תאריך: 28 ביולי 2022
מס' בקשה / מינוי: 1094-2022
מספרנו: 8398

לכבוד

מר יצחק הלוי
באמצעות מר יעקב אשר וכפיר גואטה שמאי מקרקעין
דוא"ל: jakovas@gmail.com
[להלן "המבקש"]

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

באמצעות הגב' מלכה דור שמאית מקרקעין
דוא"ל: malka.dor@gmail.com
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
נכס המהווה – דירת מגורים
המזוהה – גוש: 6217 חלקה: 464 תת חלקה: 6
רחוב ארלוזורוב 128, פינת רחוב רמברנדט 23
שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי" [רובע 4]
<u>תל אביב – יפו</u>

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי 1094-2022 מיום 11.05.2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. <u>מטרת החלטה</u>

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. <u>מועד קיום דיון מקצועי</u>

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 05.07.2022, 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 31.05.2022 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 128, פינת רחוב רמברנדט 23, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב-יפו.
גוש	:	6217.
חלקה	:	464.
תת חלקה	:	6.
שטח חלקה רשום[2]	:	638 מ"ר.
זכויות רשומות	:	רוזנפלד צבי, ת.ז. 959708, החלק בזכות – 1/2 [מחצית]. רוזנפלד חוה, ת.ז. 009597097, החלק בזכות – 1/2 [מחצית].
מהות הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה שניה [מעל קומת קרקע / עמודים], בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 11.05.2022.
6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 05.07.2022.
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, 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, בדבר התאריך האחרון להגשת בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38.
6.12 תמ"א 38 הנוסח משולב – דצמבר 2016.
6.13 תעריפים – לאזרח – קרן חניה, עיריית תל-אביב – יפו, מיום 14.06.2021.

[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.

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

6.14 <u>מטעם המשיבה</u>

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין הגב' מלכה דור.
- תגובה מטעם המשיבה מיום 12.06.2022.

6.15 <u>מטעם המבקש</u>

- שומה מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יעקב אשר וכפיר גואטה.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים לגוש: 6217, חלקה: 464, תת חלקה: 6, מיום 26.10.2021.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים לגוש: 6217, חלקה: 464, תת חלקה: 6, מיום 07.03.2022.
- העתק הסכם מכר [לרבות מסמכים נלווים] – נכרת ביום 28.12.2021.
- העתק מסמכי תיק בית משותף [תשריט בית משותף וצו רישום].

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"	14.06.2018	פרסום ברשומות, 30.05.2018, י.פ. 7818

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 128, פינת רחוב רמברנדט 23, שכונת "הצפון החדש - החלק הדרומי", תל אביב-יפו

<u>תיאור השכונה</u>

רובע 4, שכונת "הצפון החדש - החלק הדרומי" מצויה בחלק הצפוני של העיר תל-אביב - יפו.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה, משרדים וכיו"ב] 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

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

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. רחוב רמברנדט תחילתו ברחוב אבן גבירול במערב והמשכו בצפון עד רחוב ארלוזורוב. רחוב רמברנדט הינו רחוב חד סטרי, הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חניה בצדדים.
הנכס מצוי בצדה הצפון-מערבי של שכונת "הצפון החדש - החלק הדרומי", מערבית לקרן הרחובות ארלוזורוב- רמברנדט.

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

<u>נגישות</u>
הגישה הרגלית, לרבות הגישה המוטורית מתאפשרת דרך רחובות ארלוזורוב ורמברנדט.

<u>כללי</u>
קיימת מצוקת חניה ברחובות ארלוזורוב ורמברנדט.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	6217.
חלקה	:	464.
שטח חלקה רשום	:	638 מ"ר.
צורת החלקה	:	מצולע אי-רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי קיים	:	בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית.

8.3 <u>תיאור הנכס</u>

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

<u>הנכס</u>
דירת מגורים אשר שטחה הרשום הינו 72 מ"ר [3], המצויה בקומה שניה [מעל קומת קרקע / עמודים], בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית.
הגישה אל הקומות העליונות בבניין הנתון נעשית באמצעות גרם מדרגות פנימי.

<u>סוג בניה</u>
בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

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

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

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

תמונה מייצגת של חלק מחזית הבניין הנתון



תצלום אווירי של גג הבניין הנתון [מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל–אביב – יפו]



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

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

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

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

9.1 נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 102075, מיום 07.03.2022, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים באים, כדלהלן:

גוש	:	6217.
חלקה	:	464.
תת חלקה	:	6.

תיאור הנכס

הנכס	:	דירת מגורים בקומה שניה, בשטח רשום של 72 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	72/769.

בעלויות

רוזנפלד צבי, ת.ז. 959708, החלק בזכות – 1/2 [מחצית].

רוזנפלד חוה, ת.ז. 009597097, החלק בזכות – 1/2 [מחצית].

הערות

ביום 19.01.2022, על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, כדלהלן:

שם המוטב	:	גרוסמן דוד יעקב, ת.ז. 006098701.

ביום 03.03.2022, על כל הבעלים נרשמה הערה על מינוי מנהל עיזבון, כדלהלן:

שם המוטב	:	עו"ד יצחק הלוי משה.
הערות	:	תיק בימ"ש ת"ע 45679-11-20 ת"ע 4568-11-20 מיום 26.07.2021.

ביום 18.01.2018 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7, כדלהלן:

שם המוטב	:	מדינת ישראל / משרד התחבורה.
הערות	:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 7629, מיום 28.11.2017 עמוד 1670-1685.

הרכוש המשותף

רשויות	:	עיריית תל אביב-יפו.
שטח חלקה רשום	:	638 מ"ר.
סוג המקרקעין	:	מירי.
תקנון	:	מצוי.
תת חלקות	:	12.
מס' מקורי	:	12.
שטר יוצר	:	5075/1966.
תיק יוצר	:	3170/65.
תיק בית משותף	:	359/65.
הערות רשם המקרקעין	:	תיק יוצר 3170/65 ש"ח.

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

9.2. העתק מסמכי תיק הבית המשותף

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

גוש	:	6217.
חלקה	:	464.
תת חלקה	:	6 [פירוט רלוונטי להחלטה הנתונה].

צו רישום בית משותף

הבית הוא בן 5 קומות המכילות 11 דירות ובהן 28 וחצי חדרים.

תיאור הנכס	:	דירה בת 3 חדרים המסומנת בתסריט במספר מס' 6 ושטח רצפתה 72 ממ"ר תקבל מס' משנה 464/6 [פירוט רלוונטי להחלטה].
החלק ברכוש המשותף	:	72/769 חלקים צמודים לדירה מספר שמנה 464/6.

9.3. העתק הסכם רכישה

בשומות הצדדים לא מפורט אודות חוזה הרכישה המיוחס לדירת המגורים נשוא ההחלטה.
בהתאם לבקשתי מאת שמאי המבקש, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה המיוחס לדירת המגורים נשוא ההחלטה.

9.4. העתק הסכם מכר [עיקרי תמציתו]

מועד כריתתו	:	28.12.2021.
בין	:	1. רוזנפלד צבי ז"ל, ת.ז. 009597089 2. רוזנפלד חוה, ת.ז. 009597097 [להלן ביחד ולחוד: "המוכר/ים"]
לבין	:	יעקב דוד גרוסמן, ת.ז. 006098701 [להלן: "הקונה/ים"]
התמורה	:	4,570,000 ₪ [ארבע מיליון וחמש מאות ושבעים אלף ₪].

הערות הח"מ למצב המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקש.
הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

10. מצב תכנוני ורישוי

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

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

מצב קודם

תכנית תא/50

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940.

יעוד	:	"אזור דירות III".
אחוזי בניה	:	30% לקומה. המינימום הנ"ל לא יחול על מקומות שהפרצלציה שלהם נרשמה לפני פרסום זמני של תכנית זו.
מס' קומות	:	שלוש קומות.
שטח מגרש מינימלי	:	500 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 – 4 מ'; צדדי – 3 מ'[4]; אחורי – 5 מ'[5].

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

[5] 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

<u>תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר מס' 50</u>

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

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

בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן:

<u>בניינים צמודי קרקע [קוטג'ים]</u>

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטחי שירות במרתפים לפי תכנית "ע- מרתפים".

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 לביטחון 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 מהבניין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
2. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון 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.

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. 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 "*.

תכנית תא/A

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1084 מיום 20.03.1941 [6].

התכנית מחלקת את החלק האמצעי של אדמות מזרח תל אביב.

תכנית תא/168

פורסמה למתן תוקף ביום 15.05.1947.

יעוד	:	"אזור דירות III".
שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר.
מס' קומות	:	3.
אחוזי בניה [משטח המגרש]	:	30% לקומה.
קווי בניין	:	חזית – 6 מ'; צדדי – 3 מ'; אחורי – 5 מ'.

תכנית 246

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 202 מיום 06.12.1951.

מטרת התכנית

מטרתה של התכנית היא הרחבת רח' ארלוזורוב לשם הקלה על תנועת כלי רכב ההולכת וגודלה.

תקון התכנית

התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית על ידי:

א. הרחבת רח' ארלוזורוב מ- 26 מ' ל- 29 מ'.

ב. הקטנת קו הבנין מ- 6.0 מ' ל- 5.0 מ'.

תכנית 570

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1078 מיום 26.03.1964.

מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לקבוע אתרים מסחריים כמסומן בתשריט ולתקן בהתאם לכך את תכנית בנין עיר המפורטת "A".

[6] בע.ר. מס' 1389 מיום 01.02.1945 התפרסמו הוראות מתוקנות לאותה תכנית.

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 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 הבנין, או חדרי מדרכות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות".
ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.
ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.
ד. מאגרי מים.
ה. תא מצנח אשפה.
ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.
ז. אנטנה מרכזית לרדיו.
ח. מתקן לתליית כביסה.
ט. מערכת שמש לחימום מים.

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

סעיף 11[א], ציטוט: גגו של בית יוקף מעקה יציב שיוקם מחומר עמיד מפני בליה.
סעיף 11[ד], ציטוט: המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ - 1.2 מ'.

סעיף 13, ציטוט: 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 הבנין, 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'.

סעיף 14, ציטוט: איסור יציאות לגג.
למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבנין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבנין או מספר בניינים.

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 יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות [קוטג'].

סעיף 15, ציטוט: הגשת תכנית.

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

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

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

<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.

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 "ע"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

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

תוספת קומת מרתף
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.

גובה קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה
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'.

מימדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה
קירותיהן החיצוניים של קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

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.

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 "ס"</u>

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.

<u>תכנית "מ–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

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

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

<u>תכנית "ג"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

<u>מטרות התכנית</u>

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

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

<u>חדרי יציאה לגג</u>

<u>בגגות שטוחים</u>

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.

תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

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

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

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

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

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

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

<u>הוראות בניה</u>

<u>אחרות</u>

א. 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 לחר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים הבאים:

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

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

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 הבנין המקורי.
במקרה של גגונים, השטח מתחת לגגון יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.

<u>תכנית תא/2710</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.

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

<u>תכנית "ח"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

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

<u>תכנית "ע–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

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

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

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

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

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

<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.

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

טבלת תכליות והוראות

בית צמוד קרקע

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נילווים למגורים [בתים צמודי קרקע], שטחים נילווים לכל סוגי הבניינים.

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 נילווים למגורים [בתים עם דירות צמודות קרקע], שטחים נילווים לכל סוגי הבניינים.

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

הוראות נוספות:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. כל השטחים הנילווים 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 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</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 וכו'. 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 הנדון מצוי במתחם **401 - <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 [7] מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011, אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, מהן עולה שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

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

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

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

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

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

[7] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.

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

מצב חדש [8]

תכנית רובע 4 – תא/3729 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.15.2018.

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

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

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

[8] הצדדים אינם חלוקים אודות התכנית/ות המשביחה/ות.

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. 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. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר סגירת קומת עמודים [עפ"י סעיף 4.1.3(ח) להוראות התכנית].
   3. 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.

- 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.

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

2. 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.

<u>תוספת מרפסות</u>:
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.

