, אנו עסקינן בדירה יוקרתית אשר עתידה להתמקם בקומה העליונה של הבניין, אשר מתאפיינת בייחודיות לעומת שאר הדירות בבניין.

ייחודיות זאת באה לידי ביטוי, בין היתר, בפרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

לרוב, שטח התוספת בקומת הגג מורכב משטח בנוי בעוד יתרתו משמשת כמרפסת שמש פתוחה.

לאור זאת, הנני סבור, כי הצורה המדויקת לאמוד את שווי תוספת זכויות הבנייה בקומת הגג הינה על ידי מתן מקדמי תועלת נפרדים לשטח הבנוי ולשטח המרפסת.

בעת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם בשיעור של 120% לשטח הבנוי המגלם את הייחודיות המתבטאת בקומה זו [פרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב], ולשטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית מקדם בשיעור של 30%.

<u>הערה כללית בעניין מקדמי התועלת</u>

יוער כי מקדמי התועלת בהן נקטתי דלעיל בשיעור של 120% לתוספת זכויות הבנייה העיקריות בשטח קומת הגג, ובשיעור של 30% לשטח מרפסת הגג, מתבססים ומגלמים, בין היתר, מגוון פרמטרים כגון: פרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", בנית תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

לפיכך, הנני סבור כי תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'], גורמות לתולדה של מגוון פרמטרים "במצב החדש" [כפי שמצוין דלעיל], שכפועל יוצא מהן נוצר "יתרון" לזכויות הבנייה העתידיות בקומת הגג [לרבות מרפסת הגג] אשר לא היה קיים "במצב הקודם", דהיינו, טרם אישורן של תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'], כגון: מתן אפשרות לבנית תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, מיקום דירות הגג בקומה גבוהה יותר [לאחר תוספת הקומה/ות החדשה/ות], מתן אפשרות לבניית בריכת שחיה בתחום מרפסת הגג וכיו"ב.

<u>הערה בעניין אומדן עלויות בנייתה של בריכת השחייה</u>

<u>ראשית</u>, להלן ציטוט רלוונטי של האמור בסעיף 6.1.ד'[9] להוראות תכנית תא/3729/א':

" תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון..."

להבנתי, המילה "תותר" מעניקה לבעל הזכויות את אפשרות הבחירה אודות הקמת בריכת השחייה, דהיינו, ככל ובעל הזכויות סבור כי העלות הכלכלית של הקמת בריכת שחיה עולה על התועלת אשר ניתן להפיק ממנה, הרי איננו מחויב לבצע את הקמתה.

<u>שנית</u>, בהתאם לרשום דלעיל, הבאתי בחשבון מקדם תועלת בשיעור של 30% ליתרת שטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית.
היות וכך, הנני סבור כי מקדם תועלת זה, מגלם בתוכו, בין היתר, את מרכיב זכויות הבנייה של בריכת השחייה.

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

<u>עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה [לרבות שימוש הביניים בתקופה זו]</u>

<u>ראשית</u>, לטעמי, ככל וקיים בניין מגורים ותיק, אשר עתיד לעבור תהליך במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה", סביר להניח, כי ביום בו תהליך זה יבוא לידי מימוש, כפועל יוצא ממנו תיווצר עליית ערך בשווין של הדירות הממוקמות בבניין, אשר לכל הפחות מאיינת, הן את העלות הכספית הנדרשת לצורך חיזוקו של הבניין, והן את המורכבות הביצועית המתלווה לכך, קרי, התקשרות חוזית מול קבלן / יזם, ו/או מטרדי רעש ו/או מפגעי בניה וכיו"ב.

<u>שנית</u>, חיזוק הבניין ושיפוצו תורם ליציבותו ומראהו החיצוני, ומהווה בכך, בין היתר, השבחה חיצונית.

<u>שלישית</u>, לנוכח העובדה כי הבניין הנתון הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי המאה הקודמת, הרי שגם במצב הקיים, טרם אישורן של תכניות הרובעים [להלן: תכנית תא/3616/א', ו/או תא/3729/א'], היה צורך בחיזוקו ושיפוצו.