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 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

רישיון בניה מס' 617 מיום 16.12.1957

גוש : 6217.
חלקה : 464.
רחוב : ארלוזורוב-רמברנדט.
מס' : 23-128.

ניתן בזאת ל: חב' חלקה 464 בגוש 6217 בע"מ.

רשיון: לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט וחדר-הסקה במרתף, המכיל:
בקומת עמודים - 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר, ובקומות א, ב', ג' - 2 דירות בנות 2 וחצי חדרים וח"ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג.

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 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

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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 מבקש]
תא/3729/א'	14.06.2018	₪ 1,220,477	אין השבחה במקרה דנן

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקש: מנהל עזבון עו"ד משה יצחק הלוי,
- המוכרים: רוזנפלד צבי ז"ל ורוזנפלד רבקה ז"ל.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- הנכס: דירת מגורים בקומה שנייה [צפון/מזרחית, ארלוזורוב/רמברנדט].
- הדירה כוללת: מטבח, סלון, חדר שינה עם חדר ארונות, תא שירותים, תא רחצה, חדר שינה עם מרפסת מקורה.
- הבניין: בניין מגורים ותיק הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. הכניסה לבניין מרחוב רמברנדט.
- הבניין כולל, קומת קרקע 2 יח"ד [בפועל ישנם שימושים מעורבים והשטח שבנוי כ – 171 מ"ר על פי תכתובות המצורפות בעמוד 33 לחוות דעת שמאי המבקשים, יתר על כן אסמכתא ישנם שימושים מסחריים למרתף שלא ניתן להיכנס אליו. שמאית המשיבה טוענת ליח"ד ומשרד], קומות א'-ג' (טיפוסיות) 3 יח"ד לקומה, סה"כ 11 יח"ד.
- הבניין בנוי על פי היתר בניה משנת 1957, בבניין אין חניה ואין מעלית.
- גו"ח: 6217-464-6.
- שטח חלקה רשום: 638 מ"ר.
- שטח חלקה נטו: 600.72 מ"ר [לאחר הפקעה לטובת רח' ארלוזורוב].
- שטח תת חלקה רשום: 72 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 72/769.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, חוזה מכר שנכרת ביום 28.12.2021.
- חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר.
- גורמי השבחה, לשיטת המשיבה: ת.ב.ע 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 שמאית המשיבה

עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בגין מימוש מלא בדרך של מכר בנכס הנדון התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

1. הדירה הנדונה נמצאת ברחוב ארלוזורוב 128 פינת רמברנדט 23, בצפון החדש של תל אביב-יפו.
2. הדירה הנדונה הינה דירת 3 חדרים הנמצאת בקומה שנייה בבניין. שטחה הרשום 72 מ"ר. שטח הדירה עפ"י תשריט בית משותף הינו כ-96 מ"ר.
3. הובא בחשבון המצב התכנוני והמבנה הקיים, על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.
4. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים) כהפרש בין השווי בין המצב התכנוני החדש לבין השווי במצב התכנוני הקודם לכל אחד מן המועדים הקובעים.
5. ההשבחה לתכניות 1680 ו-ג' - התכניות מאפשרות הרחבת חדרי יציאה לגג. הנכס הנדון הינו דירה בקומה השנייה בבניין. בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה ההיתכנות של תוספת הבניה מיוחסת לדירות בקומה העליונה, לפיכך תכניות אלו אינן משביחות את הנכס.
6. ההשבחה לתכניות ע', ו-ע'1 - לאור הבניין הקיים בחלקה, לא חלה השבחה עקב אישור התכניות.
7. ההשבחה לתכנית 5000- לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה ולאור היחס בין תכנית "5000" לבין תכנית תא/3729א', תכנית זו אינה משביחה במקרה הנדון.
8. ההשבחה לתכנית תא/3729א' - תכנית רובע 4:

מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספות בניה, אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

החלקה הנדונה נמצאת ברחוב ראשי ומחוץ לשטח ההכרזה. כמו כן היתר בניה לבניין הוצא לפני 1980.

בהתחשב בבינוי הקיים ובתוספת זכויות הבניה ויח"ד בחלופת הריסה ובניה מחדש ובחלופת תוספת על גבי הקיים המסקנה היא שהחלופה המיטבית למימוש הינה תוספת בניה ולא הריסה ובניה מחדש.

שווי מצב חדש:

החלק היחסי בזכויות הבניה:

הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים התכנית מאפשרת תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית. בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון שטח לשיווק בכל קומה נוספת הינו 264 מ"ר. סה"כ שטח התוספת ב- 3 קומות הינו 792 מ"ר.

תוספת קומת גג חלקית: התכנית מאפשרת בניית קומת גג בנסיגה + מרפסת גג במפלס הקומה וכן אפשרות ניצול בריכת שחיה בגג. לאור זאת מתקבלת בניה בקומת גג בשטח של כ-202 מ"ר נטו ומרפסת גג בשטח של כ-6265 מ"ר, הובא בחשבון מקדם 1.2 לתוספת גובה עד 3.4 מ' והאפשרות להקמת בריכת שחיה על הגג, ומקדם 0.3 למרפסת הגג.

הרחבת הדירות הקיימות בקומות א'-ג': לאור הבינוי הקיים בחלקה בשלמות, לא נלקחה בחשבון הרחבת הדירות הקיימות בבניין.

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

סגירת קומת עמודים: בהתחשב בבינוי הקיים ובעובדה כי קיימות יח"ד בקומת הקרקע לא חושבה השבחה בגין מרכיב זה.

- הובאה בחשבון דחיה למימוש ולבעלות משותפת של 8 שנים בהיוון 6% .
- הובא בחשבון התאמה של תוספת בניה על בניין קיים מקדם 0.9.
- הובאה בחשבון הפחתת קרן חניה עבור 11 יח"ד.
- הובא בחשבון כי עלויות החיזוק תורמות לשווי.
- הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף הינו 72/769 דהיינו החלק המיוחס לנכס הנדון הינו 9.36% משווי המגרש.

9. נלקחו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה בתאריך הקובע.

<u>התאריך הקובע</u>

התאריך הקובע לתכנית תא/3729/א (רובע 4) הינו 17.6.2018- יום תחילתה של התכנית.

<u>בסיס הנתונים</u>

להלן עסקאות שנערכו בסביבה בבנייני מגורים בבניה חדשה:

עסקאות להשוואה מפרוייקט ברחוב דוד ילין 20, בן 8 קומות, סה"כ 25 יח"ד:						
תאריך	גו"ח	שטח הדירה	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
04/12/2016	6213/391	104	4	5	₪ 5,500,000	₪ 52,885
04/12/2016	6213/391	47	2	2	₪ 2,345,000	₪ 49,894
04/07/2017	6213/391	69	3	1	₪ 3,535,000	₪ 51,232
04/07/2017	6213/391	80	3	1	₪ 4,214,927	₪ 52,687
29/11/2017	6213/391	80	3	3	₪ 4,188,000	₪ 52,350
12/07/2018	6213/391	82	3	2	₪ 4,073,695	₪ 49,679
בממוצע:						₪ 51,454
פרוייקט תמ"א 38 - תוספת בניה ברחוב מוסינזון 3:						
תאריך	גו"ח	שטח הדירה	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
15/06/2017	6213/72	125	5	4	₪ 7,059,235	₪ 56,474
26/04/2018	6213/72	59	2	4	₪ 2,900,000	₪ 49,153
17/09/2017	6213/72	74	3	4	₪ 4,150,000	₪ 56,081
18/01/2018	6213/72	52	2	1	₪ 4,030,000	₪ 77,500
בממוצע:						₪ 59,802

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

עסקאות להשוואה מפרוייקט ברחוב דוד ילין 20, בן 8 קומות, סה"כ 25 יח"ד:						
תאריך	גו"ח	שטח הדירה	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
04/12/2016	6213/391	104	4	5	₪ 5,500,000	₪ 52,885
04/12/2016	6213/391	47	2	2	₪ 2,345,000	₪ 49,894
04/07/2017	6213/391	69	3	1	₪ 3,535,000	₪ 51,232
04/07/2017	6213/391	80	3	1	₪ 4,214,927	₪ 52,687
29/11/2017	6213/391	80	3	3	₪ 4,188,000	₪ 52,350
12/07/2018	6213/391	82	3	2	₪ 4,073,695	₪ 49,679
בממוצע:						₪ 51,454

<u>תחשיב שווי מ"ר מבונה:</u>

תחשיב שווי מ"ר מבונה:		
שווי מ"ר בנוי חדש		₪ 52,000
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 44,444
בניכוי יזמות	1.25	₪ 35,556
בניכוי עלויות בניה	₪ 10,000	₪ 25,556
סה"כ שווי מ"ר מבונה		**₪ 25,000**

בהתחשב במיקום הנכס ברחוב ראשי הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור 10%, כלומר שווי מ"ר מבונה הינו 22,500 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה אקו'
תוספת זכויות בניה 3 קומות	792	1	792
תוספת קומת גג	202	1.2	243
מרפסת גג	62	0.3	19
סה"כ תוספת מ"א אקו'			**1,053**
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,500
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 23,696,550
מקדם התאמה לתוספת על בנין קיים		0.9	₪ 21,326,895.00
בניכוי תשלום קרן חניה עבור 11 יח"ד	11	₪ 50,045	₪ 20,776,400
שווי לאחר מקדם דחיה למימוש ומושע		0.627	₪ 13,035,370
חלק יחסי	72/769		9.4%
סה"כ ההשבחה			**₪ 1,220,477**
היטל ההשבחה			**₪ 610,238**

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 המבקש

עקרונות גורמים ושיקולים

1. מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב 128 (פינת רמברנדט 23), בשכונת הצפון החדש - החלק הדרומי, תל אביב יפו.
2. מיקומו של הנכס במרקם העירוני של השכונה, גודלו, מיקמו בבניין (כנכס בקומה שניה בבניין בן 3 קומות מעל לקומת עמודים חלקית), אפשרויות הגישה אליו, החשיפה וכד'.
3. חוות הדעת נערכה בהתאם ל"הלכת פמיני" כפי שנקבעה בפסק הדין המפורסם כרע"א 4217/04. עקרו של הפסק מתן עדיפות בעת חישוב ההשבחה ל"שיטת המדרגות", לעומת "שיטת המקפצה". פסק הדין פורסם ב – 26 באוקטובר 2006. בחוות דעת זו מספר תוכניות משביחות, ומכאן שקיימות מספר מדרגות השבחה, בהתאם לשומת הועדה, כדלקמן: מצרף תמונה.
לעניין יתר התכניות המפורטות במצב התכנוני, הרי שאין מחלוקת עם שמאי הועדה לקביעתו כי התכניות אינן משביחות.
4. מהות ההשבחה לבחינה: בהתייחס למבחן השימוש היעיל והטוב ולאור העובדה כי המבנה ותיק, מיקומו, מספר הדיירים ובעלי הזכויות בו: הנכס במצבו בתוספת פוטנציאל הרחבת הבניה.
5. ההשבחה נבחנה ל: "שווי מקרקעין" (במובן REAL ESTATE), השונה מהערכת שווי זכויות במקרקעין במובן (REAL PROPERTY), בהתאם להגדרות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (המסדירה את דרך חישוב ההשבחה, עקב אישורה של תוכנית בנין עיר ואופן גביית היטל ההשבחה).

פרק ה - מהות המחלוקת/תחשיב

נתונים כללים (לכלל החלופות)

שטח הדירה בפועל (על פי מדידה בפועל ומדידה גראפית מתשרית הבית המשותף) הינו כ – 100 מ"ר.
(שטח ללא קירות פנים /חוץ כ – 96 מ"ר)
להלן מדידה ע"ג תשריט הבית המשותף: מצרף תמונה.

מהחלקה מסווגת הפקעה לכיוון צפון ומזרח.
שטח החלקה נטו לאחר הפקעות כ – 600 מ"ר.
כיום המבנה הבנוי בפועל על גבי החלקה בנוי בחריגה מגבולות קוי הבניין המותרים.
שטח תכסית מקסימלית בגבולות קווי הנסיגה (קווי הבניין) המותרים הינו כ – 249 מ"ר. להלן קטע מהמדידה: מצרף תמונה.

קו בניין צדדי – 3 מ', לחזית רמברנדט 4 מ', ארלוזורוב 5 מ'

תכסית				
ממוצע 15.2 ו-18.8			17	
			10	17-3-4=
			24.9	32.9-3-5
סה"כ תכסית			249	

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

להלן נתוני שווי למ"ר בנוי מבנים ותיקים למועד הקובע:

גוש	חלקה	כתובת	תאריך	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	ש.בניה	תמורה	שווי למ"ר רשום	שווי למ"ר ארנונה
6962	36.10	ירמיהו 13	21.6.218	48	58	2.5	2	1950	₪ 2,925,000	~~₪ 60,938~~	~~₪ 50,431~~
6962	165.1	כג יורדי הסירה 26	22.3.2018	48	48	2.5	3	1970	₪ 2,400,000	₪ 50,000	₪ 50,000
6903	184.5	גורדון 63	31.5.2018	68	68	3	2	1940	₪ 3,250,000	₪ 47,794	₪ 47,794
6962	67.0	כג יורדי הסירה 8	30.11.2017	60	60	2	1	1950	₪ 2,700,000	₪ 45,000	₪ 45,000
6961	47.1	בן יהודה 213	30.4.2018	46	59	3	3	1960	₪ 2,550,000	₪ 55,435	₪ 43,220
6961	31.00	נחום 13	29.3.2018	45	52	2.5	2	1930	₪ 2,200,000	₪ 48,889	~~₪ 42,308~~
6903	110.1	שולמית 6	13.4.2018	37	49	2	1	190	₪ 2,205,000	~~₪ 59,595~~	₪ 45,000
6961	36.0	נורדאו 13	28.6.2017	65	76	3	2	1935	₪ 3,250,000	₪ 50,000	₪ 42,763
6961	35.0	נחום 5	23.3.2017	62	62	3	3	1930	₪ 3,025,000	₪ 48,790	₪ 48,790
6961	7.5	ירמיהו 14	13.3.2017	56	56	3	3	1952	₪ 2,360,000	~~₪ 42,143~~	~~₪ 42,143~~
6963	62.2	אוסישקין 42	1.11.2018	73	73	3	1	1960	₪ 3,250,000	~~₪ 44,521~~	₪ 44,521
6963	34.3	זכריה 14	3.12.2017	60	60	2.5	1	1960	₪ 3,070,000	₪ 51,167	~~₪ 51,167~~
6963	21.6	ירמיהו 31	7.5.2017	48	66	3	2	1960	₪ 2,980,000	~~₪ 62,083~~	₪ 45,152
6959	16.9	יחזקאל 36	22.8.2018	60	77	3	2	1960	₪ 3,250,000	₪ 54,167	~~₪ 42,208~~
6959	32.6	סוקולוב 101	21.7.2017	60	56	3	2	1950	₪ 3,150,000	₪ 52,500	~~₪ 56,250~~
6959	27.3	ישעיהו 4	21.6.2017	51	63	2.5	1	1960	₪ 2,573,334	₪ 50,458	~~₪ 40,847~~
6959	105.6	יחזקאל 34	14.3.2017	60	60	3	1	1963	₪ 2,650,000	~~₪ 44,167~~	₪ 44,167
6952	37.5	גזר 4	26.2.2018	50	50	2	1	1940	₪ 2,700,000	₪ 54,000	~~₪ 54,000~~
7113	110.15	ריינס 29	18.5.2018	69	69	3	1	1930	₪ 3,550,000	₪ 51,449	~~₪ 51,449~~
6960	94.7	טהון יהושע 5	12.9.2017	48	53	2.5	2	1950	₪ 2,600,000	₪ 54,167	₪ 49,057
6215	358.11	שלמה המלך 86	18.3.2018	65	68	3	3	1950	₪ 3,380,000	₪ 52,000	₪ 49,706
6960	106.3	מוצקין 11	20.3.2017	56	60	3	1	1970	₪ 3,000,000	₪ 53,571	₪ 50,000
7113	78.0	ישראליס 23	8.3.2018	45	54	2	2	1950	₪ 2,200,000	₪ 48,889	~~₪ 40,741~~
7092	52.8	עין חרוד 8	10.1.2018	56	70	3	3	1960	₪ 3,600,000	~~₪ 64,286~~	~~₪ 51,429~~
6956	65.7	דיזינגוף 264	21.2.2018	57	59	3	2	1992	₪ 2,915,000	₪ 51,140	₪ 49,407
6215	198.5	שלמה המלך 85	7.1.2018	45	53	2	1	1930	₪ 2,325,000	₪ 51,667	₪ 43,868
6902	151.2	דיזינגוף 191	8.1.2018	68	70	3	3	1950	₪ 3,000,000	~~₪ 44,118~~	₪ 42,857
6901	127.7	דיזינגוף 209	13.11.2017	54	58	3	1	1984	₪ 2,800,000	₪ 51,852	₪ 48,276
6955	85.6	דיזינגוף 210	23.10.2017	44	54	2.5	1	1970	₪ 2,570,000	~~₪ 58,409~~	₪ 47,593
7111	460.5	דיזינגוף 34	14.9.2017	68	68	3	1	1955	₪ 2,990,000	~~₪ 43,971~~	₪ 43,971
7092	107.13	דיזינגוף 70	18.6.2017	61	65	3	3	1950	₪ 2,600,000	~~₪ 42,623~~	~~₪ 40,000~~
7111	46.8	דיזינגוף 34	18.6.2017	68	73	3	1	1970	₪ 3,400,000	₪ 50,000	₪ 46,575
7113	84.0	שדרות חן 57	22.3.2018	48	56	3	2	1930	₪ 3,050,000	~~₪ 63,542~~	~~₪ 54,464~~
6901	127.9	דיזינגוף 209	10.1.2017	68	77	3	1	1957	₪ 3,400,000	₪ 50,000	₪ 44,156
7092	57.57	בר גיורא 21	16.5.2018	72	73	3	1	1950	₪ 3,400,000	₪ 47,222	₪ 46,575
7091	147.13	חובבי ציון 40	17.5.2018	45	59	2	3	1930	₪ 2,700,000	~~₪ 60,000~~	₪ 45,763
6952	148.25	מלכי ישראל 13	18.3.2018	70	88	3	2	1960	₪ 3,960,000	₪ 56,571	₪ 45,000
6906	134.13	בן יהודה 62	7.5.2018	61	62	3	2	1970	₪ 2,600,000	~~₪ 42,623~~	~~₪ 41,935~~
6968	105.0	בן יהודה 97	14.11.2017	75	75	3	1	1970	₪ 3,100,000	~~₪ 41,333~~	~~₪ 41,333~~
6952	159.3	מלכי ישראל 19	26.4.2018	52	55	2	1	1960	₪ 2,500,000	₪ 48,077	₪ 45,455
6952	159.2	מלכי ישראל 17	16.4.2018	61	70	3	1	1960	₪ 3,350,000	₪ 54,918	₪ 47,857
6906	134.17	בן יהודה 62	26.6.2017	62	62	3	3	1970	₪ 2,720,000	~~₪ 43,871~~	₪ 43,871
6902	109.1	בן יהודה 158	9.2.2017	56	58	3	4	1960	₪ 2,930,000	₪ 52,321	~~₪ 50,517~~
6909	62.12	בן יהודה 13	2.1.2017	75	75	3	1	1950	₪ 3,120,000	~~₪ 41,600~~	~~₪ 41,600~~
				57.9	63.1	2.8	1.8		ממוצע	₪ 50,951	₪ 46,346
									סטיית תקן	₪ 6,095	₪ 4,023
									גבול עליון	₪ 57,046	₪ 50,369
הערה: ההשוואה לנכסים נעשתה על בסיס השטח המדווח									גבול תחתון	₪ 44,857	₪ 42,323
הערה: השוואים המחוקים (קו חוצה) אינם נכללים בממוצע המתקן									ממוצע מתוקן	₪ 51,187	₪ 46,163

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

בהמשך לשומתו של שמאי מטעם הועדה, הרני להציג עסקאות אשר נותחו על ידי בדרך אבן גבירול, למועד הקובע, ללא פוטנציאל לתכנית הרובעים, אשר מהווים אינדיקציה לכך כי השוק אינו מתמחר את הזכויות הנוספות (לכאורה) וכי השווי למועד הקובע הינו בגבולות 46,000 ₪ (בקירוב):

עסקאות מס שבח											
גוש	חלקה	רחוב	מספר	תאריך	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	ש.בניה	תמורה	שווי למ"ר ארנונה
7085	15.1	אבל גבירול	11	24.12.2018	63	63	3	2	1970	2,700,000 ₪	42,857 ₪
6212	1015.50	אבל גבירול	176	5.12.2018	66	66	3	1	1940	3,200,000 ₪	~~48,485 ₪~~
6212	1154.24	אבל גבירול	197	22.11.2018	60	61	3	2	1950	3,000,000 ₪	~~49,180 ₪~~
6214	268.8	אבל גבירול	105	22.11.2018	54	64	3	1	1950	2,630,000 ₪	41,094 ₪
7085	18.18	אבל גבירול	5	25.10.2018	46	59	3	2	1950	2,590,000 ₪	43,898 ₪
6212	1047.27	אבל גבירול	184	22.5.2018	76	80	3	3	1950	2,815,000 ₪	~~35,188 ₪~~
6214	326.80	אבל גבירול	100	16.4.2018	65	65	3	1	1960	3,050,000 ₪	46,923 ₪
6216	74.12	אבל גבירול		8.1.2018	57	76	3	1	1950	2,550,000 ₪	~~33,553 ₪~~
6214	572.9	אבל גבירול	149	5.1.2018	79	79	3	2	1950	3,000,000 ₪	37,975 ₪
6214	182.16	אבל גבירול	113	10.5.2018	48	73	2.5	3	1960	2,675,000 ₪	36,644 ₪
6214	264.15	אבל גבירול	105	26.3.2018	52	56	2.5	3	1950	2,350,000 ₪	41,964 ₪
ממוצע					**62**	**69**	**2.9**	**2**	**1953**		**41,615 ₪**
שטח	72.0	רשום								סטיית תקן	5,329 ₪
שטח	100.0	בארנונה / מדידה								גבול עליון	46,944 ₪
חדרים	3	בהתאמה / אקווי								גבול תחתון	36,285 ₪
										ממוצע מתוקן	41,622 ₪
										בהתאמה למיקום ומאפיינים	45,784 ₪
הערה: ההשוואה לנכסים נעשתה על בסיס השטח המוגדר במאגר כשטח מדווח ארנונה										גבולות שווי הנכס	4,578,437 ₪

בהתאם לתחשיב עולה כי שווי הנכס ע"פ עסקאות למועד הקובע בגבולות 4,578,000 ₪ .

כמו כן, הרני להוסיף ולהבהיר כי נשוא חוות דעתי בעל ערך מוסף של לכל הפחות 10% ביחס לעסקאות אלו.

הנכס מוגדר כפינתי עם רחוב רמברנדט (יתרון), במרבית עסקאות ההשוואה יש קומת קרקע מסחרית (לעומת נשוא חוות דעתי ללא קרקע מסחרית), חלק ניכר מהעסקאות הינן למבני רכבת בעלי 3 כניסות ומעלה (כגון אבן גבירול 184, אבן גבירול 105, אבן גבירול 113, אבן גבירול 149, אבן גבירול 197 ועוד) מיעוט יחסית של דיירים המבנה הוקם בשנות השישים לעומת עיקר נכסי השוואה אשר הוקמו בשנות החמישים וכדי.

לאור האמור לעיל, אין ספק כי שווי הנכס הינו בהתאמה לעסקאות ההשוואה, ללא פוטנציאל תכנית הרובעים זהה לשווי לאחר אישור תכנית הרובעים.

האמור אף נבחן בשומות שמאים מכריעים (משה נדם, בועז קוט ועוד) אשר הגיעו למסקנה דומה.