מהכלל אל הפרט, **<u>אינני</u>** סבור שבמקרה דנן, קיימת מובהקות מוחלטת כי אופן מימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3729/א', באם ישנו, מחייב את התערבותו של צד ג' – קבלן ו/או יזם אשר ילווה את הפרויקט, יישא בעלויות ההקמה וכיו"ב, ומנגד ידרוש לקבל את כלל זכויות הבנייה הנוספות הנובעות מכוח תכנית תא/3729/א' על מנת לייצר רווח ראוי.

<u>מסקנה</u>

לאור זאת, הנני סבור, כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הצורך בחיזוקו ושיפוצו של בניין קיים רק אם במצב הקודם [טרם אישור התכנית] לא היה צורך בכך.

דרישת הוועדה לחיזוק המבנה בהתאם לסעיפים 4.1.3. (1) ו- 6.5. א' להוראות התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות תקן ישראלי 413 ועדכוניו.

לסיכומו של דבר, לאור כל האמור דלעיל, הנני דוחה את טענת שמאי המבקשת.

<u>בעניין גובה שכר הדירה בתקופת חיזוק ושיפוץ המבנה</u>

הנני סבור כי כל פגיעה ו/או הפרעה, אם וכאשר נוצרות בעת חיזוק ושיפוץ המבנה, מגולמות במשולב בהשבחת הנכס, בחיזוקו, וכן במקדמי ההתאמה [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל אודות מקדמי ההתאמה], לפיכך, הנני בדעה כי אין להביא בחשבון הפחתה קונקרטית נוספת בגין המרכיבים הללו.

<u>בעניין התקנת מעלית נוסעים</u>

בעת עריכת תחשיבי הובא בחשבון כי שטח מעלית הנוסעים, לרבות שטח חדר המכונות המיוחס אליה מתקזז בין שני מצבי התכנון.

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

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

<u>בחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס</u>

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

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

<u>שטח התוספת לכלל הבניין</u>

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

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

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

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

מחוץ לאזור ההכרזה:

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

<u>סעיף 4.1.3.ב' [6] – מס' קומות</u>

במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע / עמודים / עמודים חלקית וקומת ביניים.
בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

<u>מסקנה</u>

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

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

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

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

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

<u>חישוב שטח קומה טיפוסית בהתאם להוראות תכנית תא/3729/א'</u>

לאור הכתוב בהוראות תכנית תא/3729/א', סעיף 4.1.3 ב' [3], הנני סבור כי במקרה דנן, **<u>אין</u>** להביא בחשבון את שטח המרפסות למלוא רוחב החזית לרחוב ארלוזורוב [11] בעת חישוב שטח הקונטור של קומה טיפוסית.

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו, [ללא שטח מרפסות], במעוגל [12]	כ- 188 מ"ר
<u>שטח שרות גרעיני לניכוי בקומה טיפוסית בבניין [חדר מדרגות, תא מעלית וכיו"ב], במעוגל [12]</u>	<u>כ- 21 מ"ר</u>
שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק [נטו], במעוגל	**167 מ"ר** = 21 מ"ר - 188 מ"ר

<u>חישוב תוספת השטח לקומת הגג בהתאם להוראות תכנית תא/3729/א'</u>

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו, [ללא שטח מרפסות], במעוגל [12]	כ- 188 מ"ר
שטח שרות גרעיני לניכוי בקומת הגג [חדר מדרגות, חדר מעלית וכיו"ב], במעוגל [12]	כ- 20 מ"ר
<u>שטח נסיגות נדרשות [בהתאם לאמור בסעיף 4.1.3.ב (8)(א) להוראות התכנית], במעוגל [13]</u>	<u>כ- 46 מ"ר</u>
שטח קומת גג לשיווק [נטו], במעוגל	**121 מ"ר** = 46 מ"ר - 20 מ"ר - 188 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק [נטו], במעוגל	**46 מ"ר** = 20 מ"ר - 121 מ"ר - 188 מ"ר

<u>הארה לעניין חישוב כלל השטחים</u>

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

[11] בהתאם לפרק 10 בהחלטתי – "רישוי – מצב קיים", ולצד הביקור אשר ערכתי בסביבה, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון בו ממוקמת הדירה נשוא ההחלטה, **<u>לא</u>** קיימות מרפסות **במלוא רוחב החזית לרחוב ארלוזורוב**.
לפיכך ולאור הכתוב בהוראות תכנית תא/3729/א', סעיף 4.1.3 ב[3], הנני סבור כי במקרה דנן **<u>אין</u>** להביא בחשבון את שטחי המרפסות הפונות הן אל חזית רחוב ארלוזורוב בעת חישוב שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק.