<u>בהתייחס לשווי מ"ר מבונה:</u>

בהכרעות שמאים מכריעים בדרך נמיר:

גו"ח 6107/392/1, דרך נמיר 95, הכרעת טיגרמן, מיום 24/2/2021 - 22,000 ₪ / מ"ר מבונה

גו"ח 6106/325/8, דרך נמיר 123, הכרעת יצחקי, מיום 11/3/2020 – 22,000 ₪ / מ"ר מבונה

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 שמאים מכריעים ברחובות ראשיים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מר"מ
ארז כהן	7092.24	שלמה המלך 13	₪ 22,000
גבע בלטר	7091.16	בוגרשוב 35	₪ 21,000
אייל יצחקי	7091.159	בוגרשוב 37	₪ 23,000
מדרכי דדון	6902.151	דיזינגוף 191	₪ 22,000
רינת וייס	6902.162	דיזינגוף 179	₪ 22,000
ארז כהן	6902.93	בן גוריון 21	₪ 23,000
נורית ג'רבי	6215.26	ארלוזורוב 82	₪ 23,000
שושי שרביט	6215.262	ארלוזורוב 86	₪ 23,000
דוד טיגרמן	6215.266	ארלוזורוב 94	₪ 23,000
אריה אריאל	6215.263	ארלוזורוב 88	₪ 22,000
בממוצע			₪ 22,400

שווי מ"ר מבונה ברחובות פנימיים /טובים הינן בגבולות 25,000 ₪ / מ"ר

לאור העובדה כי המבנה פונה לדרך ארלוזורוב, פונה לתוואי הרכבת הקלה ולמתקנים הנדסיים כפי שיפורט לעיל, הרי שהבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה מתואם למיקום בגבולות 22,000 ₪ / 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

בבחינת חלופת הריסה ובניה:

שווי הזכויות קרקע ריקה ופנויה ע"פ מלוא הזכויות לתכנית 3729א':

חישוב זכויות מצב חדש				
תכסית קומה טיפוסית			249.0	ע"פ מדידה
בניה ב-7 קומות			1,743.0	א
קומת גג	0.8	1.2	239.0	ב
סה"כ			1,982.0	א+ב=ג
מעבר מברוטו לנטו	0.85		1,684.7	ג*0.8 = ד
סה"כ שטח אקווי מצב חדש			**1,684.7**	ד
שווי מצב חדש				
שטח אקווי מצב חדש			**1,685** ₪	
שווי מ"ר מבונה			**22,000** ₪	
שווי מצב חדש			**37,064,148** ₪	

שווי המבנה במצבו, כבנוי בפועל, ללא זכויות בניה נוספות לרבות זכויות חדרי יציאה לגג, הרחבות ממ"דים, הרחבות ע"פ תמ"א38 וכד':

מצב קודם				
סה"כ שטח בנוי		**994**	**ע"פ תשריט הבית המשותף**	
שווי למ"ר בנוי		**46,000** ₪		
סה"כ שווי המבנה במצבו		**45,724,000** ₪		

שווי הקרקע כפנויה טרם דחייה והפחתה למושאע הינו כ – 37 מיליון ₪.
וזאת טרם זכויות נוספות לחדרי יציאה לגג, זכויות ע"פ תמ"א38, ניכוי עלויות הריסה וכד'.

שווי הנכס במצבו כבנוי (בהתעלם מזכויות תכנית 3729א) הינו כ – 45.7 מיליון ₪.

לפיכך בעת בחינת חלופת הריסת המבנה ודחייה עד תום חייו הכלכליים אין השבחה בגין תכנית זו.
האמור מוסכם כמפורט בעמוד 18, סעיף 8(ח) לחוות דעת שמאית המשיבה.

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 חלופת תוספת בניה :</u>

תמ"א38 במצב קודם :

בהתאם להוראות תכנית תמ"א38 על שינוייה ובהתאם למסמך מדיניות 9086 מטעם עיריית תל אביב עולה כי היקף הבניה המותר הינן תוספת של עד 3.5 קומות.

רצ"ב קטע ממסמך המדיניות המסכם את הוראות תמ"א38 : מצרף תמונה.

לאור האמור עולה כי הוראות תכנית 3729א' הינן צימצום והגבלת תכנית תמ"א38 בלבד ותו לאו. לאור האמור לעיל הרני בדעה כי התכנית אינה משביחה.

כמפורט בהוראות התכנית ובדברי ההסבר לתכנית : התכנית מטמיעה את מדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה וכן מאמצת את ההוראות תמ"א38. התכנית אינה משנה את המצב הקיים.

האמור מהווה טענת סף, לפיה התכנית אינה משביחה את המקרקעין.
בנוי בפועל 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, תותר תוספת 3.5 קומות ע"פ תמ"א 38 (על תיקוניה), לפיכך היקף הבניה זהה להיקף הבניה הניתן לניצול ע"פ תכנית 3729א' ואין כל השבחה במקרקעין.

מחמת קוצר היריעה, לא מצאתי לנכון לפרט את כלל הפסיקות וההכרעות לעניין תמ"א38. להלן קצה ההכרעות : מצרף תמונה.

האמור נקבע באינספור הכרעות שמאים מכריעים ומחמת קוצר היריעה, לא פורטו בחוות דעתי זו.

ככל ולא תתקבל טענתי זו, הרי שמחמת הזהירות אבקש לטעון כדלקמן :

בהתאם לתת"ל 70א : עולה כי בצמוד לחלקה מתקנים הנדסיים של הרכבת הקלה : מצרף תמונה.

בהתאם לתכנית עולה כי המקרקעין צמוד לתוואי המסילה וכי החלקה צמודה למתקן הנדסי. מתקן הנדסי יותר מתחת ומעל מפלס הקרקע (ע"פ הצרכים).

התנאים לקבלת היתר הינם תיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים.
התשתיות יחוברו לרצועת המתע"ן. בהתאם לתשריט עולה כי הגישה לכלי רכב עתידה להיות מכיוון צפון בלבד (ע"פ סימון החץ).

לאור העובדה כי נכון לשנת 2022 טרם בוצעו העבודות לרכבת הקלה, ניתן להניח כי יש להמתין לתום ביצוע העבודות עד למימוש הזכויות לתוספת בניה ו/או הריסה ובניה.

להלן קטע רלוונטי : מצרף תמונה.

כמו כן, כמפורט בעמוד 20 לעיל במבנה בנוי בחריגות מקווי הנסיגה המותרים לניצול. מצרף תמונה.
להלן קטע מהמדידה בשנית לצרכי התמצאות : מצרף תמונה.

מכאן עולה השאלה הכיצד אושר מבנה הבנוי בחריגה מקווי הבניין המותרים ?

בבדיקה בתיק הבניין לא נמצאה תכנית המצורפת לרישיון להקמה.

בתיק הבניין נמצא הרישיון המקורי להקמה לפיו הותר כדלקמן : 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

בהתאם לרישיון המילולי ניתן להבחין כי בכל קומה טיפוסית הותרה הקמת 3 דירות: 2 דירות בנות 2.5 חדרים ודירה בת 1.5 חדרים.
בהתאם למסמכי הבית המשותף הותרו בכל קומה 2 דירות בנות 3 חדרים ודירה בת 2 חדרים. רצ"ב קטע רלוונטי מהצו: מצרף תמונה.

בנוסף,
בתיק הבניין נמצאה תעודה חתומה משנת 1957 לפיה סה"כ השטחים המבוקשים ע"פ הרישיון / היתר הינם בהיקף של 192 מ"ר בלבד לקומה וכדלקמן: מצרף תמונה.

כאמור, בהתאם לתשריט הבית המשותף, שטח הבנוי בפועל לקומה טיפוסית 262 מ"ר, שטח התכסית המותר לניצול מקסימלי 249 מ"ר (כולל חדר מדרגות) ושטח ע"פ תעודת הגמר לעיל 192 מ"ר בלבד.

לאור האמור לעיל, אין מנוס אלא להסיק כי המבנה בנוי בחריגות בניה ואינו בנוי בהתאמה לתכנית היתר.

על מנת לתמוך באמור נמצאה בתיק הבניין פרוטוקול ביקורת בגמר הבנין מיום 8/10/1958 לפיו בנכס חריגות בניה נרחבות: מצרף תמונה.

יתר על כן, בתיק הבניין נמצאו אסמכתאות לחריגות בניה במשך השנים. להלן מקצתן:
מצרף תמונה.

כמו כן, בתיק הבניין נמצאה תכנית סניטרית משנת 1957 לפיה ניתן להבחין כי קונטור המבנה אינו תואם את קונטור המבנה בתשריט הבית המשותף.
מטעמי זהירות בחנתי את ייתכנות אישור תכנית שינויים למועד הקובע, קרי, האם יתכן כי בתיק הבניין היתה תכנית / רישיון שינויים אשר אבד במשך השנים:

המבנה הוקם בשלהי שנות החמישים.
התכנית החלה נכון להקמת המבנה גדס תא/50, המאפשרת בניה בהיקף של 30%.
תכנית מ' אשר אושרה בתחילת שנות ה שמונים מאפשרת בניה בהיקף מקסימלי כולל מרפסות של 37% לקומה.

האמור אף מפורט בדף מידע תכנוני אשר נמצא סרוק בתיק הבניין: מצרף תמונה.

ואולם, שטח החלקה 600 מ"ר, שטח נטו של קומה (ללא חדרי מדרגות) ע"פ בית משותף 264 מ"ר, המהווים 44% לקומה (= 600/264).
האמור בניגוד לתב"ע הקיימת ו/או המאושרת (ומהווה סטייה ניכרת).
לאור האמור לעיל, אין אלא להסיק כי המבנה בנוי בניגוד להיקף הבניה המאושר, בניגוד לשטחים המותרים לבניה/ לניצול ע"פ תב"ע הקיימת / מאושרת טרם 37296א' .

לאור הפסיקה הרווחת, הרי שלא ניתן לסטות מהשטחים המותרים ולפיכך, טרם קבלת היתר לקומות נוספות ישנו הצורך בהסדרת כל חריגות הבניה. לא יהא ניתן לבנות את תוספות הבניה ללא הסדרת חריגות הבניה.

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

בהתאם לסעיף 145 (ב) לחוק התכנון והבניה, נקבע, בין היתר, כדלקמן: מצרף תמונה.

לפיכך הועדה חייבת להתנות את מתן היתר הבניה בהכשרת חריגות הבניה.
תכנית 3729א קובעת בניה בהיקף הקומה הבנויה מתחת, הכוונה לבנוי על פי היתר, אחרת, טרם מתן היתר, כל בניין יבצע הרחבה ללא היתר ויבקש להכשיר זאת במסגרת הרחבת המבנה על פי תכנית 3729א.

הרי להוסיף ולציין את עת"מ (תל אביב יפו) 1025-98 מ.ו. השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוז תל אביב לפיו נקבע כדלקמן: מצרף תמונה.

האמור אף נקבע בפסיקת העליון עע"מ 9311/11 רמי יובל נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ת"א (נבו 12.02.2013) מצרף תמונה.

בפס"ד עת"מ (מינהליים חי') 41127-08-18 רונן אהרון נ' ועדת ערר מחוזית חיפה (נבו 18.03.2019) הועלו הטענות ונקבע, בין היתר: מצרף תמונה.

רשימת פס"ד תימוכין לטענותינו: מצרף תמונה.

לאור האמור לעיל, הרני בדעה כי לא תתכן תוספת בניה ללא הסדרת חריגות הבניה. לא תתכן הסדרת חריגות הבניה ולפיכך לא ניתן לנצל את זכויות הבניה על פי תכנית 3729א אלא במסגרת הריסה ובניה. בבחינת הריסה ובניה (חלופה א') הרי שהוכח כי התכנית אינה תורמת לשווי.

החלטה דומה נתקבלה בגוש 7091 חלקה 163, על ידי השמאי המכריע ארז כהן, לפיה, נקבע כי בנכס בו חריגות בניה נרחבות לא חלה כל השבחה בגין תכנית הרובעים 3616א.

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>לסיכום</u>

שטח הדירה הבנוי בפועל 100 מ"ר. שווי הדירה בהשוואה לאזורים ללא תכנית הרובעים הינו בהתאמה לחוזה ולא ניתן להסיק על עליית שווי המקרקעין.

בבחינת חלופת הריסה ובניה נמצא כי:

שווי הקרקע כריקה ופנויה, בניצול מלואה זכויות הבניה ע"פ תכנית תא3729 הינו בגבולות 37 מיליון שח בלבד.

שווי המקרקעין במצבו, כבנוי, ללא זכויות בניה נוספות, הינו בגבולות 45.7 מיליון ₪.

לאור האמור לעיל, בחלופה זו הרי שאין כל השבחה במקרקעין.

בבחינת תוספת בניה:

זכויות תמ"א38 (על תיקוניה) זהות לתכנית 3729א' לפיכך אין כל תרומת זכויות ו/או שווי למקרקעין.

מחמת הזהירות ככל ולא תתקבל טענתי זו, הרני להוסיף כדלקמן:

טרם אישור תכנית 3729א אושרה תת70א' לפיה מגבלות הנדסיות ותכנוניות במקרקעין. המקרקעין גובלים במתקנים הנדסיים, נדרש תיאום עם נת"ע, מגבלות גישה למגרש, פגיעה בשווי בגין סמיכות לתוואי קו הרכבת ועוד. האמור, בא לידי ביטוי במקדם דחייה למימוש הזכויות, שיעור היוון (סיכון), עלויות התאמה / נגישות למקרקעין גבוהות יותר ובשווי מ"ר מבונה נמוך יותר.

ואולם, כמפורט לעיל, בבחינת התאמת הבנוי בפועל לתכנית היתר ומסמכים מתיק הבניין נמצא כי הבניין הבנוי בפועל בנוי בניגוד להיתר ובהיקף גבוה משמעותית מהמותר לבניה. יתר על כן, לא ניתן לאשר את היקף הבניה על פי התכניות המותרות לניצול טרם אישור תכנית 3729א.

לאור הפסיקה הרווחת והוראות חוק התכנון והבניה הרי שאין בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה נוספת ללא הסדרת חריגות הבניה.

כאמור, לא ניתן להסדיר את חריגות הבניה לפיכך אין אלא להמתין לתום חייו הכלכליים של המבנה ולבחון את חלופת הריסת ובניה לעומת הבנוי בפועל. כמפורט בחלופה א' לעיל, חלופה זו נפסלה ונקבע כי אינה משביחה במקרקעין.

בהחלטת ערר הר/16/85092 מיום 12/02/2020 לפיו נקבע כי אכן דרך השמאית הנכונה הינה לבחון את כלל הזכויות במבנה כפי שבחנתי לעיל. להלן הקטע הרלוונטי: 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

במכתב תגובת השמאי מטעם המשיבה מיום 12.06.2022, נטען, כדלהלן:

1. **התייחסות לשטחי הבניין**

כפי שציינתי בשומתי, בתיק הבניין לא נמצאה התכנית להקמת הבניין. השטחים שלקחתי בחשבון והשטחים ששמאי המבקש לקחו בחשבון הינם השטחים עפ"י מדידה גראפית מתשריט בית משותף. עפ"י המדידה של שמאי המבקש שטח קומה טיפוסית הינו 262 מ"ר, וסה"כ השטחים הבנויים בבניין הינם 994 מ"ר. בעוד שעפ"י המדידה שביצעתי שטח קומה טיפוסית הינו 264 מ"ר, וסה"כ השטחים הבנויים בבניין הינם 961 מ"ר.

2. **הוכחת עליית ערך**

שמאי המבקשת טוענים כי עסקאות ההשוואה שהציגו מוכיחות כי השוק אינו מתמחר את הזכויות הנוספות.

בניתוח עסקאות השוואה קיים קושי לאור השונות הרבה בין הנכסים (רמת גמר, מיקום, פוטנציאל תכנוני, שנת בניה וכדומה) ולכן הדרך היחידה לבחינת ההשבחה הינה תורת התועלת.

להלן מתוך הכרעה של אלי כהן לנכס ברחוב בארי 47: מצרפת תמונה.

3. **התייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם**

א. מכיוון שמדובר במכר ולא בהיתר בניה, אין להתחשב כלל בתמ"א 38 במצב התכנוני קודם. הסוגיה הינה סוגיה משפטית - עקרונית להבדיל מסוגיה שמאית מקצועית אשר לה השפעות רוחב ניכרות. הסוגייה אמורה להיות מוכרעת על ידי ועדת הערר ולא על ידי שמאי מכריע.

סביר להניח שכל תיק ילך בסופו של דבר לוועדת ערר ויוכרע שם ולכן על השמאי המכריע לא לדון בסוגיה.

במידה והשמאי המכריע יבחר להתייחס לסוגיה זו יש לחשב את ההשבחה בשתי חלופות - חלופה אחת בהתאם לעמדת הועדה המקומית לפיה אין להתחשב כלל בתמ"א 38 וחלופה שניה בהתאם לעמדת המבקשים.

הטענות המשפטיות של הועדה הינן כדלקמן:

- בשל העדר קונקרטיות בתמ"א 38- אשר חלה על כל מרחב התכנון במדינה, לא ניתן לראות באישורה כאירוע משביח. ההשבחה תתגבש בעת הוצאת היתר בניה. עמדה זו מבוססת על הלכות בית המשפט העליון.
- זכויות מכח התמ"א אינן ודאיות שכן הן כפופות לנקיטת הליך אישור הועדה כשל הקלה. לא יכולה להיות וודאות לבעל מקרקעין כלשהו כי זכויות הבניה מכח התמ"א יאושרו, אם בכלל ובאיזה היקף. בחוות הדעת המשפטית המצורפת מפורטים הסעיפים בתמ"א הנותנים ביטוי לשיקול הדעת הרחב של הועדה.
- בנוסף משיקולים של הוגנות יש לנטרל את אישור תמ"א 38 במצב קודם. לא יהיה זה הוגן כלפי הציבור לגרום להפחתה מלאכותית של היטל ההשבחה.
- במסגרת תיקון 126 לחוק התכנון והבניה הוחרגה תכנית מתאר כוללנית מהגדת המונח תכנית. אין לראות באישור תכנית מתאר כוללנית כארוע משביח המקים לבדו חבות בהיטל השבחה.
- קיים דמיון בין תמ"א 38 ותכנית מתאר כוללנית. הנימוקים העומדים בבסיס התיקון לחוק נכונים גם לעניין 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

רצ"ב בזה התייחסות עקרונית של מח' המשפטית בעירית תל אביב.

תמ"א 38 אינה זכות מוקנית היות ומדובר בזכויות מותנות באישור הוועדה המקומית (בדומה להקלה ושימוש חורג), יודגש כי מדובר במימוש בדרך של מכר ולא בדרך של בקשה להיתר בניה. לפיכך אין להוסיף לשווי הדירות זכויות בגין תמ"א 38, להיפך - יש לנכות את השפעתן, ככל וקיימות, משווי הדירות הקיימות. תכנית רובע 4 קבעה את הנורמות התכנוניות בשטחה לרבות הצפיפות, אחוזי הבניה וקווי הבנין ואף מאפשרת להוציא היתרי בניה מכוחה.

ב. מצ"ב חוות דעת משפטית המתייחסת למקור הסמכות לאישור תכנית רובע 4 שהינו חוק התכנון והבניה ולא תמ"א 38. חוות הדעת מתייחסת לסוגית שיקול הדעת של הועדה המקומית במתן היתרי בניה מכח תמ"א 38 לעומת היתרי בניה מכח תכנית 3729א'.
להלן סיכום הדברים מחוות הדעת: מצרפת תמונה.

ג. להלן ציטוט מתוך הכרעתו של תמיר שדה לנכס ברחוב נורדאו 28 בתל אביב בה מתייחס לתמ"א 38 במצב קודם: מצרפת תמונה.

לטענה כי ניתנו היתרי בניה מכח תמ"א 38 קובע השמאי המכריע תמיר שדה: מצרפת תמונה.

ד. חוות הדעת של המחלקה המשפטית בעיריית תל אביב – יפו ביחס לצורך להתעלם מזכויות תמ"א 38 במצב הקודם ולא להכליל אותם במצב הקודם קבלו משנה תוקף בפסיקת בית המשפט המחוזי בשבתו כבית דין לעיניינים מינהליים בחיפה עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה מיום 12 ליולי 2021. בפס"ד זה אישרר כב' השופט סוקול את החלטת ועדת הערר המחוזית בחיפה לפיצויים ולהיטלי השבחה להתעלם מזכויות תמ"א 38 ולא להתחשב בהם במצב הקודם (פסקה 21): מצרפת תמונה.

ה. בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז מיום 7.4.2020 בערר נת/ 8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה- נקבע כי אין להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה במצב תכנוני קודם את הזכויות מכח תמ"א 38.

ו. עת"מ 11071-06-19 שילוני ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח' – פסיקה במסגרתה אושרה החלטת ועדת ערר לרישוי לבטל החלטת ועדה מקומית על אישור בקשה לתמ"א 38 במסגרת הליכי התנגדות לבקשה להיתר.

ז. במידה והשמאי המכריע יבחר להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38, יש להביא בחשבון כי הפוטנציאל למימושן במצב הקודם נמוך. השמאי המכריע איל יצחקי בשומתו לנכס ברחוב גורדון 80 (בעמוד 8 לשומתו) קובע כי לאור הדרישות המחמירות של הוועדה המקומית בבואה לאשר בניה שאינה מתיישבת עם הנורמות התכנוניות הרווחות במרחב התכנון, השפעת תמ"א 38 על שווי הדירות נמוכה.

להלן ציטוט משומתו:
"תמ"א 38 אושרה בשנת 2005 וקבעה זכויות בניה מותנות במבנים כתמריץ לחיזוקים מפני רעידות אדמה. מאז אישור התכנית ועד היום אושרו 4 תיקונים לתמ"א 38, שהגדילו בהדרגה את התמריצים לחיזוק. במקביל לאישור התמ"א ותיקוניה הועדה המקומית ת"א ערכה מסמכי מדיניות ליישום

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 תמ"א 38. למרות התיקונים לתמ"א, שקבעו תמריצים הולכים וגדלים, עד כה בחלוף כ-13 שנים מאז אישור תמ"א 38 שיעור המבנים שבהם נוצלו הזכויות מתוך כלל המבנים ה"זכאים" לחיזוק נמוך. שיעור המימוש נובע מקושי אובייקטיבי בתוספת בניה על בניין משותף, שדורשת את הסכמת בעלי הדירות ושיתוף פעולה בניהם, אך גם מהדרישות המחמירות של הועדה המקומית בבואה לאשר בניה, שאינה מתיישבת עם הנורמות התכנוניות הרווחות במרחב התכנון (צפיפות, שיעור בניה, קווי בניין, חניה וכו'). בשל קשיי מימוש אלה אני סבור, כי השפעת תמ"א 38 על שווי דירות בבניינים זכאים נמוכה".

עוד הוסיף יצחקי (בעמוד 14 לשומתו):
"בסעיף 11 במסמך הוראות תמ"א 38 נקבע, שהבניה מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הועדה המקומית. בנוף לכך, בסעיף 22 לתמ"א 38 נקבע: "אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה..אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנונים, או אדריכליים, נופים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש כי יש לסרב לבקשה להיתר.." אכן, המציאות מלמד שמלבד הקושי האוביקטיבי בתוספת בניה על בנין משותף, שדורשת את הסכמת בעלי הבירות ושיתוף פעולה בניהם, קיימות גם דרישות מחמירות של הועדה המקומית בבואן לאשר בניה לפי תמ"א 38, שנאלצות בראייתן לוותר על הנורמות התכנוניות הרווחות במרחב התכנון שבאחריותן (צפיפות, שיעור בניה, קווי בניין, חניה וכו'). ניתן להיווכח בשונות שקיימת בין הערים ביחס לתמ"א 38, שמושפעת רבות מהדמות המכהנת בתפקיד מהנדס העיר באותה העת ולהשתנות המדיניות בעת החלפת מהנדסי הערים. חלק ממהנדסי העיר ליברליים ונכונים לאשר כמעט כל בניין שנבנה לפני 1/1/1980 וחלק מעוניינים בצמצום של היתרים מכוח תמ"א 38 ככל האפשר מתוך רצון לצמצם עומס של התשתיות העירוניות המתיישנות".