[12] בהתאם למדידה גראפית אשר ביצע החת"מ [יוער, החת"מ איננו מודד מוסמך].

[13] 46.32 מ"ר = 3 מ' x 15.44 מ' [אורך צלע החזית לרחוב ארלוזורוב]
יוער כי אורך צלע הבניין הנתון הובאה בחשבון בהתאם לתשריט היתר בניה מס' 795.

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

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

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

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

<u>מסקנה</u>

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

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

<u>הארה לעניין חישוב כלל השטחים</u>

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

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>הצורך בפתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום קרן/כופר חניה</u>

בהתאם לפס"ד בר"מ 17/7255, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', מיום 22.03.2021, אשר ניתן ע"י כבוד בית המשפט העליון ומשכך **<u>מהווה הלכה למעשה</u>**, נקבע, כדלהלן, ציטוט:

" טענתה העיקרית של הועדה המקומית הייתה כי חובת התשלום לקרן החניה אינה קבועה בתכנית המשביחה ועל כן ברי כי מדובר בחיוב "חיצוני" שאין לקחתה בחשבון בשיעור היטל ההשבחה. אין בידי לקבל פרשנות מצמצמת זו. לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש ***<u>. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס</u>***. "*

[...]

" יצוין, כי ניתן להגיע לתוצאה זהה גם בדרך אחרת, עליה הצביעה המשיבה בתשובתה לבקשת רשות הערעור. כאמור, הצדדים התמקדו בעיקר בשאלת "קיזוז "תשלום קרן החניה מהיטל ההשבחה או לקיחתו בחשבון כהוצאה "פנימית" הנדרשת לצורך מימוש התכנית המשביחה. ברם, נראה כי אלו אינן הדרכים הבלעדיות לשקלול התשלום לקרן החניה במסגרת קביעת סכום היטל ההשבחה. על פניו נראה כי במקרים בהם תשלום עתידי של קרן חניה, או של הוצאות "פנימיות" מסוגים שונים, יוטל על פי הדין או יועבר אל כתפי קונים פוטנציאליים של המקרקעין, הדבר ישפיע מיניה וביה על שווי השוק של המקרקעין. זאת דווקא על ידי הורדת שווים של המקרקעין בשוק משוכלל. במקרים אלו, לקיחת קרן החניה בחשבון צריכה להתרחש כבר בשלב השומה הראשונית של המקרקעין ולא על ידי "קיזוז" מאוחר מסכום השומה. בהתאמה אפוא, כשם שערך המקרקעין יורד, כך ירד שיעור היטל ההשבחה. במקרה מעין זה, "העלות העודפת" כבר מגולמת בשיעור ההשבחה, גם בהעדר כל פעולת "קיזוז". כמו כן, דרך ניתוח זו גם נותנת מענה לטענת הוועדה כי התשלום בעד קרן החניה אינו תשלום ודאי ובשל כך אין מקום לנכותו. זאת, שכן ההיתכנות באשר לחיוב תשלום עתידי עבור קרן החניה מגולמת (או צריכה להיות מגולמת) מעצם טבעה בעת הערכת שווי המקרקעין בשל התכנית המשביחה. על אותה הדרך גם החזר בגין אי מימוש תכנית בניית חניה חלופית לא יוביל ל"כפל התעשרות" משום שהלכה למעשה אין המדובר ב"ניכוי" שווי קרן החניה אלא ברכיב שנלקח בחשבון מראש בעת עריכת השומה אשר מעלה את ערך השוק של המקרקעין. לשון אחרת, כאשר המקרקעין יישומו, ייבדק אם קרן החנייה שולמה אם לאו. ככל ששולמה, ערך המקרקעין יהיה גבוה יותר וכפועל יוצא מכך גם שיעור היטל ההשבחה. על כן, אם בסופו של יום התשלום יוחזר, הדבר יעשה כדין. בכל מקרה, דברים אלו נאמרו למעלה מהצורך, שכן כאמור תוצאת ההליך נגזרת מהגדרת החיוב ובחינת השפעת ההוצאה על שוויים של המקרקעין במצב החדש. "