תכנית רובע 4 קבעה את הנורמות התכנוניות בשטחה לרבות הצפיפות, אחוזי הבניה וקווי הבנין ואף מאפשרת להוציא היתרי בניה מכוחה.

ח. במידה והשמאי המכריע יבחר להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם יש להביא בחשבון אך ורק את הזכויות שהועדה המקומית מצאה לנכון לאשר כפי שקובע השמאי המכריע אלי כהן בשומה לרחוב אייבשיץ 3 : מצרפת תמונה

4. <u>התייחסות לטענה שהמבנה בנוי בחריגה מקווי בניין</u>

המבנה נבנה בשנת 1957 כאשר במועד זה התכנית שהיתה בתוקף הינה תכנית 246 אשר הפקיעה שטח לרחוב ארלוזורוב. כלומר, המבנה נבנה בהתאם לתוכנית זו ובהתאם לקווי הבניין שקבעה.
לאחר שהמבנה נבנה אושרו תכניות תת"ל 70 א' הקובעת רצועת מתע"ן ברחוב ארלוזרוב ותכנית 4658 שהינה תכנית משלימה לתוכנית תת"ל 70 א'. עפ"י הוראותיהן זכויות הבניה אשר היו מוקנות לחלקה בטרם אישור התת"ל ישמרו.
ברצוני להדגיש כי ההפקעה הינה רק מהחלק הצפוני של החלקה הפונה לרחוב ארלוזורוב ולא מרחוב רמברדנט. כלומר, לא חל כל שינוי בקווי הבניין לרחוב רמברדנט והבנין הבנוי נבנה בהתאם לתכניות שהיו בתוקף ולקווי הבניה שבהן.
השטח המופיע בתעודת הגמר הינו השטח העיקרי ללא שטח המרפסות ואינו מעיד על חריגות בניה.

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. **<u>שווי למ"ר מבונה מצב חדש – רחוב ראשי</u>**

שמאי המבקש טוענים כי יש שווי למ"ר מבונה הינו 22,000 ₪. בשומתי נלקח בחשבון שווי למ"ר מבונה 22,500 ₪.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
אבישי זיו	6212/163-16	ויצמן 129	25,000 ₪
אייל יצחקי	6212/152-21	ויצמן 133	23,000 ₪
אייל יצחקי	6108/462	ז'בוטינסקי 155	22,000 ₪
אייל יצחקי	6212/162	ויצמן 131	23,000 ₪
אייל יצחקי	6106/325-8	דרך נמיר 123	22,000 ₪
אייל יצחקי	6213/743-29	רמז 20 פינת זבוטינסקי 108,110	24,000 ₪
אלי כהן	6217/446-9	ארלוזורוב 110	23,000 ₪
אלי כהן	6217/655-8	ארלוזרוב 136	23,000 ₪
ארז כהן	6213/1162-2	ז'בוטינסקי 135	24,000 ₪
בועז קוט	6108/568-1	ז'בוטינסקי 152	25,000 ₪
בועז קוט	6106/87-2	דרך נמיר 126	19,000 ₪
גבע בלטר	6212/682-5	ויצמן 70	23,500 ₪
דוד טיגרמן	6111/418-7	ארלוזורוב 168 פינת ויצמן 41	22,000 ₪
דוד טיגרמן	6106/617	דרך נמיר 122	20,000 ₪
דוד טיגרמן	6107/392-11	זטורי 3 דרך נמיר 95	22,000 ₪
נורית ג'רבי	6108/526-8	נמיר 65 פינת משה שרת 87	23,000 ₪
נורית ג'רבי	6111/602-5	ויצמן 27	23,000 ₪
עומר סרחאן	6212/1274/12	ויצמן 107 פינת לואי מרשל 48	25,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6213/144-8	פנקס 26	22,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6108/434-9	ז'בוטינסקי 142 פינת הלסינקי 26	24,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6110/268,267-21	הנרייטה סולד 27 פינת בארי ארלוזרוב-בארי	22,500 ₪
שלומי יפה	6213/1200	ארלוזורוב 135	20,000 ₪
שלומי יפה	6213/655	ארלוזורוב 117	20,000 ₪

6. **<u>הערות נוספות</u>**

בעמוד 25 לשומת המבקשת מציינים השמאים מטעמה כי ניתן בחלופה של תוספת בניה לפי תמ"א 38 להוסיף 3.5 קומות. טענה זו אינה נכונה. ניתן להוסיף 3.5 קומות אך ורק בחלופה של הריסה ובניה מחדש. תמ"א 38 מתירה תוספת מקסימלית של 2.5 קומות בעוד תכנית רובע 4 מתירה תוספת של 3.5 קומות.

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>עו"ד ושמאי מקרקעין כפיר גואטה ומר יעקב אשר שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

אנחנו מדברים על דירת מגורים ברחוב ארלוזורוב 128, המיקום נחשב כמקום הפחות טוב של העיר תל אביב – יפו, מדובר במקום סואן מאוד וראשי בו עתיד לעבור קו הרכבת הקלה. לרבות סמיכות פיזית של מתקנים הנדסיים של רכבת הקלה.

אין מחלוקת שמדובר בדירת 3 חדרים, כפי שהצגנו בחוות דעתנו בעמוד 19 שטח הדירה כ – 100 מ"ר והנכס נמכר בדצמבר 2021 תמורת 4.75 מיליון ₪.

אנחנו הצגנו בעמוד 22 לחוות דעתנו עסקאות מרחוב אבן גבירול, ברחוב אבן גבירול תכנית הרובעים אינה חלה וניתן לראות באופן מובהק וחד משמעי כי השווי תואם עד לכדי זהה לעסקאות השוואה ללא תכנית הרובעים.

קרי, תכנית הרובעים כלל לא תרמה לשווי הנכס.

אנחנו גם בנוסף פרטנו את ניתוח עסקאות השוואה כמפורט, מבנה רכבת, מבנים עם חזית מסחרית וכו'.

המסקנה היא בסופו של יום ישנה זהות בשווי עם וללא התכנית הרובע.

בנוסף, צירפנו הכרעות של שמאים מכריעים לפיהם שווי מ"ר מבונה בגבולות 22,000 ₪, על מנת לא להרחיב את יריעת המחלוקת לא הורדנו הפחתה נוספת יחד עם זאת אצלנו מאפיינים ספציפיים מעבר לעובדה של הרחוב הראשי יש מרכיב אי ודאות לתוואי ולמאפייני הרכבת הקלה, ישנה צמידות למתקנים הנדסיים לפיכך, כל מה שמצוין בחוות דעתי לעניין דחייה, סיכון, שיעור היוון, עלויות התאמה נגישות, כפי שניתן לראות ישנה מגבלת נגישות לכלי רכב, ברצוני לציין כי המעגל השני מרכבת הקלה בדרך כלל יש השבחה אולם מחקרים מוכחים המעגל הראשון הצמוד לתוואי הרכבת סובל מירידת ערך [מגורים ולא מסחר] ולפיכך השווי הינו בהתאמה.

אנחנו הצגנו גם בעמוד 20 וגם בהמשך בעמוד 29 כי המבנה בנוי בחריגה מגבולות המגרש כאשר תכסית מקסימלית 249 מ"ר, אנחנו עשינו זאת בזהירות ובמדידה גרפית ואנו סבורים שבפועל לאור מאפייני הנכס התכסית אף אמורה להיות נמוכה יותר.

כאמור, חוות הדעת נבחנה בשתי חלופות, חלופת הריסה ובניה מחדש וחלופת תוספת בניה למבנה הקיים.

להבנתי, אין מחלוקת לגבי האמור, כי לגבי הריסה ובניה לא תתכן שום השבחה.

אנחנו הוכחנו זאת באופן אימפרי וזה מוסכם בחוות דעת מטעם המשיבה עמוד 18 סעיף 8.ח.

לגבי תוספת בניה, לטענתו המבנה הבנוי קיים בחריגות בניה משמעותיות מהמותר. כפי שראינו בתיק הבניין כתבי אישום בגין חריגות ושימושים חורגים, לצערנו הדבר נפוץ בבניינים ישנים כאשר התכנית הנלוות להיתר נעלמת.

יחד עם זאת ניתן לבצע השוואה בין מסמכי הבית המשותף לבין הרישיון המילולי, ניתן לראות כמפורט בעמוד 30 בחוות דעתנו כי אין התאמה אקוטית בין ההיתר המילולי לבין תשריט הבית המשותף.

אנחנו צירפנו בנוסף את הפרוטוקול מאוקטובר 1958 אשר בוצע בגמר הבניין [ראה עמוד 32 לחוות דעתנו] ניתן לראות במפורש ובאופן שאינו משתמע לשתי פנים כי הוגשו תביעות בגין חריגות בניה, סומן על ידינו באדום.

בגין הגדלת, תקרות שטחים בכל הקומות, שטחים בקומת הקרקע, יש אף מספר תיק לגבי עבירות הבניה, תיאור מילולי נרחב, נרשם באופן חד משמעי שהוגשו תביעות ואף המלצה לא להוציא תעודת גמר.

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

בנוסף, נמצאו אסמכתאות רבות בתיק בנין חלקם צורפו בחוות דעתנו.
בנוסף, ישנה תכנית סניטרית משנת 1957 לפיה המבנה אינו תואם את תשריט הבית המשותף.
הנקודה המשמעותית ביותר הינה היקף הבניה הבנוי לעומת היקף הבניה המותר.
כפי שהצגנו היקף הבניה הבנוי בפועל הינו כ – 44 אחוזים לקומה.
האמור אינו מוכחש ואף הוסכם בתגובת המשיבה לעניין היקף הבניה.
התבע הקודמת לפי תכנית גדס בעת אישור היתר הבניה אפשרה 30 אחוזים לקומה.
קרי, המבנה בנוי הרבה מעבר למה שהותר ובניגוד לתבע.
ביחס לתגובת המשיבה הגם אם נוסיף את המרפסות על פי תכנית מ' אשר אושרה בשלהי או בתחילת שנות השמונים הרי שהיקף הבניה המקסימלי הינו 37 אחוזים כולל מרפסות ושטחי שירות.
לאור האמור לעיל אין לנו אלה להסיק כי המבנה בנוי מעבר לקיבולת המותרת והוקם בחריגה מהיתר הבניה.
תגובת המשיבה התייחסה לתכנית 246 לעניין הפקעה ואולם לא שינתה את זכויות הבניה, זכויות הבניה היו ונשארו 30 אחוזים לקומה, לא קיבלנו תשובה לשיטתה מדוע המבנה לא בנוי בחריגות בניה ?
ככל ואכן המבנה בנוי בחריגות בניה משמעותיות ונרחבות הרי שלא ניתן בשום צורה ואופן לאשר תוספת בניה למבנה הקיים.
ראה סעיף 145 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 קובע זאת באופן נחרץ לוועדה אין סמכות לתת היתר בניה.
יתר על כן בעמודים 35 עד 38 צורפו רשימת פסקי דין התומכים באמור לפיכך, לא תיתכן תוספת בניה ללא הסדרת חריגות בניה.
לאור המפורט לעיל לא ניתן להסדיר את חריגות הבניה ולפיכך לא ניתן לנצל את זכויות הבניה על פי תכנית 3729א' אלה במסגרת הריסה ובניה מחדש, כמובן שבהריסה ובניה מחדש נשללה האפשרות להשבחה, אני מפנה להכרעת השמאי המכריע מר ארז כהן בתיק דומה שלנו טענה דומה התקבלה גוש 7091 חלקה 163.

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

<u>סעיף 1 לתגובת שמאית המשיבה – התייחסות לשטחי הבניין</u>

השטחים כאמור על פי שמאית המשיבה 264 מ"ר לקומה טיפוסית עולה על היקף הבניה המותר לפיכך, מחזק את טענתו.

<u>סעיף 2 לתגובת שמאית המשיבה – הוכחת עליית ערך</u>

אנחנו סבורים שהטענה הוכחה, שיטת ההשוואה הינה השיטה הנכונה ביותר בדירות מגורים, משקלה גבוה ביותר, קרי שיטת החילוץ פחות מדויקת.
גם אם יש סטיה לשיטתה הרי שיכול להיווצר סטיה 5 אחוזים למגורים משופץ או לא.
בהתאמות המתאימות הגענו לשווי כמעט זהה בגישת ההשוואה.
יתרה על כן הנכס כאמור נמכר ב – 4.57 מיליון ₪, לשיטת שמאית המשיבה השבחה למעלה מ – 1.22 מיליון ₪, קרי שווי הדירה ללא תכנית הרובעים כ – 3.3 מיליון ₪ לדירת 100 מ"ר בתל אביב – יפו, האמור אינו סביר ולא הגיוני.
כאמור, סקר מחירים מפורט בחוות דעתנו אין לדירות בתחום תכנית הרובעים [עמוד 21 לחוות דעתנו ובעמוד 22 לחוות הדעת ללא השפעת תכנית הרובעים] לפיכך, נטל ההוכחה הורם.

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

סעיף 3 לתגובת שמאית המשיבה – התייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם.
האמור, מהווה סוגיה משפטית, שמאי המבקשים מכירים את החלטות ועדת ערר, הפסיקה הרווחת, לאור זאת אין צורך בהרחבה נוספת מעבר לחוות דעתנו המפורטת.

סעיף 4 לתגובת שמאית המשיבה – התייחסות לטענה שהמבנה בנוי בחריגה מקווי בניין
לשיטתנו, הוכח מעבר לכל ספק כי המבנה בנוי בחריגה, הן בהיקף בניה והן בחריגה מקווי בניה. בוצע מדידה גרפית לעניין קווי בנין. בוצע השוואה לעניין היקף הבניה. טענות אלו לא נסתרו על ידי המשיבה אלה בטענות בעלמא ללא עובדות או מספרים. לפיכך, נבקש לקבל את טענתנו בסוגייה זאת.

סעיף 5 לתגובת שמאית המשיבה – שווי למ"ר מבונה מצב חדש – רחוב ראשי
נדון לעיל.

סעיף 6 לתגובת שמאית המשיבה – הערות נוספות
[תמ"א 38 מתירה בחלופה של תוספת בניה 2.5 קומות ובהריסה 3.5 קומות]
נדון לעיל.

גב' מלכה דור שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:
אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:
סוגיית השווי – הבאתי בחשבון בשומתי הפחתה למקום כביש ראשי, הבדל ביננו מאוד מזערי [500 ₪ מ"ר מבונה].
כפי שקבעו מספר שמאים מכריעים לא ניתן על ידי עסקאות השוואה להוכחת תרומה או אי תרומה לשווי.
לגבי עסקאות השוואה שהציגו שמאי המבקשת ברחוב אבן גבירול יש תכנית בהכנה לבנינים בני 9 קומות, תכנית זאת משפיעה גם היא על השווי ולכן צריך לנטרל אותה.
יש לנטרל גם פוטנציאל מכח תמא 38 ככל וקיים.
כמו כן בעסקאות השוואה ישנם דירות מכל מיני מקומות ברחבי העיר תל אביב ולא מרובע 4, ולכן יש לבצע התאמות, יש עסקאות מרחוב ירמיהו, ישעיהו לא קשור כלל לרובע 4.
כל זה מוכיח שאין באמת דרך לבחון על פי עסקאות השוואה האם תכנית רובע 4 תרמה או לא לשווי הנכס.

אי ודאות לעניין תוואי הרכבת הקלה – אין ודאות בכלל, כבר התחילו לעבוד, יודעים איכן התחנות וכו', הכל ברור וידוע.
מגבלת הנגישות – המגבלה היא מרחוב ארלוזורוב למגרש שלנו חזית נוספת והנגישות יכולה להיות משם. אם מדובר בנגישות לחניה, יש לשים לב שהבאתי בחשבון כופר חניה, כלומר הנחתי שמקומות החניה לא יהיו במגרש עצמו.

חריגות הבניה – שמאי המבקש מציג את חריגות הבניה כמצב קטסטרופלי כאילו מדובר במבנה חריג. אז ממש לא ברוב הבניינים קימות חריגות בניה, רוב הבניינים ברובע 4 אם מסתכלים על תשריט בית משותף ותשריט היתר בניה רואים בנינים שונים לגמרי.
שנתקלתי בתופעה פניתי בזמנו לשמאי מר שמואל פן שהיה מהנדס העיר בזמנו, ושאלתי אותו איך יתכן שיש היתר בניה, ושנתיים לאחר מכן ישנו בנין השונה מהיתר הבניה שהונפק ? תשובתו, לטענתו היו מוצאים היתר

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

בניה ובזמן הבניה היו מכינים תכנית ביצוע שלא הייתה מוגשת לוועדה ולכן כל הבניינים שונים מהיתרים שהונפקו בפועל. לכן, רואים זאת ברובע 4 באופן קבוע ולא חריג.

<u>מסמך החריגות בניה</u> – אם קוראים אותו היטב רואים שהחריגות בניה לא שינו את התכסית, כתוב שם בסיכום למטה, הוספו שטחי בניה על ידי סגירת מרפסות. סגירת מרפסות זה חלק מתכסית הבניין ואנו חורג מתכסית הבניה. ישנם חריגות בקומת הקרקע אולם זה עדיין בתכסית הבניין.
לטענת המבקשים הבניין בחריגה מגבולות המגרש – טענה לא מבוססת ולא הגיונית. כפי שהסברתי בתגובתי הבניין נבנה לאחר ביצוע הפקעה מרחוב רמברנדט [הפקעה השנייה], כלומר הוא נבנה בהתאם לקווי הבניין שהיו בזמנו. לגבי רחוב ארלוזורוב אז תכנית חדשה מאשרת בניה בקוו בניה אפס ולפיכך אין שום בעיה.
אני מניחה בזמנו אם הבניין היה בחריגת בניה זה היה מצוין במפורש בדוח החריגות והיה יוצא צו הריסה לבניין. לראיה, עד היום אין שום צו הריסה לבניה, יש את טופס 4 שהוצג ומאז לא נעשה עימו שום דבר וזהו.

<u>אחוזי הבניה</u> – הבניין בנוי באחוזי בניה גבוהים יותר מאשר התבע מאשרת, זה נכון. אבל שוב בעבר היו יוצאים היתרי בניה שהשטח העיקרי לפי תבע 30 אחוז לקומה ועוד תוספת מרפסות.
הוועדה במקרים מסוימים נותנת מרפסות בשיעור הגבוהה מ – 7 אחוזים, ישנם עשרות מקרים שרואים זאת בהיתרי בניה. העובדה שהבניין בנוי בתכסית הגדולה מ – 30 אחוזים אינה מעידה שהבניין בנוי ללא היתר בניה. אף אחד היום בעירייה לא יבוא ויגיד שאין היתר לבניין ולפיכך לא נותנים היתר בניה לתוספת בניה.
אין כלל תשריט היתר בניה, לכן אין לנו מדע. תשריט הבית המשותף 03.06.1966

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין כפיר גואטה ומר יעקב אשר שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>שווי ברחוב אבן גבירול</u> – ראשית, תכנית בהכנה, טענה שנשמעת פעם ראשונה, אנחנו לא מכירים את התכנית הזאת, נשמח לראות אותה, ככל ונדרש נתייחס.
יתרה מזאת לא ידוע באיזה שלבים מצויה התכנית, הפקדה, פרסום להתנגדויות. האם היא חלה על עסקאות השוואה. המועד הקובע הינו ינואר 2018. האם נכון שהתכנית השפיעה שאושרה 4 שנים אחרי.
אנחנו בספק רב.
<u>עסקאות ברחבי העיר</u> – העסקאות שלקחנו אך ורק מרחוב אבן גבירול ולא נלקחו ממקומות שונים ברחבי העיר. השונות ששמאית המשיבה מדברת ביחס לחלופת הריסה ובניה מחדש, כאמור 47 מיליון כבנוי לעומת 35 מיליון ₪ כקרקע ריקה ופנויה. הפער עצום לכל הדעות.
לעניין השוואה כמפורט בעמוד 22 לחוות דעתנו, בגישת השוואה ישירה נלקחו עסקאות השוואה רק מרחוב אבן גבירול ולכן עדיין שיטת השוואה היא הקרובה ביותר, נמצא כי שווי הנכס 4.57 מיליון ₪ מעיד על רמת מובהקות מאוד גבוה ולא הוסבר מדוע יש לשלול שיטה זאת.
תוואי הרכבת הקלה – לא נטען לאי ודאות לתוואי הרכבת, אלא לאי ודאות על השפעת המקרקעין נכון ביחס למועד הקובע שנת 2018. אני מפנה לעמודים 28-27 לחוות דעתנו. ניתן לראות מגבלות למכביר על פי התכנית, ניתן לראות כי התכנית מאפשרת מתקנים הנדסיים מתחת למפלס פני המגרש ובצמוד למקרקעין לפיכך, מגבלות בניה כפי שתראה ניתן לבצע מתקני חשמל, מתקני השנאה, מיתוג, יישור זרם, כבלי הזנת מתח, מערכות מתקני תקשורת, גנרטור ועוד'. וכל מתקן אחר לתפעול המתע"ן, אין כלל ספק כי במועד הקובע האמור מהווה פגיעה במקרקעין במועד הקובע. בנוסף, כל היתר בניה נדרש לתאום עם כל הגורמים, האמור מהווה טרחה בירוקרטית המעלה את עלויות בהתאמה.

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

יתר על כן הגישה למגרש עתידה להיות מכיוון צפון בלבד קרי, מרחוב ארלוזורוב בלבד ולא תתאפשר כל גישה לרכב מכיוון מזרח [ראה פירוט נרחב בחוות דעתנו].

<u>חריגות הבניה</u> – לא ניטען כי הוועדה תדרוש את הריסת המבנה. האמור אף בניגוד למסמכי מדיניות הוועדה. המבנה הוקם לפני חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. אכן, קיימים מקרים רבים בהם היתר הבניה אינו תואם את הבנוי בפועל. יחד עם זאת, נכון לשנת 2022 אין סמכות על פי חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 כי הוועדה תאשר את תוספת הבניה. היקף הבניה עדיין גדול משמעותית מהמותר לבניה.
ככל והנכס הוקם בשנות החמישים ולא הייתה אכיפה בזמנו, דבר שאנו גורע מהעובדה שהמבנה עדיין חורג, ועדיין אי סמכות לוועדה.

<u>ביחס לפרוטוקול הבניה</u> – אנחנו גם חלוקים בקריאת הפרוטוקול, התביעות שהוגשו הינן גם בגין הגדלת השטחים וגם בגין סגירת המרפסות. לכל פירוט ישנו סעיף נפרד. אין חפיפה בין סעיפי התביעה. רשום בפרוש סעיפים נפרדים לפיהם בוצעו הגדלת הקומות. ולפיכך, אין ספק שהשטח גבוה יותר. מעבר לסגירת מרפסות.

המשיבה לעניין צווי הריסה, המשיבה טענה בעצמה ביחס לתשובת השמאי מר שמואל פן בשנות החמישים אין הריסה ונכסים נבנו שלא בהתאמה להיתר. אבל אין באמור בכדי לסתור את העובדה אלה לחזקה שהמבנה בנוי בניגוד להיתר בניה. לשיטתה, וכלל שנקבל את טענותיה הרי שבמסגרת תכנית הרובעים ניתן להכשיר כל שרץ וכל חריגת בניה. ולא זו מטרת התכנית.