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

<u>מסקנה כללית</u>

ידוע לכל כי ברחוב ארלוזורוב קיימת מצוקת חניה קשה.

למיטב הבנתי, בהתחשב בצורת המגרש והחלקה אשר בתחומם מצוי הבניין הנתון, בתכסית הבנויה בפועל וצורתה, במיקום החלקה, בצפיפות הנדרשת, במגבלת קווי הבניין, וכיו"ב, כפי הנראה אין מקום לפתרון חניה סביר בתחום שטח החלקה.

<u>בנוסף, להלן, תמצית סעיף 6.6 להוראות תכנית הרובעים [להלן: " תכנית תא/3616/א', ותכנית תא/3729/א']</u>

<u>סעיף 6.6 [5], ציטוט</u>: *" בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש.*
המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן.
<u>לא תותר חניה עילית במרווח הקידמי של המגרשים</u> ".

<u>סעיף 6.6 [6], ציטוט</u>: *" על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצידי, תותר הקמתו בתחום המרווח הקדמי בצמוד למרווח הצידי ובלבד שתישמר רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החנייה ".*

<u>סעיף 6.6 [7], ציטוט</u>: *" תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים על פי תכנית זו יהיה <u>ביטול חניה במרווח הקדמי של המגרש</u> לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו ".*

<u>מסקנה</u>

<u>ראשית</u>, ניתן לראות כי סעיפים 6.6 [5], ו- 6.6 [7] מדגישים ומבהירים כי לא יהיה ניתן למצוא פתרון למקומות חניה במרווח הקידמי של המגרש, דהיינו, בחזית/ות המגרש.

האומנם, סעיף 6.6 [5] מאפשר הלכה למעשה למצוא פתרון חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש, אך לרוב, פתרון זה איננו ישים מאחר וכפועל יוצא מהבנייה הקיימת בתחום המגרשים לא נותר מספיק שטח אשר יכול להוות מקום חניה סטנדרטי בצידו של הבניין.

<u>שנית</u>, סעיף 6.6 [6] מאפשר למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקידמי, אולם, הוא מתנה זו בשמירה של רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית.

לאור היקפו של מתקן חניה סטנדרטי, לצד מגבלת קווי הבניין הקיימים בבניין הנתון, סביר להניח כי במקרה דנן, לא יהיה ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקידמי.

בסיכומו של דבר, לצד מכלול האמור דלעיל, תשלום קרן החניה חושב על הפחתה בסך של כ- 332,849 ₪ [14][מגלם תוספת של 6 מקומות חניה].

[14] בהתאם לבדיקה שערכתי באתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו, עולה, בין היתר, כי הבניין הנתון מצוי באזור מגורים 2.
עפ"י תעריפי קרן חניה לאזרח של עיריית תל-אביב – יפו, באזור מגורים 2, תשלום קרן/כופר חניה הינו בסך של כ- 55,475 ₪, במעוגל [לכל מקום חניה].

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>הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של נשוא ההחלטה ביחס לרכוש המשותף</u>

הגדרת החלק היחסי של נשוא ההחלטה מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את החלק היחסי במקרה דנן.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקשת טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב][1] לתוספת השלישית, *"אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו"*, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה.

עוד יובהר, כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא ההחלטה.

לאור העובדות לעיל, השווי היחסי של נשוא ההחלטה ביחס לרכוש המשותף חושב בהתאם להסכמת הצדדים.

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

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

תחשיבים

תחשיב חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר "בתכנית שקופה" [כהגדרת המשיבה, להלן: "שווי אפס לתמ"א 38"].