שמאית המשיבה טענה שישנם עשרות מקרים לנכסים דומים – אנחנו מסכימים עם הטענה הזאת. אולם, אנו סבורים שלא תמצא ולו היתר בניה אחד לתוספת בניה בנכסים החורגים מהיתר באופן דומה. הגם אם נתנו, הרי שניתנו בחוסר סמכות.
ההפרשים בהיקף הבניה אקוטיים. אין מדובר בסגירת מרפסת או פרגולה. מדובר בבניה למעלה מ – 50 אחוזים מהיקף הבניה המותר. התכסית מותרת 30 אחוזים, אנחנו בנויים בגבולות 45 אחוזים נטו ללא חדרי מדרגות, אין כל ספק שמדובר בחריגות שאינן ניתנות להסדרה.
<u>אי מציאת תכנית היתר הבניה</u> – הרי שלאור אי מציאת התכנית המקורית הוצגו כל האינדיקציות והממצאים לפיהם המבנה בנוי הן בחריגה מקווי בניה והן בהיקף הבניה. ולפיכך, אין ספק שהבנוי חורג מהיתר.
לא הוצג ולו טענה אחת הסותרת את עובדה זאת נהפוך הוא. האמור אף הוסכם והוסבר על ידי שמאית המשיבה.
ולכן, אנו סבורים שיש לקבל טענה זאת.

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'.

שמאי המשיבה תומך את עמדתו 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 המבקש"]</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקש, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר בזכויות מוקנות [כהגדרת המבקש, 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 C_2, 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".

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>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 235, בכתובת: רחוב ליליאן 6, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 279, תת חלקה: 1, בכתובת: רחוב סוטין 4, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 265, תת חלקה: 4, בכתובת: רח' שטרוק 11, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 28, בכתובת: רחוב בארי 7, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 611, תת חלקה: 14, בכתובת: רחוב ארלוזורוב 140, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 206, בכתובת: רחוב בצלאל 1, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 58, בכתובת: רחוב בלוך דוד 14, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", 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, כי שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן הינו בסך של כ- 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 בשומות הצדדים והסכמתם, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון בו ממוקמת הדירה נשוא ההחלטה ישנן 12 תתי-חלקות שונות [כולל הרכוש המשותף].

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>, לאור העובדה כי בבניין הנתון לא קיים תקנון מוסכם, סביר להניח כי ביום בו דיירי הבניין יצאו 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 0.9 [להלן: הפחתה בשיעור של 10%].

<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>, בהתאם לשומות הצדדים ולצד הסכמתם, עולה, בין היתר, כי 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, בסעיף 2.3 להוראות תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'] נרשם כי מסך כל יח"ד המתוכננות חושב צפי למימוש בשיעור של 50%.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין דחיה / אי וודאות של 0.75 [9] [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 0.9 x 0.8 x 0.75 = 0.486**

[9] 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>הערה</u>:

כפי שמצוין דלעיל, המקדם המשוקלל בו נקטתי מורכב ממגוון גורמים, כגון: מרכיב ה- "מושע", מורכבות משפטית ו/או תכנונית, 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".

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 והתקנת מעלית נוסעים]</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 שטח התוספת לכלל הבניין</u>

בהתאם לנספח עיצוב עירוני לתכנית תא/5000, הנכס הנדון מצוי **<u>מחוץ</u>** מתחם ההכרזה של העיר הלבנה [אזור ההכרזה].

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

<u>סעיף 4.1.3.ג' [1][ב'] - תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>
ברחובות הראשיים:
רחוב ארלוזורוב: תותר השלמת בנייה עד 7 קומות 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>סעיף 4.1.3.ב'[9][ב'] – נסיגות</u>
מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

<u>מסקנה</u>
כעולה משומות הצדדים והסכמתם [10], תוספת זכויות הבנייה, הנובעת מכוח תכנית תא/3729/א', הינה בהיקף של תוספת 3 קומות טיפוסיות מלאות נוספות, ומעליהן קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג [בהתאם להוראות סעיף 4.1.3.ג'(1)(ב')].

בבחינתי את הוראות תכנית תא/3729/א', וכפועל יוצא מהאמור דלעיל, אביא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני, כי תוספת זכויות הבנייה, ככל וקיימת, הנובעת מכוח תכנית תא/3729/א' במקרה דנן הינה בהיקף של **3 קומות טיפוסיות נוספות ומעליהן קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג, זאת בכפוף לאמור בשומות הצדדים והסכמתם**.

[10] חוות דעת המשיבה - עמוד 18 מתוך 21, סעיף 8[ח'].
חוות דעת המבקש - עמוד 24 מתוך 43, סעיף 11.

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>קונטור הקומה</u>

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

מעיון ובדיקה שערכתי באתר הארכיון ההנדסי האינטרנטי של עיריית תל-אביב - יפו, לא אותר על-ידי ו/או לא הוצג בפניי ע"י שמאי הצדדים מסמך תכנוני חתום ומאושר בידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב - יפו, ממנו ניתן להקיש באופן חד ערכי אודות השטחים הבנויים של הבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה.

כמו כן, הבניין הנתון רשום כבית משותף, בד בבד נערך עבורו תשריט רישום.

אולם, מאחר וידוע שבין עולם התכנון לעולם הקניין לא קיימת קורלציה תמידית, יתכן והשטחים המופיעים בתשריט הבית המשותף אינם עולים בקנה אחד עם השטחים המאושרים עפ"י מצב הרישוי הקיים בפועל המאושר בידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב - יפו.

במצב דברים שכזה, שטח קונטור קומה טיפוסית יובא בחשבון בהתאם למצב התכנוני המאושר החל על הנכס נשוא ההחלטה "במצב הקודם", קרי, ערב מועד אישורה של תכנית תא/3729/א'.

יחד עם זאת יוער שלאור הכתוב בהוראות תכנית תא/3729/א', סעיף 4.1.3 ב' [3], הנני סבור כי במקרה דנן, **אין** להביא בחשבון את שטח המרפסות למלוא רוחב החזית לרחובות ארלוזורוב ורמברנדט [11] בעת חישוב שטח קונטור קומה טיפוסית.

מהפרט אל הכלל, עפ"י תכנית תא/50, הנכס נשוא ההחלטה מסווג בייעוד "אזור דירות III"

בייעוד "אזור דירות III" שטח קומה טיפוסית מקסימלי הינו בשיעור של 30% משטח המגרש [לא כולל שטח מרפסות].

לפיכך, בהינתן כי שטח המגרש נטו הינו כ- 600 מ"ר [בכפוף לאמור בחוות דעת שמאי הצדדים והסכמתם], מתקבל אפוא כי שטח קומה טיפוסית מקסימלי [לא כולל שטח מרפסות] הינו כ- 180 מ"ר **ברוטו**.

בניכוי שטח שירות גרעיני קומתי מקובל בסך של כ- 15 מ"ר [חדר מדרגות, פיר מעלית נוסעים וכיו"ב] מתקבל אפוא כי שטח קומה טיפוסית מקסימלי [לא כולל שטח מרפסות] הינו כ- 165 מ"ר **נטו**.

[11] בהתאם לפרק 10 בהחלטתי – "רישוי – מצב קיים", לצד הביקור אשר ערכתי בסביבה, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון בו ממוקמת הדירה נשוא ההחלטה, לא קיימות מרפסות **במלוא רוחב החזית לרחובות ארלוזורוב ורמברנדט**.
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 למלוא רוחב החזית לרחובות ארלוזורוב ורמברנדט בעת חישוב שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק.

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 קומות התוספת לגג בהתאם להוראות תכנית תא/3729/א'</u> [12]

שטח קונטור קומה טיפוסית נטו [ללא שטח מרפסות], במעוגל	כ- 165 מ"ר
<u>שטח נסיגות נדרשות [בהתאם לסעיף 4.1.3. ב (8) להוראות התכנית]</u> [13]	<u>כ- 65 מ"ר</u>
שטח קומת גג חלקית לשיווק	**100 מ"ר** = 65 מ"ר - 165 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק	**65 מ"ר** = 100 מ"ר - 165מ"ר

<u>הארה לעניין חישוב כלל השטחים</u>

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

[12] בהתאם להוראות תכנית תא/3729/א', סעיף 4.1.3 ב' [8] ו- סעיף 4.1.3 ב' [9].

[13] 36 מ"ר = 3 מ' X 12 מ' [אורך צלע החזית לרחוב ארלוזורוב]

29.4 מ"ר = 1.2 מ' X 24.5 מ' [אורך צלע החזית לרחוב רמברנדט]

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- 207 מ"ר
שטח קומת גג חלקית לשיווק, במעוגל	כ- 96 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל	כ- 111 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>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 ברחובות ארלוזורוב ורמברנדט 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- 554,750 ₪ [14] [מגלם תוספת של 10 מקומות חניה] [15].

[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].

[15] בהתאם להחלטה אשר נערכה על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 1614-2021].

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>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 בחירתו 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 מושא 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 [16]

קומה	שטח	מקדם אקווילנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקווילנטי
קומה טיפוסית לשיווק	264 מ"ר	1	1	264 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	264 מ"ר	1	1	264 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	264 מ"ר	1	1	264 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	202 מ"ר	1.2	1	242 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	62 מ"ר	0.3	1	19 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקווילנטי "במצב החדש", במעוגל				**1,053 מ"ר**

השבחה

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקווילנטי בין שני מצבי התכנון	1,053 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 24,219,000
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם הפחתה עבור 11 מקומות חניה]	- ₪ 550,495
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 23,668,505
מקדם משוקל [מושע, מורכבות תכנונית ו/או משפטית, בניה חדשה על גבי ישנה, דחיה/אי וודאות]	0.486
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 11,502,893
השבחה לנכס נשוא ההחלטה [72/769 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 1,076,990**

[16] כלל שטחי הבניה הובאו בחשבון בהתאם לעמדת המשיבה.

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 המבקש]</u>

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

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

<u>מצב קודם</u>

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	207 מ"ר	1	1	207 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	207 מ"ר	1	1	207 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	96 מ"ר	1.2	1	115 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	111 מ"ר	0.3	1	33 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**563 מ"ר**

<u>מצב חדש</u>

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	165 מ"ר	1	1	165 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	165 מ"ר	1	1	165 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	165 מ"ר	1	1	165 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	100 מ"ר	1.2	1	120 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	65 מ"ר	0.3	1	20 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל				**635 מ"ר**

<u>השבחה</u>

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון	72 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 1,656,000
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם הפחתה עבור 11 מקומות חניה]	- ₪ 554,750
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 1,101,250
מקדם משוקל [מושע, מורכבות תכנונית ו/או משפטית, בניה חדשה על גבי ישנה, דחיה/אי וודאות]	0.486
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 535,208
השבחה לנכס נשוא ההחלטה [72/769 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 36,890**

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	207 מ"ר	1	2/3	138 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	207 מ"ר	1	0.1	21 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	96 מ"ר	1.2	2/3	77 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	111 מ"ר	0.3	2/3	22 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**258 מ"ר**

מצב חדש

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	165 מ"ר	1	1	165 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	165 מ"ר	1	1	165 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	165 מ"ר	1	1	165 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	100 מ"ר	1.2	1	120 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	65 מ"ר	0.3	1	20 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל				**635 מ"ר**

השבחה

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון	377 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 8,671,000
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם הפחתה עבור 11 מקומות חניה]	- ₪ 554,750
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 8,116,250
מקדם משוקל [מושע, מורכבות תכנונית ו/או משפטית, בניה חדשה על גבי ישנה, דחיה/אי וודאות]	0.486
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 3,944,498
השבחה לנכס נשוא ההחלטה [72/769 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 369,320**

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: 6, חלקה: 464, גוש: 6217, רחוב ארלוזורוב 128, פינת רחוב רמברנדט 23, שכונת "הצפון החדש - החלק הדרומי", 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	₪ 1,076,990	₪ 538,495

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>חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקש"]</u>

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

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקש, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר בזכויות מוקנות [כהגדרת המבקש, 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	₪ 36,890	₪ 18,445

<u>חלופה שלישית [להלן: "עמדתי"]</u>

<u>במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 ומסמכי המדיניות ברמת פוטנציאל הקיימת בשוק</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדתי, ומתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט עשוי לפסוק לפיה, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** 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	₪ 369,320	₪ 184,660

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. <u>תצהיר</u>

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 28.07.2022.

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