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

עמדת המשיבה נתמכת בין היתר בהחלטת כבוד וועדת ערר, מיום 07.04.2021, מס' תיק: נת/0620/8023, מס' ישיבה: 2021012, בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל – "מחלוקת משפטית בין הצדדים לעניין התחשבות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם"].

מצב חדש

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	243.85 מ"ר	1	1	244 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	255.56 מ"ר	1.2	1	307 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	9.26 מ"ר	0.3	1	3 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל				**553 מ"ר**

השבחה

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון	553 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 12,725,900
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם הפחתה עבור 3 מקומות חניה]	- ₪ 150,135
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 12,575,765
מקדם משוקל [מושע, מורכבות תכנונית ו/או משפטית, בניה חדשה על גבי ישנה, דחיה/אי וודאות]	0.459
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 5,772,276
השבחה לנכס נשוא ההחלטה [61/885 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 397,860**

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 חלופה שנייה [עמדת המבקשת]</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר בזכויות מוקנות [כהגדרת המבקשת, להלן: "זכויות בוודאות מלאה של 100%"].

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

<u>מצב קודם</u>

קומה	שטח	מקדם אקווויולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקווויולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	222 מ"ר	1	1	222 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	111 מ"ר	1.2	1	133 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	111 מ"ר	0.3	1	33 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**389 מ"ר**

<u>מצב חדש</u>

קומה	שטח	מקדם אקווויולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקווויולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	222 מ"ר	1	1	222 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	174 מ"ר	1.2	1	209 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	48 מ"ר	0.3	1	14 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי "במצב החדש", במעוגל				**445 מ"ר**

<u>השבחה</u>

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי בין שני מצבי התכנון	57 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 1,304,100
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם הפחתה עבור 6 מקומות חניה]	- ₪ 332,849
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 971,251
מקדם משוקל [מושע, מורכבות תכנונית ו/או משפטית, בניה חדשה על גבי ישנה, דחיה/אי וודאות]	0.459
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 445,804
השבחה לנכס נשוא ההחלטה [61/885 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 30,730**

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

תחשיב חלופה שלישית – עמדתי

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

מצב קודם

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

מצב חדש

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

השבחה

במקרה דנן אין חבות בהיטל השבחה.

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

13. <u>החלטה</u>

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

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

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

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

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כתת חלקה: 12, חלקה: 599, גוש: 6108, רחוב ארלוזורוב 155, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", תל-אביב - יפו [הדירה, כמוגדרת על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של מכר, כדלהלן:

<u>חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]</u>

<u>במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 ומסמכי המדיניות אינם חלות ["תכנית שקופה"]</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **<u>אין</u>** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר "בתכנית שקופה" [כהגדרת המשיבה, להלן: "שווי אפס לתמ"א 38"].
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

עמדת המשיבה נתמכת בין היתר בהחלטת כבוד וועדת ערר, מיום 07.04.2021, מס' תיק: נת/0620/8023, מס' ישיבה: 2021012, בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל – "מחלוקת משפטית בין הצדדים לעניין התחשבות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם"].

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	16.06.2018	₪ 397,860	₪ 198,930

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

חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקשת"]

במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 מהווה זכויות מוקנות בוודאות מלאה [100%]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, כי "במצב הקודם" **יש** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר בזכויות מוקנות [כהגדרת המבקשת, להלן: "זכויות בוודאות מלאה של 100%"].

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	16.06.2018	₪ 30,730	₪ 15,365

חלופה שלישית [להלן: "עמדתי"]

במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 ומסמכי המדיניות ברמת פוטנציאל הקיימת בשוק

חלופה זו הינה בהתאם לעמדתי, ומתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט עשוי לפסוק לפיה, כי "במצב הקודם" **יש** להביא את **הפוטנציאל** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, ובכפוף למסמך המדיניות [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	16.06.2018	אין חבות בהיטל השבחה	

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 בקשה להיתר] 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 נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 21.06.2022.

שמאי מקרקעין מוסמך * דוד דדון DAVID DADON 743 * Real Estate Appraiser *

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

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